



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUG ORAȘUL MURFATLAR

TITLUL LUCRĂRII: **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL (P.U.G) și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U) ORAȘ MURFATLAR, JUDEȚUL CONSTANȚA**

BENEFICIAR: Primăria și Consiliul Local Oraș MURFATLAR

PROIECTANT GENERAL: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT SRL

COLECTIV DE ELABORARE: Arhitectura, Topografie, Geodezie, Tehnico- editare
Arhitectura:

ȘEF PROIECT: Arh. Remus Lucian

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM: Arh. Florică Turcoianu

Topografie:

Intravilan SC A&C TOPO SRL autorizat Bandraburu Aurel

Extravilan SC TOPOCAD SERV SRL autorizat Tanase Daniel Nicolae

Geodezie: S.C. ANA PROIECT DESIGN SRL

CONSULTANȚI: Studii/Rapoarte: Geotehnic, Mediu, Ape, Istoric, Istoric- arheologic, Circulație, Infrastructură Edilitară;

-STUDIU GEOTEHNIC: S.C. ANA PROIECT DESIGN SRL

-STUDIU/RAPORT PROTECȚIA MEDIULUI: P.F.A Perto Vasile

-APE: Documentație tehnică ptr. Aviz Gospodărire a Apelor: SC Fluid Development SRL

-STUDIU ISTORIC de Fundamentare: PFA Arh. Bubulete Doina-Mihaela

-STUDIU ISTORIC-ARHEOLOGIC: Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța

-CIRCULAȚIE: Documentație tehnică ptr. Aviz C.N.A.I.R. : SC Ghican Proiect SRL

-STUDIU TEHNICO-EDILITARE: SC C.G.V. AQUA SUDEST SRL

PROIECT NR. 80/2014

DATA ELABORĂRII: 2014 - 2021



CUPRINS

PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1

- Art. 1.1. Rolul RLU
- Art. 1.2. Baza legală a elaborării
- Art. 1.3. Domeniul de aplicare
- Art. 1.4. Condiții de aplicare
- Art. 1.5. Intrarea în vigoare a RLU și situații tranzitorii

PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 2 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

- Art. 2.1. Terenuri agricole în intravilan
- Art. 2.2. Terenuri agricole în extravilan
- Art. 2.3. Suprafețe împadurite
- Art. 2.4. Resursele subsolului
- Art. 2.5. Resurse de apă și platforme meteorologice
- Art. 2.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
- Art. 2.7. Zone construite protejate

CAPITOLUL 3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

- Art. 3.1. Zone expuse la riscuri naturale
- Art. 3.2. Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special
- Art. 3.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- Art. 3.4. Asigurarea echipării edilitare
- Art. 3.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor
- Art. 3.6. Procentul de ocupare al terenului
- Art. 3.7. Lucrări de utilitate publică

CAPITOLUL 4 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- Art. 4.1. Orientarea față de punctele cardinale
- Art. 4.2. Amplasarea față de drumuri publice
- Art. 4.3. Amplasarea față de căi ferate
- Art. 4.4. Amplasarea față de căi navigabile existente
- Art. 4.5. Amplasarea față de aeroporturi
- Art. 4.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- Art. 4.7. Amplasarea față de aliniament
- Art. 4.8. Amplasarea în interiorul parcelei

CAPITOLUL 5 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

- Art. 5.1. Accese carosabile
- Art. 5.2. Accese pietonale și piste ciclabile



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR



CAPITOLUL 6 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

- Art. 6.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- Art. 6.2. Realizarea de rețele edilitare
- Art. 6.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

CAPITOLUL 7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

- Art. 7.1. Parcelarea și dezmembrarea
- Art. 7.2. Înălțimea construcțiilor
- Art. 7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

CAPITOLUL 8 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- Art. 8.1. Parcaje
- Art. 8.2. Spații verzi
- Art. 8.3. Împrejmuiri

CAPITOLUL 9 DISPOZIȚII FINALE

- Art. 9.1. Autorizarea directă
- Art. 9.2. Destinația unui teren sau a unei construcții
- Art. 9.3. Organele administrației publice competente
- Art. 9.4. Litigiile

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

CAPITOLUL 10 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- Art. 10.1. Principiile zonificării funcționale propuse
- Art. 10.2. Definirea zonelor funcționale
- Art. 10.3. Împărțirea teritoriului în zone și subzone funcționale

PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR ȘI U.T.R.-URILOR DIN INTRAVILAN

CAPITOLUL 11 ZONA REZIDENȚIALĂ (DE LOCUINȚE) - „L”

- Art. 11.1. Subzona locuințelor individuale cu regim redus de înălțime **L1**, cu
 - a) **L1a** locuințe individuale situate în țesut urban Murfatlar
 - b) **L1b** locuințe individuale situate în țesut rural Siminoc
- Art. 11.2. Subzona locuințelor colective-parcelar mostenit din socialism **L2**, cu
 - c) **L2a** locuințe colective/multifamiliale/individuale cu înălțimi reduse
 - d) **L2b** locuințe colective cu înălțimi medii și mari

CAPITOLUL 12 ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII - „IS”

- Art. 12.1. Subzona Instituții locale, de stat generale **IS – ZC**, cu
 - a) **IS – ZC 1** Instituții locale sau de stat generale din Zona Centrală
 - b) **IS – ZC 2** alte Instituții/Servicii publice din Zona Centrală
- Art. 12.2. Subzona Instituții publice/Servicii din Zona Mixtă **IS – ZM**
- Art. 12.3. Subzona Instituții publice/Servicii din Zone protejate(monumente)**IS – ZP**



CAPITOLUL 13 ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL: - "ISM"

- Art. 13.1. Subzona Servicii de interes general din Zona Centrală **ISM – ZC**
Art. 13.2. Subzona Servicii de interes general din Zona Mixtă **ISM – ZM**

CAPITOLUL 14 ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE: - "ID"

- Art. 14.1. Zona Unități industrie și depozitare **ID**

CAPITOLUL 15 ZONA UNITĂȚI AGRICOLE - "A"

- Art. 15.1. Zona unităților agricole **A**

CAPITOLUL 16 ZONA SPAȚII VERZI/ PLANTATE, AGREMENT, SPORT, PROTECȚIE -"SP"

- Art. 16.1. Subzona spații verzi/plantate publice **SP – 1**
Art. 16.2. Subzona funcții sport și agrement **SP – 2**

CAPITOLUL 17 ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE -"GC"

- Art. 17.1. Subzona pentru funcțiuni cimitire și servicii asociate **GC – 1**
Art. 17.2. Subzona amenajări pentru gospodărie comunală, salubritate **GC – 2**

CAPITOLUL 18 ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO – EDILITARE - "TE"

- Art. 18.1. Zona construcții tehnico- edilitare **TE;**

CAPITOLUL 19 ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ -"DS"

- Art. 19.1. Zona terenuri cu destinație specială **DS;**

CAPITOLUL 20 ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT -,"C"

- Art. 20.1. Subzona căi de comunicație rutieră **CR**
Art. 20.2. Subzona căi de comunicație navală **CN**
Art. 20.3. Subzona căi de comunicație feroviale **CF**

CAPITOLUL 21 ZONA CURSURI DE APĂ / VĂI INUNDABILE - „TR”

- Art. 21.1. Zona cursuri de apă/Văi inundabile **TR;**

CAPITOLUL 22 ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE / CANALE DE IRIGAȚII - „TH”

- Art. 22.1. Zona Terenuri aflate permanent sub ape/ Canale de irigații **TH;**

CAPITOLUL 23 ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE „TN”

- Art. 23.1. Zona terenuri neproductive **TN;**



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR

PARTEA V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

CAPITOLUL 24 ZONA TERENURI AGRICOLE SITUATE ÎN EXTRAVILAN „TA”

- Art. 24.I. Subzona terenuri agricole situate în extravilan- arabil **TAA**;
Art. 24.II. Subzona terenuri agricole situate în extravilan- vița de vie **TAV**;
Art. 24.III. Subzona terenuri agricole situate în extravilan- livezi **TAL**;

CAPITOLUL 25 ZONA TERENURI FORESTIERE SITUATE ÎN EXTRAVILAN „TF”

- Art. 25. Zona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan **TF**;
a) unitatea teritorială de referință păduri și plantații silvice: **UTR TF**;

CAPITOLUL 26 ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APĂ / CANALE DE IRIGAȚII SITUATE ÎN EXTRAVILAN - „TH-E”

- Art. 26. Zona terenuri (extravilane) aflate permanent sub ape **TH**;
a) unitatea teritorială de referință teren extravilan aflat sub ape: **UTR TH**;

CAPITOLUL 27 ZONA TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE SITUATE ÎN EXTRAVILAN „TC-E”

- Art. 27. Zona terenuri ocupate de căi rutiere, căi navigabile și căi ferate din extravilan **TC**;

CAPITOLUL 28 ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE SITUATE ÎN EXTRAVILAN „TN-E”

- Art. 28. Zona terenuri neproductive situate în extravilan **TN - E**;

CAPITOLUL 29 ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ SITUATE ÎN EXTRAVILAN - „TS-E”

- Art. 29. Zona terenuri cu destinație specială din extravilan **TS- E**,

PARTEA VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

CAPITOLUL 30 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

- Art. 30.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR) din orașul Murfatlar
Art. 30.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR) din satul Siminoc

ANEXE:

Anexa 1 NORME PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR

Anexa 2 NORME PRIVIND ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Anexa 3 PLANȘE REGLEMENTĂRI CU UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

- **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” cu intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar, inclusiv Trupurile izolate,
- **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc” cu intravilan VATRA „S1” sat Siminoc, inclusiv Trupurile izolate.
-

Anexa 4 PLANȘE CU PROTECȚIA PATRIMONIULUI CONSTRUIT (MONUMENTE/ SITURI)

Anexa 5 PROFILE STRADALE CARACTERISTICE PENTRU DIFERITE ZONE



PARTEA I. DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1

Art. 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Murfatlar

- (1) Regulamentul local de urbanism al orașului Murfatlar (RLU- Murfatlar) se constituie într-un sistem unitar de reglementări urbanistice la nivelul unității teritorial-administrative, cu scopul de a concretiza în plan spațial viziunea de dezvoltare spațială a orașului, în concordanță cu potențialul și vocația acestuia confirmate, în interesul public al locuitorilor săi, în spiritul principiilor dezvoltării durabile și echilibrate.
- (2) RLU-Murfatlar împreună cu Reglementările grafic exprimate, aferente Planului Urbanistic General cuprinde și detaliaza prevederile Regulamentului General de Urbanism RGU aprobat prin HGR nr. 525 / 1996, referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor în teritoriile urbane, intravilane și extravilane.

Art. 1.2. Baza legală a elaborării

Următoarele legi și acte normative au stat la baza elaborării prezentului RLU:

- Legea 350/2001 privind „Amenajarea teritoriului și urbanismul”, modificată și completată
- Ordinul nr. 233 din 26-02-2016 privind aprobarea „Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism”.
- "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic General"- INDICATIV GP038/99, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13N/1999;
- HG nr. 525 din 27-06- 1996, republicată în 2002, modificată și completată, pentru aprobarea „Regulamentului General de Urbanism”
- Legea 50/1991- republicată în 2004, privind „Autorizarea executării construcțiilor” cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea 18/1991 - Legea fondului funciar (republicată);
- Legea 33/1994 - privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;
- Legea 45/1994 - Legea Apărării Naționale a României;
- Legea 5/2000 privind „Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național” – Secțiunea a III-a – Zone protejate;
- Legea 10/1995 - privind „Calitatea în construcții”, republicată, modificată și completată;
- Legea 24/2007- republicată în 2009, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 313/2009;
- Legea 41/1995 - privind aprobarea O.G. 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural;
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea 145/1994 - pentru aprobarea OG 62/1994 privind stabilirea unor facilități pentru dezvoltarea sistemului de turism rural în zona montană, Delta Dunării și Litoralul Mării Negre.
- Legea 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în 2015;
- Legea 46/2008- republicată în 2015, privind Codul silvic, modificată și completată
- Legea 481/2004- republicată în 2008, privind protecția civilă, modificată și completată;
- Legea 107/1996 - Legea apelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 114/1996 – republicată în 1997, Legea locuinței, modificată și completată;
- Legea 171/1997 - pentru aprobarea PATN - Secțiunea II Ape;
- Legea 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, modificată și completată;
- Legea 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;



- Legea 46/2008 privind Codul silvic (Legea nr. 133/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 46/2008 – Codul silvic);
- Legea 141/1999 pentru aprobarea OGR 96/1998 privind reglementarea regimului silvic și administrarea fondului forestier național;
- Legea 122/1999 - privind OG nr. 15/1999 pentru modificarea și completarea Legii 27/1994 privind taxele și impozitele;
- Legea nr. 227/2015 privind CODUL FISCAL
- Legea 89/1999 pentru aprobarea O.U.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR;
- Legea 575/2001 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea V - a - Zone cu risc natural;
- Legea 451/2002, pentru ratificarea "Convenției Europene a peisajului", adoptată la Florența, în 20 oct. 2000;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru „Aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Carta de la Leipzig, 2009, pentru orașe europene durabile.;
- Principii directoare ale dezvoltării durabile a teritoriului european - Hanovra, 2000;
- Comunicarea Comisiei Europene "Europa 2020- o strategie europeană pentru o creștere inteligentă, durabilă și favorabilă incluziunii", Bruxelles, martie 2010.
- Normativ Tehnic INDICATIV NP 24-1997 (din 28-11-1997) pentru Proiectarea, Execuția, Exploatarea și Postutilizarea Parcajelor etajate pentru autoturisme emis de Institutul de Proiectare, Cercetare și Tehnică de Calcul în Construcții- IPCT – SA și aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 141/1997, publicat în Buletinul Construcțiilor (B.O.);
- Normativ Tehnic INDICATIV NP 25-1997 (din 28-11-1997) pentru Proiectarea Construcțiilor publice subterane emis de IPCT-SA, aprobat cu Ordin MLPAT142/1997
- Instrucțiuni Tehnice de Proiectare a Spațiilor Verzi pentru localități urbane - Indicativ P.41-73, din 21-06-1973, publicat în Buletinul Construcțiilor (B.O.) din 21 iunie 1973.
- Normativ tehnic pentru lucrări hidrotehnice NTILH -001 aprobat prin Ordinul 1215 din 04-11-2008 al Min. Mediului și Dezvoltării Durabile, privind „Criterii și principii pentru evaluarea și selectarea soluțiilor tehnice de proiectare și realizare a lucrărilor hidrotehnice de amenajare/reamenajare a cursurilor de apă, pentru atingerea obiectivelor de mediu din domeniul apelor”
- Ordinului M.A.P.D.R. 182/19.02.2009 privind „Atestarea persoanelor fizice și juridice care își manifestă intenția de a desfașura, pe terenuri din domeniul agricol, activități de îmbunătățiri funciare, studii, proiectare, executare de lucrări și servicii și/sau de fabricare a instalațiilor de irigații”
- Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 249/2008 privind Aprobarea unor reglementări urbanistice și indicatori teritoriali aplicabile în aria de competență a Consiliului Jud. Constanța.
- Hot. Cons. Jud. Constanța nr.152/2013 privind Stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate...

Art. 1.3. Domeniul de aplicare

- (1) Prezentul regulament se aplică în interiorul limitei actuale a teritoriului administrativ orașului Murfatlar, atât în teritoriul intravilan propus prin actualul PUG, cât și în zonele extravilane.
- (2) Prezentul Regulament local de urbanism stabilește reguli obligatorii aplicabile pe întreg teritoriul unității teritorial-administrative, la nivelul zonelor, subzonelor și unităților teritoriale de referință, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (3) Prevederile regulamentelor locale de urbanism se diferențiază în funcție de încadrarea în unități teritoriale de referință, zone și subzone și pot fi aplicate numai în condițiile cumulative referitoare la situarea, dimensiunile și geometria parcelor.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritatea locală va avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism.
- (5) Autorizațiile de construire se vor emite cu consultarea și respectarea prevederilor prezentului regulament ce conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.



De asemenea, la emiterea autorizației de construire, autoritatea publică locală va consulta și va respecta și prevederile ulterioare aprobării prezentului regulament, conținute în Planurile urbanistice Zonale și de detaliu, aprobate legal.

Art. 1.4. Condiții de aplicare

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director cât și de reglementare urbanistică. El reprezintă principalul instrument de planificare operațională, ca bază legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare la nivelul orașului. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condițiilor de reglementare, cazuri specificate în continuare la aliniatul (2), precum și în conținutul regulamentului, în cadrul fiecărei zone în parte.
- (2) Terenurile pentru care se impune realizarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu sunt cele care prezintă, distinct sau cumulativ, următoarele caracteristici:
 - iii. *terenuri asupra cărora s-a instituit un anumit regim de protecție sau interdicție, provenit din cauze de utilitate publică, terenuri care nu au putut fi suficient reglementate prin Actualizare Plan Urbanistic General (PUG) și care sunt evidențiate/delimitate în cadrul acestuia în vederea detalierii prin planuri urbanistice zonale.*¹
- (3) În situația prevăzută la alin.(2) se pot aduce următoarele modificări reglementărilor din PUG:
 - a) prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, (cu respectarea HCJ 249/2008, vezi pag.7/207);
 - b) prin Planul Urbanistic de Detaliu se stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- (4) Modificarea, prin Planuri Urbanistice Zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință (UTR), a reglementărilor aprobate prin Actualizare PUG sau prin planuri urbanistice zonale trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință (UTR), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, în acest caz neaplicându-se prevederile alin. (3) lit. b).²
- (5) În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului prevăzut la alin. (5), numai din inițiativa autorității administrației publice locale competente se va proceda la elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru o suprafață prestabilită. Această zonă poate fi delimitată prin avizul de oportunitate, în funcție de caracterul omogen al zonei, funcțiune, regim de înălțime și infrastructură existentă. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoane fizice ori juridice interesate. Responsabilitatea coordonării realizării documentațiilor de urbanism și a conținutului acestora cade integral în sarcina autorității publice locale competente.³

Art. 1.5 Intrarea în vigoare a RLU și situații tranzitorii

- (1) Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism (**R.L.U.**) aferent Planului Urbanistic General al orașului Murfatlar (PUG)- proiect nr. 3/2000 aprobat prin HCL nr. 25 din 25.03.2004, și va intra în vigoare odată cu avizarea și aprobarea Actualizării PUG pr.80/2014

¹ terenuri ce nu au fost sistematizate și echipate edilitar și pentru care sunt necesare operațiuni urbanistice de parcelare, reparcelare, trasarea unor noi artere de circulație, echiparea cu doazii cu caracter public - terenuri care sunt în prezent ocupate cu unități industriale dezafectate sau în curs de dezafectare, propuse prin PUG spre re-conversie funcțională și restructurare spațială, cu respectarea Avizului Cons. Jud. Constanța nr. 10/2021 referitor la HCJ 249/2008, vezi la pag.7/207.

² Conform Legii 242/2019 privind aprobarea OUG 27/2018 pentru modificarea și completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32, alineatul 5

³ idem, art.32, alineatul 7



- (2) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 Legea 215/2001 republicată, modificată și completată a „Administrației publice locale” prin aducerea la cunoștința publică, după avizare și aprobarea de către Consiliul Local al orașului Murfatlar.
- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale (PUZ), respectiv ale Planurilor Urbanistice de Detaliu (PUD), aprobate conform Legii 350/2001 și Legii 50/1991, anterior intrării sale în valabilitate și care au fost abrogate prin Hotărâri ale Consiliului Local al orașului Murfatlar.
- (4) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament (**RLU**) și a planului urbanistic general (**PUG**).
- (5) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament rămân valabile pe toată perioada de valabilitate a autorizației respective. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, prelungirea autorizației se va face respectând condițiile inițiale de la autorizare. La emiterea unei noi autorizații privind modificarea lucrărilor autorizate inițial, autoritatea publică va avea în vedere, ca soluționarea unei astfel de cereri, să se facă în concordanță cu prevederile prezentului regulament.
- (6) Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile urbanistice de detaliu, aprobate anterior își pierd aplicabilitatea.

PARTEA II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

CAPITOLUL 2 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art. 2.1. Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Potrivit Legii nr. 18/1991 republicată, art. 92, alin. 1: “amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă”.
- (3) Excepțiile sunt prevăzute la art. 92 alin. 2: din Legea nr. 18/1991 prin care “Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatarei țigăiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă”.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea 50/1991 actualizată și alte acte normative specifice construcțiilor și activităților agricole și agro-zootehnice.
- (5) Autoritatea administrației publice locale va urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea terenurilor agricole.

Art. 2.2. Terenuri agricole din intravilan

- (1) Prin actualizare Plan Urbanistic General (PUG) Murfatlar se stabilește noul intravilan al orașului, pornind de la situația actuală și ținând cont de strategia de dezvoltare a orașului.



Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face pe bază de Planuri Urbanistice Zonale (PUZ-uri) avizate și aprobate legal, numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, condiționat de prevederea infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și asigurarea dotărilor de utilitate publică.

- (2) Potrivit prezentului PUG, terenul intravilan nu necesita scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări sau a unor PUZ-uri, atunci când doar astfel se poate asigura accesul la serviciile de utilitate publică.

Art. 2.3. Suprafețe împadurite

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- (2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al Ministerului Turismului.
- (3) Suprafețele împadurite din extravilan sunt parte a Fondului silvic, iar administrarea și gestionarea lor se va face conform Codului silvic și a Planurilor de Management specifice. (vezi Cap. 25, Art. 25.1.a.÷ 25.1.f., pag. 189÷191/207 din prezentul Regulament)

Art. 2.4. Resursele subsolului

- (1) Ca resursă a subsolului, principala resursă este zăcământul mineral de cretă care există sub forma de zăcământ pe Dealul Tibișir.
- (2) Pe teritoriul orașului Murfatlar este în curs de aprobare Licența de exploatare nr. 1405/2000 perimetrul Basarabi, substanța cretă, titular SC Tempo Invest SRL;
- (3) Coordonatele perimetrului de exploatare a cretei din extravilan Murfatlar sunt::

Nr crt.	X	Y
1	302140	772655
2	302140	772605
3	302188	772510
4	302070	772408
5	302180	772260
6	302110	772230
7	301740	772270
8	301640	772380
9	301636	772570
10	302030	772750

Sursa: Aviz A.N.R.M. nr. 22-1/2016

- (4) Pentru orice fel de lucrări în zona Zăcămintelor minerale de cretă este necesară obținerea avizului de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale (A.N.R.M.)

Art. 2.5. Resursele de apă și platforme meteorologice (vezi în Memoriul General Actualizare PUG oraș Murfatlar, Cap.2.9., Art. 2.9.2., pag. 96÷100 și Cap. 3.9., Art. 3.9.2., pag. 232-233 respectiv Cap. 3.11., Art.3.11.5. Zonele protejate și limitele acestora, pct. 3.11.5.3., lit. a și b, pag. 281÷284)

- (1) Resursele de apă sunt constituite de Sursa Basarabi I situată pe str Calea București, fâșia dintre DN 22C și Magistrala CFR București- Constanța până la limita cu UAT Poarta Albă, Sursa Basarabi II constituită din Trupul Izolat „M23” și Trupul Izolat „M24” cu acces din str. Pescarușului pe fâșia cuprinsă între limita Portului Basarabi și Sola de vița de vie, Sursa apă Siminoc cu acces din str. Pescarușului și Sursa de apă propusă în TRUP IZOLAT “S3” cu



- acces din DN3. Sursele Basarabi I, Basarabi II, Simionoc și Sursa de apă propusă în TRUP IZOLAT "S3" sunt surse subterane de apă freatică.
- (2) Pentru **Sursa de apă/Captarea de apă Basarabi I; Sursa de apă Basarabi II și Sursa de apă Siminoc** existente și pentru **Sursa de apă TRUP IZOLAT S3 – FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ propusă** conform PUZ – proiect nr. 20/2006, **au fost constituite și trebuie respectate zonele de protecție sanitară și Perimetrul hidrogeologic comun de 50 m, așa cum au fost stabilite/trasate pe:** „Planșa 4.1.1.Reglementări Echipare Hidro-Edilitară-Murfatlar-Alimentare cu Apă și Canalizare” și **în facsimil ZONA S3 TRUPURI IZOLATE pe** „Planșa 4.2.1.Reglementări Echipare Hidro-Edilitară-Siminoc-Alimentare cu Apă și Canalizare”, **respectiv ajutorator pe** „Planșa 4.1.1.a.-Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Murfatlar-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1.a.-Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Siminoc-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare”, aferente Actualizare P.U.G. – proiect nr. 80/2014.
 - (3) **În spațiul din zona de de 50 m pentru protecția sanitară și Perimetrul hidrogeologic comun aferent Surselor de apă** Basarabi I, Basarabi II, Siminoc și Sursa propusă în Trup Izolat „S3”, **autorizarea se face cu Avizul SC RAJA SA, Avizul Direcției de Sănătate Publică Județeană Constanța, Avizul/Acordul Agenției pentru Protecția Mediului Constanța, etc. În zona de protecție sanitară și Perimetrul hidrogeologic comun de 50 m** aferent Surselor de apă Basarabi I, Basarabi II, Siminoc și Sursa propusă în Trup Izolat „S3” **sunt interzise activitățile poluante**, aplicarea de îngrășăminte pe sol și/sau altele asemenea.
 - (4) În albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor specifice de gospodărire a apelor;
 - (5) Autorizarea executării lucrărilor în zona prevăzută la alin. (1) și (4) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
 - (6) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.
 - (7) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și ale orașului Murfatlar, respectiv de către operatorul SC RAJA SA pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Art. 2.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(Vezi Aviz Mediu nr. 5/11.10.2019 cu Raportul de Mediu întocmit de PFA Petro Vasile și Avizul 168/U/22.04.2020 emis de Ministerul Culturii cu Studiul Istoric de fundamentare întocmit de PFA Arh. Bubulete Doina- Mihaela)

- (1) Zonele cu valoare peisagistic/ecologic pe teritoriul UAT Murfatlar sunt: Rezervația 364 „Fantanița – Murfatlar” și „Situl „Natura 2000” COD ROSCI0083 „Fantanița Murfatlar” în suprafața de 578 ha (*care a fost creat practic peste Pădurea Murfatlar*) și se suprapune peste Rezervația „Fantanița Murfatlar”. (*vezi în Memoriul General PUG, Cap.2.10., Art. 2.10.1., pct 2.10.1.4., pag. 141÷150*).
- (2)- Delimitarea patrimoniului natural Monumente ale naturii și Arii naturale protejate este stabilită astfel:

a)- Biodiversitatea

Momentul de vârf în care poate fi apreciat faptul că s-ar putea resimți un impact asupra biodiversității, va fi cel aferent perioadelor de derulare a procesului de transpunere în practică a proiectelor corespunzătoare programelor/planurilor elaborate de UAT Murfatlar (specificate în Studiul/Raport de Mediu) în contextul Actualizării PUG care să asigure dezvoltarea socio-economică viitoare a teritoriului în cauza. Aceste activități se vor



desfășura totuși pe termen scurt, astfel încât și impactul va avea un caracter temporar și nesemnificativ.

În procesul de Actualizare PUG Murfatlar, în cadrul teritoriului UAT Murfatlar s-a făcut o delimitare cu respectarea prevederilor legale, a zonelor protejate (ROSCI 0083 și Rezervația 364 Fantanița Murfatlar (vezi *Planșe ajutoare anexă la PUG*), față de celelalte suprafețe extravilane și intravilane ale UAT. În acest context statutul de conservare a ariilor protejate în cauza rămâne sub incidența unor măsuri optime care să asigure condițiile de reproducere și dezvoltare a florei și faunei în perimetrul ROSCI.

b)- Flora din cadrul arealului UAT Murfatlar (exceptând ROSCI) este de regulă, cuprinsă în habitate caracterizate prin amestecuri de specii ruderale, segetale și de specii comune din zona stepei. Studiul florei și al habitatelor din perimetrul UAT nu a evidențiat prezența speciilor de plante și habitate de interes conservativ. O descriere a florei s-a făcut în capitolele anterioare (vezi în *Memoriul General PUG, Cap.2.10., Art. 2.10.1., pct 2.10.1.4.,pg.142*). Toate speciile identificate sunt specii comune, care nu se regăsesc în anexele OUG 57/2007 sau în Listele Roșii naționale.

Flora ce face obiectul ROSCI are statutul specificat prin Fișa Standard 83, iar vecinătatea sitului cu zone intravilane ce au funcțiunea de locuire asigura existența unui impact nesemnificativ asupra ROSCI.

c)- Fauna ce face obiectul ROSCI are de asemenea statutul specificat prin Fișa Standard 83, iar cea care se regăsește în restul teritoriului UAT este reprezentată de specii comune ce au fost descrise în capitolele de mai sus (vezi în *Memoriul General PUG Cap.2.10., Art. 2.10.1., pct 2.10.1.4.,pag.142÷143*). Fauna care face obiectul prezervării și este înscrisă în Fișa Standard ce definește situl Natura 2000 ROSCI 0083 Fantanița – Murfatlar, beneficiază de arealul ei, conferit de situl Natura 2000 ROSCI 0083, statuat prin legislația corespunzătoare.

Prin actualizarea PUG nu se aduce atingere parametrilor de conservare a arealului ROSCI 0083 (vezi „Planșa 1 Încadrarea în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază” și ajutorator pe “Planșa 6.1. Situl NATURA 2000 ROSCI 0083 și Rezervația 2.364 Fantanița Murfatlar”).

(3)- Măsuri de diminuare a efectelor adverse asupra biodiversității

a)- Toate spațiile neconstruite vor fi înierbate, plantate, în principal, cu gazon și arbori specifici zonei, fără a se introduce specii alohtone, amenajările în cauza urmând a juca rol de habitate pentru speciile de avifauna specifică comună.

Dată fiind vecinătatea cu situl ROSCI 0083, organizările de șantier vor fi amplasate la distanță față de limita ROSCI .

Desfășurarea lucrărilor de construire se va face numai pe suprafețele destinate, aprobate prin proiectele în cauză, fără a se afecta suprafețe suplimentare de teren.

Încurajarea conceperii unor "trasee verzi" care să permită relaționarea între așezări, dintre acestea și Rezervația "Fântânița", pădurea Murfatlar, cariera și lacul de cretă, zona culturilor viticole și a Stațiunii de cercetări viticole, zona portului, falezele canalului;

Constituirea sistemului trebuie să aibă neapărat în vedere includerea satului Siminoc, pentru o integrare judicioasă a acestuia în circuite turistic-culturale ce vizează patrimoniul material și imaterial (după caz) al întregului oraș Murfatlar;

b)- Criteriile de evaluare a sitului privind o anumită specie menționată la articolul 4 din Directiva 2009/147/CE și privind speciile menționate în anexa II la Directiva 92/43/CEE (în conformitate cu secțiunea B din anexa III)

Datele prezentate în Memoriul General PUG, Tabelele 47 și 48 de la *Cap. 3.10., Art.3.10.1., pct 3.10.1.1., lit.f), alin 2), pag. 262*, relativ la speciile de flora și fauna descrise în Fișa Standard 83 din Anexa 4 a Ord. 1964/2007, scot în evidență faptul că, în ceea ce privește *statutul de conservare a speciilor și habitatelor de interes comunitar*:

- acestea beneficiază , din punct de vedere al criteriului global de evaluare, de un grad de prezervare socotit ca având valoare bună (B).



- De asemenea și gradul de conservare este cotelat la parametrii optimi fiind apreciat ca având valoare bună (B).

c)- În ceea ce privește intravilanul orașului Murfatlar, trebuie remarcat faptul că limitele acestuia nu se suprapun peste limita ROSCI, rezultând că:

- procentul care se va pierde din suprafața totală a habitatelor prioritare aparținând sitului aflat în vecinătatea intravilanului Orașului Murfatlar, ca urmare a reactualizării PUG, va fi 0%, rezultând un impact nesemnificativ;

- procentul ce va fi pierdut din suprafețele habitatelor folosite pentru necesitățile de hrană, odihnă și reproducere ale speciilor de interes comunitar, ca urmare a implementării planului, va fi 0%, rezultând un impact nesemnificativ;

- fragmentarea habitatelor de interes comunitar (exprimată în procente), nu a fost identificată în zona PUG, motiv pentru care valoarea procentuală a fragmentării acestora este 0% rezultând impact nesemnificativ;

- planul nu va influența populații de specii de faună de interes comunitar existente în situl ROSCI 0083 din vecinătate, întrucât limitele intravilanului nu se suprapun peste limita ROSCI. Impactul va fi nesemnificativ.

- studiul florei și al habitatelor din perimetrul PUG propus nu a evidențiat prezența speciilor de plante și habitate de interes conservative, speciile identificate fiind specii comune, care nu se regăsesc în anexele OUG 57/2007 – cu modificări ulterioare sau în Listele Roșii naționale.

Statutul de areal puternic antropizat al suprafețelor intravilane ale UAT Murfatlar induce existența unui inventar de fauna sărac în ceea ce privește prezența de specii de păsări, insecte, reptile, amfibieni și mamifere care să fie obiectul prezervării conform prevederilor legale.

În ceea ce privește impactul asupra sitului ROSCI 0083 a obiectivelor propuse spre implementare prin PUG, acesta în ansamblu va fi nesemnificativ datorită faptului că în zona adiacentă ROSCI 0083 funcțiunile trupurilor ce fac obiectul Actualizării PUG nu presupun dezvoltarea de activități care să inducă impact negativ asupra ROSCI 0083. Trupurile în cauză au funcțiunea de locuire.

Structura și dinamica, populațiile speciilor importante pentru menținerea valorii conservative a ROSCI0083 nu vor fi influențate prin Actualizarea PUG.

Suprafețele intravilane ale UAT Murfatlar nu interfera cu suprafețele ocupate de ROSCI 0083 .

Gradul de conservare a speciilor care definesc fondul genetic și implicit stabilitatea structurală și funcțională a celor două situri este bun și foarte bun.

Suprafața ROSCI0083 nu este supusă fragmentarilor prin Actualizare PUG.

Valoarea conservativă a habitatelor și a speciilor florei și faunei prezente în situl ROSCI 0083 este foarte bună și nu s-au identificat interferențe ale acestora cu suprafețe ce fac obiectul Actualizării PUG.

Efectele directe și indirecte care s-ar putea produce asupra speciilor de fauna comună de pe amplasamentul PUG sunt reduse acestea fiind reprezentate prin populații mici care se pot orienta temporar către zonele care nu sunt supuse proceselor de dezvoltare edilitară.

Monumente ale naturii și Arii naturale protejate existente pe teritoriul UAT Murfatlar sunt prezentate pe „Planșa 1 Încadrarea în Teritoriul Unității Administrative Teritoriale de Bază” și ajutorator pe “Planșa 6.1. Situl NATURA 2000 ROSCI 0083 și Rezervația 2.364 Fantanița Murfatlar”.

(4)- Zonele propuse la paragraful anterior pentru refacere peisagistică și reabilitare/restructurare urbană,

a)- Peisajul, de regulă, suprafața UAT Murfatlar, exceptând ROSCI 0083, nu conține elemente naturale cărora să le fie conferită o anumită valoare peisagistică, iar în procesul de



dezvoltare urbanistică viitoare, în baza PUG actualizat, se vor respecta condițiile impuse în ceea ce privește încadrarea obiectivelor în structura peisagistică autohtonă.

Îngemănarea criteriilor privind crearea condițiilor de preservare a sitului ROSCI0083 din vecinătate, nevoia asigurării condițiilor privind sporirea gradului de confort și sănătate pentru populație, a asigurării condițiilor privind dezvoltarea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, a căilor de circulație, alimentare cu energie electrică și termică, etc. , au constituit argumente indubitabile în luarea deciziei de implementare a PUG în forma prezentată.

- (5) Zonele protejate sunt marcate tot pe Planșa 6.1. și reprezintă „Situl Natura 2000” „Pădurea Murfatlar” , „Fantanița Murfatlar” precum și „Rezervația Fântânița” înscrisă în Anexa nr.1 a Legii nr.5/2000 În Situl Natura 2000 și respectiv Rezervația Naturală 364 „Fantanița Murfatlar” este interzisă construirea cu excepția lucrărilor din Trupul Izolat M 18- SP Basarabi Pădure” specifice îmbunătățirilor funciare/irigațiilor, lucrărilor din trupul Izolat M 19- „Popas turistic “Fantanița” pentru turism și a lucrărilor specifice pe terenurile aparținând Min. Apărării Naționale (M.Ap.N.) și respectiv Min. Afacerilor Interne (M.A.I.) iar în zona de protecție, construirea se va face sub control, corespunzător Art. 2.3., pag. 10/207 din prezentul R.L.U.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie, amplasare pe parcelă și aspect arhitectural, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc, vor respecta specificul local conform condiției din Avizul Cons. Jud. Constanța 10/2021.

Art. 2.7. Zone construite protejate

(Avizat Mediu cu nr. 5/2019, Avizat Min. Culturii nr. 168/U/2020)(*Vezi Raport mediu întocmit PFA Petro Vasile, Studiul Istoric de fundamentare întocmit de PFA Arh. Bubulete Doina- Mihaela și Studiul Istoric-arheologic întocmit de Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța*)(*Vezi detalii în Memoriul general PUG, la Cap.2.10., Art.2.10.1.,pct. 2.10.1.4., lit.b, pag.143÷150, Cap.3.10, Art., 3.10.1., pct. 3.10.1.1., lit. f), pag. 259 și Cap. 3.11., Art. 3.11.5., pct. 3.11.5.2., lit. a), b), și c), pag. 279÷281*)

- (1) Autorizarea executării lucrărilor/construcțiilor de orice fel¹ în interiorul limitelor zonelor construite protejate cu valoare istorică și/sau cu potențial arheologic, ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, clasate în *Lista Monumentelor Istorice* (LMI) 2015, reperate în Repertoriul Arheologic Național (RAN) sau identificate/prezentate conform „*Studiului Istoric-Arheologic*”, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Direcția Jud. pentru Cultură Constanța și cu respectarea condițiilor din Avizul 168/U/2020 pentru zona de protecție a monumentului istoric „*Ansamblu rupestru de la Murfatlar*” (cod LMI:CT-l-s-A-02585).
- (2) Autorizarea executării lucrărilor/construcțiilor de orice fel¹ în interiorul limitelor zonelor protejate cu valoare istorică ce cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului județean, clasate în LMI 2015, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.
- (3) Proiectele¹ de intervenții la construcțiile care conservă tradiții de arhitectură, stil decorativ, materiale, metode constructive specifice vor fi supuse consultării unor specialiști atestați M.C. și DJC Constanța, în vederea autorizării.
- (4) **Limitele Zonelor construite protejate¹ cu valoare istorică -Monumentelor istorice** din intravilanul localităților Murfatlar și Siminoc **sunt constituite pe limite cadastrale și străzi în jurul monumentelor istorice din intravilan**, clasate în LMI 2015, conform „*Studiului Istoric de fundamentare*” întocmit de expert, PFA Arh. Bubulete Doina-Mihaela, „**Limitele Zonelor Construite Protejate¹ Istoric- Monumentele istorice**, clasate în LMI 2015, **au fost trasate**, conform Studiului Istoric de fundamentare, **pe baza Criteriilor de delimitare a zonei de protecție**, în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată.
- (5) **Monumentele istorice**
Protecția patrimoniului construit istoric. **Limitele zonelor construite protejate¹ cu valoare istorică, din intravilanul localităților Murfatlar și Siminoc, sunt prezentate pe: „Planșa 1** încadrarea în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază”, „**Planșa 3.1.** Reglementări Urbanistice-Zonificare Murfatlar”, **toate Planșele 4.** cu rețele edilitare, „**Planșa 1.1.** Unități

¹ Conține extrase din Studiul Istoric de fundamentare întocmit de Arh. Bubulete Doina-Mihaela



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR

Teritoriale de Referință (UTR) – Murfatlar” și ajutor pe „Planșa 6.2.1. Protecția Patrimoniului Construit – Monumente istorice și Situri Arheologice clasate LMI 2015 și RAN - Murfatlar”, Avizate de Ministerul Culturii cu nr. 168/U/2020, anexe la documentația de „Actualizare PUG și RLU oraș Murfatlar”- pr. 80/2014, și sunt identificate cu numerele:

- (34) - CT-II-m-A-02870 - Conacul Kogălniceanu, azi Grădiniță (sfârșitul secolului XIX – începutul secolului XX), Aleea Mărgăritarelor 16,
- (35) -CT-II-a-B-02865 - Ansamblul Gară Murfatlar, Calea București, nr. 1J-3, compus din:
(35a) -Gara Murfatlar - CT-II-m-B-02865.01; (35b) -Turnul de apă CT-II-m-B-02865.02
- (36) -CT-II-m-A-02866 - Biserica „Nașterea Maicii Domnului”, str. Credinței, nr. 9, operă a arhitectului D. Bănescu (1903-1906)
- (37) – Basorelief „VINIFICAȚIA”, str. Calea București, nr. 2
- (38) -CT-II-m-B-02867 - Casă de început de secol XX, Intrarea Fântâniței 3
- (39) -CT-II-m-B-02868 - Casă de sfârșit de secol XIX, Intrarea Fântâniței 9
- (40) -CT-II-m-B-02869 - Casa Stamatopoulos (1899), Intrarea Fântâniței 9A
- (41) -CT-II-m-B-02871 - Casa Omer Bechir Bey (sfârșitul secolului XIX), str. Matei Corvin 2.
- (42) -CT-II-m-B-20160 - Casă de început de secol XX, Str. Fântâniței, f.n.

(6) **Limitele zonelor protejate cu potențial arheologic² – Siturilor arheologice din întreg teritoriul intravilan și extravilan al UAT Murfatlar, clasate în LMI 2015, respectiv reperate în RAN și/sau identificate conform prevederilor „Studiului Istoric - Arheologic” întocmit de specialiștii din Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța, sunt constituie, astfel:**

- a) - **Pentru Siturile arheologice din teritoriul intravilan² al celor două localități, Murfatlar și Siminoc, inclusiv Trupurile izolate de intravilan aferente, limitele zonelor de protecție au fost trasate pe limite cadastrale și străzi, prin extinderea, mutarea sau adaptarea limitelor de protecție peste cele prevăzute în Studiul Istoric- Arheologic realizat, în jurul fiecărui Sit arheologic identificat în teritoriul intravilan al UAT Murfatlar.**
- b) - **Pentru Siturile arheologice din teritoriul extravilan² al celor două localități, Murfatlar și Siminoc, deoarece a fost imposibilă trasarea zonelor de protecție pe limite cadastrale și străzi/drumuri (vezi parcele foarte lungi de peste 500 ml și chiar de 1000 ml), limitele zonelor de protecție pentru Situri, au rămas/ s-au păstrat conform Studiului Istoric- Arheologic, realizat, iar identificarea amplasamentului/ poziției lucrării/investiției se face pe baza documentației tehnice prezentate de solicitant/beneficiar, respectiv planurile de situație care vor conține obligatoriu trasate în coordonate STEREO'70 limitele Sitului arheologic și/ sau limitele zonei de protecție pentru Situl/Siturile arheologic(e), după caz.**
- c) - **Pentru lucrările/investițiile efectuate/autorizate pe pachele/loturi din teritoriul extravilan² al celor două localități, din cadrul UAT Murfatlar, situate parțial în/ sau atinse parțial de limita de protecție a sitului/siturilor arheologic(e), indiferent de suprafața, poziția sau caracterul lucrărilor, pentru o adâncime mai mare de 30cm, care se vor executa aproape de limita zonei de protecție a Sitului, la mai puțin de 100 ml distanța de limita zonei de protecție a Sitului, sau pentru care limita zonei de protecție a Sitului nu poate fi identificată/stabilită cu precizie pe planurile de situație prezentate, atunci se va solicita și obține de către beneficiar/ investitor avizul/acordul de la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, care va stabili cu certitudine dacă obiectivul de investiții/ lucrarea propus(ă) se afla sau nu se afla în zona de protecție a Sitului arheologic și măsurile care se impun a fi luate.**

(7) **Siturile arheologice,**

Protecția patrimoniului arheologic. **Limitele zonelor protejate cu potențial arheologic² - Siturile arheologice, în intravilanul localităților Murfatlar și Siminoc, sunt prezentate pe: „Planșa 1** Încadrarea în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază”, „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice-Zonificare Murfatlar”, „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice-Zonificare Siminoc”, **toate Planșele 4.** cu rețele edilitare, „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de

² Conține extrase din Studiul Istoric- arheologic întocmit de specialiști din Muzeul Național de Istorie și Arheologie Constanța



Referința (UTR) – Murfatlar”, „**Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referința (UTR) – Siminoc**” și ajutor pe „**Planșa 6.2.1. Protecția Patrimoniului Construit – Monumente istorice și Situri Arheologice clasate LMI 2015 și RAN - Murfatlar**” și „**Planșa 6.2.2. Protecția Patrimoniului Construit – Monumente istorice și Situri Arheologice clasate LMI 2015 și RAN - Siminoc**” anexe la documentația de „Actualizare PUG și RLU oraș Murfatlar”- pr. 80/2014, și identificate cu numerele:

Sit (1) - Valul mare de pământ (CT-I-s-A-02558) –

(1a) -Castrul 12 (Schuchhardt 1918)- **(1c)** -Castrul 13 (Schuchhardt 1918) –**(1e)** -Fortul I (Schuchhardt 1918),

(1b)-Fortul k (Schuchhardt 1918) – **(1d)**-Castrul 14 (Schuchhardt 1918) –**(1f)** -Castrul 15 (Schuchhardt 1918),

(1g) -Fortul m (Schuchhardt 1918),

Sit (2) - Valul de piatră (CT-I-s-A-02559) -

(2a) -Castrul VIII Schuchhardt / XIX Tocilescu – **(2b)** -Castrul VII Schuchhardt / XX Tocilescu,

Sit (3) - Valul mic de pământ (CT-I-s-A-02557) –

Sit (4) - Ansamblul rupestru de la Murfatlar (CT-I-s-A-02585) -

(4a) -CT-I-m-A-02585.01 (biserici), sec. X-XI, **(4c)** -CT-I-m-A-02585.03 (chilii), sec. X-XI,

(4b) -CT-I-m-A-02585.02 (morminte), sec.X-XI, **(4d)**-CT-I-m-A-02585.04 (galerii), sec.X-XI,

Sit (5) - Murfatlar intravilan (zona Poștă) - așezare greco-romană (cod RAN 62379.04) –

Sit (6) - Murfatlar intravilan (zona fostului IAS) - așezare greco-romană(cod RAN 62379.05)–

Sit (7) - Murfatlar Nord - grup de tumuli (“PT Alacap”) –

Sit (8) - Murfatlar NE - necropolă tumulară –

Sit (9) - Murfatlar NE - necropolă tumulară –

Sit (10) - Murfatlar Nord - tumul –

Sit (11) - Murfatlar Est - tumul –

Sit (12) - Murfatlar Sud - grup de tumuli –

Sit (13) - Murfatlar Sud - necropolă tumulară și plană –

Sit (14) - Murfatlar Sud (Pădurea Fântânița) - tumul –

Sit (15) - Siminoc Sud - așezare și necropolă La Tene / elenistică –

Sit (16) - Siminoc NV- așezare romană –

Sit (17) - Siminoc Vest (Dealul Maltezeanu) - grupuri de tumuli aplatizați

Sit (18) - Siminoc NE (Valea Siminoc) - locuire antică

Sit (19) - Siminoc Nord - grup de tumuli –

Sit (20) - Valea Dacilor Est - grup de tumuli –

Sit (21) - Valea Dacilor Est - tumul aplatizat –

Sit (22) - Valea Dacilor Est/Siminoc NV (Movila Caratepe) - tumul

Sit (23) - Siminoc NV- tumul 1 –

Sit (24) - Siminoc NV- tumul 2 –

Sit (25) - Siminoc Vest - tumul aplatizat –

Sit (26) - Siminoc Vest - grup de tumuli –

Sit (27) - Siminoc SV- tumul aplatizat –

Sit (28) - Ciocârlia Nord/Siminoc SV - grup de tumuli –

Sit (29) - Siminoc Vest/Valea Dacilor Sud (“Movila Tăiată”) –

Sit (30) - Valea Dacilor Sud/Siminoc NV (“Movila La Islaz”) - tumul –

Sit (31) - Siminoc Nord/Poarta Albă Vest - necropolă tumulară –

Sit (32) - Valu lui Traian Nord (“Cariera Omurcea”) - așezare romană –

Sit (33) - Valu lui Traian Vest - așezare medievală timpurie (sec. IX-XI) –

(8) **Pentru conservarea zonelor cu potențial arheologic² (situri clasate sau propuse spre clasare și zonele de protecție ale acestora)** se vor respecta condițiile din Aviz 168/U/2020

¹ Conține extrase din Studiul Istoric- arheologic întocmit de specialiști din Muzeul Național de Istorie și Arheologie Constanța



și din Studiul istoric-arheologic întocmit de către specialiștii autorizați din Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța. **În principiu se vor avea în vedere:**

- a) - **Oprirea¹ oricăror lucrări de investiții², în cazul identificării unor materiale arheologice** (bunuri mobile) în timpul execuției acestora, până la prelevarea și înregistrarea respectivelor materiale de către instituții de specialitate (se va lua în considerare importanța descoperirilor arheologice de orice fel în lipsa altor informații de interes local și zonal) ;
- b) - **Descărcarea de sarcină arheologică¹⁾²⁾ a suprafeței de teren pentru orice investiție și sistarea lucrărilor în porțiunea în care se descoperă vestigii arheologice**, atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă;
- c) - **Modificarea sau completarea proiectului oricărei investiții¹⁾²⁾ în cazul descoperirii unor vestigii arheologice constituite**, de importanță deosebită ce nu vor putea fi prelevate sau strămutate, pentru a nu fi afectate lucrările propuse;
- d) - După caz, **ne-anunțarea¹⁾²⁾ descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desființare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune.**
- (9) **Precizarea¹ din studiul istorico-arheologic a "învăluitoarei" zonei de protecție pentru Ansamblul rupestru de la Basarabi/Murfatlar poate fi completată prin asumarea amenajării corecte a întregului versant al Dealului Tibișir (Tașburun). Realizarea unui muzeu de sit în aer liber, cu o bună compoziție tematică și cu utilizarea unor materiale adecvate poate pune în valoare ansamblul excepțional, relația sitului cu Canalul Dunăre-Marea Neagră prin accesarea versantului până la nivelul unor percepții panoramice, eliminarea unor riscuri antropice și, nu în ultimul rând, integrarea juridică și funcțională a Mănăstirii "Sf. Teotim", punct de interes și pentru posibile pelerinaje tematice religioase, integrate.**
- (10) **Conform condiției din Avizul nr. 168/U/2020 emis de Ministerul Culturii în Zona de protecție a monumentului istoric „Ansamblu rupestru de la Murfatlar” (cod LMI: CT-I-s-A-02585) sunt permise lucrări de întreținere, reparații și modernizare a infrastructurilor rutiere și fluviale, a rețelelor tehnico-edilitare, a clădirilor fermei viticole, de protecție a malurilor, de amenajare peisagistică și lucrări de protejare, consolidare, conservare, restaurare și punere în valoare a monumentului istoric; pentru alte categorii de lucrări se instituie o interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ care să reglementeze întreaga zonă de protecție a monumentului istoric, avizat în prealabil de Ministerul Culturii.**
- (11) Suprafața minimă pentru care se va întocmi PUZCP (PUZ în zone Construite Protejate) este, Unitatea Teritorială de Referință (UTR). Se permite elaborarea etapizată a PUZCP, pe suprafețe mai mici decât UTR, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și a Direcției Județene pentru Cultură Constanța.
- (12) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată a clădirii.
- (13) Specificarea în cadrul Certificatelor de Urbanism a faptului că unele terenuri/ imobile sunt în limita siturilor arheologice înseamnă înscrierea explicită a nevoii de a se obține certificatul de descărcare arheologică anterior demarării lucrărilor de construcție pe suprafața respectivă.
- (14) Organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru întocmirea de PUZCP pe amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate se va face în colaborare cu Ministerul Culturii, respectiv Direcția Județeană pentru Cultură Constanța.
- (15) Protejarea perspectivelor vizuale¹ înspre și dinspre zona canalului, a podului, a portului, a zonei libere, fără interpunerea unor obiective de interes industrial, agricol sau de servicii sau a unor plantații suplimentare înalte, nespecifice;

¹ Conține extrase din Studiul Istoric de fundamentare întocmit de Arh. Bubulete Doina-Mihaela

² Conține extrase din Studiul Istoric- arheologic întocmit de specialiști din Muzeul Național de Istorie și Arheologie Constanța



CAPITOLUL 3 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 3.1. Zone expuse la riscuri naturale

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată pentru un tip de dezastru. Factorii de risc avuți în vedere sunt: *inundațiile, cutrmurele de pământ; și alunecările de teren.*

(1) Zone de Risc la Inundații

(1.1.) *Cursurile de apă/Văile inundabile*

Pe teritoriul UAT Murfatlar atât în intravilan cât și în extravilan există Cursuri de apă/ Văi inundabile care în caz de ploi torențiale pot produce „Inundații pe torenți” conform Anexa 4 la Legea 575/2001 privind „Aprobarea PATN – SECTIUNEA aV- a Zone de risc natural.

Limitele zonei de protecție pentru Văile/ Pârâurile inundabile se stabilesc conform Anexei nr. 2, lit „a” din Legea Apelor nr. 107/1996, astfel:

a.- Lățimile zonelor de protecție pentru Valea Seacă/Pârâul Valea Seacă, fără debit permanent (denumit(ă) pe teritoriul UAT Murfatlar Canalul Pluvial Valea Seacă), sunt:

- 15 m de o parte și de alta, pe toata lungimea albiei Văii/Pârâului, stabilită de la limita cadastrată a văii/pârâului conform COD Cadastral XV - 1.10.b.12, NR.MF 63752, pentru o lățime a cursului de apă cuprins între 10 – 50 m în care se încadrează lățimea albiei Văii/Pârâului/Canalului Valea Seacă pe porțiunea amenajată din pământ pe sectorul din UAT Murfatlar, respectiv de,
- 3 m de o parte și de alta , pe toata lungimea albiei Văii/Pârâului, stabilită de la limita cadastrată a văii/pârâului conform COD Cadastral XV - 1.10.b.12, NR.MF 63752, pentru o lățime a cursului de apă cuprins între 10 – 50 m în care se încadrează lățimea albiei Văii/Pârâului/ Canalului Pluvial Valea Seacă pe porțiunea amenajată (pereată) din beton pe sectorul din Zona Industrială a UAT Murfatlar,

Pentru orice fel de lucrare/intervenție prevăzută în zona de protecție a sectorului din albia Valea Seacă/Pârâul Valea Seacă ce traversează UAT Murfatlar, se vor respecta condițiile generale prevăzute în Avizul nr. 36 din 08-09- 2016, emis de către Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral (vezi și detaliile din Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 3.8, Art.3.8.1.,pag.226-228 și la Cap.3.11., Art. 3.11.9., pct. 3.11.9.1., lit. a, alin. 2), pag. 336-338)

Zona cu Pârâul Valea Seacă/Canalul Pluvial Valea Seacă, poate fi văzute pe: „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice- Zonificare Murfatlar”, Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și pe Planșele ajutătoare: Planșa 1.b1. “Încadrarea în Teritoriul UAT Murfatlar HARTA ZONE DE RISC cu Relief” și Planșa 1.b.2 “Încadrarea în Teritoriul UAT Murfatlar HARTA ZONE DE RISC fără Relief” aferente Actualizare PUG – pr. 80/2014.

b - Lățimile zonelor de protecție pentru Valea/ Pârâul Șerplea fără debit permanent, sunt:

- 20 m de o parte și de alta, pe toata lungimea albiei Văii/Pârâului, stabilită de la limita cadastrată a văii/pârâului conform COD Cadastral XV - 1.10.b.11, NR.MF 63752, pentru o lățime a cursului de apă peste 50 m cât este lățimea albiei Valea/Pârâul Șerplea pe porțiunea/sectorul din UAT Murfatlar,

Pentru orice fel de lucrare/intervenție prevăzută în zona de protecție a sectorului din albia Valea/Pârâul Șerplea ce traversează UAT Murfatlar, se vor respecta condițiile generale prevăzute mai sus în Avizul nr. 36 din 08-09- 2016, emis de către Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral (vezi și detaliile din Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 3.8, Art.3.8.1.,pag.226-228 și la Cap. 3.11., Art. 3.11.9., pct. 3.11.9.1., lit. a, alin. 2), pag.336-338),

Zona cu Valea Șerplea, poate fi văzută pe: „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice- Zonificare Murfatlar”, Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și pe Planșele ajutătoare: Planșa 1.b1. “ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL UAT Murfatlar HARTA DE RISC la INUNDARE cu Relief” și Planșa 1.b.2 “ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL UAT Murfatlar HARTA DE RISC la INUNDARE fără Relief” aferente Actualizare PUG – proiect nr. 80/2014, extrase din Hartile de Hazard la inundații și Hartile de Risc la inundații, I.N.H.G.A.



- **Derogare pentru (zona hașurată inițial cu albastru) Zona inundabilă din capătul Văii Șerplea** din vecinătatea Deversorului unde a fost lărgita Albia văii Șerplea și construit Deversorul de la km 23+ 369 al Canalului Navigabil, din zona străzilor: Ciocârliei (partea de sud de la str. Nicolae Iorga), Junimii, Fantaniței (partea de sud de la str. Nicolae Iorga), Intrarea Fantaniței și Deversorului, considerată inițial ca suprafață afectată de inundații, acest risc este înlăturat prin implementarea Proiectului nr. 1724/2014 – „Reabilitare și Modernizare 26 străzi din orașul Murfatlar, jud. Constanța”, autorizat cu Autorizația nr. 07 din 08-03-2016 ce va rezolva și problema preluării/colectării, canalizării și evacuării apelor pluviale din zona respectivă în albia lărgită a Văii Șerplea/Deversorul de pe malul drept la CDMN. Km 23+369.

c.- Latimile zonelor de protecție pentru Valea/Pârâul Siminoc fără debit permanent, sunt:

- Limitele zonei de protecție pentru Valea/ Pârâul Siminoc, fără debit permanent, pentru partea din intravilanul satului Siminoc a fost hașurată cu linii oblice subțiri de culoare albastră, începând de la intrare prin Sud-Vest, prin curți (grădini) și eventualele anexe ale proprietarilor situați pe stânga și dreapta Văii, în zona albiei, prin strada Izvor, traversează drumul comunal DC 27 pe sub Podețul de la km 4+ 265 al DC27, pe firul natural/neamenajat al Văii până la ieșirea în extravilanul satului, la Barajul de acumulare nr.13, așa cum se poate vedea pe “Planșa 3.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE Siminoc” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, anexă la Actualizare PUG și RLU – proiect nr. 80/2014.

Pe toată lățimea zonei hașurate se va interzice/restricționează autorizarea lucrărilor de construire cu obținerea obligatorie a avizului de Gospodărirea Apelor emis de către Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral până la regularizarea cursului de apă pe baza unui proiect avizat și aprobat legal..

d.- Limitele zonei de protecție pentru Valea/Pârâul Siminoc, fără debit permanent, pentru partea din extravilanul satului Siminoc, sunt:

- 20 m de o parte și de alta, pe toată lungimea albiei Văii/Pârâului Siminoc, stabilită de la limita cadastrată a văii/pârâului conform COD Cadastral XV - 1.10.b.10, NR.MF 63752, pentru o lățime a cursului de apă peste 50 m cât este lățimea albiei Valea/Pârâul Șerplea pe porțiunea/sectorul din UAT Murfatlar.

Pentru orice fel de lucrare/intervenție prevăzută în zona de protecție a sectorului din albia Văii/ Pârâului Siminoc ce traversează UAT Murfatlar, se vor respecta condițiile generale prevăzute mai sus în Avizul nr. 36 din 08-09-2016, emis de către Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral. (vezi și detaliile din Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 3.8, Art.3.8.1., pag.226-228 și la Cap. 3.11., Art. 3.11.9., pct. 3.11.9.1., lit. a, alin. 2), pag. 336-338),

Zonele inventariate și delimitate pe firul Văii Siminoc, pot fi văzute pe: „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice- Zonificare Siminoc”, Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc” și pe Planșele ajutatoare: Planșa 1.b1. “ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL UAT Murfatlar HARTA DE RISC la INUNDARE cu Relief” și Planșa 1.b.2 “ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL UAT Murfatlar HARTA DE RISC la INUNDARE fără Relief” aferente Actualizare PUG – proiect nr. 80/2014, extrase din Hărțile de Hazard la inundații și Hărțile de Risc la inundații, I.N.H.G.A.

e.- Limitele zonei de protecție pentru Valea Basarabi, fără debit permanent, pentru partea din intravilanul orașului Murfatlar pe zona imobilelor situate între strada Alexandru Ioan Cuza și strada Nicolae Bălcescu până la intersecția acestora cu DN 3 a fost hașurată cu linii oblice subțiri de culoare albastră, așa cum se poate vedea pe “Planșa 3.1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE–ZONIFICARE Murfatlar”, Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” anexă la Actualizare PUG și RLU – proiect nr. 80/2014.

Pe toată lățimea zonei hașurate se interzice/restricționează autorizarea lucrărilor de construire cu obligativitatea obținerii avizului de Gospodărirea Apelor emis de către Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral, până la regularizarea cursului de apă pe baza unui proiect avizat și aprobat legal. (vezi și detaliile din Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 3.8, Art. 3.8.1., pag.226 și la Cap.3.11., Art. 3.11.9.pct.3.11.9.1., lit.a, al. 2, pag.336-338).



- f.- Limitele zonei de protecție pentru Afluent Valea/ Pârâul Siminoc, fără debit permanent, pentru partea din intravilanul satului Siminoc a fost hașurată cu linii oblice subțiri de culoare albastră, începând de la intrare prin Vest, până la confluența cu Valea Siminoc și de acolo până la ieșirea în extravilanul satului, la Barajul de acumulare nr.13, așa cum se poate vedea pe "Planșa 3.2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE Siminoc" și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, anexă la Actualizare PUG și RLU-pr.80/2014
- Pe toată lățimea zonei hașurate se interzice/restricționează autorizarea lucrărilor de construire cu obligativitatea obținerii avizului de Gospodărire a Apelor emis de către Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral, până la regularizarea cursului de apă pe baza unui proiect avizat și aprobat legal. (vezi și în *Memoriul General Actualizare PUG, la Cap.3.8,Art.3.8.1.,pag. 226 și la Cap.3.11.,Art.3.11.9.,pct.3.11.9.1., lit. a, al. 2, pag.336-338*).
- Zonele afectate de inundații (hașurate cu albastru) pot fi văzute pe Planșa 3.2 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE SIMINOC, aferente Actualizare PUG–proiect nr. 80/2014.
- g.- Limitele zonei de protecție pentru Afluent Valea Gârbu, fără debit permanent, nu prezintă risc de inundare pe torenți, deoarece este situată în extravilanul orașului și nu afectează terenuri sau clădiri, drept pentru care nu a fost prezentat în Actualizare PUG – proiect nr. 80/2014.
- (1.2.) Lucrări hidrotehnice de atenuare a viiturilor/Baraje
Conform Aviz de Gospodărire a Apelor nr. 36 din 08-09-2016 emis de Administrația Bazinală de Apă „DOBROGEA - LITORAL”, pe teritoriul UAT Murfatlar, în extravilan există Lucrări hidrotehnice de atenuare a viiturilor/Baraje.
- Limitele zonei de protecție pentru Lucrări hidrotehnice de atenuare a viiturilor/ Baraje
Conform Anexei nr. 2, lit „f” din Legea Apelor nr 107/1996” se vor respecta următoarele:
- a.- Lățimile zonelor de protecție pentru Baraj Siminoc 16, NR.MF.64148, în lungime de 363,13m, suprafață ocupată 16000 mp, curs de apă pârâu Șerplea, sunt:
- 20 m în jurul *Barajului Siminoc 16 și a lucrării- anexe la baraj* stabilită de la limita cadastrată a Barajului NR MF 65070 pe sectorul din UAT Murfatlar,
- b.- Lățimile zonelor de protecție pentru Canton Basarabi 9, NR MF.65070, suprafață teren 3041mp, suprafață construcție 141,66 mp,curs de apă pârâu Șerplea.
- c.- Lățimile zonelor de protecție pentru Baraj Siminoc 13, NR.MF. 64146, în lungime de 373,90 m, suprafață ocupată 22407 mp, curs de apă pârâu Siminoc, sunt:
- 20 m în jurul *Barajului Siminoc 13* stabilită de la limita cadastrată a Barajului NR MF 64146 pe sectorul din UAT Murfatlar,
- d.- Lățimile zonelor de protecție pentru Baraj Siminoc 14, NR.MF. 64141, în lungime de 245,60 m, suprafață ocupată 19800 mp, curs de apă pârâu Siminoc, sunt:
- 20 m în jurul *Barajului Siminoc 14 și a lucrării- anexe la baraj* stabilită de la limita cadastrată a Barajului NR MF 64141 pe sectorul din UAT Murfatlar,
- e.- Lățimile zonelor de protecție pentru Baraj Siminoc 15, NR.MF. 64147, în lungime de 137,64 m, suprafață ocupată 7900 mp, curs de apă pârâu Siminoc, sunt:
- 20 m în jurul *Barajului Siminoc 15 și a lucrării- anexe la baraj* stabilită de la limita cadastrată a Barajului NR MF 64147 pe sectorul din UAT Murfatlar.
- (2) Zone de Risc la Cutremure
Încadrarea în zonele de risc natural la cutremure la nivelul de macrozonare a ariei pe care se gasește UAT Murfatlar se face în conformitate cu Legea nr. 575/octombrie 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea a V-a: Zone de Risc Natural: în care în Anexa nr. 3, Tabelul cu, Unități Administrativ – Teritoriale Urbane amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României este minimum VII (EXPRIMATĂ ÎN GRADE MSK), pentru județul Constanța, „*Intensitatea seismică exprimată în grade MSK*”, UAT Murfatlar (fost Basarabi) este trecută la gradul VII de intensitate seismică.



Cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este de 7 în zona studiată, UAT Murfatlar, cu o revenire de cca. 50 ani.

- (3) Zone de Risc la Alunecări/Prabușiri de teren
Conform prevederilor Legii nr. 575 din 22-10-2001, Anexele nr. 6 și nr. 6a cu PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL (PATN) - SECȚIUNEA V: ZONE DE RISC NATURAL – ALUNECĂRI DE TEREN și respectiv Anexa nr. 5, Tabelul cu UNITĂȚI ADMINISTRATIV – TERITORIALE AFECTATE DE ALUNECĂRI DE TEREN, pentru județul Constanța, la Nr. crt. 312, UAT Murfatlar (fost Basarabi) în coloana 3 cu *“Potențialul de producere a alunecărilor” nu este menționată cu Alunecări de teren nici de Tipul primară, coloana 4, nici de Tipul reactivă, coloana 5.*
Încadrarea în zonele de risc natural la nivelul de macrozonare a ariei pe care se găsește UAT Murfatlar se face în conformitate cu Legea nr. 575/octombrie 2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – Secțiunea a V-a : Zone de Risc Natural: în care în Anexa nr.5, Tabelul cu Unități Administrativ – Teritoriale afectate de Alunecări de Teren pentru județul Constanța, la Nr. crt. 312, UAT Murfatlar (fost Basarabi) în coloana 3 nu este trecută cu “Potențial de producere a alunecărilor” nici de Tipul primară și nici de Tipul reactivă.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale de inundatii, marcate cu hașura din linii oblice albastre pe Planșa 3.1. „Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar” și Planșa 3.2 „Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc”, respectiv pe Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, aferente Actualizare PUG și RLU - proiect nr. 80/2014, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (5) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin Hotărâre a Consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice competente.
Pentru zonele de risc din intravilan marcate cu hașura din linii oblice albastre pe Planșa 3.1. „Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar” și Planșa 3.2 „Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc”, respectiv pe Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, aferente Actualizare PUG și RLU - proiect nr. 80/2014, ca prezentând posibile riscuri naturale la inundații, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor și pe bază de Planuri urbanistice zonale întocmite pe zonele cu riscuri naturale la inundatii, aprobate conform legii.

Art. 3.2. Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

- (1) Zonele protejate sanitar:
(Acest punct se completează, după caz, cu prevederile Avizului de Mediu nr. 5\2019 emis de Ministerul Mediului- Agenția pentru Protecția Mediului Constanța) (vezi și detalii din Memoriul General Actualizare PUG, la Cap.3.11., Art.3.11.1.,pct.3.11.5.3.- I, al.1), pag. 281).
Zonele protejate sanitar se constituie în jurul Surselor de apă, Rezervoarelor de înmagazinare apă, Stațiilor de pompare/Tratare apă potabilă, Conductelor de aducțiune și Distribuție apă potabilă, Stațiilor de Epurare, Conductelor de refulare ape menajere, Cimitirelor și Depozitelor/Gropilor de Gunoi la distanța conform prevederilor HG 930/2015 pentru „aprobarea Normelor privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”, Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru „Aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației” și Studiului hidrogeologic efectuat de I.N.H.G.A. pentru SC RAJA S.A., transmis cu Avizul nr. 60/2069 din 25-04-2016 a cărei valabilitate a fost menținută prin adresa nr. 70/28210 din 02.04.2020 și completările din Adresa nr. 74889 din 21-09-2017 și Adresa nr. 4195 din 16-01-2018, au fost constituite limite pentru:



(1.1.) *Alimentare cu apă*

a.- Zonele de Protecție sanitară pentru Sursele de Apă, astfel:

- Surse de apă 50,00 m de la limita perimetrului sursei

În consecință pentru a asigura protecția sanitară a Surselor de apă împotriva oricăror infestări provocate sau accidentale este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție sanitară și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție apă potabilă SC RAJA SA, pentru orice fel de intervenție/lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție a Surselor de apă subterană, după cum urmează:

Pentru **Sursa de apă/Captarea de apă Basarabi (Murfatlar) I; Sursa de apă Basarabi (Murfatlar) II și Sursa de apă Siminoc** existente și pentru **Sursa de apă TRUP IZOLAT S3 – FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ propusă**, conform PUZ – proiect nr. 20/2006, **trebuie respectate zonele de protecție sanitară și Perimetrul hidrogeologic comun de 50 m, așa cum au fost stabilite/trasate pe:** Planșa 3.1. „Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar”, Planșa 3.2 „Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc” și pe Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, **respectiv pe „Planșa 4.1.1.Reglementări Echipare Hidro-Edilitară-Murfatlar-Alimentare cu Apă și Canalizare” și în facsimil ZONA S3 TRUPURI IZOLATE pe „Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Hidro-Edilitară-Siminoc-Alimentare cu Apă și Canalizare” cât și pe „Planșa 4.1.1.a. - Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Murfatlar-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1.a.-Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Siminoc-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare”, aferente Actualizare P.U.G. și R.L.U. – proiect nr. 80/2014.**

b.- Zonele de Protecție Sanitară pentru Rezervoare de înmagazinare, Stații de pompare și Instalațiile de Tratare apă potabilă din (VATRA M1) + (TRUPURILE IZOLATE M2÷M27), respectiv din (VATRA S1) + (TRUPURILE IZOLATE S2÷S11) aferente intravilan pe U.A.T. Murfatlar propus prin Actualizar PUG, astfel:

- Rezervoarele de înmagazinare îngropate, 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- Stații de Pompare, 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
- Instalații de Tratare, 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;

În consecință pentru protecția sanitară a Rezervoarelor de înmagazinare, Stațiilor de pompare și instalațiilor de Tratare apă potabilă împotriva oricăror infestări provocate sau accidentale este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție sanitară și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție apă potabilă SC RAJA SA, pentru orice fel de intervenție/ lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție, după cum urmează:

Pentru **Rezervoarele de înmagazinare 2x 250 mc Incinta Sursa Basarabi I și 150 mc Siminoc, Stațiile de Pompare din Incinta Sursa Basarabi I, respectiv Instalațiile de Tratare a apei potabile din Incinta Sursa Basarabi I și Sursa Siminoc, trebuie respectate zonele de protecție sanitară de 20m pentru Rezervoare de înmagazinare și Instalațiile de tratare și de 10 m pentru Stațiile de Pompare apă potabilă), așa cum au fost stabilite/trasate atât pe** “Planșa 1.a.1. de Încadrarea în Teritoriul UAT Murfatlar-Echipare Hidroedilitară majoră”, Planșa 3.1. „Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar”, Planșa 3.2 „Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc” și pe Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, **respectiv pe „Planșa 4.1.1. Reglementări Echipare Hidro-Edilitară-Murfatlar-Alimentare cu Apă și Canalizare”, în facsimil pe „Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Siminoc-Alimentare cu Apă și Canalizare”, cât și pe „Planșa 4.1.1.a. Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Murfatlar-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1.a. Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Siminoc - Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare”, aferente Actualizare P.U.G. – proiect nr. 80/2014.**



c.- Zonele de Protecție Sanitară pentru Aducțiunile de apă subterană din intravilan și extravilan U.A.T. Murfatlar, propus prin Actualizare PUG, astfel:

- Aducțiuni 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora;

În consecința pentru protecția sanitară a Aducțiunilor de apă potabilă împotriva oricăror infestări provocate sau accidentale este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție și obținerea Avizului/ Acordului Operatorului de distribuție apă potabilă SC RAJA SA, pentru orice fel de intervenție/ lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție, după cum urmează:

Pentru **Aducțiunile de apă DN 1200 SENTAB Sursa Medgidia – Constanța Sud** (propusă pentru REABILITARE și MUTARE cu FONTĂ DUCTILĂ DN 900), **DN 400 FONTĂ Sursa Basarabi I – Înmagazinare Constanța** (propusă pentru MUARE TRASEU cu DN 400 PEHD) și **aducțiunea DN 160 PEHD Sursa Siminoc – Rezervor 150 mc Siminoc, trebuie respectate zonele de protecție de 10m** de la generatoarele exterioare ale acestora, **așa cum au fost stabilite/trasate atât pe:** Planșa 1 Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază; Planșa 3.1 Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar și Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc, **respectiv pe:** Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, **cât și în detaliu pe:** „Planșa 1.a.1. Încadrarea în Teritoriul UAT Murfatlar-Reglementări Echipare Hidro-edilatară majoră”; „Planșa 4.1.1. Reglementări Echipare Hidro-Edilatară-Murfatlar-Alimentare cu Apă și Canalizare”; „Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Hidro-edilatară- Siminoc-Alimentare cu Apă și Canalizare” și respectiv pe „Planșa 4.1.1.a. Reglementări Echipare Hidro-Edilatară-Murfatlar-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1.a. Reglementări Echipare Hidro-edilatară-Siminoc-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare”, aferente Actualizare P.U.G. și R.L.U.- proiect nr. 80/2014.

d.- Zonele de Protecție Sanitară pentru Rețelele de distribuție apă potabilă din (VATRA M1) + (TRUPURILE IZOLATE M2÷M27), respectiv din (VATRA S1) + (TRUPURILE IZOLATE S2÷S11) aferente intravilan pe U.A.T. Murfatlar, propus prin Actualizare PUG, astfel:

- Alte conducte și rețele de distribuție 3,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;

În consecința pentru protecția sanitară a Rețelelor de distribuție apă potabilă împotriva oricăror infestări provocate sau accidentale este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție apă potabilă SC RAJA SA, pentru orice fel de intervenție/ lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție, după cum urmează:

Pentru toate **Rețelele de distribuție apă potabilă** din intravilanul localităților Murfatlar și Siminoc **trebuie respectată o zona de protecție de 3 m** de la generatoarele exterioare ale acestora. Zonele de protecție de 3 m nu au fost trasate pe planuri deoarece la Scara de 1:5000 și mai ales la Scara 1:25000 corespunzătoare Planurilor aferente PUG conform GHID privind Metodologia de Întocmire a Planului Urbanistic General (PUG) – INDICATV: GP038/99 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. 13N.10-03-1999, limitele zonelor ar fi practic invizibile. Zonele de protecție de 3 m ale rețelelor de distribuție apă sunt precizate și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Actualizare PUG Murfatlar.

Toate **Rețelele de distribuție apă potabilă, existente sau propuse la paragraful anterior** pentru înființare reabilitare/ reparație și/sau extindere, respectiv conductele stradale existente sau propuse din fiecare localitate **pot fi văzute pe** „Planșa 4.1.1.Reglementări Echipare Hidro-Edilatară- Murfatlar-Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Hidro-edilatară-Siminoc-Alimentare cu Apă și Canalizare” cât și pe „Planșa 4.1.1.a. Reglementări Echipare Hidro-Edilatară-Murfatlar-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1.a. Reglementări Echipare Hidro-edilatară-Siminoc-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare”, aferente Actualizare P.U.G.– pr. nr.80/2014.



(1.2.) Canalizare

În plus, în afara prevederilor H.G. 930/11 august 2015, Art. 30 pentru *Aprobarea Normelor privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară*, respectiv ale Ordinului Min. Sănătății nr. 119/2014 pentru *„Aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”*, în cazul Sistemelor de canalizare sunt aplicabile și prevederile Art. 45, alin. (3) din *REGULAMENTUL serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în Unitățile Administrativ- Teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare “Apă- Canal Constanța” în care își desfășoară activitatea operatorul S.C. RAJA S.A.* coroborate cu prevederile Avizului S.C. RAJA S.A. nr. 60/2069 din 25-04-2016-menținut prin adresa nr. 70/28210/02.04.2020 și completările din Adresa nr. 74889 din 21-09-2017 și Adresa nr. 4195 din 16-01-2018, prin care au fost constituite următoarele limite:

a.- Zone de Protecție Sanitară pentru Stațiile de Epurare ape uzate, astfel:

- Stațiile de epurare ape uzate au o zonă de protecție de 100,00 m de la limita perimetrului Stației.

În consecința pentru evitarea contaminării mediului/zonei încojuratoare amplasamentului Stațiilor de epurare ape uzate în caz de avarie provocată sau accidentală este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție sanitară și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție apă și canalizare, SC RAJA SA, pentru orice fel de intervenție/lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție, și anume:

Pentru **Stația de epurare de tip monobloc AS-NIKKOL** aferentă TRUP IZOLAT „S3-FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ AVICOLĂ” **trebuie respectată zona de protecție de 100m, așa cum au fost stabilită/trasată și este vizibilă în facsimil ZONA S3 TRUPURI IZOLATE, pe „Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Hidro-Edilitară-Siminoc-Alimentare cu Apă și Canalizare”, respectiv pe „Planșa 4.2.1.a.-Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Siminoc - Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare”,** aferente Actualizare P.U.G. – proiect nr. 80/2014.

b.- Zone de Protecție Sanitară pentru Stațiile de pompare ape uzate, astfel:

- Stații de Pompare, 10 m de la zidurile exterioare ale stației;

În consecință pentru evitarea contaminării mediului/zonei încojuratoare amplasamentului Stațiilor de pompare ape uzate în caz de avarie provocată sau accidentală este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție sanitară și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție apă și canalizare, SC RAJA SA, pentru orice fel de intervenție/lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție a Stației de pompare: SP Ape uzate Murfatlar, SPAU ANL, SPAU 2, SPAU 3, SPAU 4 și SPAU 5 din orașul Murfatlar.

c.- Zonele de Protecție Sanitară pentru Rețele majore de Canalizare/Refulare din intravilanul și extravilanul U.A.T. Murfatlar, propus prin Actualizar PUG.

În afara prevederilor H.G. 930/11 august 2015 Art. 30, pentru *Aprobarea Normelor privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară*, respectiv ale Ordinului Min. Sănătății nr. 119/2014, în cazul Sistemelor de canalizare ape uzate sunt aplicabile și prevederile Art. 45, alin. (3) din *REGULAMENTUL serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în Unitățile Administrativ- Teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare “Apă- Canal Constanța” în care își desfășoară activitatea operatorul S.C. RAJA S.A.* coroborate cu prevederile Avizului S.C. RAJA S.A. nr. 60/2069 din 25-04-2016 a cărui valabilitate a fost menținută prin adresa nr. 70/28210 din 02.04.2020 și cu completările din Adresa nr. 74889 din 21-09-2017 și Adresa nr. 4195 din 16-01-2018, prin care au fost constituite limitele:

Zonei de Protecție Sanitară Rețele majore de canalizare/refulare, astfel:

- Conducte de Refulare/Canalizare, 5,00 m stânga- dreapta din axul conuctei de refulare;

În consecința pentru evitarea contaminării mediului/zonei incojuratoare amplasamentului Rețelilor/Conductelor majore de canalizare în caz de avarie provocată sau accidentală este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție sanitară și obținerea Avizului/Acordului



Operatorului de distribuție apă și canalizare, SC RAJA SA, pentru orice fel de intervenție/lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție și anume:

Pentru **Conductele/Rețelele de canalizare/refulare DN 400 HOBAS/OL/AZBO de la SP Murfatlar** (denumită și SP APE UZATE Murfatlar) **până la ieșire din UAT Murfatlar spre Stația de Epurare Poarta Albă, DN 250 PEHD de la intrare în UAT Murfatlar** (din SP3 Valul lui Traian) **până la SP Murfatlar, DN 200 PVC- KG de la intrare în UAT Murfatlar** (din SP Penitenciar Valea Seacă) **până la SP Murfatlar, Ø 150 OL de la SPAU ANL până la SP Murfatlar și DN 200 PEHD refularea propusă din SP Ape uzate Siminoc până la SPAU ANL Murfatlar, trebuie respectate zonele de protecție de 5m** de la generatoarele exterioare ale acestora, **așa cum au fost stabilite/trasate atât pe:** Planșa 1.a.1. de Încadrarea în Teritoriul UAT Murfatlar- Reglementări Echipare Hidro-edilitară majoră”, pe „Planșa 4.1.1. Reglementări Echipare Hidro-Edilitară- Murfatlar-Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Hidro-edilitară- Siminoc-Alimentare cu Apă și Canalizare” cât și pe „Planșa 4.1.1.a. Reglementări Echipare Hidro-Edilitară-Murfatlar-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1.a. Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Siminoc-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare”, aferente Actualizare P.U.G. – proiect nr. 80/2014.

- d.- Zonele de Protecție Sanitară pentru Rețele/Conducte de canalizare stradale din intravilanul și extravilanul U.A.T. Murfatlar, propus prin Actualizare PUG,
În afara prevederilor H.G. 930/11 august 2015 Art. 30, pentru *Aprobarea Normelor privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară*, respectiv ale Ordinului Min. Sănătății nr. 119/2014, în cazul Sisemelor de canalizare ape uzate sunt aplicabile și prevederile Art. 45, alin. (3) din *REGULAMENTUL serviciului de alimentare cu apă și de canalizare în Unitățile Administrativ- Teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare “Apă- Canal Constanța” în care își desfășoară activitatea operatorul S.C. RAJA S.A.* coroborate cu prevederile Avizului S.C. RAJA S.A. nr. 60/2069 din 25-04-2016 menținut valabil prin adresa nr. 70/28210 din 02.04.2020 și cu completările din Adresa nr. 74889 din 21-09-2017 și Adresa nr. 4195 din 16 ian. 2018, prin care au fost constituite limitele:

Zonei de Protecție Sanitară pentru Rețele/Conducte de canalizare stradale, astfel:

- Conducte/ Colectoare menajere, 3,00 m stânga- dreapta din axul conductei/colectorului;
În consecință pentru evitarea contaminării mediului/zonă încojurătoare amplasamentului Rețelelor/Conductelor de canalizare stradale în caz de avarie provocată sau accidentală este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție sanitară și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție apă și canalizare, SC RAJA SA, pentru orice fel de intervenție/lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție și anume:

Pentru toate **Conductele/Colectoarele menajere** din localitatea Murfatlar **trebuie respectate zonele de protecție de 3 m** din axul conductei/colectorului menajer. Zonele de protecție de 3 m nu au fost trasate pe planuri deoarece la Scara de 1:5.000 și mai ales la Scara 1:25.000 corespunzătoare Planurilor aferente PUG conform GHID privind Metodologia de Întocmire a Planului Urbanistic General (PUG) – INDICATV: GP038/99 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. 13N.10-03-1999, limitele zonelor ar fi practic invizibile. Zonele de protecție de 3 m ale conductelor/colectoarelor menajere sunt precizate și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Actualizare PUG Murfatlar.

Toate **Rețelele /Conductele de refulare ape uzate, existente sau propuse la paragraful anterior pentru** înființare, reabilitare/ reparație și/sau extindere, respectiv conductele/colectoarele menajere stradale de canalizare ape uzate existente sau propuse din fiecare localitate **pot fi vizualizate pe** „Planșa4.1.1.Reglementări Echipare Hidro-Edilitară- Murfatlar-Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Hidro-edilitară- Siminoc-Alimentare cu Apă și Canalizare” cât și pe „Planșa 4.1.1.a. Reglementări Echipare Hidro-Edilitară-Murfatlar-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1.a. Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Siminoc-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare”, aferente Actualizare P.U.G. – proiect nr. 80/2014.



(1.3.) Colectarea deșeurilor, Cimitire

Fostul DEPOZIT neconform denumit PLATFORMA DEPOZITARE GUNOI MENAJER [în PUG denumit și RAMPĂ (GROAPĂ) GUNOI], a fost închis în septembrie 2015, în conformitate cu Prevederile HG 1470/2004 modificată și completată prin HG 358/2007 și Ordinul nr. 757/2004, în baza Autorizației de construire nr. 24/04-09-2013 prin Proiectul 315-14-34/11.2019-RO2006/018-147.04.3.08.02 – Sistem de management integrat al deșeurilor în județul Constanța – Închidere depozit neconform Murfatlar (fost Basarabi).

Prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 din 04-02-2014 au fost stabilite distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, drept pentru care a fost constituită limita:

- a.- Zona de Protecție Sanitară pentru Platforma/Depozitul de Gunoi menajer închis/ nefuncțional:
 - Pentru RAMPE/DEPOZITE transfer DEȘEURI, 200 m
- b.- Zona de Protecție Sanitară pentru Cimitire:
 - Pentru CIMITIRE UMANE, 50 m.

În consecință pentru a asigura protecția sanitară între teritoriile protejate și o serie de unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației se impune respectarea distanțelor de protecție sanitară și obținerea Avizului/Acordului Direcției Județene de Sănătate Publică Constanța și anume:

Pentru **DEPOZIT neconform denumit PLATFORMA DEPOZITARE GUNOI MENAJER [în PUG denumit și RAMPĂ (GROAPĂ) GUNOI]**, trebuie respectate distanțele de protecție de 200m, respectiv pentru **CIMITIR CREȘTIN** cuplat cu **CIMITIR MUSULMAN** și **EXTINDERE CIMITIR CREȘTIN** din Murfatlar și **CIMITIR CREȘTIN** din Siminoc, trebuie respectate distanțele de protecție de 50 m de la laturile/marcinile (împrejmuirile) exterioare ale acestora, **așa cum au fost stabilite/trasate atât pe:** Planșa 1 Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază; Planșa 3.1 Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar; Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc, **respectiv pe:** Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, **cât și în detaliu pe:** „Planșa 1.a.1. Încadrarea în Teritoriul UAT Murfatlar-Reglementări Echipare Hidro-edilitară majoră”; „Planșa 4.1.1. Reglementări Echipare Hidro-Edilitară- Murfatlar-Alimentare cu Apă și Canalizare”; „Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Hidro-edilitară- Siminoc-Alimentare cu Apă și Canalizare” și **pe** „Planșa 4.1.1.a. Reglementări Echipare Hidro-Edilitară-Murfatlar-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.1.a. Reglementări Echipare Hidro-edilitară-Siminoc-Distribuție Alimentare cu Apă și Canalizare”, aferente Actualizare P.U.G. și R.L.U. - proiect nr. 80/2014.

(2) Zonele de protecție tehnologice:

Zonele protejate tehnologic se contituie de o parte și de alta a rețelei/installației, respectiv în jurul construcțiilor/amenajărilor în cauză, la distanța conform Ordinului A.N.R.E. nr. 4/2007, Normelor Tehnice NTE 003/04/00 și aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 157478104/ 27.04.2020.

(2.1.) Energie electrică

a.- Zonelor de protecție pentru Stații de Transformare 110 kv

Pe teritoriul UAT Murfatlar există Stația de Transformare 110 kv Basarabi INDICATIV 4 (TRUP IZOLAT”S7” de intravilan) propus prin Actualizare PUG Murfatlar.

Conform Ordinului A.N.R.E. nr. 4/2007 și Normelor Tehnice NTE 003/04/00 sunt prevăzute distanțele/limitele de protecție tehnică și anume:

- 20 m de la împrejmuirea Stației pe fiecare latură a acesteia.

În consecință pentru protejarea Stației de Transformare 110 kv Basarabi împotriva oricaror avarii provocate sau accidentale este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție și de siguranță și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție SC E-DISTRIBUȚIE SA (fost SC ENEL Distribuție Dobrogea SA) pentru orice fel de intervenție/ lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție și de siguranță a Stației de Transformare 110 kv.



b.- Zonelor de protecție/Culoarelor tehnice de protecție pentru Rețele/Linii electrice de transport LEA 110 Kv :

Conform prevederilor Ordinului A.N.R.E. nr. 4/2007 și Normelor Tehnice NTE 003/04/00 lațimile Zonelor de protecție/Culoarelor tehnice de protecție și de siguranța coincid cu culoarul de trecere al liniei electrice aeriene (LEA) și sunt simetrice față de axul liniei. Distanța de protecție/de siguranța reprezintă lațimea culoarului de trecere al liniei LEA simplu circuit (SC) sau dublu circuit (DC) și în consecința au fost constituite:

- Linii Electrice Aeriene (LEA) 110 kv au 37 m culoar de protecție.

În consecința pentru protejarea Liniilor Electrice Aeriene (LEA) 110 kv împotriva oricăror avarii provocate sau accidentale este obligatorie respectarea limitelor zonelor/culoarelor de protecție tehnică și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție SC E-DISTRIBUȚIE SA (SC ENEL Distribuție Dobrogea SA) pentru orice fel de intervenție/ lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție a (LEA) 110 kv și anume:

Pentru **Linii Electrice Aeriene (LEA) de 110 kv, trebuie respectate zonele/culoarele de protecție de 37 m, așa cum au fost stabilite și trasate/marcate** de-a lungul rețelelor LEA 110 kv, **atât pe:** Planșa 1 Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază; Planșa 3.1 Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar și Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc, **respectiv pe:** Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, **cât și în detaliu pe:** „Planșa 1.a.2. de Încadrarea în Teritoriul UAT Murfatlar- Reglementări Echipare Telecomunicații Energie Electrică majoră”, „Planșa 4.1.2. Reglementări Echipare Telecomunicații Energie Electrică - Murfatlar- Telefonie, Tv, Alimentare cu energie electrică” și „Planșa 4.2.2. Reglementări Echipare Telecomunicații Energie Electrică - Siminoc- Telefonie, Tv, Alimentare cu energie electrică”, aferente Actualizare P.U.G. și R.L.U. – proiect nr. 80/2014.

c.- Zonele de protecție/Culoarele tehnice de protecție pentru Rețele/Linii electrice de transport 20kv, astfel:

- Linii Electrice Aeriene (LEA) 20 kv de 24 m culoar de protecție,
- Linii Electrice Subterane (LES) 20 kv de 0,80 m simetric față de axul liniei;
- Linii Electrice 20 kv instalate în elemente prefabricate din beton de 01,0 m,
- Linii Electrice 20 kv instalate libere sub apa râurilor, Canalelor Navigabile, lacurilor 200 m (câte 100 m de fiecare parte a cablului).

În consecința pentru protejarea Liniilor Electrice Aeriene (LEA) 20 kv și Liniilor Electrice Subterane (LES) 20 kv împotriva avariilor provocate sau accidentale este obligatorie respectarea distanțelor/limitelor zonelor/culoarelor de protecție tehnică și de siguranța și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție SC E-DISTRIBUȚIE SA (SC ENEL Distribuție Dobrogea SA) pentru orice fel de intervenție/ lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție a (LEA sau LES) 20 kv, și anume:

Pentru **Linii Electrice Aeriene (LEA) de 20 kv, trebuie respectate zonele/culoarele de protecție de 24 m, așa cum au fost stabilite și trasate/marcate** de-a lungul rețelelor LEA 20 kv, **pe:** „Planșa 1.a.2. de Încadrarea în Teritoriul UAT Murfatlar- Reglementări Echipare Telecomunicații Energie Electrică majoră”, „Planșa 4.1.2. Reglementări Echipare Telecomunicații Energie Electrică-Murfatlar-Telefonie, Tv, Alimentare cu energie electrică” și „Planșa 4.2.2. Reglementări Echipare Telecomunicații Energie Electrică-Siminoc-Telefonie, Tv, Alimentare cu energie electrică”, aferente Actualizare P.U.G. – proiect nr. 80/2014.

Pentru toate **Linii Electrice Subterane (LES) de 20 kv trebuie respectate zonele/culoarele de protecție de 0,80 m simetric față de axului liniei LES 20 kv atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.** Zona de protecție coincide cu zona de siguranța, iar în plan vertical zonele de protecție și de siguranța se delimitează prin distanță (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,80 m.,

Zonele de protecție/Culoarele de protecție de 0,80 m nu au fost trasate pe planuri, deoarece la Scara de 1:5000 și mai ales la Scara 1:25 000 corespunzătoare Planurilor aferente PUG



conform GHID privind Metodologia de Întocmire a Planului Urbanistic General (PUG) – INDICATIV: GP038/99 aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. 13N.10-03-1999, limitele zonelor ar fi practic invizibile. Zonele de protecție/Culoarele de protecție de 0,80 m ale LES 20 kv sunt precizate în partea scrisă și în Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent Actualizare PUG Murfatlar.

d.- Zonele de protecție pentru Posturi de transformare aeriene PTA sau în cabina zidită PTCZ, Conform prevederilor Ordinului A.N.R.E. nr. 4/2007 și Normelor Tehnice NTE 003/04/00 astfel:

- Posturi de Transformare Aeriene pe stâlpi (vezi PTA 20/0,40 kv) au zona de protecție delimitată de conturul fundației stâlpilor și de proiecția pe sol a platformei suspendate;
- Posturi de Transformare în Cabină Zidită sau construită suprateran (vezi PTCZ 20/0,40 kv) au zona de protecție delimitată de suprafață construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), extinsă cu câte 0,20 m pe fiecare latură;
- Posturi de Transformare subterane au zona de protecție egală cu proiecția la sol a perimetrului încăperii postului.

e.- Zonele de siguranță pentru Posturi de Transformare (vezi 20/0,40 kv) sunt stabilite conform prevederilor Ordinului A.N.R.E. nr. 4/2007 și Normelor Tehnice NTE 003/04/00, astfel:

- Posturi de Transformare Aeriene pe stâlpi (vezi PTA 20/0,40 kv) dotate cu echipamente cu ulei zona de siguranță este zona extinsă în spațiu delimitată la 20 m de la limita zonei de protecție;
- Posturi de Transformare de orice tip (vezi PTA 20/0,40 kv sau PTCZ 20/0,40 kv) prevăzute cu echipament uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție;
- Posturi de Transformare în Cabina Zidită, înglobate în clădiri sau subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranță coincide cu zona de protecție.

În consecința pentru protejarea Posturilor de Transformare Aeriene PTA 20/0,40 kv respectiv a Posturilor de Transformare în Cabina Zidită PTCZ 20/0,40 kv împotriva avariilor provocate sau accidentale este obligatorie respectarea limitelor zonelor/culoarelor de protecție tehnică și de siguranță și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție SC E-DISTRIBUȚIE SA (SC ENEL Distribuție Dobrogea SA) pentru orice fel de intervenție/ lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție a Posturilor de Transformare PTA 20/0,40 kv și PTCZ 20/0,40 kv:

Toate **Posturile de transformare aeriene PTA 20/0,40 kv sau în cabina zidită PTCZ 20/0,40 kv pot fi văzute pe Planșele aferente Liniilor Electrice Aeriene LEA de 20 kv respectiv Liniilor Electrice Subterane (LES) de 20 kv**, precizate mai sus.

f.- Zonele de protecție pentru Rețele/Linii electrice de distribuție LEA 0,40 kv și LES 0,40 kv Prin Ordinului A.N.R.E. nr. 4/2007 și Normele Tehnice NTE 003/04/00 lațimile Zonelor de protecție și de siguranță prevăzute în cazul Rețelelor electrice de distribuție de joasă tensiune aeriene (LEA 0,40 kv) sau subterane (LES 0,40 kv) sunt:

- Zonele de protecție și de siguranță pentru liniile electrice aeriene și obiectivele învecinate sunt stabilite conform prevederilor Art. 18, Art. 19, Art. 20 și Anexei nr. 4a și 4b din Ordinul ANRE nr. 4 din 09-03- 2007,
- Zonele de protecție și de siguranță pentru liniile electrice în cablu, aeriene și/sau subterane sunt stabilite conform prevederilor Art. 21 și Anexei nr. 5 a din Ordinul ANRE nr. 4 din 09-03- 2007.

În consecința pentru Rețelele electrice de distribuție LEA 0,40 kv și LES 0,40 kv este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție tehnică și de siguranță și obținerea Avizului/Acordului Operatorului de distribuție SC E-DISTRIBUȚIE SA (SC ENEL Distribuție Dobrogea SA) pentru orice fel de intervenție/ lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție a Rețelelor electrice de distribuție aeriene sau subterane de joasă tensiune (0,40 kv) existente pe teritoriul UAT Murfatlar.



Toate **Rețelele electrice de distribuție pentru alimentare cu energie electrică propuse în VATRA Murfatlar (M1) și VATRA Siminoc (S1), respectiv în TRUPURILE IZOLATE (M2÷M27) și S2÷S11) aferente localităților Murfatlar și Siminoc** stabilite prin Actualizare PUG, **pot fi vizualizate pe:** „Planșa 4.1.2. Reglementări Echipare Telecomunicații Energie Electrică - Murfatlar- Telefonie, Tv, Alimentare cu energie electrică” și „Planșa 4.2.2. Reglementări Echipare Telecomunicații Energie Electrică - Siminoc- Telefonie, Tv, Alimentare cu energie electrică”, aferente Actualizare P.U.G. – proiect nr. 80/2014.

g.- Zonele de protecție pentru Iluminatul public

Lațimile Zonelor de protecție și de siguranța pentru Rețelele de iluminat sunt conforme cu prevederile Ordinului A.N.R.E. nr. 4/2007 și Normelor Tehnice NTE 003/04/00 referitoare la Rețelele electrice de distribuție de joasă tensiune aeriene (LEA 0,40 kv) sau subterane (LES 0,40 kv).

(2.2.) *Telefonie și postă*

Prin Avizul SC TELEKOM ROMANIA COMUNICAȚIONS S.A. nr. 1447 din 22-09-2017 reconfirmat în 25-06-2020, Avizul SRVICIULUI DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE (“STS”) nr. 13256 din 08-04-2020 și Avizul SC ORANGE ROMANIA SA nr. 1339/1312 din 28-04-2016 cu precizările S.C. PROTELCO S.A. sub nr. 1339/727 din 28-04-2016 au fost precizate condițiile pentru executarea de lucrări și implicit pentru pentru emiterea Autorizațiilor de construire în zona liniilor de telefonie (Tc), astfel:

a.- Zonele de protecție tehnică pentru Rețele/Instalații de telefonie Tc și Fibră optică Fo

Prin Avizul nr. 556 din 06-04-2016 S.C. TELEKOM ROMANIA COMUNICAȚIONS S.A s-au precizat;

- La emiterea Autorizației de construire în zona rețelelor/liniilor de telefonie este necesar obținerea avizului tehnic de la S.C. TELEKOM ROMANIA COMUNICAȚIONS S.A.

Prin Avizul “STS” nr. 13526 din 08-04-2020 SERVICIULUI DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE (“STS”) s-au cerut următoarele:

i - Stabilirea prin Certificatele de urbanism a obligației obținerii avizului/acordului STS, în situația în care vor exista solicitări de autorizare a unor obiective noi de investiții, inclusiv de aprobare a documentațiilor de urbanism P.U.Z și P.U.D. ale caror construcții depasesc:

- înălțimea de 6 metri în zonele poligonale, delimitate de punctele, 1-2-3,4, 5-6-7-8, și 9-10-11-12, reprezentate grafic pe Planșa1-Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază, în coordonate STEREO’70.
- înălțimea de 15 metri în afara zonelor anterior menționate, și care prin regimul de înălțime ar putea afecta legăturile radio existente pe raza U.A.T. oraș Murfatlar.

ii - Solicitarea unui nou aviz de la STS, în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

iii - Asistența tehnică privind asigurarea disponibilității serviciilor de radiocomunicații speciale se va solicita de la STS–Unitatea Militară 0620 Constanța, tel/fax: 0241/614.501

b.- Zonele de protecție tehnică pentru Rețele/Instalații de Fibră optică Fo

Prin Avizul nr. 1339/1312 din 28-04-2016 SC ORANGE ROMANIA SA cu precizările S.C. PROTELCO S.A sub nr. 1339/727 din 28-04-2016 condițiile tehnice Speciale care trebuie respectate:

- Toate investițiile viitoare din zona de amplasare a infrastructurii FO Orange vor fi supuse procedurilor urbanistice legale prin solicitarea avizelor de amplasament de la deținatorul infrastructurii subterane – Orange Romania.

- Solicitantul condițiilor tehnice răspunde de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la executarea de lucrări în zona de protecție a rețelelor de telecomunicații.

- Pentru a preîntâmpina deteriorarea oricăror rețele de telecomunicații, existente în zona lucrărilor se poate solicita pe bază de comandă, acordarea asistenței tehnice care se taxează cu 0 RON/Zi.

- Constructorul este obligat să comunice imediat la ORANGE, tel 0374443347, orice deteriorare (afectare) a oricărei rețele de telecomunicații din zona lucrărilor.



Toate **Rețelele de fibră optică (Fo) ale SC ORANGE ROMANIA SA existente în VATRA Murfatlar (M1)** stabilită prin Actualizare PUG, **pot fi vizualizate pe:** „Planșa 4.1.2. Reglementări Echipare Telecomunicații Energie Electrică - Murfatlar- Telefonie, Tv, Alimentare cu energie electrică”

(2.3.) *Radio/ Televiziune/ Internet*

Prin Avizul nr. 2841 din 06-04-2020 SC RCS&RDS S.A. s-a cerut respectarea condițiilor:

a.- Zonele de protecție tehnică pentru Rețele/Instalații de telefonie Tc și Fibră optică Fo

- Se va respecta zona de protecție și de siguranță față de rețeaua RCS & RDS SA care ocupă în adâncime suprafața delimitată de la 1,100 m la 0,300 m având o lățime de 0,600 m și semnalizată cu folie avertizoare la o distanță de 0,200 m deasupra monotubului.
- **Executarea lucrărilor de săpături în zona traseelor de cabluri cu fibră optică se va face numai manual cu asistență tehnică din partea RCS & RDS SA**
- **În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul vor suporta cheltuielile pentru orice deteriorare a instalațiilor existente.**
- Pentru orice alte rețele tehnico-edilitare aferente respectivului obiectiv, proiectate a fi realizate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va solicita avizul RCS & RDS SA în temeiul unei noi documentații tehnice de specialitate.
- Înainte de începerea lucrărilor se va înștiința RCS & RDS SA (Punct de lucru Constanța) în vederea asigurării asistenței tehnice, pentru menținerea condițiilor specificate în aviz. În acest sens se pune la dispoziția RCS&RDS SA graficul de lucrări la subteran.constanta@rcs-rds.ro

(2.4.) *Gaze naturale*

Prin Avizul Societații Naționale de Transport Gaze Naturale “TRANSGAZ” SA Mediaș nr. 21282/642 din 19-05-2016 cu valabilitatea prelungită prin adresa nr. 17133/19.03.2020 înaintea unor lucrări, respectiv înaintea emiterii Autorizației de construire în zona de protecție a conductelor de transport Gaze Naturale, pentru evitarea avarierii conductelor de Gaze naturale trebuie obținut avizul/acordul SC TRANSGAZ SA cu respectarea următoarelor:

a.- Zone/Culoare tehnice și condiții de protecție pentru Conductele de gaze naturale, astfel:

Conform Norme tehnice A.N.N.R.E. nr. 118/2013 vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală, între axa conductelor de transport gaze naturale Dn 1200 Castelu–Negru Voda (Tranzit 2), Dn 1200 Isaccea – Negru Voda (Tranzit 3) și următoarele obiective:

- 20 m – locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la 3 etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 45 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă în UCL există peste 46 de clădiri/unități separate dintr-o locuință colectivă, distanța minimă este de 200 m; (UCL= suprafața de teren care se întinde pe o lățime de 200 m de fiecare parte a axei a unei conducte cu o lungime de 1600 m)
- 100 m – clădire sau spațiu exterior cu o suprafața bine definită (teren de joacă, parc, zonă de recreere sau alt loc public, etc) care este ocupată de 20 sau mai multe persoane
- 200 m – clădiri cu 4 sau mai multe etaje;
- 6 m – construcții ușoare fără fundații, altele decât clădirile a fi ocupate de oameni;
- 6 m – păduri sau zone împădurite;
- 20 m – stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice;
- 50 m – depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere;
- 30 m – depozite de GPL, carburanți, benzinării;
- 20 m – stații de epurare, gospodărie apă;
- 6 m – diguri de protecție de-a lungul apelor;
- 6 m – parcări auto;
- 500 m – amenajări portuare;
- 200 m – lucrări miniere (la suprafață sau în subteran);
- 1.000/2.000 m (amonte – aval) – balastiere în albia râurilor;



- Înălțimea pilonului + înălțimea palelor elicei – centrale eoliene;
- Paralelism cu drumuri;
 - o Expres, autostrăzi – 50 m;
 - o Naționale (europene, principale, secundare) – 22 m;
 - o De interes județean – 20 m;
 - o De interes local (comunale, vicinale, străzi) – 18 m;
 - o De utilitate privată - 6 m;
 - o paralelism cu căi ferate:
 - o cu ecartament normal – 50 m;
 - o înguste, industriale, de garaj – 30 m.
- paralelism cu rețele de utilități (apă canalizare) – 5 m, cabluri electrice sau de telecomunicații, etc., cămine de vizitare – 6 m;
- cimitire, helestee, amenajări sportive și de agrement (ștrand, teren tenis, etc.) – condiționate de măsuri suplimentare.
- În vederea obținerii avizelor de amplasament pentru alte obiective cum ar fi: drumuri de acces, rețele de utilități: apă și canalizare, conducte de distribuție gaze, cabluri electrice și de telecomunicații, etc., care afectează conductele de transport gaze naturale și/sau instalațiile aferente acestora, se vor depune documentații întocmite conform Ordinului comun M.E.C., M.T.C.T, M.A.I nr. 47/1203/509/2003.
- La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze, se vor respecta „Norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale” și prevederile STAS 9312-87.
- În conformitate cu art. 109-113 din Legea Energiei electrice și a Gazelor naturale nr. 123/2012, S.N.T.G.N Transgaz SA, în calitate de concesionar al S.N.T. beneficiază de dreptul de uz și servitute legală asupra terenului pe care sunt amplasate conductele și instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, reorganizare, exploatare și întreținere a acestora pe toata durata lor de existență.

În consecință pentru protejarea Conductelor, asigurarea posibilității de racord la Conductele TRANSGAZ de transport Gaze Naturale la parametri normali de calitate și evitarea oricărui avarii provocate sau accidentale este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție tehnică/tehnologică și obținerea Avizului/Acordului S.N.T.G.N Transgaz SA, înainte de orice fel de intervenție/lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție a Conductelor TRANSGAZ DN 1200 (TRANZIT 2) și DN 1200 (TRANZIT 3) și anume:

Pentru **Conductele TRANSGAZ DN 1200 (TRANZIT 2) și DN 1200 (TRANZIT 3) trebuie respectate zonele de protecție precizate mai sus. Pentru exemplificare a fost prezentată zona de protecție de 200 m față de axa conductelor, așa se poate observa marcată de-a-lungul Conductelor DN 1200 TRANZIT 2 și TRANZIT 3 pe: Planșa 1 Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază și Planșa 1.a.3. Încadrarea în Teritoriu - Echipare Energie Termică, Gaze Naturale și Produse Petroliere- Majore, aferente Actualizare P.U.G.**

(2.5.) Transport fluide petroliere

- Prin Avizul SC PETROTRANS S.A. Ploiesti nr. 086/09-05-2016, a fost cerută respectarea:
 - a.- Zone/Culoare tehnice și condiții de protecție pentru Conductele de transport ale SC PETROTRANS, astfel:

- Pentru CONDUCTELE DN 10” TRANSPORT “B” și DN 10” TRANSPORT “M” câte, 10 m stânga și 10 m dreapta, față de generatoarea conductelor.

În consecință, pentru protejarea Conductelor “B” DN 10” și DN 10” “M” PETROTRANS împotriva oricărui avarii provocate sau accidentale este obligatorie respectarea limitelor zonelor de protecție tehnică și obținerea Avizului/Acordului SC PETROTRANS S.A. Ploiesti, înainte de orice fel de intervenție/lucrare care se va executa la limita sau în zona de protecție a Conductelor SC PETROTRANS S.A. Ploiești, și anume:



Pentru **Conducta "B" PETROTRANS DN 10" FLUIDE PETROLIERE și Conducta "M" PETROTRANS DN 10" FLUIDE PETROLIERE** trebuie respectate zonele de protecție precizate de 10 m față de generatoarele conductelor, așa cum au fost trasate/marcate de-a-lungul conductelor **atât pe:** Planșa 1 Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază și Planșa 3.1 Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar, **respectiv pe:** Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, **cât și în detaliu pe:** Planșa 1.a.3. Încadrarea în Teritoriu - Echipare Energie Termică, Gaze Naturale și Produse Petroliere- Majore și Planșa 4.1.3. Echipare Energie Termică , Gaze Naturale , Fluide Petroliere- Murfatlar- Alimentare cu Energie Termică, Gaze Naturale, Rețele Fluide Petroliere”, aferente Actualizare P.U.G. și R.L.U. – proiect nr. 80/2014.

- Prin Avizul SC COMPET S.A nr. 43039/06-11-2018 a cărei valabilitate a fost menținută prin adresa 12360/01.04.2020, au fost stabilite:

b.- Zonele/Culoarele tehnice și condițiile de protecție pentru Conductele SC COMPET S.A, astfel:

- Pentru CONDUCTELE COMPET Ø 28", Ø 20" și Ø 14" DE TRANSPORT TITELI protecția este, de câte 10m stânga și 10 m dreapta generatoarelor conductelor,

Pentru protejarea Conductelor COMPET SA, Ø 28", Ø 20" și Ø 14 "împotriva avariilor provocate sau accidentale înainte de orice fel de intervenție/lucrare este obligatorie obținerea Avizului COMPET SA și anume:

- Pentru **Conductele COMPET SA, Ø 28", Ø 20" și Ø 14 "**, **trebuie respectate zonele\de protecție de 10 m** de o parte și de alta a generatoarelor conductelor **așa cum au fost trasate/marcate atât pe:** Planșa 1 Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază și în facsimil ("ZONA M4- TRUPURI IZOLATE) de pe Planșa 3.1 Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar, **respectiv pe:** Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, **cât și în detaliu pe:** "Planșa 1.a.3. Încadrarea în Teritoriul UAT Murfatlar- Reglementări Alimentare cu energie termică, Gaze naturale, Rețele fluide petroliere - Majore" și „Planșa 4.1.3. Reglementări Echipare Energie Termică, Gaze Naturale și Produse Petroliere - Murfatlar- Alimentare cu energie termică, Gaze naturale, Rețele fluide petroliere, aferente Actualizare P.U.G. și R.L.U. – proiect nr. 80/2014,

- Pentru introducerea de terenuri în intravilan, eliberări de autorizații de construire, avizari de PUZ-uri, PUD-uri, extinderi, modernizări de drumuri, înființări de plantații, etc., se va menționa SC. COMPET S.A. în Certificatele de Urbanism eliberate inclusiv pentru vânzări/cumpărări de terenuri din vecinătatea conductelor COMPET.

(2.6.) *Lucrări de îmbunătățiri funciare/ Construcții și Canale de irigații*

Pe teritoriul UAT Murfatlar atât în intravilanul orașului cât și în extravilan există lucrări (construcții și amenajări) de îmbunătățiri funciare (stații de pompare/repompare pentru irigații și aducțiuni în canale deschise sau conducte pentru irigații).

Având în vedere prevederile Legii nr. 138/2004 privind „Îmbunătățirile funciare”, modificată;

a)- Zone de protecție și de siguranță pentru Construcții și Canale pentru irigații

Stabilite conform Aviz ANIFnr. A120/2020 și prevederilor Hotărârii Guvernului (HG) nr. 1.872/2005 pentru aprobarea „Normelor metodologice de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr.138/2004, cu modificările și completările ulterioare și prevederile din Anexă la Ordinul nr. 227 din 31-03-2006 emis de către M.A.P.D.R pentru "*Amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare*" amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare, sunt:

a.1. Zona de protecție la prize de apă, evacuări de apă, lucrări în albie și altele asemenea:

- Lățimea zonei de protecție de 10 m,

a.2. Zona de protecție la canale

a.2.1. Canale de irigații

- Lățimea zonei de protecție:

- canal de distribuție 2,0 m

- canal de aducțiune 2,5 m



- canal de transport 3,0 m

a.2.2. Canale de desecare (Vezi în Anexă la Ordinul M.A.P.D.R. nr.227/2006)

a.3. Zona protecție la stații de pompare

- Lațimea zonei de protecție:

- împrejmuite (masurată de la împrejmuire) 1,0 m

- neîmprejmuite (masurată de la limita construcției) 4,0 m

a.4. Zona de protecție de-a lungul digurilor

- Înălțimea medie a digului (in m) 0,5- 2,5 2,6- 5 > 5

- Lațimea zonei de protecție:

- spre cursul de apă (in m) 5,0 10,0 15,0

- spre incintă (in m) 3,0 4,0 4,0

a.5. zone de protecție la baraje (vezi în Anexa la Ordinul M.A.P.D.R. nr. 227/2006)

a.6. Zone de protecție în jurul lacurilor de acumulare (vezi în Anexa la Ordinul M.A.P.D.R. nr.227/2006)

a.7. IDEM ca la pct. 1.6 (vezi în Anexa la Ordinul M.A.P.D.R. nr. 227/2006)

a.8. Zone de protecție la construcțiile pentru întreținere și exploatare

- Lațimea zonei de protecție:

- împrejmuite (masurată de la împrejmuire) 1,0 m

- neîmprejmuite (masurată de la limita construcției) 3,0 m

b)- Condițiile de amplasare în zona lucrărilor de îmbunătățiri funciare

Prin Avizul nr. A120 din 15-01-2020, A.N.I.F. - Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Dobrogea a cerut îndeplinirea următoarelor condiții pentru suprafețele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare care sunt propuse pentru introducerea în intravilan, și anume:

b.1. Avizul favorabil a fost eliberat și este valabil numai pentru faza de actualizare PUG a suprafețelor din Proiectul nr.80/2014-2020. Pentru proiectarea și execuția efectivă a unor lucrări ulterioare în **extravilanul** orașului Murfatlar, se vor solicita avize și acorduri tehnice în baza unor documentații întocmite în conformitate cu legislația în vigoare, ce vor fi înaintate spre analiză și avizare la A.N.I.F.- Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Constanța, deoarece infrastructură lucrărilor de îmbunătățiri funciare, existentă în zonă, face parte din domeniul privat al statului ;

b.2. După aprobarea actualizării PUG , la efectuarea lucrărilor de investiții , se vor respecta legislația și normativele în vigoare privitoare la proiectarea și execuția lucrărilor de îmbunătățiri funciare: Legea 138/2004-Legea îmbunătățirilor funciare, republicată cu modificările și completările ulterioare; Legea 18/1991, republicată, modificată și completată; Ordinul M.A.P.D.R nr. 227/2006.

b.3. Scoaterea din circuitul agricol, **a unei suprafețe amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare ce face parte din PUG**, se va face în continuare în condițiile legii, în baza avizului tehnic - A.N.I.F. – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Constanța, documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUG, avizată de organismele județene abilitate. Pentru zonele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare , la emiterea certificatelor de urbanism, va fi solicitat în mod expres avizul A.N.I.F.-Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Constanța ;

b.4. **Beneficiarul avizului PUG este responsabil pentru menținerea în bună stare a infrastructurii de îmbunătățiri funciare, însemnând toate lucrările hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare, materiale, echipamente și instalații ce aparțin A.N.I.F. – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Constanța pe teritoriul orașului Murfatlar.** Lucrările de îmbunătățiri funciare, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii inițiali de funcționare, de către beneficiarul aviz PUG pe cheltuiala acestuia ;

b.5. Pentru zonele în care realizarea investițiilor noi modifică caracteristicile urbanistice ale zonei sau cele stabilite prin PUG se vor elabora proiecte noi în faza PUZ, în condițiile stabilite prin Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ;

b.6. La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora;

b.7. Pentru eventualele avarii ce pot apărea în timpul execuției sau pe parcursul exploatării amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, se face răspunzător beneficiarul de aviz PUG;



b.8. Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea A.N.I.F. – Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Constanța ;

b.9. **Conform Legii 138/2004 – republicată, cu modificările și completările ulterioare:** Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a – k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

b.10. Potrivit prevederilor Legii nr.350 din 6 iulie 2001, art.56, alin (1),(3) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, avizarea și aprobarea documentațiilor este gratuită, astfel emiterea Avizul A.N.I.F. în vederea actualizării PUG a orașului Murfatlar, nu atrage nicio obligație financiară :

b.11. Prezentul Aviz A.N.I.F. are valabilitate 12 luni de la data emiterii, este valabil numai pentru soluțiile și amplasamentele prezentate în Pr. nr. 80/2014-2019, înregistrată la ANIF- Filiala Teritorială Dobrogea cu nr. A 120/03.12.2019, proiectant general S.C.Proiect Company Construct SRL Constanța, întocmit șef proiect - arh. Remus Lucian, orice modificare de soluție sau amplasament ducând la anularea prezentului aviz și obligativitatea solicitării unui nou aviz, numai dacă sunt respectate condițiile impuse, nu ține loc de Aviz ANIF în vederea scoaterii din circuitul agricol al terenului și nici de Acord tehnic ANIF necesar pentru obținerea autorizației de construire.

(3) *Zone protejate tehnic față de Căi de Comunicație:*

(3.1.) *Căi de comunicație rutieră*

Căile de comunicație rutieră pe tot teritoriul UAT Murfatlar sunt:

- 69+1+10 Străzi și Alei existente/propuse în intravilan Trupul „M1” VATRA propusă Murfatlar,
- 35 + 1 Străzi existente/propuse în intravilan Trupul „S1” VATRA propusă a satului Siminoc,
- Autostrada București – Constanța, Tronsonul 6 Cernavodă–Constanța prin extravilan UAT,
- Drumul național DN 3 – E81 prin intravilan și extravilan UAT Murfatlar,
- Drumul național DN 22C- E81 prin intravilan și extravilan UAT Murfatlar,
- Drumul județean DJ 381 prin extravilan UAT Murfatlar,
- Drumul comunal DC 27 prin intravilan și extravilan UAT Murfatlar.

a.- Limitele zonei de protecție și de siguranță ale Autostrăzii A 2

În conformitate cu prevederile O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu completările și modificările ulterioare (vezi și Legea nr. 198/2015),

- Limita exterioară a zonei de protecție a Autostrăzii A2, pe întreg teritoriul administrativ al orașului este de 50,00 m, măsurată față de marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului;
- Limitele zonei de siguranță a autostrăzii A2, pe întreg teritoriul administrativ al orașului Murfatlar sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei acestora până la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
 - 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
 - 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, ptr. drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00m
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00m.
- Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:
 - 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampă de acces face parte integrantă din pod);
 - la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10,00m (rampă de acces face parte integrantă din pod);

b.- Limitele zonei de protecție și de siguranță ale drumului național

În conformitate cu prevederile O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu completările și modificările ulterioare (vezi și Legea nr. 198/2015).

- Limita zonei de protecție a drumurilor naționale DN 3 și DN22 C, pe teritoriul administrativ al orașului este de 22,00 m măsurată față de marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului;



- Limitele zonei de siguranță a drumurilor naționale DN 3 și DN 22C, pe întreg teritoriul administrativ al orașului (UAT) Murfatlar conform Aviz nr. 2766/2017 al C.N.A.I.R. S.A.- D.R.D.P. Constanța, sunt:

Drum național	Sector de drum Km.....km....	Limită zonă de siguranță		Obs.
		Stg . drumului	Dr. drumului	
DN 22C	40+986 - 42+426	3,50 m de la marginea părții carosabile	3,50 m de la marginea părții carosabile	
	42+426 - 42+755	2,00 m de la marginea părții carosabile	2,00 m de la marginea părții carosabile	
	42+755 -43+050	3,20 m de la marginea părții carosabile	2,00 m de la marginea părții carosabile	
	43+050 - 43+545	2,00 m de la marginea părții carosabile	2,00 m de la marginea părții carosabile	
DN 3	236+595 - 241+155	3,50 m de la marginea părții carosabile	3,50 m de la marginea părții carosabile	
	241+155- 241+520	1,00 m de la marginea părții carosabile	—	
	241+150 - 241+578	—	1,00 m de la marginea părții carosabile	
	241+578- 241+949	0,30 m de la marginea părții carosabile	1,00 m de la marginea părții carosabile	
	242+673 - 243+317dr. 242+673- 243+584 st .	La limita părții carosabile	La limita părții carosabile	
	243+317 - 243+584 dr.	—	1,70 m de la marginea părții carosabile	
	243+584 - 244+474	0,90 m de la marginea părții carosabile	2,00 m de la marginea părții carosabile	

c - Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe de teren aflate sub pod, sunt:

- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampă de acces face parte integranta din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10,00 m(rampă de acces face parte integranta din pod);

d.- Limitele zonei de protecție și de siguranță ale drumului județean și conunal

Limita zonei de protecție a drumului județean DJ 381 și drumului comunal DC 27, pe întregul teritoriu administrativ al UAT Murfatlar este stabilită în conformitate cu prevederile O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor, republicată cu completările și modificările ulterioare (vezi și Legea nr. 198/2015), astfel:

- Limitele zonei de protecție a drumului județean și conunal:

- drumul județean este de 20 m distanță de la axul drumului până la marginea exterioară



a zonei drumului (m)

- drum comunal este de 18,00 m distanță de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului (m).

e - Limitele zonelor de siguranță ale drumurilor județene și comunale

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, ptr. drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00m.

(3.2.) *Căi de comunicație feroviară*

Conform Avizului nr. 7/2/1344 din 27-04- 2016 emis de către Compania Națională de Căi Ferate (C.N. C.F.) „CFR” S.A.- Sucursala Regională de Căi Ferate, limitele Liniei CF 800 / București

Localitatea Murfatlar este traversată prin intravilan și extravilan de Linia (*Magistrală*) C.F800 București – Constanța, dublă electrificată, prin partea SUD a orașului despărțindu-l în două: Partea de nord, cu zona centrală (limita UTR m 1) preponderent rezidențială și partea de sud preponderent cu zona industrială.

a.- Limitele zonei de protecție și de siguranță ale liniei/magistralei de cale ferată

- Limitele zonelor de protecție și de siguranță ale Liniei (*Magistralei*) CF 800 București – Constanța sunt stabilite în conformitate cu Ordonanța 12/1998 și H.G.581/1998, astfel:

- Limita zonei de protecție este de 100 m (dreapta- stânga) față de axul liniei CF;
- Limita zonei de siguranță este de 20 m față de linia CF;

(3.3.) *Căi de comunicație navală*

Canalul Navigabil Dunăre Marea Neagră (C.D.M.N.) este curs de apă/canal artificial care traversează teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime de 5,832km între km 20+ 962 în aval și km 26+794 în amonte din care circa 2 km prin vatra localității Murfatlar.

a.- Limitele zonei de protecție și de siguranță ale Canalului Dunăre- Marea Neagră

- Limitele zonelor de protecție și de siguranță ale Canalului Dunăre – Marea Neagră sunt stabilite în conformitate cu prevederile art 6, și art. 7 din Ordonanța Guvernului României nr. 79/ 24.08.2000, modificată, completată și aprobată prin Legea nr.55/16.01.2002 și Avizului Companiei Naționale Administrația Canalelor Navigabile (CN A.C.N.) S.A. nr. 7333 din 31-07- 2017, coroborat cu condițiile din Avizul S.C IPTANA S.A. nr. DPCITAN/N/ 26 din 18-05-2017, aprobat prin Acordul Ministerului Transporturilor – Direcția Transport Naval nr. 1762/30454 din 24-08-2017, astfel:

- Zona de protecție este de 90 m lățime, situată de la limita exterioară zonei de siguranță de o parte și de alta a amprizei canalului, indiferent de forma de proprietate a acestora.
- Zona de siguranță de 10,00 m lățime, cuprinde fâșia de teren situată de o parte și de alta a amprizei canalului, măsurată de la muchia superioară a taluzului realizat în debleu,
- Zona de siguranță de 1,00 m lățime cuprinde fâșia de teren de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri.

Limitele **Zonei de protecție de 100 m (90m + 10 m)** de la Ampriza Canal Dunăre- Marea Neagră **pot fi văzute pe:** Planșa 2.1 Situația Existentă- Zonificare și Disfuncționalități- Murfatlar și Planșa 3.1 Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar, **respectiv pe:** Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” anexă la documentația de Actualizare PUG și RLU – proiect nr. 80/2014.



(3.4) Căi de comunicație aeriene

- a.- Limitele propuse ale zonei de protecție față de căile de comunicație aeriene , Nu este cazul.
Singurul aeroport existent din regiune deschis circulației internaționale este cel din județul Constanța, situat în comuna Mihail Kogălniceanu, aflat la aproximativ 27 km Nord de Municipiul Constanța. Pentru aceste motive ;
- Condițiile de amplasare în zona aeroporturilor privind circulația aeriană, Nu este cazul.

(3.5.) Circulația pietonală

Circulația pietonală în localitățile Murfatlar și Siminoc se desfășoară în principal pe trotuarele existente de-a lungul străzilor. Circulația pietonală în localitatea Murfatlar se mai desfășoară și pe aleile pietonale existente/propuse în zona clădirilor colective (blocurilor).

- a.- Limitele propuse ale zonei de protecție ale trotuarelor și aleilor pietonale
- Limitele propuse ale zonei de protecție ale trotuarelor și aleilor pietonale - Limitele propuse ale zonei de protecție ale trotuarelor și aleilor pietonale sunt similare cu limitele zonei drumului/străzii adiacente, cu limitele zonei Liniei CF 800 adiacente și/sau limitele Canalului Dunăre- Marea Neagră adiacent, și anume:
- b. - Limita exterioară propusă a zonei de protecție a trotuarelor aferente drumurilor naționale DN 3 și DN 22 C, pe teritoriul UAT Murfatlar este similară cu limita zonei de protecție a drumurilor naționale [vezi la alin (3), pct. (3.1.), lit. b și c, pag. 34÷35/207], astfel:
- de 22,00 m măsurată față de marginea exterioară a zonei de siguranță până la marginea zonei drumului;
- c. - Limita propusă zonei de protecție a trotuarelor și aleilor aferente drumului comunal DC 27, pe teritoriul UAT Murfatlar este similară cu limita zonei drumului comunal, [vezi la alin (3), pct. (3.1), lit. d și e, pag. 35-36/207], astfel:
- de 18,00 m distanța de la axul drumului comunal până la marginea exterioară a zonei drumului;
- d. - Limitele zonelor de protecție a trotuarelor și aleilor, adiacent liniei/magistralei de cale ferată este similară cu limita zonei de protecție a liniei/magistralei de cale ferată [vezi la alin (3), pct. (3.2), lit. a, pag. 36/207], astfel:
- Limita zonei de protecție este de 100 m (dreapta- stânga) față de axul liniei CF;
- Limita zonei de siguranță este de 20 m față de linia CF;
- e. - Limitele zonelor de protecție a trotuarelor și aleilor, adiacent Canalului Dunăre – Marea Neagră este similară cu limita zonei de protecție a Canalului Navigabil, [vezi la alin (3), pct.(3.3), lit. a, pag. 36/207], astfel:
- Limita Zonei de protecție este de 90 m lățime, situată de la limita exterioară zonei de siguranță de o parte și de alta a amprizei canalului, indiferent de forma de proprietate a acestora.
- Limita Zonei de siguranță de 10,00 m lățime, cuprinde fâșia de teren situată de o parte și de alta a amprizei canalului, măsurată de la muchia superioară a taluzului realizat îndebleu,
- Zona de siguranță de 1,00 m lățime cuprinde fâșia de teren de la muchia exterioară a șanțului de desecare în zonele cu diguri.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă - canalizare, energie electrică, conductelor de gaze, căilor de comunicație și altele asemenea sunt interzise.
- (5) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt și cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (6) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.



Art. 3.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea construcțiilor cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice se permite numai cu întocmirea anterioară a Studiului de impact asupra mediului pentru obiectivul respectiv.
- (2) Aceste studii se vor solicita și pentru autorizarea depozitului de gunoier, cimitire, fabrica de cretă, stațiile de pompare a apelor uzate, alte obiective care pot produce poluarea mediului înconjurător (zgomote, praf, fum, mirosuri, gaze toxice, etc) conform legislației privind Protecția mediului cum ar fi: Legea 17/1990, republicată în 08-04-2014, actualizată privind „Regimul juridic al apelor maritime Interioare al zonei contigue și al zonei economice exclusive a României”, Legea 107/1996 a Apelor, modificată și completată, Legea 111/1996, republicată în 27-06-2016, privind „Desfășurarea în siguranță, reglementarea, autorizarea și controlul activităților nucleare”, OUG nr. 34/2013, modificată și completată, privind „Organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru Modificarea și completarea Legii nr. 18/1991”, republicată în 05-01-1998, modificată și completată, Legea 289/2002, republicată în 26-02-2014, modificată și completată, privind „Perdelele forestiere de protecție”, Legea 458/2002, republicată în 12-12-2011, modificată și completată, privind „Calitatea apei potabile”, „Legea minelor” nr. 85/2003, modificată și completată, Legea 46/2008, republicată în 12-08-2015 privind „Codul silvic”, Legea 220/2008, republicată în 13-08-2010, modificată și completată, pentru „Stabilirea sistemului de promovare a producerii energiei din surse regenerabile de energie”, Legea 171/2010, modificată și completată, pentru „Stabilirea și sancționarea contravențiilor silvice” Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004, modificată și completată, privind „Stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe”, Legea 132/2010 privind „Colectarea selectivă a deșeurilor în instituțiile publice”, Legea 211/2011, privind „Regimul deșeurilor”, etc.

Art. 3.4. Asigurarea echipării edilitare

- (1) Toate **Rețelele Tehnico- Edilitare majore** și/sau de distribuție și amenajerile aferente **sunt prezentate pe:** Planșa 1 Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază, Planșa 3.1- Reglementări Urbanistice- Zonificare Murfatlar, Planșa 3.2- Reglementări Urbanistice- Zonificare Siminoc, **respectiv pe:** Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc” **și în detaliu pe** Planșa 4.1.1. Reglementări Echipare Hidro – Edilitară- Murfatlar- Alimentare cu apă și Canalizare, Planșa 4.1.2. Reglementări Echipare Telecomunicații-Energie Electrică- Murfatlar –Telefonie, Tv, Alimentare cu Energie Electrică, Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Hidro - Edilitară Siminoc - Alimentare cu apă și Canalizare, Planșa 4.2.2. Reglementări Echipare Telecomunicații-Energie Electrică- Siminoc- Telefonie, Tv, Alimentare cu energie Electrică **și pe Planșele ajutoare:** Planșa 1.a.1. Reglementări Echipare- Rețele de Apă și Canalizare- Majore UAT Murfatlar, Planșa 1.a.2. Reglementări Echipare Rețele de Telecomunicații și de Energie Electrică – Majore UAT Murfatlar, Planșa 1.a.3. Reglementări Echipare Alimentare cu Energie Termică, Rețele Gaze Naturale și Fluide Petroliere – Majore UAT Murfatlar și Planșa 4.1.1.a. Reglementări Echipare Hidro- Edilitară Murfatlar Distribuție – Alimentare cu apă și canalizare cu Planșa 4.2.1.a. Reglementări Echipare Hidro- Edilitară Siminoc Distribuție – Alimentare cu apă și canalizare.

Rețelele publice de utilități de pe teritoriul UAT Murfatlar sunt:

- (2) Alimentarea cu apă. (Vezi detalii în Memoriul General Actualizare PUG la Art.2.9.2., pag.96 și Art.3.9.2., pag.232)
 - a.- Surse de apă
Sursele de apă/Captările de apă din Murfatlar sunt: Sursa de apă Basarabi (Murfatlar) I; Sursa de apă Basarabi (Murfatlar) II și Sursa de apă Siminoc existente și pentru Sursa de apă TRUP IZOLAT S3 – FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ propusă conform PUZ – proiect nr. 20/2006, trebuie respectate **zonele de protecție sanitară** și Perimetrul hidrogeologic comun **de 50 m**, așa cum au fost stabilite/trasate pe Planșele anexă la PUG.



b.- Rezervoare înmagazinare/Stații Pompare/Instalații Tratare

Rezervoarele de înmagazinare/Stații de Pompare/Instalații de Tratare din intravilan UAT Murfatlar propus prin Actualizare PUG – proiect nr. 80/2014, sunt următoarele:

- *Rezervoare de înmagazinare* cuplate de 2 x 500 mc, dezafectate, situate în intravilanul orașului Murfatlar, în incinta Sursei Basarabi I.
- *Rezervor de înmagazinare* de 150 mc de tip îngropat situat în intravilanul satului Siminoc pe str. Privighetorii nr. 3,
- *Rezervor de înmagazinare* de 150 mc cu Stație de pompare, dezafectate, semiîngropat, amplasat în extremitatea de Est a satului Siminoc [vezi Trupul S10 aferent intravilan Siminoc), lângă drumul comunal DC 27, rezervor ce a aparținut fostului Complex de creșterea a bovinelor- AEI Siminoc (S.C. BOVIS S.A. după 1990)
- *Rezervor(are) de înmagazinare*, dezafectat(e), situat(e) în extravilanul orașului Murfatlar, pe un teren liber în parte de Nord a Stadionului orașului Murfatlar, în vecinătatea plantațiilor de vită de vie a Stațiunii de Cercetare Vini Viticolă (S.C.D.V.V.) Murfatlar .
- *Stație hidrofor* Crama Murfatlar, nefuncțională, (TRUP IZOLAT “M21”–Hidrofor Cramă SC. MURFATLAR ROMANIA, aferent intravilan oraș Murfatlar), situată pe strada Murfatlar, care asigură alimentarea proprie cu apă la parametri necesari Combinatului de vinificație Murfatlar (actual CRAMA Murfatlar).
- *Stație hidrofor* Stațiunea Murfatlar (TRUP IZOLAT “M22”–Stație Hidrofor S.C.D.V.V. Murfatlar, aferent intravilan oraș Murfatlar), situată pe strada Calea București, nr. 2, ce asigură alimentarea proprie cu apă la parametri necesari Stațiunii de Cercetare Vini-Viticolă (S.C.V.V) Murfatlar.

Toate **Rezervoarele de înmagazinare și Stațiile de Pompare/Tratare a apei potabile din VATRA localităților Murfatlar și Siminoc, existente sau propuse** pentru reabilitare/reparație și/sau extindere, **au prevăzută o zonă de protecție sanitară de 20m pentru Rezervoare de înmagazinare și Instalațiile de tratare și de 10 m pentru Stațiile de Pompare apă potabilă).**

c.- Aducțiuni de apă

Aducțiunile de apă din intravilanul și extravilanul U.A.T.Murfatlar propuse prin PUG sunt:

- *Aducțiune DN 1200 SENTAB* - Sursa Medgidia: Aducțiune Medgidia – Gospodaria de apă Constanța Sud- Sectoarele 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 și 37 străbat(e) teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de 5,646 km din care 3,020 km în intravilan, pe traseul de la Nord-Vest - Sursa Medgidia spre Est - Constanța – Eforie,

Dată fiind starea tehnică precară, Aducțiunea DN 1200 SENTAB este propusă pentru reabilitare (*conductă de FONTĂ DUCTILĂ, DN 900 prin conductă SENTAB DN 1200*) pe lungime de 1.598 ml și mutarea acesteia, pe unele porțiuni, pe un alt traseu pe lungime de 1.552 ml (*vezi în Memoriul General Actualizare PUG, în Tabelul investiții de la Cap. 4.5, Art. 4.5.3., pag. 361*)

- *Aducțiune DN 400 FONTĂ*-Sursa Basarabi (Murfatlar) 1-Constanța, străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de 2,924 km din care 1,913 km traversează intravilanul orașului Murfatlar.

Dat fiind amplasamentul acesteia Aducțiunea DN 400 Fontă este propusă pentru reabilitare pe o lungime de 1.032 ml și mutarea acesteia pe un alt traseu pe lungime de 995 ml (*vezi în Memoriul General Actualizare PUG, în Tabelul investiții de la Cap. 4.5, Art. 4.5.3., pag. 361*)

- *Aducțiune DN 160 mm PEHD* – Sursa Siminoc - Rezervorul de înmagazinare de 150 mc Siminoc, în lungime totală de 3,829 km, traversează intravilanul localităților Murfatlar și Siminoc și extravilanul UAT Murfatlar începând de la „Sursa Siminoc”- Trup M25-Puț Forat S.C. RAJA S.A. până la Rezervorul 150 mc din strada Privighetoarei nr. 3, satul Siminoc.

Toate **Aducțiunile de apă potabilă ce trec prin VATRA localităților Murfatlar și Siminoc, existente sau propuse: Aducțiunea de apă DN 1200 SENTAB Sursa Medgidia – Constanța Sud** (propusă pentru REABILITARE și MUTARE cu FONTĂ DUCTILĂ DN 900), **Aducțiunea DN 400 FONTĂ Sursa Basarabi I – Înmagazinare Constanța** (propusă pentru



MUTARE TRASEU cu DN 400 PEHD) și Aducțiunea DN 160 PEHD Sursa Siminoc – Rezervor 150 mc Siminoc, au constituit o zonă de protecție sanitară de 10m de la generatoarele exterioare ale acestora.

d.- Rețelele de Distribuție apă potabilă:

- Rețelele de distribuție a apei potabile existente în intravilan, VATRA orașului Murfatlar (TRUP M1 propus prin PUG –proiect nr. 80/2014), au lungimea totală de 19,466 km.

Apă captată din Sursa Basarabi (Murfatlar) I este pompată în rețeaua de distribuție a orașului Murfatlar cu ajutorul unei conducte Ø 350 mm OL, iar apă captată din Sursa Basarabi (Murfatlar) II cu ajutorul unei conducte Ø 300 mm OL.

Apă potabilă este tratată înainte de intrarea în rețeaua de distribuție prin injectarea soluției cu clor gazos (conform Legii 458/2002) cu ajutorul unor stații de clorinare.

Apă captată în Sursele de apă Basarabi (Murfatlar) I și Basarabi (Murfatlar) II, se încadrează în prevederile Legii 458/2002 pentru apă potabilă.

Calitatea apei la sursa Basarabi I este prezentată în Memoriul General Actualizare PUG în Tabelul de la Cp. 2.10., Art. 2.10.2., pct. 2.10.2.3., lit. c), pag. 161.

Distribuția apei potabile se realizează într-un sistem inelar și ramificat. Rețeaua de distribuție a localității Murfatlar este formată din conducte de oțel (OL), azbociment (AZBO), fontă (FONTĂ), dar și polietilenă PEHD, iar diametrele variază între DN 80 – DN 400.

Conductele de aducțiune a apei potabile sunt pozate îngropat la adâncimi până la 1,80 m de unde apă vine direct prin pompare în rețeaua de distribuție și apoi la consumatori.

- Rețele de distribuție a apei potabile existente în intravilan, VATRA satului Siminoc (TRUP S1 propus prin PUG) au lungimea totală de 13,293 km.

Apă captată din Sursa Siminoc este trimisă în rețeaua de distribuție cu ajutorul unei conducte DN 160 mm PEHD.

Apă potabilă este tratată înainte de intrarea în rețeaua de distribuție prin injectarea soluției cu clor gazos (conform legii 458/2002) cu ajutorul unor stații de clorinare.

Toate **Rețelele de distribuție apă potabilă din VATRA localităților Murfatlar și Siminoc, existente sau propuse au constituit o zonă de protecție de 3,00 m** de la generatoarele exterioare ale acestora.

(2.1) *Dezvoltări propuse pentru alimentări cu apă în localitățile Murfatlar, Siminoc și UAT Murfatlar [vezi la Art. 3.7., alin. (2), pag. 78-79/207]*

(3) Canalizare. (Vezi în detaliu în Memoriul General Actualizare PUG la Art.2.9.3., pag.109 și Art.3.9.3, pag.240)

a.- Stații de Epurare ape uzate/Stații de pompare ape uzate

Epurarea apelor uzate colectate de pe o parte din suprafața orașului Murfatlar + apele uzate refulate din SP3- comuna Valu lui Traian + apele uzate refulate de la Penitenciarul Valea Seacă (Secție a Penitenciarului Poarta Albă) + apele uzate refulate din Cartierul de Vest prin „SPAU ANL Murfatlar + apele uzate refulate din SPAU 3 strada Credinței și SPAU 4 strada Vasile Pârvan prin conducta de Ø 150OL comună cu refularea din SPAU ANL, toate cumulat refulate în „SP Murfatlar”+ apele uzate refulate din SPAU 5 strada Duziolor direct în conducta de refulare DN 400 mm, se face în „Stația de Epurare Poarta Albă”.

Stația de Epurare Poarta Albă existentă a fost dimensionată pentru o capacitate de 54.864 P.E. prin rețehnologizarea treptelor mecanică și biologică, precum și introducerea treptei terțiare, asigurând epurarea apelor uzate din aglomerările Poarta Albă, Valu lui Traian și Murfatlar.

Pentru **Stația de epurare de tip monobloc AS-NIKKOL** aferentă TRUP IZOLAT „S3-FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ AVICOLĂ” **trebuie respectată zona de protecție de 100m, așa cum au fost stabilită/trasată și este vizibilă în facsimil ZONA S3 TRUPURI IZOLATE**, pe Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice- Zionificare Siminoc.

b.- Stații de Pompare ape uzate (SP) existente pe teritoriul UAT Murfatlar

- Stația de pompare ape uzate “ SP Murfatlar” existentă, în intravilan oraș Murfatlar conform PUG- proiect nr. 80/2014, (denumită și “S.P. APE UZATE Murfatlar”) este situată pe str.



Al. I. Cuza nr. 3 (corctat 4), în zona centrală a orașului și colectează toate apele uzate canalizate gravitațional sau pompate din Stațiile de Pompă existente în orașul Murfatlar [vezi: Stația de pompă „SPAU ANL”, (denumită și SP1-ANL), situată în Cartierul de Vest al orașului Murfatlar pe str. Junimii nr. 3; Stația de pompă „SPAU 3” (denumită și SP3), situată pe str. Credinței; Stația de Pompă „SPAU 4”, (denumită și SP4), situată pe str. Vasile Pârvan] și din localitatea Valul lui Traian [vezi: apele uzate pompate din Stația de pompă ape uzate SP3 Valul lui Traian (din comuna Valul lui Traian) și Stația de pompă a Penitenciarului Valea Seacă (Anexă a Penitenciarului Poarta Albă), ape uzate pe care le repompează prin conducta de refulare DN 400 către Stația de Epurare Poarta Albă.

- Stația de pompă ape uzate cu indicativul „SPAU A.N.L. Murfatlar” (SP1 ANL) existentă, în intravilanul orașului Murfatlar conform PUG, este situată în Cartierul de Vest al orașului, pe str. Junimi nr. 3 (colț cu str. Fantâniței).

- Stația de pompă ape uzate cu indicativul „SPAU 2 MURFATLAR”, (SP2) existentă, în intravilanul orașului Murfatlar conform PUG, este situată în Cartierul de Vest al orașului, pe str. Ciocârliei (la intersecția cu strada Ion Barbu).

- Stația de pompă ape uzate cu indicativul „SPAU 3 MURFATLAR” (SP3) existentă, în intravilanul orașului Murfatlar conform PUG, este situată pe str. Credinței (lângă culeea (piciorul) de est a (al) Podului peste Canalul Navigabil Dunăre Marea Neagră).

- Stația de pompă ape uzate cu indicativul „SPAU 4 MURFATLAR” (SP4) existentă, în intravilanul orașului Murfatlar conform PUG, este situată pe str. Vasile Pârvan (în capătul de Sud al străzii).

- Stația de pompă ape uzate cu indicativul „SPAU 5 MURFATLAR” (SP5) existentă, în intravilanul orașului Murfatlar conform PUG, este situată pe str. Duzilor (în capătul de Vest al străzii).

- Stația de pompă ape uzate SP a Cramei Murfatlar existentă, în extravilanul orașului Murfatlar conform PUG, în zona Pacelelor de vie Vn 838 și Vn 840+843.

c.- Rețele majore de Canalizare/Refulare

Rețelele majore de canalizare/refulare existente în intravilanul și extravilanul UAT Murfatlar propus au lungimea totală de 5,889 km și sunt următoarele:

- Conductă de refulare DN 400 mm HOBAS/OL/AZBO, de la SP Murfatlar până la Stația de Epurare Poarta Albă străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de 3,318 km.

- Conductă de refulare DN 250 mm PEHD, de la SP3 Valul lui Traian până la SP Murfatlar străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime de 1,951 km.

- Conductă de refulare DN 250 mm PEHD preia apele uzate pompate din SP3 Valul lui Traian, iar de acolo apele uzate ajung la Stația de Pompă SP Murfatlar de unde sunt repompeate către Stația de Epurare Poarta Albă.

- Conductă de refulare DN 200 mm PVC KG, de la Penitenciarul Valea Seacă (anexă a Penitenciarului Poarta Albă) până la „SP Murfatlar” de unde sunt repompeate către Stația de Epurare Poarta Albă.

- Conductă de refulare DN 150 mm OL, de la „SPAU 1 ANL” (denumită și SP1 ANL), până la „SP Murfatlar” și repompeate la Epurare Poarta Albă, în lungime totală de L=1.165 ml.

Toate **Rețelele majore/conductele de canalizare/refulare existente: Conducta/Rețeaua de canalizare/refulare DN 400 HOBAS/OL/AZBO de la SP Murfatlar** (denumită și SP APE UZATE Murfatlar), **Conducta/Rețeaua de canalizare/refulare DN 250 PEHD de la intrare în UAT Murfatlar** (din SP3 Valul lui Traian) **până la SP Murfatlar**, **Conducta/ Rețeaua de canalizare/refulare DN 200 PVC- KG de la intrare în UAT Murfatlar** (din SP Penitenciar Valea Seacă) **până la SP Murfatlar**, **Conducta/Rețeaua de canalizare/refulare Ø 150 OL de la SPAU ANL până la SP Murfatlar și Conducta/ Rețeaua de canalizare/ refulare DN 200 PEHD refularea propusă din SP Ape uzate Siminoc până la SPAU ANL Murfatlar**, au constituit zonele de protecție de 5 m de la generatoarele exterioare ale acestora.



d.- Rețelele/conductele de canalizare stradală

- Rețelele/conductele de canalizare ape uzate existente în intravilan, VATRA localității Murfatlar (TRUPM1 propus prin PUG), au lungimea totală de 19,20 km.

- Rețelele/conductele de canalizare ape uzate din intravilan VATRA localității Siminoc (TRUPS1 propus prin PUG).

În intravilanul satului Siminoc nu există rețele/conducte de canalizare/refulare, canalizarea apelor uzate făcându-se în fose vidanjabile, iar unde nu există instalații pentru wc-uri, băi sau bucatării se utilizează latrine uscate.

(3.1.) *Dezvoltări/Extinderi, propuneri noi de Stații de epurare, Rețele/Conducte de canalizare pentru localitățile Murfatlar, Siminoc și UAT Murfatlar [vezi la Art. 3.7., alin. (3), pag.79÷80/207].*

(4) Alimentare cu energie electrică. (Vezi în detaliu în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.9., Art. 2.9.4., pag. 119 și Cap. 3.9., Art. 3.9.4., pag. 245)

a.- Stații de Transformare 110 kv

Referitor la Stația de Transformare 110 kv Basarabi INDICATIV 4 (TRUP IZOLAT S7 aferent intravilan Siminoc), ocupă un teren în suprafață de 2,5474 Ha și este situată în partea de vest a orașului pe Drumul Comunal DC 27.

Stația transformă energia electrică de la 110 kv la 20 kv și asigură alimentarea cu energie electrică a tuturor consumatorilor din zonă prin transformarea tensiunii de 110 kv în 20 kv.

Stația de transformare 110 kv Basarabi este interconectată la Sistemul Național prin liniile de transport LEA 110 kv –BĂLTĂGEȘTI - GURA IALOMIȚEI; LEA 110 kv PALAS SUD- CET PALAS; LEA 110 KV MEDGIDIA SUD; LEA 110 KV COBADIN –COBADIN NORD; LEA 110 KV POARTA ALBĂ- POIANA și LEA 110 KV TĂTARU.

Tot din Stația de Transformare 110 Kv Basarabi se asigură și un Racord Adanc 110 kv pentru STAȚIA DE POMPARE IRIGAȚII BASARABI PĂDURE (TRUP IZOLAT M 19- SP BASARABI PĂDURE aferent intravilan Murfatlar)

Stația de Transformare 110 kv Basarabi INDICATIV 4 are o zonă de protecție de 20 m de la împrejmuirea Stației pe fiecare latură a acesteia.

b.- Rețeaua electrică de transport

- Liniile electrice de transport de înaltă tensiune aeriene de tip LEA 110 kv existente în U.A.T. Murfatlar:

- LEA 110 KV DUBLU CIRCUIT (DC) - MEDGIDIA SUD străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de, Ltotal = 3.991ml.

- LEA 110 KV SIMPLU CIRCUIT (SC) - BĂLTĂGEȘTI GURA IALOMIȚEI străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de, Ltotal = 2.783 ml.

- LEA 110 KV DUBLU CIRCUIT (DC) - POARTA ALBĂ- POIANA străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de, Ltotal = 2.489 ml.

- LEA 110 KV SIMPLU CIRCUIT (SC)- COBADIN- COBADIN NORD străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de, Ltotal = 4.111 ml.

- LEA 110 KV SIMPLU CIRCUIT (SC)- TĂTARU străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de, Ltotal = 3.361 ml.

- LEA 110 KV DUBLU CIRCUIT (DC)- BASARABI PĂDURE (Racord adânc) străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de, Ltotal = 1.956 ml.

- LEA 110 KV DUBLU CIRCUIT (DC)- PALAS SUD- CET PALAS străbate teritoriul UAT Murfatlar pe o lungime totală de, Ltotal = 5.908 ml.

Toate Liniile Electrice Aeriene (LEA) de 110 kv au constituită zona/culoarul de protecție de 37 m.

- Linii electrice de transport de medie tensiune aeriene de tip LEA 20 kv și subterane de tip LES 20 kv existente în intravilanul și extravilanul U.A.T. Murfatlar propus prin Actualizare PUG, sunt:

- LEA 20 KV 4200 + 4201 străbate teritoriul UAT Murfatlar, pe traseu comun, în lungime de L=4.365 ml după care se desparte în:



- LEA 20 Kv 4200 pe traseu propriu în lungime $L=886$ ml măsurat în Incinta Sursa Apă Basarabi I până la PTA 20/0,40 kv- Lotizări POZIȚIA 3 Murfatlar:
 - LES 20 kv 4200 în lungime de $L=1.734$ ml măsurată pe marginea de VEST a DN 22C (str. Calea București) până la Aleea Mărgăritarelor în Postul de Transformare 20/0,40 kv PTCZ IAS.
- LEA 20 Kv 4201, pe traseu propriu în lungime totală $L_{total} = 10.264$ ml, din care:
 - Un circuit LEA 20 KV 4201 în lungime $L= 2.245$ ml spre EST prin plantația de viță de vie până la Trupul Izolat M 7 – Ferma 1 – 2 unde se desparte din nou în două circuite:
 - Un circuit LEA 20 KV 4201 în lungime $L=1.842$ ml spre EST până la ieșire din UAT Murfatlar spre UAT Valul lui Traian, și
 - Un circuit LEA 20 KV 4201 în lungime $L=576$ ml spre SUD până la Postul de Transformare PTA 20/0,40kv- Ferma 1-2
 - Din Circuitul inițial LEA 20 kv 4201, în dreptul Sitului “Valul de Piatră” se desparte spre SUD un circuit LEA 20 kv 4202 în lungime $L= 641$ ml până în Postul de Transformare PTCZ 20/04 kv - CRAMA Murfatlar.
 - Din PTCZ 20/04 kv CRAMA Murfatlar un circuit LEA 4201 în lungime $L=2.365$ ml iese spre NORD- schimbă direcția spre VEST și apoi spre SUD, alimentează PTA 20/0,40 kv Atelier Mecanic - alimentează PTA 20/0,40 kv Nichita Stănescu - apoi spre EST- alimentează PTA 20/04 Bloc D3 - alimentează PTCZ 20/0,40 kv Armata (str G-ral V. Milea nr. 6)- alimentează PTA 20/0,40 kv Armata (str G-ral V. Milea nr. 4)-alimentează PTCZ 20/0,40 kv Armata (str G-ral V. Milea nr. 2, lângă Casa Armatei)- apoi spre SUD prin Aleea Narciselor-alimentează PTA 20/0,4kv Nicolae Bălcescu- apoi spre EST până la intersecția cu str. Mihail Kogălniceanu de unde intră în LES 20 kv 4201 (*vezi continuare mai jos*),
 - LEA 20 kv 4201 după ieșirea din LES 4201 se adaugă la LEA 4201 inițial astfel:
 - LEA 4201 în lungime $L=257$ ml de la str. Crinilor până la PTA 20/0,4kv GARĂ +
 - LEA 20 kv 4201 în lungime $L=2.328$ ml de la limita cu str. Viilor până la PTCZ 20/0,40 kv ICHV (Stațiunea SCDVV) – apoi iese din PTCZ 20/0,40 kv ICHV spre SUD - spre EST până la TRUP M11- CRAMA VECHE + racord LEA 20 kv 4202 spre NORD la TRUP M11 alimentează PTCZ 20/0,40 kv CRAMA VECHE + continuare LEA 20 kv 4201 spre EST până la ieșirea în UAT Valul lui Traian.
 - LES 20 kv 4201 în lungime $L= 1.248$ ml formată din: Racord la PTCZ 20/0,4 kv Bloc A2 + racord la PTCZ 20/0,4 kv CENTRALĂ TERMICĂ + racord PTCZ 20/0,4 kv- BLOC A 10 + racord până la LEA 4201 pe str Viilor + racord de la PTCZ 20/0,4 kv- Bloc A2 până la PTCZ 20/0,4 kv - APE UZATE + racord de la PTCZ 20/0,4 kv - BLOC A2 până la Aleea Garofiței de unde se continuă aerian în LEA20 kv 4201.
 - LEA 20 KV 4202+ 4208 străbate teritoriul UAT Murfatlar, pe traseu comun, în lungime de $L=3.172$ ml, din care:
 - LEA 20 kv 4202 pe lângă DC 27 din care spre Vest se desprinde spre NORD un racord în lungime $L= 74,34$ m din care spre VEST un racord în lungime de $L=108,66$ m care alimentează PTA 20/0,40 kv CĂRĂMIDĂRIE-COMPLEX Siminoc, iar din punctul de la NORD se continuă un racord în lungime $L=140,17$ m și alimentează PTA 20/0,40 kv MOARĂ COMPLEX Siminoc – se continuă spre VEST, pe lângă DC 27 pe traseu propriu în lungime $L=432$ ml până la PTA 20/0,4kv SAT SIMINOC (în capătul străzii Cultelor).
 - LEA 20 kv 4202 +4208 continuă pe traseu comun prin strada Islazului- spre VEST peste islazul Comunal până la TRUPUL IZOLAT S2- FERME AGRICOLE unde se desprinde un racord:
 - LEA 20 kv 4202 pe traseu propriu în lungime $L= 118$ ml până la PTA 20/0,40 kv VIFORULUI, pe strada Viforului din satul Siminoc.
 - LEA 20 kv 4202 +4208 continuă pe traseu comun din dreptul TRUPULUI IZOLAT S2 - FERME AGRICOLE prin terenurile agricole și Drumurile de exploatare (De) aferente până la De 44 unde se desprinde un circuit LEA 20 kv 4208 (în prezent dezafectat) spre (PTA 20/0,4 kv Dezafectat)-TRUP S9 - S.P.P. 2 + LEA 20 kv 4202 +4208 spre NORD până în dreptul LEA 110 kv – Medgidia unde din nou se despart în două circuite:



- LEA 20 KV 4202 pe lungime L= 440 ml- spre VEST până la ieșirea din UAT Murfatlar spre UAT Medgidia- Valea Dacilor
- LEA 20 kv 4208 pe lungime L=2.477 ml continuă pe circuit propriu spre NORD- (alimentează PTA TRUP S8 - S.P.P.8-9 dezafectat)- până la ieșirea din UAT Murfatlar spre UAT Poarta Albă.
 - LEA 20 KV 4203+ 4204 străbate teritoriul UAT Murfatlar, pe traseu comun, în lungime de L=2.339 ml măsurat astfel: - de la STAȚIA DE TRANSFORMARE 110 kv Basarabi, spre SUD până la TRUPUL IZOLAT S3 - FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ AGRICOLĂ de unde se despart în circuite separate, astfel:
 - LEA 20 kv 4203 se continuă pe traseu propriu în lungime de L=5.470 ml, astfel: -spre SUD până la Autostrada A2 + racord în lungime de 420 ml la PTA 20/04 MARINA - spre SUD-EST până la De 2339 + racord în lungime de 1.020 ml la PTA 20/04 POLIGON – spre SUD până la ieșirea din UAT Murfatlar și intrarea în UAT Bărăganu.
 - LEA 20 kv 4203 din dreptul Autostrăzii A2 se desprinde într- un circuit LES 20 kv, astfel:
 - LES 20 kv 4203 în lungime L=5.180 ml spre NORD pe lângă Autostrada A2 - alimentează PTCZ Parcare Autostrada A2 - apoi până la ieșirea din UAT Murfatlar – alimentează PTCZ 20/0,40 kv Centru de Intervenție Autostrada A2 - intrarea în UAT Medgidia.
 - LEA 20 KV 4204 începând de la TRUPUL IZOLAT S3 - FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ AGRICOLĂ trece în LES 20 kv 4204, astfel:
 - LES 20 kv 4204 în lungime L=2.141 ml începând de la TRUPUL IZOLAT S3 - FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ AGRICOLĂ - spre VEST pe lângă drumul național DN3 până la ieșire din UAT Murfatlar și intrare în UAT Ciocârlia.
 - LEA 20 KV 4205 pe circuit propriu străbate teritoriul UAT Murfatlar în lungime de L=7.595ml astfel :
 - de la STAȚIA DE TRANSFORMARE 110 kv Basarabi, spre EST - pe lângă Drumul Comunal DC 27 prin Pădurea Murfatlar + racord în lungime de L= 214 ml spre LEA 4206 – subtraversare LEA 110 kv- PALAS SUD- CET PALAS – spre SUD prin plantația de vița de vie – racord la PTA TRUP M15 FERMA 4 spre SUD până la ieșirea din UAT Murfatlar și intrarea în UAT Bărăganu.
 - LEA 20 kv 4205 +4206 pe traseu comun în lungime L=639 ml, astfel: de la Unitatea Militară spre NORD - racord la PTA 20/0,4 kv UM DEPOZITE – spre Monumentul istoric „Ansamblu Rupestru” unde se desprinde un circuit, LEA 20 kv 4206 în lungime L=328 ml pe traseu propriu până la PTA 20/0,4 kv ANL și în continuare la PTA 20/0,40 kv BUFET.
 - LEA 20 kv 4205 +4206 pe traseu comun în lungime L=73 ml după care se despart în trasee proprii: LEA 4205 pe lungime de L=282 ml , traseu propriu cu racord PTA 20/0,40 kv Biseriçuțe (monument istoric) până la intrarea în LES 20 kv 4205, iar LEA 20 kv 4206 continuă pe lungime de L=273 ml pe traseu propriu până la intrarea în LES - de unde LES 20 kv 4205 și LES 20 kv 4206 se continuă pe traseu comun:
 - LES 20 kv 4205 +4206 pe traseu comun în lungime L=336 ml, astfel : - îngropat în taluzul Podului DN3 – apoi traversare DN3 spre NORD – traversare POD peste Canalul Dunăre – Marea Neagră – din nou traversare DN3 spre SUD – coborare taluzul de SUD al Podului de unde circuitele LES se despart, astfel:
 - LES 20 kv 4206 pe traseu propriu schimbă direcția spre Drumul Tehnologic de cota ± 10,00 a Canalului Dunăre – Marea Neagră – se continuă prin Drumul Tehnologic - schimbă traseul spre EST alimentează PTCZ 20/0,40 kv CRETA - iese și se continuă spre EST – în dreptul Remizei de Locomotive schimbă traseul spre NORD intra prin incinta SC EUROSANTIS - schimbă traseul subteran pe sub Magistrala CF București – Constanța – subtraversează DN3 pe str. Al.Ioan Cuza până la PTCZ APE UZATE unde face joncțiunea cu LES 20 kv 4201.
 - LES 20 kv 4205 se continuă pe traseu propriu pe lungime L=545 ml, astfel: – traversează Deversorul Canalului Dunăre – Marea Neagră + racord PTA 20/0,4 kv CN ACN + racord PTA 20/0,4kv REPOMPARE - traseu spre EST– racord prin LEA 20 kv 4205 în lungime L=130 ml



la PTA 20/04 FABRICĂ DE PĂINE - subtraversează spre SUD-EST Linia CF a Fabricii de Cretă și iese în LEA 20 kv 4205.

- LEA 20 kv 4205 în lungime $L=1.465$ ml, astfel : spre SUD-EST - racord la PTA 20/0,40 kv TELTOMAT + (racord dezafectat la PTA 20/0,4kv TRUP IZOLAT M13 – FERMA 2 S.C. MURFATLAR ROMANIA S.A) - spre EST - ieșire din UAT Murfatlar și intrarea în UAT Valu lui Traian.

- LEA 20 KV 4206 + 4207 străbate teritoriul UAT Murfatlar, pe traseu comun, în lungime de $L=1.357$ ml, de la STAȚIA DE TRANSFORMARE 110 kv Basarabi, spre EST- pe lângă Drumul Comunal DC 27 până în Pădurea Murfatlar – unde cele două LEA se despart pe circuite proprii, astfel:

- LEA 20 kv 4206 în lungime $L=2.681$ ml, din care: - traseu propriu prin Pădurea Murfatlar-traversare DN3 până la colțul de SUD-EST al Unității Militare (Cazarma 1384) de unde se continuă pe traseu comun cu LEA 20 kv 4205, explicată anterior la punctul LEA 20 kv 4205.

- Din LEA 20 kv 4206, în dreptul Unității Militare (Cazarma 1384) se desprinde spre VEST un racord în lungime de $L=1,207$ ml ce trece prin TRUPUL IZOLAT M19 POPAS TURISTIC FÂNTANIȚA până la TRUPUL IZOLAT M18 SP BASARABI PĂDURE unde alimentează PTA 20/0,4 kv BASARABI PĂDURE.

- LEA 20 kv 4207 în lungime $L_{total}=9153$ ml, se compune din două circuite separate, astfel:

- LEA 20 kv 4207 în lungime $L=3.582$ ml, pe circuit propriu spre NORD pe lângă TRUPUL IZOLAT M17- FAZANARIE – racord alimentare PTA 20/0,40 kv – FĂZĂNĂRIE- pe lângă RELEUL CN ACN - racord alimentare PTA 20/0,40 kv RELEU CN ACN - spre NORD până la ieșirea din UAT Murfatlar spre UAT Poarta Albă.

- LEA 20 kv 4207 după traseul comun cu LEA 20 kv 4206 - traseu propriu în lungime $L=5.571$ ml din care: - $L=3.452$ ml, spre EST prin Pădurea Murfatlar - DC 27- racord alimentare PTA 20/0,40 kv Sursa Siminoc - racord alimentare PTCZ 20/0,40 kv SC UG – iese din PTCZ 20/0,40 kv SC UG – racord alimentare PTA 20/0,40 kv Sursa Basarabi II – racord alimentare PTCZ 20/0,40 kv PORT Basarabi - iese din PT 20/0,40 kv PORT Basarabi – spre NORD – racord în lungime $L=255$ ml alimentare PTA 20/0,40 kv TRUP M9 și TRUP M10 – FERMA 5-6 LOT 1+ LOT 2-continuă + $L=1.864$ ml spre NORD până la ieșire din UAT Murfatlar spre UAT Poarta Albă – apoi schimbă traseul spre VEST- NORD/VEST intra din nou în UAT Murfatlar se intersectează cu celalalt circuit LEA 20 kv 4207 și iese din nou din UAT MURFATLAR spre UAT Poarta Albă.

- LEA 20 KV 4509 străbate teritoriul UAT Murfatlar pe un traseu în lungime de $L_{total}=2.059$ ml, din care: de la NORD intrare în UAT Murfatlar din UAT Poarta Albă, spre SUD - cu racord în lungime de $L=741$ ml la PTA 20/0,40 kv TRUP IZOLAT M4 – PUNCT TURISTIC - spre SUD și VEST până la limita UAT Murfatlar cu UAT Poarta Albă.

Toate **Liniile Electrice Aeriene (LEA) de 20 kv au constituit zona/culoarul de protecție de 24 m,**

c.- Posturi de transformare

Posturi de Transformare 20/0,40 kv aeriene PTA și în cabină zidită PTCZ

- Posturi de Transformare Aeriene (PTA) 20/0,40 kv, în număr total de 33 din care 3 sunt dezafectate, au fost identificate/prezentate mai sus la lit. "b" odată cu Liniile LEA 20 kv.

- Posturi de Transformare în Cabina Zidită (PTCZ) 20/0,40 kv, în număr total de 17, au fost identificate/prezentate mai sus la lit. "b" odată cu Liniile LEA 20 kv.

d.- Rețele/Linii electrice de distribuție

Rețelele electrice de joasă tensiune, supraterane de tip LEA 0,40 kv, din cele două localități Murfatlar și Siminoc au o lungime de circa $L=40,6$ km, iar rețelele electrice de joasă tensiune, subterane de tip LES 0,40 kv, au o lungime de circa $L=4,0$ km.

e.- Iluminatul public

Rețelele de iluminat public în localitatea Murfatlar cuprind toată trama stradală a localității mai puțin zonele/străzile precizate la pct. (4.1.), pag. 46/207.



- Rețelele de iluminat public în localitatea Siminoc cuprind toată trama stradală a localității mai puțin zonele/străzile precizate la pct. (4.1.) , pag. 46/207.
- (4.1.) *Propuneri privind înființări, extinderi sau mutări/devieri de linii electrice în localitățile Murfatlar și Siminoc [vezi la Art. 3.7., alin. (4), pag. 80/207].*
- (5) Telecomunicații: (Vezi în detaliu în Memoriul General Actualizare PUG la Art.2.9.5,pag.127 și Art.3.9.5,pag.250)
- a.- Telefonie și poștă;
Rețele/Instalații de telefonie Tc și Fibră optică Fo din VATRA M1 + TRUPURILE IZOLATE de intravilan Murfatlar și după caz, din VATRA S1+ TRUPURILE IZOLATE/ ALIPITE de intravilan Siminoc, propus prin Actualizare PUG.
- Instalațiile/rețelele de telefonie (Tc) existente în intravilanul și extravilanul U.A.T. Murfatlar propus prin Actualizare PUG, ale SC TELEKOM ROMANIA COMUNICAȚIONS S.A au fost prezentate/trasate informațiv pe Planșe conform datelor furnizate de operatorul de telefonie odată cu transmiterea avizului, pe Planșele 4.1.2 și 4.2.2, la Scara 1:5000 aferente PUG.
Din datele prezentate în Aviz, localitatea Murfatlar dispune de o Centrală telefonică automată digitală, cu ieșire la interurban, de la care sunt preluați și abonații localității Siminoc. Centrală telefonică este interconectată la rețeaua națională prin cablu fibră optică Constanța – Murfatlar – Medgidia – Cernavodă– București.
- b.- Instalațiile Serviciului de Telecomunicații Speciale (“STS”) Pe teritoriul intravilan al orașului Murfatlar există 3 amplasamente marcate/hașurate pe Planșa 1 Încadrarea în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază unde este obligatorie obținerea avizului S.T.S.la clădiri >6,0m
- c.- Instalația de Cablu fibră optică (Fo) existentă în intravilanul și extravilanul U.A.T. Murfatlar prezentat prin Actualizare PUG. SC ORANGE ROMANIA SA deține pe teritoriul intravilan și extravilan al UAT Murfatlar o rețea de Cablu Fibră optică (Fo ORANGE) care este pozată subteran și străbate teritoriul UAT Murfatlar pe lungime de Ltotal=5.285 ml.
- (6) Radio, televiziune, Internet (Vezi în detaliu în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.9., Art. 2.9.5., pct. 2.9.5.2., pag.128 și Cap. 3.9., Art. 3.9.5., pag. 250)
- a.- Instalațiile/rețelele de televiziune prin cablu și internet existente în intravilanul și extravilanul U.A.T. Murfatlar propus prin Actualizare PUG.
Instalațiile de televiziune prin cablu și de internet, respectiv serviciul de televiziune prin cablu și de Internet, aparțin și sunt asigurate în principal de către operatorul privat SC RCS&RDS
Rețelele televiziune prin cablu și internet din localitatea Murfatlar sunt în general de tipul aerian.
Rețelele televiziune prin cablu și interne cuprind toată trama stradală a localității mai puțin zonele unde nu există rețele de alimentare cu energie electrică unde locuitorii folosesc Antene prin Satelit.
- (6.1.) *Propuneri noi pentru, amplasamente de Oficii Poștale, Centrale telefonice și Rețele/linii Telefonie, Radio,Televiziune și Internet pentru localitățile Murfatlar, Siminoc și UAT Murfatlar [vezi la Art. 3.7., alin. (5), pag. 80/207]*
- (7) Alimentarea cu energie termică (Vezi în detaliu în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.9., Art. 2.9.6., pag. 128 și Cap. 3.9., Art. 3.9.6., pag. 251)
- a.- Alimentarea cu energie termică a imobilelor situate în intravilanul (VATRA M1 + TRUPURILE M2÷ M27) aferente localității Murfatlar, propusă prin Actualizare PUG.
Alimentarea cu energie termică a tuturor imobilelor situate în intravilanul localității Murfatlar se realizează în sistem local în principal cu sobe cu combustibil solid sau Centrale termice individuale..
În cazul instituțiilor publice cum ar fi: Primăria, Poliția, Liceul Teoretic, Școala generală nr. 2, Grădinița nr. 1 și nr. 2, Sălile de Sport, Clubul Casei de Cultură Murfatlar, Bisericile; serviciile de interes public: Dispensar Uman, Centrul de intervenție, Dispensar Veterinar, etc.; agenți economici/comerciali: Complex Comercial, Sediile unor agenți comerciali; alte



- destinații: Blocurile ANL Stadion și ANL Cuza etc. pentru încălzire utilizează Centrale Termice Individuale electrice, cu combustibil tip CLU, Gaz Lichefiat sau combustibil solid.
- b.- Alimentarea cu energie termică a imobilelor situate în intravilanul (VATRA S1 + TRUPURILE S2÷ S11) localității Siminoc propus prin Actualizar PUG. se realizează aproape în totalitate cu sobe cu combustibil solid. Există unele cazuri cum sunt: Școala Generală, Gradinița, Biserica unde încălzirea se realizează cu Centrale termice individuale.
- (7.1.) *Propuneri noi pentru schimbări ale sistemului de Alimentare cu căldura a clădirilor din UAT Murfatlar [vezi la Art. 3.7., alin. (6), pag. 81/207].*
- (8) Alimentarea cu gaze naturale/ Rețele de transport produse petroliere (Vezi în detaliu în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.9., art. 2.9.7., pag. 130 și Cap. 3.9., Art.3.9.7., pag. 251)
- a.- Alimentarea cu gaze naturale a imobilelor situate în intravilanul (VATRA M1 + TRUPURILE M2÷ M27) localității Murfatlar, respectiv în intravilanul (VATRA S1 + TRUPURILE S2÷ S11) localității Siminoc, propuse prin Actualizar PUG.
- Localitatea Murfatlar nu dispune de sistem de distribuție a gazelor naturale fiind deficitară la nivelul întregii Zone Metropolitane Constanța.
- Unul din obiectivele principale ale strategiei locale este și racordarea la rețeaua de alimentare cu gaze naturale. În prezent, se află în faza de analiza/studiu un proiect pentru „ÎNFIINȚARE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE ÎN LOCALITATEA MURFATLAR” pentru un număr de 1390 de imobile individuale, 2110 apartamente, 73 agenți economici, 19 instituții publice și 4 zone industriale. Rețeaua de distribuție se propune a se realiza cu conducte de polietilena tip PEHD pe lungimea de 25.471km ocupând definitiv suprafață totală de 26929mp și temporar suprafață de 40114 mp.
- Localitatea Siminoc nu dispune de sistem de distribuție a gazelor naturale fiind deficitară la nivelul întregii Zone Metropolitane Constanța. (vezi propunerea de la lit a)
- b.- Rețele de transport gaze naturale:
- Conform Aviz Societatea Națională de Transport Gaze Naturale “TRANSGAZ” SA Mediaș nr. 21282/642 din 19-05-2016 a cărei valabilitate a fost prelungită prin adresa 17133/19.03.2020 teritoriul extravilan al UAT Murfatlar, în extremitatea de VEST, este străbătut de conducte de Tranzit aparținând TRANSGAZ, și anume:
- Conductă DN 1200 GAZE NATURALE (TRANZIT T2) care străbate teritoriul extravilan al UAT Murfatlar pe lungime de $L_{total}=4.465$ ml.
 - Conductă DN 1200 GAZE NATURALE (TRANZIT T3) străbate teritoriul extravilan al UAT Murfatlar pe lungime de $L_{total}=5.105$ ml.
- Conductele DN 1200 Gaze Naturale (TRANZIT T2) și DN 1200 Gaze Naturale (TRANZIT T3) au constituit(ă) distanța/culoarul de protecție de 200 m, de o parte și de alta a conductelor.**
- c.- Rețele de transport fluide petroliere :
- Rețelele PETROTRANS de transport fluide petroliere situate în extravilanul și parțial în intravilanul (VATRA M1) a localității Murfatlar propus prin Actualizare PUG.
 - Conducta “M” PETROTRANS DN 10” FLUIDE PETROLIERE străbate teritoriul extravilan și intravilan al UAT Murfatlar pe lungime de $L_{total}=6.429$ ml.
 - Conducta “B” PETROTRANS DN 10” FLUIDE PETROLIERE străbate teritoriul extravilan al UAT Murfatlar pe lungime de $L_{total}=653$ ml.
- Toate **Conductele PETROTRANS “B” DN 10” și “M” DN 10” au constituit(a) zona/culoarul de protecție de cate 10 m** de o parte și de alta a generatoarelor conductelor.
- Rețelele CONPET de transport fluide petroliere (țiței) situate în extravilanul localității Murfatlar propus prin Actualizare PUG.
 - Conducta CONPET Ø 28” TRANSPORT ȚIȚEI Constanța – Bărăganu, străbate teritoriul extravilan al UAT Murfatlar pe lungime de $L_{total}=554$ ml.
 - Conducta CONPET Ø 20” TRANSPORT TITEI Constanța – Bărăganu străbate teritoriul extravilan al UAT Murfatlar pe lungime de $L_{total}=554$ ml.



- Conducta CONPET Ø 14" TRANSPORT TITEI Constanța – Bărăganu străbate teritoriul extravilan al UAT Murfatlar pe lungime de $L_{total}=554$ ml.

Toate **Conductele CONPET SA, Ø 28", Ø 20" și Ø 14"**, au constituite zonele/culoarele de protecție de 10 m de o parte și de alta a generatoarelor conductelor.

(8.1.) *Propuneri noi pentru alimentare cu gaze naturale și Transport fluide petroliere în UAT Murfatlar [vezi la Art. 3.7., alin. (7), pag. 81/207.*

(9) Gospodărie comunală/ Cimitire (Vezi în detaliu în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.9., Art. 2.9.8., pag.132 și Cap. 3.9., Art. 3.9.8., pag. 253)

a.- Colectarea deșeurilor în UAT Murfatlar, propusă prin Actualizar PUG.

Colectarea deșeurilor în orașul Murfatlar inclusiv activitatea de transport și depozitare a deșeurilor menajere este asigurată de către un operator licențiat/autorizat conform legii ce are ca activitate prestările de servicii privind ridicarea și transportul gunoiului menajer și stradal. *Sursele de deșeuri* din Orașul Murfatlar sunt: deșeuri menajere provenite de la populație și agenții economici, deșeuri stradale, deșeuri grădini, spații verzi, parcuri.

Depozitarea deșeurilor se face într-o stație autorizată conform normelor legale în vigoare situată în com. Tortomanu (sau Costinești).

Depozitul de deșeuri al orașului Murfatlar este situat la distanță de cca 1,0 km de primele locuințe, 2 km de centrul orașului și 0,5÷1,0 km de Canalul Dunăre – Marea Neagră singura apă de suprafață existentă în zonă și a fost închis conform Prevederilor HG 1470/2004 modificată și completată prin HG 358/2007 și Ordinul nr. 757/2004.

b.- Cimitirele existente în orașul Murfatlar și satul Siminoc;

- Cimitirul Creștin vechi de pe str. Calea Dobrogei nr. 16.

- Extindere Cimitir Creștin de pe str. Portului, nr. 33.

- Cimitir Musulman de pe str. Portului, nr. 31.

c.- Cimitirele existente satul Siminoc;

- Cimitir Creștin de pe str. Murfatlar, FN.

(9.1.) *Îmbunătățiri/Propuneri de Construcții și amenajări pentru Gospodărie comunală/Cimitire la nivelul UAT Murfatlar [vezi la Art. 3.7., alin. (8), pag. 81/207].*

(10) Conform prezentului R.L.U. construcțiile individuale/colective care nu pot fi racordate la utilitățile necesare funcționării lor nu vor fi autorizate cu excepția situației de la alin. (5), (6), (7), (8), și (9)

(11) Toate construcțiile racordate la sistemul edilitar public se vor supune înregistrării în baza de date a cadastrului general edilitar al orașului Murfatlar, prin grija autorității locale, conf. legii.

(12) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale operatorilor autorizați pentru serviciile publice de utilități din UAT, administrației publice locale ori ale investitorilor interesați, sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(13) În lipsa rețelelor publice de utilități precizate la aliniatele (2), (3) și (4), Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin „Declarație autenticată pe propria răspundere” în cazul persoanelor fizice sau prin „Contract cu operatorul autorizat pentru furnizare servicii de utilități din zonă” în cazul persoanelor juridice a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Art. 3.5. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, conform planului de reglementări care face parte integrantă din prezentul RLU.

(2) Se admit clădiri cu alte funcțiuni în cadrul zonelor precizate în planșe condiționat de înscrierea lor în ansambluri sub aspectul volumetriei, aspectului arhitectural, respectării condițiilor necesare activităților specifice sau complementare ale zonei.



- (3) Conform Aviz Direcția de Sănătate Publică Județeană Constanța- Evaluarea Factorilor de Risc din Mediul de Viața și Muncă nr. 473R/ 19- 04- 2016 trebuie separată zona industrială de zona rezidențială a localităților Murfatlar și Siminoc; Respectarea zonelor funcționale
- (4) În sensul prevederilor de la paragraful (3) pentru locuințele existente situate în intravilan oraș Murfatlar: [vezi: *cele 12 locuințe P(parter) existente în Zona Industrială Murfatlar*], din **UTRm 7**, a fost propusă RESTRUCTURARE URBANĂ INDUSTRIII, zonă marcată cu culoare galben 3 (**L**) înconjurată de culoarea maro 22 (**ID**), pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU;
Idem pentru locuințele existente în zona Liniei CF 800 București- Constanța [vezi: *cele 11 Locuințe P(parter) existente în zona/fâșia de teren dintre drumul național DN3 și Linia CF 800 București – Constanța*], din **UTR m 7**, a fost propusă RESTRUCTURARE URBANĂ- SPAȚII PLANTATE, zonă marcată cu culoare violet (transport CF), roșu și verde pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, până când, acele locuințe vor fi strămutate pe alte amplasamente din zone de Lotizări având funcțiunea rezidențială/de locuire sau locatarilor li se vor oferi alte locuințe, inclusiv sociale, în blocuri sau case individuale, după posibilitățile autorității locale.

Art. 3.6. Procentul de ocupare al terenului

(Vezi și Studiul Istoric de fundamentare întocmit de PFA Arh. Bubulete Doina-Mihaela)

- (1) Procentul de Ocupare a Terenului (POT), precum și ceilalți indici de control urbanistici cum ar fi Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT), sunt stabiliți conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind „Amenajarea teritoriului și urbanismul”, HG 525/1996, republicată în 27-11- 2002, cu modificările și completările ulterioare, pentru „Aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, respectiv Ordinului nr. 233/ 26-02- 2016 pentru „Aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, corespunzător zonelor funcționale și UTR-lor stabilite în PUG și prezentul RLU.
- (2) Prin RLU se are în vedere promovarea indicatorilor POT și CUT în limite mici, adecvate terenurilor existente cu respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor pe unități de peisaj (vezi UTR-uri) din intravilanele existente cu zona canalului și a nodurilor de circulație, zona stațiunii de cercetari viticole (S.C.D.V.V. Murfatlar), a rezervației naturale „Fântănița” din Pădurea Murfatlar și zona extravilanului agricol.
- (3) **Valorile minime sau maxime** pentru indicii de control (**POT și CUT**).

Valorile minime sau maxime pentru indicii de control Procentul de Ocupare a Terenului denumit prescurtat „**POT**” și Coeficientul de Utilizare a Terenului, denumit prescurtat „**CUT**” **au fost propuse** diferențiat **pe Zone funcționale**, pe localități și pe Unități Teritoriale de Referință (**UTR**), pentru limite **care să încurajeze dezvoltarea localității și să crească** rata atractivității investiționale, dar cu încadrarea în prevederile Regulamentului General de Urbanism (R.G.U.) aprobat cu HG nr. 525/1996 republicat, cu modificările și completările ulterioare, prevederi respectate la întocmirea Regulamentului Local de Urbanism (RLU), aplicabile/specifice UAT Murfatlar, astfel;

PRINCIPII GENERALE:

- 3.1. - **Valorile maxime** ale indicilor de control, **POT și CUT** propuse pentru zonele funcționale din fiecare UTR, **trebuie înțelese și vor fi aplicate ca o valoare maximă până la care se poate ajunge în mod excepțional și numai în situații bine justificate/motivate, aprobate/ admise de autoritatea locală**, pentru **autorizarea directă, sau care poate fi marită prin documentațiile de urbanism** subsecvente Actualizării PUG și RLU, în cazul clădirilor/ construcțiilor existente sau în cazul clădirilor/construcțiilor propuse, pe parcele/ loturi construibile, în condițiile Art. 7.1., pag. 91/207, **funcție de interesul public/general** al obiectivului, adică funcție **de aportul cultural, peisagistic, tradițional favorabil adus în**



- zona respectivă (în UTR) și cu condiția rezervării suprafețelor pentru asigurarea:** acceselor pietonale inclusiv pentru persoanele cu dizabilități, acceselor auto, parcărilor și spațiilor verzi, conform normelor legale referitoare la funcțiunea zonei și obiectivului prevăzut /autorizat, fără afectarea domeniului public adiacent obiectivului, indiferent de funcțiunea acestuia.
- 3.2. - **În situația în care, POT și respectiv CUT, sunt indicate cu două valori sau un interval între două valori mai întâi se va utiliza valoarea determinată proporțional cu suprafața/suprafețele precizată(e) în text pentru funcțiunea respectivă** [Exemplu de calcul: Dacă POT minim este 25% pentru suprafața de 2000mp și POT maxim este 45% pentru suprafața de 1000mp, rezultă că avem o diferență POT de $20\%=(45\%-25\%)$ pentru o diferență de suprafața de 1000mp= $(2000mp-1000mp)$, adică un POT de +2% pentru fiecare 100mp scăzută din 2000mp sau de -2% pentru fiecare 100mp adunată la 1000mp) (Modul de calcul este similar și pentru diferența 500mp= $(1000mp-500mp)$ și dif. POT $10\%=(55\%-45\%)$, POT= $\pm 2\%$ pe 100mp, sau fracturile mai mici de 100mp)], iar dacă nu se condiționează de nicio suprafață, prima se va utiliza valoarea POT cea mai mică și numai în cazuri justificate/motivate și avizate legal, funcție de importantă și interesul public/general al obiectivului, și/sau de aportul cultural, peisagistic, tradițional favorabil adus în zona respectivă (înUTR), se pot utiliza valori progresive/crescătoare până la valoarea POT cea mai mare.
- 3.3. - **Valorile maxime și minime pentru indicii de control (POT și CUT) pentru zonele funcționale din intravilan oraș Murfatlar, propus(e) prin Actualizare PUG și (RLU).**
PERMISIVITATE: Valorile maxime pentru indicii de control (POT și CUT) pentru zonele funcționale din intravilan care anterior Actualizării PUG nu au fost studiate urbanistic, prin Actualizarea PUG- proiect nr. 80/2014, se mențin, se adaptează corespunzător și se reutilizează, în conformitate cu valorile POT și CUT stabilite inițial prin PUG și respectiv RLU- proiect nr. 3/2000 aprobat cu HCL nr. 25 din 25 martie 2004, iar pentru cazul zonelor funcționale studiate urbanistic, sau al zonelor cu funcțiuni similare celor studiate urbanistic, valorile indicilor de control POT și CUT propuse prin Actualizare PUG și RLU, vor fi conforme celor din documentațiile de urbanism PUZ realizate și aprobate anterior, inclusiv pentru zonele cu funcțiuni similare.
- (4) **Zona Centrală (ZC) oraș Murfatlar (propusă):**
Valorile POT maxim și CUT maxim, propuse pe funcțiuni, pentru Zona Centrală a orașului Murfatlar, respectiv pentru **UTR m 1**, delimitat(ă)/ prezentat(ă) (vezi simbol în Legendă) pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice- Zonificare Murfatlar”, respectiv (vezi delimitare și simbol în Legendă) pe „Planșa 1.1.Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, anexe la documentația de Actualizare PUG și RLU - proiect nr. 80/2014.
Zona Centrală a orașului Murfatlar, **UTR m 1**, cuprinde următoarele funcțiuni:
- 4.1. **Zona Rezidențială (cu Locuințe) (L) din Zona Centrală (ZC) oraș Murfatlar, din UTR m 1, propusă conform Actualizare PUG și RLU:**
Zona Rezidențială (cu Locuințe) (L) din Zona Centrală, **UTR m 1**, oraș Murfatlar, conform R.G.U. și respectiv RLU actualizat, este considerată zonă mixtă Rezidențială/locuințe (L) cu dotări din ansambluri de locuințe colective/multifamiliale și individuale cu spații comerciale și/sau de prestări servicii, situate atât în lungul/ adiacent drumului național DN 3 și DN 22C cât și în afara limitei DN din restul Zonei Centrale și se împarte în:
- a.- **subzona L1** Locuințe individuale din zona mixtă cu dotări (spații comerciale și/sau de prestări servicii la parter) din **UTR m 1**, în țesut urban Murfatlar, din care:
- a.1. – **L1a** zona locuințe individuale din zona mixtă cu regim redus de înălțime până la maximum P+2E situate în marginile Zonei Centrale, marginile **UTR m 1**, oraș Murfatlar, zonă marcată cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1.Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propusă 70%
 - Valoare propusă CUT max. 2,10 pentru maxim P+2E și POT 70%;
 - Construcțiile/clădirile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).



- a.2. - **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru **L1a** zona locuințe individuale din zona mixtă cu regim redus de înălțime până la maximum P+1E situate în Zona Centrală, în **UTR m 1**, cu locuințe pe parcele/loturi mici cu suprafețe până la 250÷300mp, pe care există construcții dinainte de 1989, pentru care se admit extinderi care vizează crearea condițiilor minime legale de igienă și confort în locuința, zonă marcată cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1.Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 90%,
 - Valoarea propusă CUT max. 1,80 pentru P+1E și POT 90%,
 - Retragera construcțiilor propuse față de alinamentul stradal (*de la limita gardului*) pe străzile principale și secundare (*vezi Tabel în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.6., Art. 2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag.53 și 55*) va fi de minim 1,00 m,[*Vezi excepție la Art. 4.7., alin.(3, pag.88/207 și de la limita stabilită pentru Locuințele(L1a), la Art.11.1.e., ain.1., lit. a și b, pag.105/207*].
- b.- **subzona L2** locuințe colective/multifamiliale din zona mixtă, existente, unele dinainte de 1989, și propuse, în ansambluri de locuințe colective cu dotări (*spații comerciale și/sau de prestări servicii la parter*) din **UTR m 1**, în țesut urban Murfatlar, din care:
- b.1. – **L2a** zona locuințe colective/multifamiliale sau individuale din zona mixtă, cu înălțimi existente P+P+1E+3E iar în Zona Centrului civic P+3E și propuse maxim P+4E, în **UTR m 1** (*mai puțin/ fără Zona adiacentă DN*), zonă marcată cu culoare portocaliu 5 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1.Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propusă 70%
 - Valoarea propusă CUT max. 3,50 pentru maximum P+ 4E și POT maxim 70%;
 - Construcțiile/clădirile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- b.2. – **L2b** zona locuințe colective din zona mixtă cu înălțimi existente medii P+3E și propuse maxim P+4E în Zona Centrului civic, respectiv P+1E-4E adiacent/limitrof drumului național DN (*de o parte și de alta a DN*), din **UTR m 1**, zonă marcată cu culoare portocaliu 5 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1.Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propusă 70%
 - Valoarea propusă CUT max. 3,50 pentru maximum P+ 4E și POT maximum 70%,
 - Construcțiile/clădirile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- 4.2. **Zona Instituții Publice Servicii (IS) din Zona Centrală, UTR m 1, oraș Murfatlar**, propusă conform Actualizare PUG și RLU:
Zona Instituții Publice Servicii (**IS**) (*administrație, sănătate, învățământ, cultură și culte, și altele asemenea*) pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime existent P+3E și propus P÷P+1÷4E, din Zona centrală a orașului Murfatlar, **UTR m 1**, este împărțită pe Subzone, astfel:
- a.- **sbzona IS- ZC** cu **IS - ZC 1**, subzona Instituții publice locale sau de stat generale din cadrul Zonei Centrale, din **UTR m 1**, oraș Murfatlar, fără zona Monumentelor istorice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime existent P+3E și propus P÷P+1÷4E, zone marcate cu culoare roșu 8 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar”, respectiv „Planșa 1.1.Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 80%.
 - Valoarea propusă CUT maxim 4,00. pentru maximum P+4E și POT maximum 80%.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- a.1. - **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru **Clădirile Instituțiilor și/sau Serviciilor publice având POT existent până la 80%**, din zona Instituții și Servicii Publice (**IS**), subzonele **IS- ZC**, din **UTRs1**, lucrările de Reparare/ Reabilitare/ Transformare și/sau Extindere mai mari cu maximum 20% peste POT existent, pot fi autorizate direct fără întocmirea prealabilă a unei documentații de urbanism, numai dacă se respectă cumulativ: funcțiunea zonei, prevederile Codului Civil, sunt asigurate accesese, parcările și posibilitatea de racord la utilități și se



obține în prealabil aviz/acord favorabil din partea Autorității de Mediu, Autorității privind Sănătatea populației, Autorității pentru Situații de Urgență și după caz, acordul vecinilor afectați de lucrările propuse.

- Valoarea maximă a CUT se modifică cu maxim 20% corespunzător creșterii valorii POT.

Pentru investițiile/clădirile existente sau propuse, acolo unde situația amplasamentului sau condițiile urbanistice/indici urbanistici de realizare a investiției nu se încadrează în limita maximă cu 20% peste POT existent, prevăzută anterior, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prealabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal.

- b.- **sbzona IS- ZC**, cu **IS - ZC 2** subzona alte Instituții/Servicii publice din cadrul Zonei Centrale, din **UTR m 1**, oraș Murfatlar, mai puțin/fără zona Monumentelor istorice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime existent P+3E și propus P+P+1+3E, zone marcate cu culoare roșu 8 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar”, respectiv „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:

- Valoarea POT maxim propus 70%.

- Valoarea propusă CUT maxim 2,80. pentru maxim P+P+1+3E și POT maximum 70%.

- Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).

- 4.3. **Zona Servicii de interes general (ISM) din Zona Centrală oraș Murfatlar, UTR m 1**, propusă conform Actualizare PUG și RLU:

Zona Servicii de interes general (**ISM**) (*Spații Comerț, Spații Servicii și altele asemenea*) pe parcele existente și propuse **din Zona Centrală (ZC)** oraș Murfatlar, din **UTR m 1**, cu regim de înălțime propus P+P+1+3E, **cuprinde numai Subzona ISM-ZC**, astfel:

- a.- **sbzona ISM- ZC** subzona Servicii de interes general din Zona Centrală (ZC) oraș Murfatlar, **din UTR m 1**, cu regim de înălțime existent la parter de bloc sau P+1+2E pe parcele individuale, respectiv propus P+P+1+3E în toată Zona Centrală în afara zonei limitei cu DN și P+1+3E pe parcele situate limitrof și în lungul drumului național DN3 și DN22C din Zona Centrală (*UTR m 1*), subzonă marcată cu culoare roșu mai deschis pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, pentru care indici de control sunt:

- Valoarea POT maxim propusă 70%;

- Valoarea propusă CUT maxim 2,80 pentru maxim P+ 3E și POT maximum 70%.

- Clădirile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).

- (5) **Zona Rezidențială (cu Locuințe) (L) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Rezidențială (cu Locuințe) (**L**) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință(UTR) astfel:

- 5.1. **Zona Rezidențială (cu Locuințe) (L) din intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar**, mai puțin/fără **Zona Centrală** oraș Murfatlar (vezi la ZC), conform Actualizare PUG și RLU:

În zona Locuințe (**L**) din intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar, mai puțin/fără Zona Centrală (*fără UTR m 1*), oraș Murfatlar, conform R.G.U. și respectiv RLU, există locuințe colective/multifamiliale și individuale situate în **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m7 (din Zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri Izolate**, care se împart în:

- a.- **subzona L1** locuințe individuale din: **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar prezentată anterior la alin (4), paragraf 4.1., lit. a., pag.50/207), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (care conțin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri Izolate**, din care:

- a.1. – **L1a zone locuințe individuale** cu regim redus de înălțime până la maximum P+2E situate în: **UTR m 2 (fără Cartier Rezidențial descris mai jos), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (care conțin 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 anterior la alin (4), paragraf 4.1., lit. a., pag. 50/207) și fără „Cartier Rezidențial cu Dotări” (prezentat mai jos la lit. b) din oraș Murfatlar, zone marcate cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propusă 45%;
 - Valoare propusă CUT max. 1,35 pentru maxim P+2E și POT 45%;
 - Construcțiile/clădirile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- a.2. - **L1a** zona Locuințe (*individuale*) și funcțiuni complementare (*denumită inițial (Lp) conf. PUZ*), redenumită (**L**) din care subzona (*Lp1 locuințe și funcțiuni complementare*), redenumită **L1a** zona locuințe individuale cu funcțiuni complementare din „Cartierul Rezidențial cu Dotări”, cu regim redus de înălțime propus până la $P \div P+1 \div 2(3)E$, din **UTR m 2**, zonă marcată cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, prin preluare din PUZ, pentru care se propun:
- Valoarea propusă POT max. 50%;
 - Valoarea propusă CUT max. 2,00 pentru maxim P+2(3)E, cu subsol și POT max. 50%.
- a.3. - **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru – **L1a** zone locuințe individuale cu regim redus de înălțime până la maximum P+1E situate în intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar, mai puțin/fără Zona Centrală oraș Murfatlar în **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7** (care conține locuințe în Zone incompatibile cu locuirea), **UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri Izolate**, cu locuințe pe parcele/loturi mici cu suprafețe până la 250÷300mp (în Trupurile izolate până la 500 mp), pe care există construcții de locuințe dinainte de 1989, pentru care se admit extinderi/modernizări care vizează crearea condițiilor minime legale de igienă și confort în locuință, zone marcate cu culoare galben 3 (în Trupurile izolate marcajul este cu culoarea funcțiunii trupului) pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propusă 90%;
 - Valoarea propusă CUT max. 1,80 pentru P+1E și POT 90%;
 - Retragerea construcțiilor propuse față de alinamentul stradal (*de la limita gardului*) pe străzile principale și secundare (*vezi Tabel în Memoriul General Actualizare PUG la Cap.2.6., Art. 2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag. 53 și 55*) va fi de minim 1,00 m, [*Vezi excepție la Art. 4.7., alin. (3), pg.88/207 și de la limita stabilită pentru Locuințele (L1a), la Art.11.1.e., pct.1., lit. a și b, pag.105/207*].
- b.- **subzona L2** locuințe colective/multifamiliale/individuale cu dotări din: **UTR m 1** (Zona Centrală oraș Murfatlar prezentată mai sus la alin (4), paragraful 4.1., lit.b., pag. 51/207), **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9** existente și propuse pe parcele cu spații comerciale și/sau de prestări servicii la parter (*spații comerciale, spații servicii compatibile cu locuirea, etc.*), situate în ansambluri de locuințe din intravilan VATRA M 1 propusă oraș Murfatlar, inclusiv adiacent DN (*dar în afara Zonei Centrale, UTR m1*), în țesut urban Murfatlar, din care
- b.1. - **L2a** locuințe colective/multifamiliale și individuale cu dotări, având înălțimi existente $P \div P+1 \div 3E$ și propuse maxim P+4E, în intravilan VATRA M 1 propusă oraș Murfatlar inclusiv Zona Blocuri Cartier de Est iar în lungul/ adiacent drumului național DN3 și DN 22C P+1÷4E, fără Zona Centrală (*fără UTR m 1 și zona adiacentă DN*), din **UTR m 2 (fără Locuințele L2b descrise mai jos), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9**, zonă marcată cu culoare portocaliu 5 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:
- Valoarea propusă POT maxim 70%;
 - Valoarea propusă CUT maximum 3,50 pentru maxim P+4E și POT 70%;
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D), după caz.
- b.2. - **L2b** locuințe colective din Zona Blocuri din Cartier de EST, din **UTR m 8**, zonă cu ansambluri de locuințe cu înălțimi medii și mari (unele dinainte de 1989) existente până la P+4E și propuse până la P+4E+M, zonă marcată cu culoare portocaliu 5 pe „Planșa 3.1. Reglementări



- Urbanistice– Zonificare Murfatlar” respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, zone UTR reprezentând ansambluri de locuințe colective/ multifamiliale cu spații comerciale și/sau de prestări servicii la parter (*spații comerciale, spații servicii compatibile cu locuirea, etc.*), pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 70%;
 - Valoarea CUT maxim propusă 4,20 pentru max. P+4E + M și POT max. 70%.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D), după caz.
- b.3. - **L2b Zona locuințe colective/multifamiliale și individuale din Zona mixtă Locuire și funcțiuni complementare [denumită inițial (M) conform PUZ], (vezi cu: servicii administrative, bancare, comerciale, învățământ, sănătate, cultură, (servicii de proximitate) compatibile cu locuirea], redenumită (L) (conform Actualizare PUG) cu subzona (L2) din care (L2b) locuințe colective/multifamiliale și individuale de pe parcelele cu ieșire în str. Cristalelor din „Cartierul Rezidențial cu dotări”, adiacent/cu vedere directă la drumul național DN 22C, din UTR m 2, cu regim de înălțime P+1E÷ P+4E, zonă marcată cu culoare portocaliu 5 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, prin preluare din PUZ, cu expunere directă spre DN, pentru care se propun:**
- Valoarea propusă POT maxim 70%,
 - Valoarea propusă CUT 3,50 pentru P+4E și POT maximum 70%.
 - Construcțiile/clădirile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- (6) **Zona Instituții publice/ Servicii (IS) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:**
Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Instituții publice/ Servicii (IS) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 6.1. **Zona Instituții publice/ Servicii (IS) din Zona Centrală oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU:**
Zona Instituții publice/ Servicii (IS) din Zona Centrală, UTR m 1, oraș Murfatlar, conform R.G.U. și respectiv RLU este împărțită pe Subzone, astfel:
- a.- **subzona IS - ZC** cu **IS – ZC 1** zona Instituții publice locale sau de stat generale din cadrul Zonei Centrale, din UTR m 1, pentru care indici de control urbanistic au fost prezentati mai sus la Alin. (4), paragraf 4.2., lit. a., pag. 51/207, mai puțin/fără zona Monumentelor;
 - b.- **subzona IS - ZC** cu **IS – ZC 2** zonă alte Instituții/Servicii publice din cadrul Zonei Centrale, din UTR m 1, pentru care indici de control urbanistic au fost prezentati mai sus la Alin.(4), paragraf 4.2., lit. b., 52/207, mai puțin/fără zona Monumentelor istorice,
- 6.2. **Zona Instituții publice/ Servicii (IS) din Zona Mixtă din intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar și Trupurile izolate, mai puțin/fără Zona Centrală oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU:**
Zonele Instituții publice/ Servicii (IS) din Zona Mixtă din intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar și Trup Izolat „M16”, mai puțin/ fără Zona Centrală (fără UTR m 1) și fără zona Monumentelor istorice din oraș Murfatlar, conform R.G.U. și respectiv RLU, sunt situate în UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, UTR m10 și Trup Izolat M 16, astfel:
- a.– **subzona IS –ZM** Instituții publice/ Servicii (IS) din zone mixte cu funcțiuni de Locuire și dotări, Industrie și depozitare, Comerț și Servicii publice, pe parcele cu regim de înălțime existent P÷P+1 și propus P÷P+1÷3E, situate în VATRA M 1 oraș Murfatlar, UTR m 2 (inclusiv cu Cartierul Rezidențial cu dotări), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 10 și Trup Izolat M 16, fără Zona Centrală (fără UTR m 1 prezentată mai sus) și fără zona Monumentelor istorice, zone marcate cu culoare roșu 8 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, pentru care se propun:
 - Valoarea POT maxim propus 70%,



- Valoarea propusă CUT maxim 2,80 pentru maxim P+3E și POT maximum 70%.
- Construcțiile/clădirile pot avea și subsol (S) sau demisol (D);
- a.1. - **RESTRICTIE** –pentru **subzona IS –ZM** - Instituții publice/ Servicii (**IS**) din zona Mixtă (**ZM**) amplasate pe parcele cu suprafețe mari, unele izolate față de zona de locuințe sau în Trupuri izolate de intravilan aferente oraș Murfatlar, POT va fi aplicat diferențiat funcție de suprafață, 25% pentru suprafețe între 1500÷5000mp și 15% pentru suprafețe peste 5000 mp, pentru regimul de înălțime propus $P \div P+1 \div 2E$, **din UTR m 10** cu zona de protecție a Monumentului Ansamblu rupestru de la Murfatlar și **din Trup Izolat M 16**, din orașul Murfatlar, zone marcate cu culoare roșu 8 pe „Planșa 3.1.Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1.Unități Teritoriale de Referință (UTR)–Murfatlar”, pentru care propun:
 - Valoarea POT maxim propusă 15÷25%,
 - Valoarea CUT maxim propusă 0,45÷0,75 pentru maxim P÷2E și POT maxim 15÷25%.
 - Construcțiile/clădirile pot avea și subsol (S) sau demisol (D);
- a.2. - **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru Clădirile Instituțiilor și/sau Serviciilor publice având POT existent până la 70%, din zona Instituții și Servicii Publice (**IS**), din **subzona IS – ZC și subzona IS – SM**, din **UTR m 1, UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, UTR m 10 și Trup Izolat M16** lucrările de Reparare/ Reabilitare/ Transformare și/sau Extindere mai mari cu maxim 20% peste POT existent, pot fi autorizate direct fără întocmirea prealabilă a unei documentații de urbanism, numai dacă se respecta cumulativ: funcțiunea zonei, prevederile Codului Civil, sunt asigurate accesele, parcarile și posibilitatea de racord la utilități și se obține în prealabil aviz/acord favorabil din partea Autorității de Mediu, Autorității privind Sănătatea populației, Autorității pentru Situații de Urgentă și după caz, acordul vecinilor afectați de lucrările propuse.
 - Valoarea CUT maxim crește cu maxim 20% în mod corespunzător creșterii valorii POT. Pentru investițiile/clădirile existente sau propuse, acolo unde situația amplasamentului sau condițiile urbanistice/indici urbanistici de realizare a investiției nu se încadrează în limita maximă cu 20% peste POT existent, prevăzută anterior, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prealabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal.
- b.– **subzona IS – ZP** Instituții publice/ Servicii (**IS**) din Zone protejate (**ZP**), cu Monumente istorice, situate în **UTR m 1, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 9, UTR m 10 și UTR m 13** din oraș Murfatlar, zone marcate cu culoare roșu 8 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1.Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, existente sau propuse cu $P \div P+1 \div 2E$, pentru care se propun:
 - Valoarea POT maxim 45%,
 - Valoarea propusă CUT maxim de 1,35 pentru maxim P÷2E și POT maxim 45%.
- (7) **Zona Servicii de interes general (ISM) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:** Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Servicii de interes general (**ISM**) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) astfel:
 - 7.1. **Zona Servicii de interes general (ISM) existente și propuse în VATRĂ M1 oraș Murfatlar, inclusiv Trupurile izolate aferente**, conform Actualizare PUG și RLU: Zona Servicii de interes general (**ISM**) (*Comerț, Servicii și altele asemenea*) pe parcele existente și propuse din intravilan VATRĂ „M1” propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 1, UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, și UTR m 8, inclusiv Trupul Izolat „M4” și Trupul Izolat „M19”**, cu regim de înălțime propus $P \div P+1 \div 3E$, este împărțită pe Subzone, astfel:
 - a.- **sbzona ISM- ZC** Zona Servicii de interes general din Zona Centrală oraș Murfatlar, **din UTR m 1**, zone marcate cu culoare roșu mai deschis pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, cu regim de înălțime existent la parter de bloc sau $P+1 \div 2E$ pe parcele individuale, respectiv propus $P \div P+1 \div 3E$ în restul Zonei Centrale din afara limitei cu DN și $P+1 \div 3E$ pe parcele situate limitrof și în lungul drumului național DN3 și



DN22C din Zona Centrală, pentru care indici de control urbanistic POT și CUT au fost prezentați mai sus la Alin. 4, paragraf 4.3, lit. a., pag. 52/207.

- b - **subzona ISM- ZM** Zona Servicii de interes general din Zona Mixtă (*Rezidențială/Locuințe, Comerț, Servicii*), din intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, și Trupuri izolate aferente, fără Zona Centrală (*fără UTR m1*) (*prezentată anterior la lit. a*) dar cu zona limitrofă drumului național DN3 și DN22C pe porțiunea din afară UTR m 1, adică din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, și UTR m 8, Trupul Izolat „M4” și Trupul Izolat M”M19”**, cu regim de înălțime existent la parter de bloc sau P+2E pe loturi individuale și propus P+P+1÷3E pe parcele din intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar cu excepția zonei limitrofe DN, (*de o parte și de alta a drumului DN*) unde se propune P+1÷3E, subzone marcate cu culoare roșu mai deschis pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU,.
- Valoarea POT maxim propusă 50%
 - Valoarea propusă CUT maximum 2,00 pentru P+3E și POT 50%, Clădirile pot avea și S/D.

- (8) **Zona Unități industriale și Depozite (ID) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:** Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Unități industriale și Depozite (**ID**) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

- 8.1. **Zona Unități industriale și Depozite (ID) din intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar**, inclusiv din Zona comună cu cea Rezidențială, conform Actualizare PUG și RLU:

- a. - Valoarea POT maxim propus 55÷60%, în zona (**ID**), pentru Unitatea/ Obiectivul INDUSTRIE și/sau de DEPOZITARE (*vezi prezentare în Memoriul General Actualizare PUG la, Cap. 2.10., Art. 2.10.1., pct. 2.10.1.6., pag.150÷152*) existentă(e) sau propusă(e), pe parcelele/ loturile din intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, și UTR m 11**, zone marcate cu culoare maro 22 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, care nu au fost studiate anterior prin documentații de urbanism, pentru un regim de înălțime P (parter) sau P înalt pentru Hale și Construcții tehnice/tehnologice de producție, Service sau de Depozitare și P+P+1÷2E pentru clădiri Administrative sau de Birouri aferente (**ID**), unități situate/amplasate, astfel:
- a.1. - ZONA INDUSTRIALĂ în suprafață de 9,57 Ha din total 15,88 Ha (*vezi diferența de 6,31 Ha la paragraful/ punctul următor 8.2. de mai jos în “Zonele (ID) din Murfatlar, studiate urbanistic”*) situată total în afara Zonei Rezidențiale (de locuințe), în partea de SUD a localității, între Linia CF 800 București-Constanța și versantul de nord al Dealului Tibișir (Basarabi), din **UTR m 7** și cuprinde o serie de parcele/loturi existente sau propuse pe care se desfășoară activități industriale de producție, service sau de depozitare, de exemplu: Fabrică de cretă care prelucrează minereul de cretă, Moară de cereale dezafectată, Atelier de mobilă, Remiză de locomotive, Coloană auto; Atelier reparații auto și coloană de mașini grele., Stație de betoane, Rampă de încărcare CF a Stației CFR Murfatlar, Magazii și terenuri rămase libere după desființarea unor obiective cum ar fi: Fosta stație Pilot de preparare a produselor fine din cretă, Fostul Depozit pentru Recuperarea materialelor refofosibile, etc., Zonă în care coexistă și 12 locuințe rămase dinainte de 1989 pentru care indicatorii POT și CUT au fost prezentați la Alin. (5), paragraf. 5.1., lit. a., pag. 52/207.
- a.2. - ZONA INDUSTRIALĂ în suprafață totală de 18,92 ha din Cartierul de VEST, situată adiacent cu limita de Nord a Zonei Rezidențiale (de locuințe), cuprinsă între, Canal Dunăre – Marea Neagră, Portul Basarabi și Cartierul de locuințe, din **UTR m 6**. Zona industrială cuprinde o serie de parcele/loturi pe care se desfășoară activități industriale de producție, service sau de depozitare cum sunt: SC Utilaj Greu SA și Zona Liberă Basarabi cuplate cu Portul Basarabi și Bazinul portuar (Acvatoriul) cu Danele portuare, fosta Fabrică de oxigen dezafectată, Parc Rece, Stație sortare agregate minerale, fosta Fabrică de plase sudate aflată în curs de transformare în atelier tâmplărie și spații de depozitare, Coloană auto, fosta stație distribuție carburanți dezafectată și altele.



- a.3. - ZONA INDUSTRIALĂ în suprafața totală de 10,84 ha este în partea de Nord a orașului Murfatlar pe trei amplasamente distincte și anume: *Crama Murfatlar* în suprafața de 6,3917Ha, situată în afara Zonei Rezidențiale (de locuințe), pe strada Murfatlar, nr. 1 la limita intravilanului, în **UTR m 11**; *Sector Mecanizare* înconjurat practic de Zona Rezidențială (de locuințe), în suprafața de 1,6985 Ha situat pe str. Salcânilor, nr. FN, în **UTR m 2** și *Depozit și Rampa CF* vecin pe latura de Sud-Est cu Zona Rezidențială (de locuințe), în suprafața de 2,7473 Ha situată pe str Feroviarului, nr. 1, între Linia (Magistrala) CF 800- București-Constanța și Cartierul de locuințe- Poziția 3, în **UTR m 6**.
- a.4. - ZONA INDUSTRIALĂ în suprafața de 6,00 ha este situată adiacent cu extremitatea de Est a Zonei Rezidențiale (de locuințe), la limita intravilanului, în partea/ extremitatea de Est a orașului Murfatlar și cuprinde Sediul și Crama Stațiunii de Cercetare Vini- Viticolă Murfatlar cu suprafața de 5,9993 Ha, de pe str. Calea București , nr. 2, în **UTR m 9**.
- Valoarea CUT maxim propus va fi de 0,55-0,60 pentru construcții, Hale producție, service sau depozitare cu P/P înalt și POT maxim 55-60%, respectiv CUT de 1,65-1,80 pentru Construcții Administrative/ Birouri cu P+2E și POT maxim 55 - 60%.
- b. - **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru *Clădirile industriale având POT existent până la 60%* din zonele industriale, din **UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, și UTR m 11**, lucrările de Reparare/ Reabilitare/ Transformare sau Modificare și/sau Extindere mai mari cu maxim 20% peste POT existent, pot fi autorizate direct fără întocmirea prealabilă a unei documentații de urbanism numai dacă se respectă cumulativ: funcțiunea zonei, prevederile Codului Civil, sunt asigurate accesese, parcările și posibilitatea de racord la utilități și se obține în prealabil Aviz/Acord favorabil din partea Autorității de Mediu și Autorității privind Sănătatea populației, respectiv Autorității pentru Situații de Urgență.
- Pentru Unitatea/Obiectivul Industrial(a) și/sau de Depozitare propus(ă) pentru Reparare/ Reabilitare/ Transformare, Modificare și/sau Extindere, etc. pe parcelele/loturile existente, sau propuse, acolo unde situația amplasamentului sau condițiile urbanistice/indici urbanistici de realizare a investiției nu se încadrează în limita maximă cu 20% peste POT prevăzut anterior, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prealabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal. Pentru alte funcțiuni decât cele admise la **Art. 14.1.a. și 14.1.b.**, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prealabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal.
- 8.2. **Zona Unități industriale și Depozite (ID), studiate urbanistic, din intravilan VATRA M 1** propusă oraș **Murfatlar, preluate în Actualizare PUG și RLU:**
- a.- Pentru „Amplasare Târg și Obor de animale, Parcări auto, Obiective industriale și de Prestări servicii”, (conform PUD din anterior, modificat parțial prin alt PUD aprobat legal, pentru Schimbare destinației Lot 6 în) Activități producție industrială, Materiale de construcții și Comerț”;
- Valoarea POT maxim 55÷60%, în Zona (ID) pentru: Obiective INDUSTRIALE și de Prestări servicii, Activități producție industrială, Materiale de construcții, Comerț și Parcări, propuse cu intrare din str. Minerului oraș Murfatlar, în **UTR m 7**, zonă marcată cu culoare maro 22 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unității Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, pentru construcțiile propuse pe Loturile stabilite, cu regim de înălțime P înalt pentru Hale industriale de producție/Depozitare și P÷ P+1÷2E pentru Clădiri Administrative/Birouri, identificate, [vezi Tabele în Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2.lit. (I), pag. 73-74 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit.(ID), pag. 215]:
- Valoarea CUT maxim este 0,60 pentru clădiri industriale și de depozitare cu P/P înalt și POT maxim 60% și CUT maxim 1,80 pentru clădiri administrative /birouri și POT maxim 60%.
- Construcțiile/Clădirile pot avea și supantă, demisol sau subsol.
- b.- Pentru “Construire Fabrică de Pâine și Dotări”, (prin preluare din PUD, aprobat legal, pentru modificare PUD pentru „Amplasare Târg și Obor de animale, Parcări auto, Obiective industriale și de Prestări servicii”);



- Valoarea POT maxim 80% în zona **(ID)** pentru „FABRICĂ DE PĂINE”, propusă cu intrare din str. Minerului oraș Murfatlar, în **UTR m 7**, zonă marcată cu culoare maro 22 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, cu regim de înălțime P Înalt pentru Hale de producție și P÷ P+1÷4E pentru Clădire Birouri, identificate [vezi Tabele în Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (I), pag. 73-74 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit. (ID), pag. 215], documentație modificatoare prin care s-a stabilit;
- Valoarea CUT maxim este 0,80 pentru Fabrică de pâine cu P/P înalt și CUT 3,20 pentru Clădiri administrative/ Birouri cu P÷ P+1÷3E și POT maximum 80%.
- Construcțiile/Clădirile pot avea și supantă, demisol sau subsol.
- c.- Pentru Construire Stații Sortare Concasare Agregate și Minerale”, (prin preluare din PUD, aprobat legal);
 - Valoarea POT maxim 80% **(ID)** pentru STAȚII SORTARE CONCASARE AGREGATE, propusă cu intrare din str. Minerului și Industrială 2 oraș Murfatlar, în **UTR m 7**, zonă marcată cu culoare maro 22 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, cu regim de înălțime P pentru Garaje /Magazii, P Înalt pentru Hale și P÷ P+1÷3E pentru Clădire Birouri, identificate [vezi Tabele în Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (I), pag. 73-74 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit. (ID), pag. 215] și;
 - Valoarea CUT maxim este 0,80 pentru regimul de înălțime P/Pînalt și POT maxim 80% și CUT maxim 3,20 pentru maxim P+3E pentru clădiri administrative/birouri și POT maxim 80%.
 - Construcțiile/Clădirile pot avea și supantă, demisol sau subsol.
- d.- Pentru “Depozit Materiale de Construcții, Unelte Agricole și Parcări”, (prin preluare din PUD aprobat legal);
 - Valoarea POT maxim 40% pentru DEPOZIT MATERIALE DE CONSTRUCȚII și UNELTE AGRICOLE, propus(e) cu intrare din str. Industrială I, în **UTR m 7**, zonă marcată cu culoare maro 22 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, cu regim de înălțime P Înalt pentru Hale și P÷ P+1÷3E pentru Clădire Birouri, identificate [vezi Tabele în Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (I), pag. 73-74 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit. (ID), pag. 215] documentație prin care s-a stabilit și:
 - Valoarea CUT Maxim este 0,40 pentru Hale, Depozite cu P/ Pînalt și POT maxim 40% și CUT 1,60 pentru Clădire administrativă/ birouri cu P÷P+1÷3E și POT maxim 40%.
 - Construcțiile/Clădirile pot avea și supantă, demisol sau subsol.
- e.- Pentru “Parc Tehnologic- Fotovoltaic și Ferme Agrozootehnice” din fost Trup izolat “U1”, (prin preluare din PUZ, aprobat legal);
 - e.1. - Valoarea POT maxim 80% propus pentru PARC TEHNOLOGIC FOTOVOLTAIC, (ZONA “A1” denumită inițial conform PUZ), redenumit(ă) **(ID)** conform Actualizare PUG, introdus în intravilan Trup “U1” Alipit la VATRA „M1” Murfatlar, propus cu intrare din str. Prelungirea Muzeului și intrare secundară din Drum Tehnologic al C.D.M.N. (str. Muzeului) oraș Murfatlar, din **UTR m 12**, zonă marcată cu culoare maro 22 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, identificat [vezi în Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (I), pag. 73 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit. (ID), pag. 215], pentru care s-a stabilit și:
 - Valoarea CUT maxim este 0,80 propus pentru PARC TEHNOLOGIC FOTOVOLTAIC - construcțiile tehnice/tehnologice cu regimul de înălțime P sau Pînalt și CUT maxim 1,60 pentru clădirile Administrative sau de birouri cu P÷P+1E.
 - e.2. - Valoarea POT maxim 85% pentru Loturi DOTĂRI și UTILITĂȚI PUBLICE, (ZONA “A2” denumită inițial conform PUZ), redenumit(ă)(e) **(ID)** conform Actualizare PUG, introduse în intravilan Trup Alipit „M1” VATRA Murfatlar, propuse cu intrare din str. Prelungirea Muzeului și intrare din Drum Tehnologic al C.D.M.N. (str. Muzeului) oraș Murfatlar, din **UTR m 12**,



zonă marcată cu culoare maro 22 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, identificate [vezi Tabele în Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit.(I), pag. 73-74 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit. (ID), pag. 215], pentru care s-a stabilit și:

- Valoarea CUT maxim este 1,70 pentru DOTĂRI ȘI UTILITĂȚI PUBLICE - construcții tehnice/tehnologice pentru utilități (Ex. Stații, Cabine, Magazii, Depozite, etc.) și respectiv pentru clădirile Administrative/birouri, pentru regim general de înălțime P/Pînalt până la maxim P+1E
- Construcțiile/Clădirile pot avea și supantă, demisol sau subsol.

(9) **Zona Unități Agricole (A) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Unități Agricole (A) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

9.1. **Zona Unități Agricole (A) din intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar și din Trupurile izolate existente sau propuse aferente, conform Actualizare PUG și RLU:**

- a.- - Valoarea POT maxim propus 45÷55%, crescut proporțional, cu suprafața terenului, de la POT minim 45% pentru suprafața de 1000mp, până la POT maxim 55% pentru suprafețe de 500mp sau mai mici, loturi de teren aferent/atribuit pentru construcțiile/ clădirile existente sau propuse ce urmează să fie autorizate, reprezentând o parte din suprafața totală a zonei (A) destinată pentru Unității agricole, din intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, **UTR m 10, sau** din Trupurile izolate aferente (existente: **Trup izolat “M2”, Trup izolat “M3”, Trup izolat “M5”, Trup izolat “M6”, Trup izolat “M7”, Trup izolat “M8”, Trup izolat “M9”, Trup izolat “M10”, Trup izolat “M11”, Trup izolat “M12”, Trup izolat “M 13”, Trup izolat “M14”, Trup izolat “M15”, Trup izolat “M17” și propus Trup izolat „M27”**), adică o parcelă/un lot din zona (A) marcată cu culoare verde 16 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar” și Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU. Pentru aceste Zone se propune un Regim de înălțime P/ P înalt, pentru construcțiile Tehnice/ Tehnologice - Agro-zootehnice și de P+P+1E÷2E pentru Clădiri Administrative sau de Birouri, zone unități agricole (A) identificate [vezi Tabele în Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (A), pag. 74-76, și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit. (A), pag. 215]
- Valoarea CUT maxim propus 0.45 pentru P/P înalt și POT 45%, respectiv CUT max.1,65 pentru maxim P+2E și POT maxim 55%, crescut proporțional de la minim funcție de POT.
 - Clădirile/Construcțiile pot avea și supantă, subsol (S) sau demisol (D).
- b.- -Valoarea POT maxim propus 25÷45%,crescut proporțional, cu suprafața terenului, de la POT minim 25% pentru suprafețe de 2000mp sau mai mari, până la POT maxim 45% pentru suprafața de 1000mp, lot de teren aferent/atribuit pentru construcțiile/ clădirile existente sau propuse, reprezentând o parte sau întreaga suprafața a zonei Unității agricole (A), existente/propuse din intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, **UTR m 10 și din Trupurile izolate aferente** (existente: **Trup izolat “M2”, Trup izolat “M3”, Trup izolat “M5”, Trup izolat “M6”, Trup izolat “M7”, Trup izolat “M8”, Trup izolat “M9”, Trup izolat “M10”, Trup izolat “M11”, Trup izolat “M12”, Trup izolat “M 13”, Trup izolat “M14”, Trup izolat “M15”, Trup izolat “M17” și propus Trup izolat „M27”**), adică un lot sau întreaga zonă (A) marcată integral cu culoare verde 16 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, pentru care se propune un Regim de înălțime de P/ P înalt pentru Construcțiile Tehnice/Tehnologice-Agro-zootehnice și de P+P+1E÷2E pentru Clădiri Administrative/ Birouri, zone identificate [vezi Tabele în Memoriul General Actualizare PUG, la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (A), pag. 74-76, și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit. (A), pag. 215].
- Valoarea CUT maxim 0,25 pentru P/Pînalt și POT maxim 25%, respectiv CUT max.1,35 pentru P+2E și POT maxim 45%, crescut proporțional de la minim funcție de POT.



- b.1. - **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru *Unitățile agricole având POT existent până la 55%, respectiv până la 45%, din zona (A) cu Unități agricole și agro-zootehnice, lucrările de Reparare/ Reabilitare/ Transformare, Modificare și/sau Extindere, până la maxim 20% din POT existent, pot fi autorizate direct fără întocmirea prealabilă a unei documentații de urbanism numai dacă se respectă cumulativ: funcțiunea zonei, prevederile Codului Civil, sunt asigurate accesesele, parcările și posibilitatea de racord la utilități și se obține în prealabil Aviz/Acord favorabil din partea Autorității de Mediu și Autorității privind Sănătatea populației și după caz, Autorității pentru Situații de Urgență.*
Pentru Unitățile agricole existente, propuse anterior pentru Reparare/ Reabilitare/ Transformare, Modificare și/sau Extindere, etc. pe parcelele/loturile existente, sau propuse, acolo unde situația amplasamentului sau condițiile urbanistice/indici urbanistici de realizare a investiției nu se încadrează în limita maximă cu 20% peste POT prevăzut anterior la lit. a și b, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prelabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal. Pentru alte funcțiuni decât cele admise conform **Art. 15.1.a.** și **15.1.b.**, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prelabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal.
- 9.2. **Zona Unități Agricole (A), studiată(e) urbanistic, propusă(e) în intravilan Trup alipit VATRA “M1” Murfatlar, preluată(e) în Actualizare PUG și RLU:**
- a.- Pentru Parc Tehnologic-Fotovoltaiic și Ferme Agrozootehnice din Trup izolat “U1”, prin preluare din PUZ , aprobat legal;
- **Valoarea POT maxim 75%** pentru FERME AGRO-ZOOTEHNICE, (ZONA „A3” denumită inițial conform PUZ), redenumită Zona (A) conform Actualizare PUG, introduse în intravilan Trup Alipit la Vatra „M1” Murfatlar, cu acces din str. Prelungirea Muzeului și str. Fermelor din orașul Murfatlar, în **UTR m 12**, zonă marcată cu culoare verde 16 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, pentru care s-a stabilit și:
 - Valoarea CUT maxim este 1,50 pentru FERME AGRO-ZOOTEHNICE, pentru regimul general de înălțime P+P+POD înalt pentru Adăposturi și Padocuri, respectiv P+P+1E pentru Construcții administrative/birouri și POT maximum 75%.
Construcțiile/Clădirile pot avea și supanță, subsol su demisol.
- (10) **Zona Spații Verzi/Plantate, Agreement, Sport, Protecție (SP) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:**
Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Spații Verzi/Plantate, Agreement, Sport, Protecție (SP) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 10.1. **Zona Spații Verzi/Plantate, Agreement, Sport, Protecție (SP) existente sau propuse în intravilan VATRA “M1” propusă oraș Murfatlar, mai puțin/fără Spațiile (SP) studiate urbanistic, conform Actualizare PUG și RLU:**
Zona Spații Verzi/Plantate, Agreement, Sport, Protecție (SP), existente sau propuse, mai puțin Spațiile (SP) studiate urbanistic în intravilan VATRA M 1 oraș Murfatlar, din **UTR m 1, UTR m 2 (cu „Cartierul Rezidențial cu dotări” prezentat mai jos), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, UTR m 9, UTR m 10, și UTR m12**, zonă marcată cu culoare verde 17 (mai deschis, iar în UTR m 12 hașură cu linii verticale de culoare verde închis) pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, identificate [vezi în *Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (P), pag.76-77 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2.,pct. 3.7.2.2., lit (SP), pag. 216, este împărțită în două Subzone, astfel:*
- a.- **Subzona spații verzi/plantate publice SP- 1** – „Spații Verzi și Plantate amenajate în principal 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 3, UTR m 5, UTR m 8, UTR m 9** (fără zona Stadion), respectiv din **UTR m 10 și UTR m 12** (vezi 5,34Ha Spațiu verde propus pe Taluz fost Depozit(Groapă) de Gunoi închis(ă) în sept. 2015), pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 15 %,
 - Valoarea CUT maxim propus este 0,30 corespunzător regimului de înălțime P+1E și POT15%, pentru clădiri/construcții de utilități publice pentru sau din Spațiile Verzi/ Plantate.
- b.- **Subzona spații sport și agrement SP- 2** – „Spații 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** (vezi, zona Stadion) și **UTR m10** (vezi, zona Parc Deversor), pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 25 %,
 - Valoarea CUT maxim propus este 1,00 corespunzător regimului de înălțime P+P+1+3E și POT 25%, pentru clădiri/constr. prevăzute pentru: Agrement, Stadioane, Baze sportive, etc.
- 10.2. **Zona Spații Verzi/Plantate, Agrement, Sport, Protecție (SP) studiate urbanistic din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar, preluate prin Actualizare PUG și RLU:
- a.- Pentru „Cartier Rezidențial cu Dotări”, introdus în intravilan și preluat conform PUZ aprobat;
- Valoarea POT maxim 15% pentru ZONA VERDE DE AGREMENT ȘI SPORT (denumită inițial Va conform PUZ), redenumită (SP), conform Actualizare PUG din Cartierul Rezidențial alipit la Vatra “M1” oraș Murfatlar, din **UTR m 2**, zonă marcată cu culoare verde 17 (mai deschis) pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință(UTR)-Murfatlar”, aferente PUG și RLU, cu regim de înălțime P;
 - Valoarea CUT este 0,15 pentru construcții P (parter) și POT 15%.
- b.- Pentru zona „Parc Tehnologic-Fotovoltaic și Ferme Agrozootehnice” din Trup izolat “U1, prin preluare din PUZ, aprobat legal:
- Valoarea POT maxim 10% pentru SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE PUBLICE (ZONA VERDE „V” denumită inițial conform PUZ), redenumită Zona (SP), conform Actualizare PUG, propusă cu acces din str. Fremelor, în intravilan- Trup Alipit la Vatra „M1” oraș Murfatlar, în **UTR m12**, zonă marcată cu hașură verticală de culoare verde închis, pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, pentru care s-a stabilit și:
 - Valoarea CUT maxim este 0,10 pentru construcții P(parter) și POT 10% din zona SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE PUBLICE (ZONA VERDE), construcții destinate întreținerii spațiilor verzi/plantate.
- (11) **Zona Gospodărie Comunală, Cimitire (GC) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:**
- Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Gospodărie Comunală, Cimitire (GC) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 11.1. **Zona Gospodărie Comunală, Cimitire (GC), din intravilan VATRA M1** propusă, oraș Murfatlar, mai puțin/fără zona studiată urbanistic, conform Actualizare PUG și RLU:
- Zone Gospodărie Comunală, Cimitire (GC)(Sedii, Platforme acoperite,Capele) existente, mai puțin Spațiile (GC)/Cimitire propuse pentru a fi studiate urbanistic, în intravilan VATRA M 1 oraș Murfatlar, din **UTR m 3, UTR m 5 și UTR m 12**, zone marcate cu culoare ocru 20 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, zone identificate [vezi în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (GC), pag. 77 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2.,pct. 3.7.2.2., lit.(GC), pag. 216], sunt împărțite în două Subzone, astfel:
- a.- **Subzona cimitire și servicii asociate GC- 1** – din intravilan VATRA M1 oraș Murfatlar, din **UTR m 5** [cu Cimitire la limita de Vest a zonei de Locuințe (L)] cu regim de înălțime propus S/D+ P+1E, pentru care se propun:



- Valoarea POT maxim propus 25 %,
 - Valoarea CUT maxim propus este 0,50 corespunzător regimului de înălțime S/D+ P+1E și POT25%, pentru construcții, *Case mortuare/Capele* din zona Cimitirelor și Serviciilor asociate
- b.- **Subzona amenajări pentru gospodărie comunală, salubritate GC- 2** – din intravilan VATRA M 1 oraș Murfatlar, din **UTR m 3** (*Sediu Gospodărie comunală de pe aleea Macului*) și **UTR m 12** [*fost(a) Groapă/Depozit de gunoi închis(a) în sept. 2015*], cu regim de înălțime propus P÷P+1÷2E, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 45 %,
 - Valoarea CUT maxim propus este 1,35 corespunzător regimului de înălțime P÷P+1÷2E și POT 45%, pentru construcții, Sedii gospodărie comunală și Platforme închise de salubritate.
- 11.2. **Zona Gospodărie Comunală, Cimitire (GC) propusă a fi studiată urbanistic, din intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar**, conform Actualizare PUG și RLU – pr. nr. 80/2014: Conform prevederilor Actualizare PUG- proiect nr. 80/2014 zonă/suprafața propusă pentru RESTRUCTURARE URBANĂ- EXTINDERE/ÎNFIINȚARE CIMITIR din intravilanul Trup „M1” VATRA orașului Murfatlar, situată în zona de Nord, cu acces din str. Murfatlar, în **UTR m 9**, marcată cu culoare ocru 20, hașurată cu linii negre subțiri reprezentând interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), motivat de amplasamentul acestuia în zona protejată a **Sitului** arheologic (2) “*Valul de piatră*” (Cod LMI: CT-I-s-A-02559), vizibilă pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, analiză urbanistică motivată în plus și de accesul la utilitățile necesare cimitirului. Prin Actualizare PUG, coeficienții urbanistici propuși, sunt:
- Valoarea POT maxim propus 15% din suprafața terenului destinată/afectată pentru construcții având S/D+P÷P+1E destinate pentru Gospodărie comunală/Cimitire (*Capele, Sedii, Platforme închise*), fără construcțiile funerare exceptate prin lege de la autorizare.
 - Valoarea CUT maxim propus 0,30 pentru construcții cu S/D+P÷P+1E și POT maxim 15%.
- (12) **Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:** Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Construcții Tehnico- Edilitare (TE) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 12.1. **Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) din intravilan VATRA “M1” propusă oraș Murfatlar și Trupuri izolate** aferente, conform Actualizare PUG și RLU:
- a.- Valoarea POT maxim propus 70% pentru suprafața efectiv atribuită/aferentă pentru clădirile/construcțiile tehnico-edilitare existente și propuse din totalul suprafeței Zonei Construcții Tehnico- Edilitare (TE) (*ex.Sedii, Stații pompare, Cabine*) existente sau propuse, în intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 4, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9** și Trupurile izolate existente (**Trup izolat „M21”, Trup izolat „M22”, Trup izolat „M23”, Trup izolat „M24” și Trup izolat „M25”**) și propuse (**Trup izolat „M19”** (*pentru propunere de Stație de pompare ape uzate*), **Trup izolat „M26”** (*Locuințe sezoniere cu propunere de racord la rețelele de apă și canalizare publice*), **Trup izolat „M27”** (*Fermă Gegiu pentru propunere de Stație de pompare ape uzate*)], fără zonele de protecție, pentru construcțiile tehnico- edilitare, zonă marcată cu culoare ocru închis 21 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, pentru Înființări/ Reparații/ Reabilitări/ Modernizări ale unor clădiri/ construcții supraterane cu S/D+P/P înalt sau construcții tehnice/ anexe, cu P÷P+1E, clădiri administrative care servesc activităților din Zona Construcțiilor Tehnico- Edilitare (TE) identificate [*vezi în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (TE), pag. 77÷79 și Cap.3.7., Art. 3.7.2.,pct. 3.7.2.2., lit (TE), pag. 216-217*].
- Valoarea CUT maxim propus 0,70 pentru S/D+ P al clădirii/construcții tehnice/tehnologice- tehnico -edilitare și POT 70%, respectiv
 - Valoarea CUT maxim propus 1,40 pentru P÷P÷1Eși POT 70% pentru clădiri Administrative.



- b.- Valoarea POT maxim propus 90÷100% din suprafața terenului aferent/atribuit Construcțiilor Tehnico-Edilitare (TE)(Stații/cabine tip modular/prefabricat), existente/propuse din intravilan VATRA propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 4, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9** și Trupurile izolate existente (Trup izolat „M21”, Trup izolat „M22”, Trup izolat „M23”, Trup izolat „M24” și Trup izolat „M25”) și propuse (Trup izolat „M19” (Popas Turistic Fântânița cu propunere de Stație de pompare ape uzate), Trup izolat „M26” (Locuințe sezoniere cu propunere de racord la rețelele de apă și canalizare publice), Trup izolat „M27” (Fermă Gegiu cu propunere de Stație de pompare ape uzate)], fără zonele de protecție, vezi marcate pe: „Planșa 4.1.1.Reglementări Echipare Edilitară- Murfatlar-Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.1.2. Reglementări Echipare Edilitară-Murfatlar- Telecomunicații/ Alimentare cu energie electrică”, anexă la PUG, pentru cazul Înființării/ Reparației/Reabilitării/Modernizării unor clădiri/ construcții supraterane cu S/D+P, S/D+P înalt, clădiri tehnice sau anexe care servesc activităților din Zona Construcțiilor Tehnico- Edilitare (TE).
- Valoarea CUT maxim propus este 0,90÷1,00 corespunzător regimului de înălțime S/D+ P al clădirii/construcției și POT 90÷100%.
- c.- **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru Construcții Tehnico- Edilitare (TE) având POT existent până la 70%, în Zona Construcțiilor Tehnico- Edilitare (TE), din **UTR m 3, UTR m 4, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9** și Trupurile izolate existente (Trup izolat „M21”, Trup izolat „M22”, Trup izolat „M23”, Trup izolat „M24” și Trup izolat „M25”), lucrările de Reparare/Reabilitare/ Transformare sau Modificare și/sau Extindere, până la maxim 20% din POT existent, pot fi autorizate direct fără întocmirea prealabilă a unei documentații de urbanism numai dacă se respectă cumulativ: funcțiunea zonei, prevederile Codului Civil, sunt asigurate accesese, parcările, posibilitatea de racord la utilități și se obține în prealabil Aviz/Acord favorabil din partea Autorității de Mediu și Autorității privind Sănătatea populației și după caz, Autorității pentru Situații de Urgență.
- Pentru Construcțiile Tehnico- Edilitare (TE) existente, propuse anterior pentru Reparare/ Reabilitare/ Transformare, Modificare și/sau Extindere, etc. pe parcelele/loturile existente, sau propuse, acolo unde situația amplasamentului sau condițiile urbanistice/indici urbanistici de realizare a investiției nu se încadrează în limita maximă cu 20% peste POT prevăzut anterior la lit. a, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prelabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal. Pentru alte funcțiuni decât cele admise la **Art.18.1.a. și 18.1.b.**, autorizarea se va face pe baza unei documentații prelabile de PUZ.
- (13) **Zona Terenuri cu Destinație Specială (DS) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:** Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Terenuri cu Destinație Specială (DS) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 13.1. **Zona Destinație Specială(DS) din intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU:**
- a.- Valoarea POT maxim propus 70% pentru lucrările/construcțiile cu caracter special din zonele cu Destinație Specială (DS), existente în intravilan oraș Murfatlar, din **UTR m 13**, marcate cu culoare roz 9 pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU, pentru construcții speciale din domeniul apărării, ordinii publice și securității naționale, cu regimul de înălțime propus P+P+1E+4E, pe terenuri cu destinație specială (DS), identificate [Vezi în Memoriul General PUG, la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (S), pag. 79 și Cap. 3.7., art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit. (DS), pag. 217], pentru care sa stabilit și;
- Valoarea CUT maxim 3,50 pentru maxim P+4E și POT 70% pentru construcții speciale.
- PRECIZARE:** Pentru Zonele cu Destinație Specială (DS) din extravilan oraș Murfatlar indici de control urbanistic POT și respectiv CUT utilizați în procedura de autorizare vor fi aceeași ca la paragraful anterior, 13.1., lit. a.



(14) **Zona Căi de comunicație (C)**, cu subzonele:

14.1. **Subzona Căi de comunicație Rutieră (CR) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Căi de comunicație Rutieră (CR) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

a.- **Subzona Căi de comunicație Rutieră (CR) din intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar, inclusiv „Zona Centrală”, „Zona Cartier Rezidențial cu Dotări” și „Zona Parc Fotovoltaic și Ferme Agro-zootehnice”,** conform Actualizare PUG și RLU:

a.1. - Valoarea POT maxim propus 0,00% deoarece construcțiile/lucrările la Căile de comunicație Rutieră existente și propuse se referă în principal la infrastructură rutieră (*fundăția/platforma drumurilor cu rigole pluviale, trotuare, parcări/platforme și alte asemenea, executate prin profilarea suprafeței terenului*) fără impact asupra indicilor de control urbanistic POT și CUT. Căile de comunicație Rutieră (CR) din intravilan Vatra M1 Murfatlar; **UTR m 1, UTR m 2, UTR m 3, UTR m 4, UTR m 5, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 9, UTR m 10, UTR m 11, UTR m 12 și UTR m 13**, sunt: drumurile naționale (DN) marcate cu culoare roșu 8 inclusiv zonele cu District drumuri și District poduri [*ca Zone Instituții și servicii de interes public (IS)*], străzile principale din oraș marcate cu hașură/culoare portocaliu 5 (*vezi Tabel străzi principale în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.6., Atr. 2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag.53 și pag. 55*) și drumul comunal DC27 și străzile secundare din oraș marcate cu hașură/culoare galben 3 (*vezi Tabel străzi secundare în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.6., Art. 2.6.1., pct. 2.6.1.1.pag. 53÷55 și la Cap.3.6., Art. 3.6.1., pct. 3.6.1.1.și pct. 3.6.1.2., pag 200*), vizibile pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1.Unități Teritoriale de Referință(UTR)–Murfatlar”, aferente PUG și RLU.

- Valoarea CUT maxim este tot 0,00 pentru aceleași motive explicate mai sus la POT.

a.2. - Valoarea POT maxim propus în intervalul 50÷70%, crescut proporțional cu suprafața terenului de la POT minim 50% pentru suprafața de 1500mp sau mai mare, până la POT maxim 70% pentru suprafața de 1000mp sau mai mică, teren aferent/atribuit pentru clădirile/construcțiile existente și/sau propuse în zona Căilor de comunicație și Transport Rutier (CR) (ex: *District de Drumuri/Poduri rutiere, Autogări, Magazii, Depozite, Restaurante, Moteluri, Spații destindere și altele*), din intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar din **UTR m 2 și UTR m 3**, care servesc activității de exploatare, întreținere a drumurilor DN sau din **UTR m 1, UTR m 5 și UTR m 7** pentru transport (ex: *Stații de transport în comun, Cabine de așteptare, Magazii materiale semnalizare rutieră, Depozite, și altele*), având regimul de înălțime S/D+P÷P+1÷2E. Pentru suprafețe între 1000mp și 1500mp POT va fi calculat conf. pct. 3.2, pag.50/207.

- Valoarea CUT maxim propus în intervalul CUT 1,50÷2,10 pentru regimul de înălțime S/D+P÷P+1÷2E funcție de POT 50÷70%, pentru District drumuri, Clădiri tehnice sau Autogări, Hoteluri/Moteluri, Restaurante, Spații prezentare, destindere și altele, respectiv,

- Valoarea CUT în intervalul 0,50÷0,70 pentru S/D+P sau P înalt (cu posibilitate de supanță) funcție de POT 50÷70%, pentru Hale, Magazii, Depozite/ Anexe, destinate exploataării mentenanței/întreținerii drumurilor sau Cabine/Stații de transport în comun și alte asemenea.

14.2. **Subzona Căi de comunicație Feroviară (CF) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Căi de comunicație Feroviară (CF) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

a.- **Subzona Căi de comunicație Feroviară (Cf) din intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar, inclusiv „Zona Centrală”,** conform Actualizare PUG și RLU:

a.1. - Valoarea POT maxim propus 0,00% deoarece construcțiile/lucrările la Căile de comunicație Feroviară se referă în principal la infrastructură feroviară (*fundăția/platforma căilor ferate cu rigole pluviale, instalații și platforme/ rampe CF din zona de siguranță feroviară și alte asemenea, executate prin profilarea suprafeței terenului*), fără impact asupra indicilor de



control urbanistic POT și CUT. Căile de comunicație Feroviară din **UTR m 3, UTR m 6 și UTR m 7**, sunt marcate cu culoare mov 11 în zona Linii CF și zona adiacentă aparținând siguranței circulației feroviare, respectiv cu culoare roșu 8 în zona Stației CF Basarabi (actual Murfatlar) și clădirile anexă [ca *Zone Instituții și servicii de interes public (IS)*], vizibile pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU.

- Valoarea CUT maxim propus 0,00 pentru aceleași motive explicate mai sus la POT.

- a.2. - Valoarea POT maxim propus în intervalul 50÷70%, crescut proporțional cu suprafața terenului de la POT minim 50% pentru suprafața de 1500mp sau mai mare, până la POT maxim 70% pentru suprafața de 1000mp sau mai mică, teren aferent/atribuit pentru clădirile/construcțiile existente și/sau propuse în zona Căilor de comunicație și Transport Feroviar (**CF**) [ex: *Clădire Stația CF Basarabi (Murfatlar), Clădirea tehnică de comandă și urmărire a traficului feroviar pe sectorul/ tronsonul Dorobanțu – Basarabi –Valul lui Traian, Magazii materiale, Depozite și/sau alte asemenea și fostele Locuințe CFR*], situate în intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 3, UTR m 6 și UTR m 7**, care servesc activității de exploatare mentenanță/ întreținere a Căilor de comunicație și Transport Feroviar cu excepția fostelor locuințe CFR (din *UTR m7, vândute către foști chiriași/salariați dar cu atribuirea în folosință a terenului proprietatea statului, în administrarea C.N. CFR S.A.*), pentru care indicii de control urbanistic, respectiv condițiile de construire sunt precizate la alin (5), paragraf 5.1., lit. a., pag. 52-53/207 respectiv la Cap. 11, Art. 11.1.a. până la Art. 11.1.l., pag. 102÷109/207, pentru – **Subzona L1**, cu **L1a** din **UTR m 7**(*Locuințe în zone incompatibile cu locuirea*). Pentru suprafețe între 1000mp și 1500mp POT va fi calculat conf. alin.3.2, pag. 50/207. Pentru clădirile/ construcțiile Căilor de comunicație și Transport Feroviar (**CF**), existente sau propuse, precizate mai sus, din **UTR m 7**, care servesc pentru transportul feroviar de persoane, depozitarea și transportul de mărfuri și altele asemenea se propune:
- Valoarea CUT maxim în intervalul CUT 1,50÷2,10 corespunzător regimului de înălțime propus S/D+P+P+1÷2E, funcție de POT 50÷70%, pentru Clădirii Stații CF sau Clădiri tehnice și,
 - Valoarea CUT maxim în intervalul 0,50÷0,70 pentru clădiri S/D+P, P înalt (cu posibilitate de supanță) funcție de POT 50÷70%, pentru Magazii, Depozite și alte clădiri anexă, destinate exploatarea și mentenanței/ întreținerii Căilor de comunicație și de Transport Feroviar (**CF**).

14.3. **Subzona Căi de comunicație Navală (CN) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:** Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Căi de comunicație Navală (**CN**) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

a.- **Subzona Căi de comunicație Navală (CN) din intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar**, conform Actualizare PUG și RLU:

- a.1. - Valoarea POT maxim propus 0,00% deoarece construcțiile/lucrările la Căile de comunicație Navală se referă în principal la infrastructură de transport naval (**CN**) (*Canal navigabil Dunăre- Marea Neagră, Port fluvial Basarabi cu Acvatoriu portuar, Dane portuare și altele asemenea executate prin lucrări hidrotehnice mari care presupun amenajarea/ reprofilarea topografiei unor mari suprafețe de teren din lungul canalului*) fără impact asupra indicilor de control urbanistic POT și CUT. Căile de comunicație Navală din **UTR m 6**, sunt marcate cu culoare albastru deschis pe senalul navigabil inclusiv Acvatoriul portuar, marcate cu culoare albastru închis 15 zona de siguranță cu malurile Canalului navigabil inclusiv Danele portuare și marcate cu roșu 8 Sediul Administrație Port Basarabi cu Clădirile aparținând siguranței circulației navale [ca *Zone Instituții și servicii de interes public (IS)*], vizibile pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU.

- Valoarea CUT maxim este tot 0,00 pentru aceleași motive explicate mai sus la POT.

- a.2. - Valoarea POT maxim propus în intervalul 50÷70%, crescut proporțional cu suprafața terenului de la POT minim 50% pentru suprafața de 1500mp sau mai mare, până la POT



maxim 70% pentru suprafața de 1000mp sau mai mică, teren aferent/atribuit pentru clădirile/ construcțiile existente și/sau propuse în zona Căilor de comunicație și Transport Naval (**Cn**) [ex: Clădire Administrație Port Basarabi, Hale, Magazii, Depozite în Danele Portului precum și alte clădiri/construcții tehnice de comandă și urmărire a traficului naval pe sectorul de Canal Navigabil ce străbate orașul Murfatlar), situate în intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar, în **UTR m 6**, care servesc activității de exploatare și întreținere a Căilor de Transport Naval. Pentru suprafețe între 1000mp și 1500mp POT va fi calculat conf. pct. 3.2, pag.50/207. Pentru clădirile/ construcțiile existente și/sau propuse din zona Căilor de comunicație și Transport Naval (**CN**)- Canalul Dunăre-Marea Neagră, precizate la anterior, din **UTR m 6**, care servesc pentru transportul naval de persoane, respectiv pentru depozitarea și transportul de mărfuri;

- Valoarea CUT maxim în intervalul 2,00÷2,80 corespunzător regimului de înălțime existent/ propus S/D+P÷P+1÷3E, funcție de valoarea POT 50÷70%, pentru Clădiri Administrative/ Gară fluvială/ Birouri și clădiri Tehnice specifice Transportului Naval și,

- Valoarea CUT maxim în intervalul 0,50÷0,70 pentru regim de înălțime S/D+P (P înalt) cu posibilitate de Supantă, funcție de POT 50÷70%, pentru Hale, Magazii, Depozite existente și propuse în Danele portuare din zona Căilor de comunicație și Transport Naval (**CN**).

(15) **Zona Cursuri de apă/Văi inundabile (TR) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:** Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Cursuri de apă/Văi inundabile (**TR**) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

15.1. **Zona Cursuri de apă/Văi inundabile (TR) din intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar**, conform Actualizare PUG și RLU:

a. - Valoarea POT maxim propus 0,00% deoarece construcțiile/lucrările la Cursurile de apă/Văile inundabile existente, se referă în principal la Văi/Pârâuri naturale neamenajate și/sau Canale pluviale amenajate (**TR**) (vezi: *Canalul Pluvial Valea Seacă amenajat înainte de 1989 pe firul Pârâului Valea Seacă, actual colmatat, (cuprins în proiectul ABA Dobrogea Litoral pentru „Lucrări de apărare împotriva inundațiilor în Bzinul Hidrografic Valea Seacă”)* din **UTR m 7** (și *Valea Basarabi amenajată parțial, care presupun lucrări hidrotehnice de amenajări ale unor cursuri naturale de apă fără debit permanent prin reprofilarea topografiei unor suprafețe de teren din lungul Văii/ Pârâului*), fără impact asupra indicilor de control urbanistic. Cursurile de apă/Văile inundabile existente pe teritoriul intravilan orașului Murfatlar, din **UTR m 1**, **UTR m 7**, **UTR m 8** și **UTR m 10**, sunt în ordine: capătul de Sud al Văii Basarabi cu Canalul pluvial din Parcul III (*denumit și Parc Monument*) ce subtraversează Linia CF 800 până la Canalul pluvial de Nord inclusiv (*care se varsă în Deversorul de la km 23+169 al CDMN*); Canalul Pluvial Valea Seacă; Albia amenajată în capătul de Est al Văii Șerplea, marcate cu culoare albastru mai deschis de-alungul conturului/profilului canalelor, iar porțiunea neamenajată din Valea Basarabi cuprinsă între str. Al Ioan Cuza și str. Nicolae Bălcescu ce trece prin proprietăți este hașurată cu linii oblice subțiri de culoare albastră ca interdicție de construire cu excepția lucrărilor/amenajărilor hidrotehnice, inclusiv a lucrărilor edilitare, vizibile pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU.

- Valoarea CUT maxim este tot 0,00 pentru aceleași motive explicate mai sus la POT.

b. - Valoarea POT maxim propus 50%, pentru clădirile/construcțiile existente și/sau propuse specifice Cursurilor de apă/Văilor inundabile (**TR**) [ex: *Cantoane, Cabine și construcții/clădiri tehnice, etc.*] care servesc activității de exploatare și mentenanță/ întreținere a Cursurilor de apă/Văilor inundabile, situate în intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar, din **UTR m 7**,

- Valoarea CUT maxim este 1,00 corespunzător regimului de înălțime propus S/D+P÷P+1 și POT 50%, pentru clădirii/construcții administrative sau tehnice și,

- Valoarea CUT max. 0,50 corespunzător regimului de înălțime P și POT 50%, pentru clădiri anexă, destinate exploatării mentenanței/ întreținerii Cursurilor de apă/Văilor inundabile (**TR**).



(16) **Zona Terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații (TH) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații (TH) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

16.1. **Zona Terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații (TH) din intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar și Trupurile izolate aferente, conform Actualizare PUG și RLU:**

- a. - Valoarea POT maxim propus 0,00% deoarece construcțiile/lucrările la Terenuri aflate permanent sub ape/ Canale de irigații (TH) se referă în principal la Lucrări de îmbunătățiri funciare [vezi: *parțial Canal de irigații Sistem Valea Seacă din UTR m 7, Canalul-Aducțiunea Cn 648 (denumit în PUG și Canal Magistral de Irigații) parțial în Trup izolat M 18 aferent Murfatlar, Canal irigații Poiana parțial în Trup izolat M14 aferent Murfatlar) și Canal Irigații CA 1.1 Siminoc, ce presupun Lucrări de îmbunătățiri funciare prin reprofilarea topografiei unor suprafețe de teren*], fără impact asupra indicilor de control urbanistic POT și CUT. Terenurile aflate permanent sub ape/ Canalele de irigații de pe teritoriul intravilan Vatra M1 oraș Murfatlar și din Trupurile izolate aferente, enumerate mai sus, sunt marcate cu culoare albastru deschis 13, vizibile pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice – Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU.
- Valoarea CUT maxim este tot 0,00 pentru aceleași motive explicate mai sus la POT.
- b. - Valoarea POT maxim propus 50%, pentru clădirile/ construcțiile existente și/sau propuse specifice Canalelor de irigații/ Terenurilor aflate permanent sub ape (TH) [ex: *Stația de pompare irigații Sistem Valea Seacă (de lângă Deversor C.D.M.N. mal stâng km 23+169), situată în intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar din UTR m 7, situate în Trupuri izolate [ex. Stația de Pompare Basarabi- Pădure) din Trup izolat „M18” (aferent Murfatlar) și Stația de pompare Sistem Poiana din Trup izolat „M14” (aferent Murfatlar)], care servesc activității de exploatare și mentenanță/întreținere a Canalelor de Irigații,*
- Valoarea CUT maxim propus 1,50 corespunzător regimului de înălțime S/D+P÷P+1÷2E și POT 50%, destinate clădirilor Administrative și/sau Tehnice și,
- Valoarea CUT maxim propus 0,50 pentru regimul de înălțime S/D+ P/P înalt și POT 50%, pentru construcții anexe, destinate exploatarei și mentenanței/întreținerii Canalelor de irigații/ Terenurilor aflate permanent sub ape (TH).

(17) **Zona Terenuri Neproductive (TN) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Terenuri Neproductive (TN) din intravilan existent și propus oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

17.1. **Zona Terenuri Neproductive (TN) din intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar, conform Actualizare PUG și RLU:**

- a. - Valoarea POT maxim și CUT maxim se stabilesc prin studiu urbanistic PUZ, conform condiției din Avizul Ministerului Culturii nr.168/U/2020 prin care s-a instituit interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ care sa reglementeze întreaga zonă de protecție a monumentului istoric [*Ansamblul Rupestru de la Murfatlar (Cod LMI CT-I-s-A-02585)*], pentru destinațiile/ funcțiunile existente și propuse conform PUG, pentru utilizarea acelor suprafețe de teren din **UTR m 10** [vezi: *ZONĂ URBANIZARE- PARC MUZEAL pe terenul în suprafață de 5,223 Ha (asimilat ca Teren Neproductiv(TN), fosta organizare de șantier (OS) a Canalului C.D.M.N. de pe Calea Dobrogei, la poalele Dealului Tibișir și suprafața de 1,900Ha platou Mănăstire Sf. Teotim situat pe Dealul Tibișir , cu acces din drumul tehnologic a Canalului C.D.M.N. (denumită și str. Muzeului)*], Conform Aviz 168/U/2020 în zonă sunt permise lucrările de: întreținere, reparații și modernizare a infrastructurii rutiere și fluviale, a rețelelor tehnico edilitare, a clădirilor fermei viticole, de protecție a malurilor, de amenajare peisagistică și



- lucrări de protejare, consolidare, conservare, restaurare și punere în valoare a monumentului istoric. Zona este marcată cu culoare verde - teren (NP) pentru Urbanizare – Parc Muzeal, culoare roșu 8,- teren monumentul istoric “Ansamblul rupestru de la Murfatlar”, -platou Mănăstire Sf. Teotim și -drumul național DN3, culoare albastru deschis,- Devensor Valea Șerplea, culoare albastru închis,- malurile C.D.M.N. și culoare verde 17,- spațiile verzi și plantate, terenuri peste care s-a aplicat o hașură verticală cu linii subțiri de culoare neagră reprezentând interdicție temporară de construire, cu permisivități, până la elaborarea și aprobarea unui PUZ, pe întreaga zonă de protecție a monumentului istoric, vizibile pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice–Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa1.1.Unități Teritoriale de Referință(UTR)–Murfatlar”, aferente PUG și RLU
- a.1. – Valoarea POT maxim propus 70%, pentru clădirile/construcțiile, cu regim de înălțime propus $P \div P+1E$, din Zonă Terenuri Neproductive (TN), existente sau propuse din intravilan VATRA „M1” propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 10**, inclusiv pentru lucrările/investițiile admise prin avizul 168/U/2020 al Min. Culturii, sau pentru utilizarea provizorie a terenurilor neproductive (TN) pentru Organizări de Șantier în vederea realizării unor lucrări, până la aprobarea PUZ, în UTR.
- Valoarea CUT maxim propus 1,40, pentru un regim de înălțime $P \div P+1E$, pentru lucrări/investiții din zonă TN, **UTR m 10**, inclusiv lucrări permise conf. Aviz 168/U/2020, sau pentru construcții provizorii de șantier necesare lucrărilor permise. până la aprobarea PUZ în UTR.
- b. – Valoarea POT maxim propus 85% pentru UTILITĂȚI PUBLICE din Zona Parc Fotovoltaic, propuse pe Terenurile Neproductive (TN) (vezi: *Teren Np S-E și Teren Np S-V*), studiate urbanistic prin PUZ, din **UTR m 12**, pentru construcții/clădiri având regimul de înălțime P/ (Pînalt) pentru clădiri tehnice/utilități publice și $P \div P+1E$ pentru clădiri administrative, vizibile pe „Planșa 3.1. Reglementări Urbanistice– Zonificare Murfatlar”, respectiv pe „Planșa 1.1. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Murfatlar”, aferente PUG și RLU.
- Valoarea CUT maxim 1,70 pentru construcții/clădiri având regimul max.de înălțime $P \div P+1E$.
- (18) Valorile minime sau maxime pentru indicii de control (POT și CUT) pentru zonele funcționale din intravilan sat Siminoc, propus prin Actualizarea PUG și RLU.
PERMISIVITATE: Valorile maxime pentru indicii de control (POT și CUT) pentru zonele funcționale din intravilan care anterior Actualizării PUG nu au fost studiate urbanistic, prin Actualizarea PUG- proiect nr. 80/2014, se mențin, se adaptează corespunzător și se reutilizează, în conformitate cu valorile POT și CUT stabilite inițial prin PUG și respectiv RLU- proiect nr. 3/2000 aprobat cu HCL nr. 25 din 25 martie 2004, iar pentru cazul zonelor funcționale studiate urbanistic, sau al zonelor cu funcțiuni similare celor studiate urbanistic, valorile indicilor de control POT și CUT propuse prin Actualizare PUG și RLU, vor fi conforme celor din documentațiile de urbanism PUZ sau PUD, realizate și aprobate anterior, inclusiv pentru zonele cu funcțiuni similare.
- (19) Zona Rezidențială (cu Locuințe) (L) din intravilan existent și propus sat Siminoc:
Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Rezidențială (cu Locuințe) (L) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 19.1. Zona Rezidențială (cu Locuințe) (L) din intravilan VATRA „S1” propusă în sat Siminoc, în Centrul satului- adiacent(a) drumului comunal DC27, conform Actualizare PUG și RLU (limitrofă de o parte și de alta, în lungul drumului comunal DC27, str. principală Murfatlar):
Zona Locuințe (L) individuale cu dotări din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, zonă adiacentă drumului comunal DC 27, conform R.G.U. și respectiv RLU, situate în **UTR s 1 (Centru sat Siminoc)**, care se împart în:
- a.- subzona L1 locuințe individuale cu dotări (cu spații comerciale și/sau de prestări servicii compatibile cu locuirea), existente și propuse (pe parcele) cu acces din strada principală Murfatlar, din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, adiacentă/limitrofă drumului DC27, în țesut rural Siminoc din **UTR s 1 (Centru sat Siminoc)**, din care:



- a.1. - **L1b** zona locuințe individuale cu dotări din **UTR s 1** (Centru sat Siminoc) adiacentă/ limitrofă drumului DC 27, existente și propuse (pe parcele) cu acces din strada principală Murfatlar (vezi Tabel străzi în Memoriul General Actualizare PUG, Cap. 2.6., Art. 2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag. 55), din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, având regim de înălțime propus până la $P \div P+1 \div 2E$, zonă marcată cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propusă 70%.
 - Valoare propusă CUT maxim 2,10 pentru maxim P+2E și POT 70%;
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- a.2. - **L1b** zona locuințe individuale fără dotări din **UTR s 1** (Centru sat Siminoc), adiacentă/ limitrofă drumului DC 27, existente și propuse (pe parcele) cu acces din strada principală Murfatlar, din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, având regim de înălțime propus până la $P \div P+1 \div 2E$, zonă marcată cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propusă 40%.
 - Valoarea CUT maxim propusă 1,20 pentru maxim P+2E și POT maxim 40%.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- 19.2. **Zona Rezidențială (cu locuințe) (L) existente, din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, inclusiv Trupuri alipite și Trupuri izolate** aferente, mai puțin/fără zona din Centrul satului- adiacentă DC27, și fără Zonele de Locuințe studiate urbanistic, conform Actualizare PUG și RLU;
- a.- **subzona L1** locuințe individuale existente și propuse (pe parcele) cu acces din străzile secundare, din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, în țesut rural Siminoc din **UTR s 2**, din care:
- a.1. - **L1b** zona locuințe individuale existente și propuse pe parcele din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, din **UTR s 2**, inclusiv locuințele din Trup alipit „Fermă Dumitrescu” și Trup alipit „Locuințe individuale Sola A 107” (hașurată cu interdicție temporară de construire până la studierea prin PUZ, motivat de necesitatea detalierei modului de parcelare/ lotizare a terenurilor pentru asigurarea posibilității de acces la loturi prin terenuri proprietatea privată a unor persoane fizice și de racord la utilitățile publice prin străzi/alei publice) și Trupuri izolate aferente Siminoc, fără UTR s 1 și zona adiacentă DC27 și fără zonele studiate urbanistic din UTR s 2 și UTR s 3,, cu regim redus de înălțime propus până la $P \div P+1 \div 2E$, zonă marcată cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 35%,
 - Valoarea propusă CUT maxim 1,05 pentru maxim P+2E și POT 35%.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- 19.3. **Zona Rezidențială (de locuințe) (L) studiată(e) urbanistic, din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc inclusiv Trup alipit (fost Trup C2),** conform Actualizare PUG și RLU.
- a.- Pentru „Lotizări Particulare Siminoc- ZONELE „A”, „B”, „C”, „D” și „E”, (preluare din PUG inițial), prin Actualizare PUG și RLU – proiect nr. 80/2014, se propun;
- Valoarea POT maxim propus 35% pentru zona locuințe (L) cu subzona (L1) locuințe individuale existente și propuse pe parcele studiate urbanistic (vezi sus zonele) și din rest intravilan existent sat Siminoc, fără zona adiacentă/ limitrofă DC27 (fără UTR s 1), în țesut rural Siminoc din **UTR s 2**, din care (L1b) zonă locuințe individuale, cu regim redus de înălțime propus până la $P \div P+1 \div 2E$, zonă marcată cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU.



- PRECIZARE:** POT maxim 35% se aplică pentru zonele cu locuințe individuale situate pe străzile secundare (vezi Tabel străzi în Memoriul General Actualizare PUG, Cap. 2.6., Art. 2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag. 56 și Cap. 3.6., Art. 3.6.1., pct. 3.6.1.2., pag. 201) din sat.
- Valoarea CUT maxim propus 1,05 pentru P+2E și POT max. 35%.
Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
 - b.- Pentru „Introducere în intravilan Trup izolat (C2) pentru Pensii, Depozite, Stație distribuție combustibil, Locuințe, Spațiu comercial”, prin preluare din PUZ aprobat legal, (redenumit Trup S5 „Lotizări Canadian”, alipit la Vatra S1 Siminoc, conform Actualizare PUG) și anume;
 - b.1. - Valoarea POT maxim propus 40%, pentru locuințe (L) cu subzona (L1) locuințe individuale (pe parcele) din „Lotizări Canadian” reprezentând Trup alipit la intravilan VATRA „S1” propus(ă) sat Siminoc, cu regim redus de înălțime în țesut rural Siminoc, din UTR s 3, din care (L1b) zona cu locuințe individuale cu regim redus de înălțime propus $P \div P+1 \div 2E$, marcate cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU și anume;
 - Valoarea CUT maxim generală propusă este 1.20 pentru maximum P+2E și POTmax. 40%.
 - b.2. - Valoarea POT maxim propus 70% pentru locuințe (L) cu subzona (L1) din Zona mixtă Locuire și Spații comerciale, pe parcele (ex.Lot 43 și lot 28) din „Lotizări Canadian” -Trup alipit la intravilan VATRA „S1” sat Siminoc, din UTR s 3, din care (L1b) locuințe cu dotări cu regim de înălțime $P \div P+1 \div 2E$, zonă marcată cu culoare galben 3, vizibilă pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU,
 - Valoarea CUT maxim propus este 2,10 pentru maximum P+2E și POT maxim 70%.În funcție de Regimul de înălțime de la minim P(parter) până la maximum P+2E se calculează CUT având în vedere ca suprafața pentru aceeași parcelă studiată (S) este o constantă, iar variabilă este doar suprafața construită desfășurată(SD) determinată de regimul de înălțime ales.
 - c.- Pentru „Reglementarea Zonei de Unități Agricole (Remize Agricole) și Teren pentru destinații Turistice și Rezidențiale”, conform preluare din PUZ aprobat legal, și anume;
 - c.1. - Valoarea POT maxim propus 35% pentru ZONA REZIDENȚIALĂ DE LOCUINȚE, (ZONA 1 cu subzona ZRL denumită conform PUZ), redenumită conform Actualizare PUG, zona locuințe (L) cu subzona (L1) locuințe individuale propuse pe parcele din rest intravilan existent sat Siminoc, str. Mecanizatorului colț cu str. Murfatlar(DC 27), din UTR s 2, din care (L1b) zona locuințe individuale cu regim redus de înălțime propus până la $P \div P+1 \div 2E$, zonă marcată cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, din care rezultă și,
 - Valoarea CUT maxim este 1,05 pentru regimul maxim de înălțime P+2E și înălțimea maximă la coamă/atic 12,00 m, cu POT max 35%.
 - c.2. - Valoarea POT maxim propus 40% pentru ZONA REZIDENȚIALĂ DE LOCUINȚE + FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, (ZONA 1 cu subzona ZRL denumită conform PUZ), redenumită conform Actualizare PUG, zona locuințe (L) cu subzona (L1) locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim redus de înălțime, propuse pe parcele din rest intravilan existent sat Siminoc, str. Mecanizatorului colț cu str. Murfatlar (DC 27), din UTR s 2, din care (L1b) zona locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim redus de înălțime propus până la $S/D+P \div P+1 \div 2E$, zonă marcată cu culoare galben 3 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru care:
 - Valoarea CUT maxim este 1,20 pentru regimul maxim de înălțime P+2E și înălțimea maximă la coamă/atic 12,00 m, cu POT max 40%.În funcție de Regimul de înălțime de la minim P(parter) până la maximum P+2E se calculează CUT având în vedere ca suprafața pentru aceeași parcelă studiată (S) este o constantă, iar variabilă este doar suprafața construită desfășurată(SD) determinată de regimul de înălțime ales.



- (20) **Zona Instituții publice/ Servicii (IS) din intravilan existent și propus sat Siminoc:**
Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Instituții publice/ Servicii (IS) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 20.1. **Zona Instituții Publice, Servicii (IS) din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU:**
Zona Instituții Publice Servicii (IS) (*administrație, sănătate, învățământ, cultură și culte, și altele asemenea*) pe parcele existente și propuse cu regim existent P(parter) și propus $P \div P+1 \div 2E$, din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, din **UTR s 1, UTR s 2 și UTR s 3**, este împărțită pe Subzone, astfel:
- a.- **sbzona IS- ZC** cu **IS - ZC 1**, subzona Instituții publice locale sau de stat generale din Centrul satului Siminoc, din **UTR s 1**, mai puțin/fără zona Monumentelor istorice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime existent P(parter) și propus $P \div P+2E$, subzone marcate cu culoare roșu 8 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc”, respectiv „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 70%.
 - Valoarea propusă CUT maxim 2,10 pentru maxim P+2E și POT maximum 70%.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- a.1. - **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru Clădirile Instituțiilor și/sau Serviciilor publice având POT existent până la 70%, din zona Instituții și Servicii Publice (IS), din **UTR s 1**, lucrările de Reparare/ Reabilitare/ Transformare și/sau Extindere mai mari cu maxim 20% peste POT existent, pot fi autorizate direct fără întocmirea prealabilă a unei documentații de urbanism, numai dacă se respectă cumulativ: funcțiunea zonei, prevederile Codului Civil, sunt asigurate accesul, parcurile și posibilitatea de racord la utilități și se obține în prealabil aviz/acord favorabil din partea Autorității de Mediu, Autorității privind Sănătatea populației, Autorității pentru Situații de Urgență și după caz, acordul vecinilor afectați de lucrările propuse.
- Valoarea maximă a CUT se modifică în mod corespunzător creșterii valorii POT.
- Pentru investițiile/clădirile existente sau propuse, acolo unde situația amplasamentului sau condițiile urbanistice/indici urbanistici de realizare a investiției nu se încadrează în limita maximă cu 20% peste POT existent, prevăzută anterior, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prealabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal.
- b.- **sbzona IS- ZC**, cu **IS - ZC 2 și subzona IS-ZM** (din zona mixtă), subzone cu alte Instituții/ Servicii publice din intravilan VATRA S1 sat Siminoc, inclusiv Centru, din **UTR s 1, UTR s 2, UTR s 3 și Trupuri izolate**, inclusiv zona Situriilor arheologice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime existent P(parter) și propus $P \div P+2E$, subzone marcate cu culoare roșu 8 vizibile pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc”, respectiv „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)–Siminoc”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 60%.
 - Valoarea propusă CUT maxim 1,80. pentru maxim P+2E și POT maximum 60%.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- (21) **Zona Servicii de interes general (ISM) din intravilan existent și propus sat Siminoc:**
Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Servicii de interes general (ISM) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU- pr. nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 21.1. **Zona Servicii de interes general (ISM) din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, inclusiv Trupurile izolate/alipite**, mai puțin/ fără zonele studiate urbanistic, conform Actualizare PUG și RLU :
- Zona Servicii de interes general (ISM) (*Comerț, Servicii și altele asemenea*) pe parcele existente și propuse din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, din **UTR s 1, UTR s 2 și UTR s 3 și Trupurile izolate**, cu regim de înălțime existent P(parter) și propus $P \div P+1 \div 2E$, este împărțită pe Subzone, astfel:



- a.- **sbzona ISM-ZC** subzona Servicii de interes general din Centrul satului Siminoc, **din UTR s1**, pe parcele cu acces din strada principală Murfatlar, adiacent la DC 27, mai puțin/ fără zonele studiate urbanistic, existente și propuse cu regim de înălțime existent P(parter) și propus P±P+2E, subzone marcate cu culoare roșu mai deschis pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc”, respectiv „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 70%.
 - Valoarea propusă CUT maxim 2,10 pentru maxim P+2E și POT maxim 70%.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- b.- **sbzona ISM- ZM** subzona Servicii de interes general din Zona Mixtă (Rezidențială/ Locuințe, Comerț, Servicii, etc.), din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, **din UTR s 2**, și **Trupurile izolate/ alipite** aferente, mai puțin/fără Zona din Centrul satului (*fără UTR s 1*) (prezentate anterior la lit. a) și zonele studiate urbanistic din UTR s 3 (vezi zonele studiate urbanistic de la paragraful următor 21.2.), pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime maxim P+2E, subzone marcate cu culoare roșu mai deschis vizibile pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc”, respectiv „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 50%.
 - Valoarea propusă CUT maxim 1,50 pentru maxim P+2E și POT maximum 50%.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- 21.2. **Zona(e) Servicii de interes general (ISM) cu subzona ISM – ZM, studiată(e) urbanistic, din intravilan VATRA S1** propusă sat **Siminoc și Trup alipit „Lotizări Canadian”**, preluate în Actualizare PUG și RLU,
- a.- Pentru „Introducere în intravilan Trup izolat (C2) pentru Pensiuine, Depozit, Stație distribuție combustibil, Locuințe și Spațiu comercial”, conform PUZ, redenumit „Lotizări Canadian” Trup S5 alipit la Vatra S1 Siminoc conform Actualizare PUG, pentru care se propune;
- a.1. - Valoarea POT maxim propus 80% pentru ZONA STAȚIE COMBUSTIBIL, prin preluare din PUZ, în zona (ISM) propus(ă) conform Actualizare PUG urmare a alipirii Trup S5 la VATRA „S1” sat Siminoc, din **UTR s 3**, zonă marcată cu culoare roșu mai deschis vizibilă pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, cu regim de înălțime P(parter).
- Valoarea CUT maximă este 0,80 pentru regimul de înălțime maxim P și POT max. 80%.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).
- a.2. - Valoarea POT maxim propus 50% pentru PENSIUNE, prin preluare din PUZ, în zona (ISM) propus(ă) conform Actualizare PUG, urmare alipirii Trup S5 la VATRA „S1” sat Siminoc, din **UTR s 3**, zonă marcată cu culoare roșu mai deschis vizibilă pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, cu regim de înălțime P±P+2,3E.
- Valoarea CUT maximă este 2,00 pentru regimul de înălțime maxim P+2(3)E și POT 50%.
- b.- Pentru „Reglementarea Zonei de Unități Agricole (Remize Agricole) și Teren pentru destinații Turistice și Rezidențiale”, prin preluare din PUZ aprobat, în Actualizare PUG și RLU, se propune;
- Valoarea POT maxim propus 40% pentru AGROPENSIUNE (Făgăraș), prin preluare din PUZ, în zona Servicii de interes general (ISM), conform Actualizare PUG, (denumită inițial „ZONA2” cu subzona ZRT conform PUZ), din **UTR s 2**, zonă marcată cu culoare roșu mai deschis pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice – Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU,
 - Valoarea CUT maxim propus 1,20 pentru regimul de înălțime maxim S/D+P+2E cu înălțimea maximă la coamă/atic: 12,00 m și POT max. 40% pentru Agropensiune.
 - Construcțiile pot avea și subsol (S) sau demisol (D).



(22) **Zona Unități industriale și Depozite (ID) din intravilan existent și propus sat Siminoc:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Unități industriale și Depozite (ID) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU-pr. nr.80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

22.1. **Zona Unități industriale și Depozite (ID) existente in Vatra S1 Siminoc:** Nu este cazul.

22.2. **Zona Unități industriale și Depozite (ID) studiată(e) urbanistic, din intravilan VATRA S1** propusă sat **Siminoc, din Trupuri alipite și Trupuri izolate** aferente, preluate în Actualizare PUG și RLU și anume;

a.- Pentru „Introducere în intravilan Trup izolat (C2) pentru Pensiune, Depozit, Stație distribuție combustibil, Locuințe și Spațiu comercial”, prin preluare din PUZ aprobat legal, (redenumit „Lotizări Canadian” Trup S5 alipit la Vatra S1 Siminoc conform Actualizare PUG), pentru care se propune;

- Valoarea POT maxim propus 80% pentru DEPOZITE, în zona (ID) propus(ă) urmare a alipirii Trup „S5”-“Lotizări Canadian” la intravilan VATRA S1 sat Siminoc, din **UTR s 3**, zonă marcată cu culoare maro 22 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, cu regimul de înălțime P÷P+2E, pentru care sa stabilit și;

- Valoarea maximă CUT este 2,40 pentru regimul de înălțime maxim P÷P+2E și POT 80%.

b.- Pentru Schimbare destinație din Complex Zootehnic în Complex Industrial și concesionarea terenului aferent”, (preluare din PUD), se propune;

- Valoarea POT maxim 60% pentru COMPLEX INDUSTRIAL, în zona (ID) propus(ă) din cadrul **Trupului Izolat „S4”** aferent intravilan sat Siminoc, zonă (Trup) marcată cu culoare maro 22 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, anexă Actualizare PUG, cu regim de înălțime parter P(P înalt) cu un supranivel sau subpantă în cadrul parterului pentru care s-a stabilit și:

- Valoarea maximă CUT 0,60 pentru regimul de înălțime parter (P) înalt cu un supranivel sau subpantă în cadrul parterului înalt și POT 60%, pentru depozite și industrie (producție) și,

- Valoarea maximă CUT 1,20 pentru parter și un etaj (P+1E) cu POT max. 60%, pentru birouri, spații tehnice și administrative.

c.- Pentru „Introducere în intravilan Trup izolat (B2) pentru Abator păsări, Fabrică nutrețuri, Depozite, Locuința de serviciu și Hale creștere pui”, prin preluare din PUZ aprobat, redenumit Trup S3 FABRICĂ NUTREȚURI și FERMĂ AGRICOLĂ prin Actualizare PUG, se propune;

- Valoarea POT maxim 14% pentru FABRICĂ NUTREȚURI și ABATOR PĂSĂRI, în zona (ID) (inițial „ZONA TEHNOLOGICA S” conform PUZ), reprezentând circa ½ din suprafața Trup izolat „B2”, redenumit **Trup izolat „S3”** aferent Siminoc, zonă (Trup) marcat(ă) cu culoare maro 22 în proporție de circa ½, vizibilă în facsimil pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru care s-a stabilit și:

- Valoarea maximă CUT este 0,14 pentru regimul de înălțime P înalt pentru Moară nutrețuri, Abator și Silozuri și,

- Valoarea maximă CUT este 0,28 pentru regimul de înălțime P÷P+1E pentru Locuința de serviciu.

(23) **Zona Unități Agricole (A) din intravilan existent și propus sat Siminoc:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Unități Agricole (A) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

23.1. **Zona Unități Agricole (A) din intravilan VATRA S1** propusă sat **Siminoc, cu Trupuri alipite „Fermă Dumitrescu și Trupuri izolate** aferente, conform Actualizare PUG și RLU:

Zonele Unități agricole (A) existente și propuse în VATRA sat Siminoc, din **UTR s 2 cu Trup alipit „Fermă Dumitrescu”, și Trupurile izolate „S2”, „S4”** (pentru suprafața ramasa în afara zonei studiate prin PUD în 2007), „S6” și „S11” aferente intravilan Siminoc sunt marcată(e) cu



PRIMARIA ORAȘULUI MUREȘUȘ

culoare verde 16, vizibile pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, astfel:

- a. - Valoarea POT maxim 35% propus în zona **(A)**, pentru Unitățile agricole existente și propuse din intravilan VATRA S 1 Siminoc, din **UTR s 2** cu **Trup alipit „Fermă Dumitrescu” și Trupuri izolate „S2”, „S4”** (vezi restul de teren ramas cu **UNITĂȚI AGRICOLE** în afara zonei industriale studiată urbanistic anterior prin PUD), „**S6” și „S11”**, aferente intravilan Siminoc, pentru Unitatea (Fermă) agricolă propusă pe parcele/ loturi existente și propuse, marcate cu culoare verde 16 vizibile pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, aferentă Actualizare PUG, cu Regim de înălțime P(parter) (P Înalt) pentru Construcțiile Agro-zootehnice și de P÷ P+1E pentru Clădiri Administrative/birouri sau clădiri tehnice de utilități, zone identificate [enumerare în Tabel în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.7., Art.2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. **(A)**, pag.74-76 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2.,pag. 215].
- Valoarea CUT maximum propus 0,35 pentru regimul de înălțime P/P înalt și POT 35%, pentru Construcții agro- zootehnice, Hale sau alte asemenea, respectiv,
 - Valoarea CUT maxim propus 0,70 pentru regimul de înălțime P÷P+1E și POT max.35%, pentru clădiri Administrative, de Birouri sau de comandă utilități.
- a.1. - **DEROGARE pentru POT și CUT:**Pentru **Unitățile agricole având POT existent până la 35%**, în zona (A) Unități agricole din Vatra S1 sat Siminoc sau din Trupurile izolate aferente Siminoc, lucrările de Reparare/ Reabilitare/ Transformare sau Modificare și/sau Extindere, până la maxim 20% din POT existent, pot fi autorizate direct fără întocmirea prealabilă a unei documentații de urbanism numai dacă se respectă cumulativ: funcțiunea zonei, prevederile Codului Civil, sunt asigurate accesele, parcărilor și posibilitatea de racord la utilități și se obține în prealabil Aviz/Acord favorabil din partea Autorității de Mediu și Autorității privind Sănătatea populației și după caz, Autorității pentru Situații de Urgență și/sau acordul vecinilor Pentru investițiile/clădirile existente sau propuse, acolo unde situația amplasamentului sau condițiile urbanistice/indici urbanistici de realizare a investiției nu se încadrează în limita maximă cu 20% peste POT existent, prevăzută anterior, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prelabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal.
- 23.2. **Zona Unități Agricole (A), studiată(e) urbanistic, din intravilan VATRA „S1”**propusă sat **Siminoc și din Trupuri izolate**, preluată(e) în Actualizare PUG și RLU:
- a.- Pentru „Reglementarea Zonei de Unități Agricole (Remize Agricole) și Teren pentru destinații Turistice și Rezidențiale”, prin preluare din PUZ aprobat, sau stabilit;
- Valoarea POT maxim propus 55% pentru **ACTIVITĂȚI AGRICOLE**, din zona Unități agricole **(A)**, conform Actualizare PUG (*inițial ZONA 3 cu subzona ZRA conform PUZ*), din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, din **UTR s 2**, zonă marcată cu culoare verde, vizibilă pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru care s-a stabilit și:
 - Valoarea CUT maxim este 1,10 pentru regimul maxim de înălțime P+1E și înălțimea maximă la coamă/atic 8,00 m, cu POT max. 55%.
- b.- **PERMISIVITATE:** Coeficienții de control urbanistic POT și CUT de mai sus pot fi folosiți și, Pentru construcțiile din Trup „Fermă Dumitrescu”, alipit la VATRA S1 sat Simonoc pentru funcțiunea agricolă **(A) FERMĂ AGRICOLĂ**, inclusiv cu condiția respectării unei zone de protecție sanitară (*Perdea vegetală de minim 5,0m lățime între funcțiunea de locuințe (L) și cea de unități agricole (A)*, *condiție preluată conform PUZ precizat anterior la lit. a)*, astfel;
- Valoarea POT maxim propus 55% pentru **FERME AGRICOLE**, din Trup „Fermă Dumitrescu”, alipit la intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, ca zonă Unități agricole**(A)**, din **UTR s 2**, zonă marcată cu culoare verde pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru care s-a stabilit și:



- Valoarea CUT maxim este 1,10 pentru regimul maxim de înălțime P+1E și înălțimea maximă la coamă/atic 8,00 m, cu POT maxim 55%.

- c.- Pentru „Introducere în intravilan Trup izolat (B2) pentru Abator păsări, Fabrică nutrețuri, Depozite, Locuința de serviciu și Hale creștere pui”, preluat din PUZ aprobat, redenumit Trup S3 FABRICĂ NUTREȚURI și FERMĂ AGRICOLĂ prin Actualizare PUG, s-au stabilit;
- Valoarea POT maxim 25% pentru HALE CREȘTERE PUI, din zona (A), conform Actualizare PUG (inițial „ZONA TEHNOLOGICA N” conform PUZ), reprezentând circa ½ din suprafața Trup izolat „B2”, redenumit **Trup Izolat „S3”** aferent Siminoc, zonă (Trup izolat) marcat(ă) cu culoare verde 16, în proporție de circa ½, vizibil(ă) în facsimil pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru care s-a stabilit și:
 - Valoarea CUT maxim 0,25 pentru regimul de înălțime P(parter) sau P Înalt și POT 25%, pentru construcții agro-zootehnice. Pentru locuința de servicii vezi la (ID),alin.(22), lit c.

(24) **Zona Spații Verzi/Plantate, Acgrement, Sport, Protecție (SP) din intravilan existent și propus sat Siminoc**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Spații Verzi/Plantate, Acgrement, Sport, Protecție (SP) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

24.1. **Zona Spații Verzi/Plantate, Acgrement, Sport, Protecție (SP) din intravilan VATRA S1** propusă sat **Siminoc, fără Trup alipit „Lotizări Canadian”**, conform Actualizare PUG și RLU.

Zona Spații Verzi/Plantate, Acgrement, Sport, Protecție (SP)(*Sediu/Clădire stadion*), existente sau propuse, mai puțin Spațiile (SP) studiate urbanistic, existente și propuse din intravilan-VATRA S1 propusă sat Siminoc, din **UTR s 1** și **UTR s 2**, fără UTR s 3 (*cu Trup alipit „S5”– Lotizări Canadian*), zonă marcată cu culoare verde 17 (*mai deschis*) pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, este împărțită în două Subzone, astfel:

a.- **Subzona spații verzi/plantate publice SP- 1** – „Spații Verzi și Plantate amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare situate în cadrul zonelor de locuințe” din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, din **UTR s 1** (*pentru spațiile verzi din incinta Școlii și a Căminului Cultural*), **UTR s 2** (*fără Stadion*) și fără UTR s 3 (*Trup alipit „S5” – Lotizări Canadian*), pentru care se propun:

- Valoarea POT maxim propus 15 %,
- Valoarea CUT maxim propus este 0,15 corespunzător regimului de înălțime P(parter) și POT 15%, pentru clădirii/construcții de utilități publice pentru sau din Spațiile Verzi/ Plantate.

b.- **Subzona spații sport și acgrement SP- 2** – „Spații amenajate pentru sport și acgrement „– (*Clădire stadion, construcții/clădiri și instalații pentru acgrement, bază sportivă*), ” din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, **UTR s 2** (*cu zona Stadion*), fără UTR s 3 (*fără Trup alipit „S5” – Lotizări Canadian*), pentru care se propun:

- Valoarea POT maxim propus 25 %,
- Valoarea CUT maxim propus este 0,50 corespunzător regimului de înălțime P÷P+1E și POT25%, pentru clădirii/construcții pentru Acgrement, Stadion, Bază sportivă, alte asemenea.

24.2. **Zona Spații Verzi/Plantate, Acgrement, Sport, Protecție (SP) din „Lotizări Canadian”** preluat în intravilan ca **Trup alipit la VATRA „S1” Siminoc**, conform Actualizare PUG și RLU

a.- Pentru „Introducere în intravilan Trup izolat (C2) pentru Pensiune, Depozite, Stație distribuție combustibil, Locuințe, Spațiu comercial”, redenumit Trup S5- „*Lotizări Canadian*” alipit la VATRA S1 sat Siminoc, conform Actualizare PUG, prin Actualizare PUG se propune;

- Valoarea POT maxim 0,00% propus (*conform Actualizare PUG*) pentru ZONĂ VERDE, asimilată public și denumită (SP), propusă prin Actualizare PUG (*deoarece Spațiile verzi sunt propuse în zone de Servicii publice de interes general, respectiv în Stație distribuție*



combustibil și Pensiuine din Lotizări Canadian), din **UTR s 3**, și fac(e) parte din zonele/suprafețele marcate cu culoare roșu mai deschis din **UTR s 3**, vizibile pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru care se propune;
- Valoarea CUT maxim 0,00 (conform Actualizare PUG).

- (25) **Zona Gospodărie Comunală, Cimitire (GC) din intravilan existent și propus sat Siminoc:**
Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Gospodărie Comunală, Cimitire (GC) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 25.1. **Zona Gospodărie Comunală, Cimitire (GC) din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc**, conform Actualizare PUG și RLU:
Zona Gospodărie Comunală, Cimitire (GC), existentă în intravilan VATRA „S1” sat Siminoc, din **UTR s 2**, zonă marcată cu culoare ocru 20 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, identificate [vezi Tabele în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit. (GC), pag. 77 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit. (GC), pag. 216], sunt împărțite în două Subzone, astfel:
- a.- **Subzona cimitire și servicii asociate, cimitire protejate GC- 1**– din intravilan VATRA „S1” sat Siminoc, din **UTR s 2**, cu regim de înălțime propus S/D+ P, pentru care se propun:
- Valoarea POT maxim propus 25 %,
- Valoarea CUT maxim propus este 0,25 corespunzător regimului de înălțime S/D+P și POT25%, pentru construcții *Case mortuare/Capele* din zona Cimitirelor și Serviciilor asociate
- b.- **Subzona amenajări pentru gospodărie comunală, salubritate GC- 2** – din intravilan VATRA S1 sat Siminoc; - Nu este cazul.
- (26) **Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) din intravilan existent și propus sat Siminoc:**
Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU-pr. nr.80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:
- 26.1. **Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, Trupurile alipite și Trupurile izolate** aferente, conform Actualizare PUG și RLU:
- a. -Valoarea POT maxim propus 30% pentru suprafața atribuită/aferentă pentru clădirile/construcțiile tehnico-edilitare existente și propuse din totalul suprafeței Zonei Construcții Tehnico- Edilitare (TE) (ex.*Stații pompare, Cabine*), din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, **UTR s 2, și Trupurile izolate (Trup izolat „S7”și Trup izolat „S10”)**, zonă marcată cu culoare ocru închis 21 pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe „Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente PUG și RLU, pentru înființări/reparații/reabilitări/modernizări de construcții (TE) având regim de înălțime S/D+P/Pînalt, identificate [vezi, Tabele în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2.2., lit.(TE), pag. 77-79 și Cap. 3.7., Art. 3.7.2., pct. 3.7.2.2., lit (TE), pag.216-217].
- Valoarea CUT maxim propus este 0,30 corespunzător regimului de înălțime S/D+ P/P înalt al clădirii/ construcției și POT 30%.
- b. - Valoarea POT maxim propus în intervalul 90÷100% din suprafața terenului aferent/atribuit Construcțiilor Tehnico- Edilitare (TE) tip (*Stații, Cabine modulate/prfabricate*) propuse, din intravilan propus sat Siminoc, din **UTR s 2**, în zona marcată pe: „Planșa 4.2.1. Reglementări Echipare Edilitară- Siminoc- Alimentare cu Apă și Canalizare” și „Planșa 4.2.2. Reglementări Echipare Edilitară- Siminoc- Telecomunicații/ Alimentare cu energie electrică”, aferente PUG. Regimul de înălțime propus S/D+P pentru Construcții Tehnico- Edilitare (TE),
- Valoarea CUT maxim propus în intervalul 0,90- 1,00 corespunzător regimului de înălțime S/D+ P și POT 90÷100% pentru Construcții Tehnico- Edilitare (TE) (*Stații, Cabine modulate*),



(27) **Zona Căi de comunicație (C)** cu subzona:

27.1. **Subzona Căi de comunicație Rutieră (CR) din intravilan existent și propus sat Siminoc:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Subzona Căi de comunicație Rutieră (CR) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

a.- **Subzona Căi de comunicație Rutieră (CR) din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, inclusiv Trupuri alipite,** conform Actualizare PUG și RLU:

a.1. - Valoarea POT maxim propus 0,00 deoarece construcțiile/lucrările la Căile de comunicație Rutieră existente și propuse se referă în principal la infrastructură rutieră (*fundatia /platforma drumurilor cu rigole pluviale, trotuare, parcări/platforme și alte asemenea, executate prin profilarea suprafeței terenului*), fără impact asupra indicilor de control urbanistic POT și CUT. Căile de comunicație Rutieră (CR), existente și propuse din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc inclusiv Trupurile alipite: „Lotizări Canadian”, „Fermă Dumitrescu” și „Locuințe individuale Sola A107”, din **UTR s 1, UTR s 2 și UTR s 3**, sunt marcate cu culoare galben 3 în cazul drumului comunal DC 27, cu culoare gri strada principală, (str. Murfatlar) (*vezi Tabel străzi În Memoriu la Art. 2.6.1., pag. 55*) și necolorate (rămase alb) străzile secundare (*vezi Tabel străzi în Memoriu la Art.2.6.1, pag. 56 și Art. 3.6.1., pag. 200*), vizibile pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente Actualizare PUG și RLU.

- Valoarea CUT maxim 0,00 pentru aceleaș motive explicate anterior la POT.

a.2. - Valoarea POT maxim propus în intervalul 50÷70%, crescut proporțional de la minim 50% pentru suprafețe mai mari sau egale cu 1500mp, până la maxim 70% pentru suprafețe mai mici sau egale cu 1000mp teren aferent/atribuit pentru clădirile/ construcțiile existente și/sau propuse în Zona Căilor de comunicație și Transport Rutier (Cr) (ex: *Stații de transport în comun dotate cu Cabine de așteptare și alte asemenea*), din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc inclusiv Trupurile alipite: „Lotizări Canadian”, „Fermă Dumitrescu” și „Locuințe individuale Sola A107”, din **UTR s 1, UTR s 2 și UTR s 3**, pentru regimul de înălțime propus P(parter).

- Valoarea CUT maxim propus este 0,5÷0,70 corespunzător regimului de înălțime P (parter), funcție de POT 50÷70% pentru Cabine/Stații de transport în comun sau alte asemenea.

(28) **Zona Cursuri de apă/Văi inundabile (TR) din intravilan existent și propus sat Siminoc:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Cursuri de apă/Văi inundabile (TR) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

28.1. **Zona Cursuri de apă/Văi inundabile (TR) din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, inclusiv Trupuri alipite,** conform Actualizare PUG și RLU:

a. - Valoarea POT maxim propus 0,00% deoarece, construcțiile/lucrările la Cursurile de apă/Văile inundabile existente se referă în principal la Văi/Pârâuri naturale neamenajate și/sau amenajate din zona (TR), (*vezi: Valea/ Pârâul Siminoc și Afluentul Văii Siminoc*), din **UTR s 2** și la limita de Nord a **UTR s 3**, *presupun lucrări hidrotehnice de amenajări ale unor cursuri naturale de apă fără debit permanent prin reprofilarea topografiei unor suprafețe de teren din lungul Văii/ Pârâului*), fără impact asupra indicilor de control urbanistic POT și CUT. Cursurile de apă/Văile inundabile existente în intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, sunt hașurate cu linii oblice subțiri de culoare albastră, ca interdicție de construire cu excepția lucrărilor/amenajărilor hidrotehnice, inclusiv a lucrărilor edilitare, vizibile pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință (UTR)– Siminoc”, aferente Actualizare PUG și RLU.

- Valoarea CUT maxim 0,00 pentru aceleaș motive explicate la POT.



- b. - Valoarea POT maxim propus 50%, pentru clădirile/ construcțiile propuse din zona Cursurilor de apă/Văilor inundabile (**TR**) [ex: *Cantoane, construcții/clădiri tehnice, etc.*], care servesc activității de exploatare mentenanță/ întreținere a Cursurilor de apă/Văilor inundabile, situate în intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, din **UTR s 2**;
- Valoarea CUT max. 0,50 corespunzător regimului de înălțime P și POT 50%, pentru clădiri anexe destinate exploatarea mentenanței/ întreținerii Cursurilor de apă/Văilor inundabile (**TR**).

(29) **Zona Terenuri aflate permanent sub ape/ Canale de irigații (TH) din intravilan existent și propus sat Siminoc:**

Valorile POT maxim și CUT maxim propuse pentru Zona Cursuri de apă/Văi inundabile (**TR**) din intravilan existent și propus sat Siminoc, conform Actualizare PUG și RLU- proiect nr. 80/2014, sunt prezentate pe Amplasamente/Locații și Unități Teritoriale de Referință (UTR) și anume:

29.1. **Zona Terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații (TH) din intravilan și Trupurile Izolate** aferente sat **Siminoc**, conform Actualizare PUG și RLU:

- a. - Valoarea POT maxim propus 0,00, deoarece construcțiile/lucrările la Terenuri aflate permanent sub ape/ Canale de irigații se referă în principal la Lucrări de îmbunătățiri funciare [vezi: *Stația de Pompă S.P.P. nr.2 (Trup izolat S 8) o parte din Canalul de irigații CD 1.1. și Stația de pompă S.P.P. 8-9 (Trup izolat S9) care presupun Lucrări de îmbunătățiri funciare prin reprofilarea topografiei unor suprafețe de teren*], fără impact asupra indicilor de control urbanistic POT și CUT. Terenurile aflate permanent sub ape/ Canalele de irigații (**TH**) existente în **Trupurile Izolate** de intravilan **aferente** sat **Siminoc**, enumerate mai sus, sunt marcate cu culoare albastru deschis 13 de-a-lungul conturului/ profilului Canalelor de irigații și Stațiilor de pompă pentru irigații, vizibile pe „Planșa 3.2. Reglementări Urbanistice– Zonificare Siminoc”, respectiv pe Planșa 1.2. Unități Teritoriale de Referință(UTR)– Siminoc”, aferente Actualizare PUG și RLU.
- Valoarea CUT maxim propus 0,00, pentru aceleași motive ca la POT.
- b. - Valoarea POT maxim propus 50% pentru clădirile/construcțiile existente și/sau propuse specifice Canalelor de irigații/Terenurilor aflate permanent sub ape/Canale de irigații (**TH**) (ex: *Stația de Pompă S.P.P. nr.2, Stația de pompă S.P.P. 8-9*) situate în Trupurile Izolate de intravilan aferente sat Siminoc (ex: *Stația de Pompă S.P.P. nr.2*) din **Trup** izolat „**S8**”, (*Stația de pompă S.P.P. 8-9*) din **Trup** izolat „**S9**”, care servesc activității de exploatare mentenanță/întreținere a Canalelor de Irigații,
- Valoarea CUT maxim propus 0,5 corespunzător regimului de înălțime S/D+P și POT 50% pentru clădirii anexe, destinate exploatarea mentenanței/ întreținerii Canalelor de irigații/ Terenurilor aflate permanent sub ape/ (**TH**).

Art. 3.7. Lucrări de utilitate publică

- (1) Consiliul local al orașului va depune efort ca cele două localități din UAT aferent PUG Murfatlar, să beneficieze și să fie dotate uniform cu utilitățile publice sau amenajările/ îmbunătățirile necesare, astfel:
- (2) Dezvoltări propuse pentru alimentări cu apă în oraș Murfatlar, sat Siminoc și UAT Murfatlar:
- a.- Surse de apă subterană
- Proiect de dezvoltare privind **Înființare Sursă proprie pentru alimentare cu apă potabilă TRUP IZOLAT S3 – FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ**, conform PUZ, prin realizarea unui puț forat de adâncime ce va fi echipat cu o pompă submersibilă. **Proiectul de foraj se întocmește în baza unui studiu hidrogeologic**
- Proiect privind **Mutarea CONDUCTEI „M” PETROTRANS DN 10”** de pe traseul actual **pe un alt traseu** pentru a nu mai afecta zona de protecție sanitară și zona de protecție hidrologica a Sursei de apă Basarabi I.



b.- Aducțiuni de apă subterană

- Proiect de dezvoltare privind Reabilitare Aducțiune apă DN 1200 SENTAB, prin înlocuire cu conductă de FONTĂ DUCTILĂ, DN 900 pe lungime de 1.598 ml și mutarea traseului acesteia, pe unele porțiuni, pe un alt traseu pe lungime de 1.552 ml.

- Proiect de dezvoltare privind Reabilitare cu schimbare traseu Aducțiune apă Dn 400 Fontă în lungime de L=1.032 ml și mutarea acesteia pe un alt traseu pe lungime de 995 ml cu conductă DN 400 PEHD.

c.- Rețele de distribuție apă potabilă

- Proiect de dezvoltare privind Extindere rețea de distribuție apă pe unele străzi din localitatea Murfatlar, cu conducte din PEHD, PE 100, SDR 27.6, PN6, Dn 110 mm pe o lungime Lttotal= 854 m.

- Proiect de dezvoltare privind Reabilitare rețea distribuție apă pe unele străzi din localitatea Murfatlar, cu conducte din PEHD, PE100, SDR27.6, PN6, Dn 110 mm, pe o lungime Lttotal= 2.677 m.

• Pe rețeaua de distribuție s-au prevăzut branșamente la consumatori, PEHD, PE100 SDR, PN6, Dn 20 mm (Dn 25mm) pentru case și Dn 40 mm (Dn 32 mm) pentru blocuri P+4E.

• Pe rețeaua de distribuție apă potabilă s-au prevăzut cămine de vane, cămine de aerisire, cămine de golire, cămine de monitorizare a presiuni pe străzile DN 3 (Calea Dobrogei), DN 22C (Calea București), str. Alexandru Ioan Cuza, Mihail Kogălniceanu și Mihai Eminescu și cămine de monitorizare a debitului pe strada (Calea Dobrogei) DN 3.

- Proiect de dezvoltare privind Înfiițare/Extindere rețea de distribuție apă în localitatea Murfatlar CARTIER REZIDENȚIAL, PARC FOTOVOLTAIC și FERME AGROZOOOTEHNICE și ZONA INDUSTRIALĂ Murfatlar cu conducte din PEHD, PN6, Dn 110 mm, pe o lungime Lttotal= 5.164m.

- Proiect de dezvoltare privind Înfiițare rețea de distribuție apă TRUP IZOLAT „S3” aferent localității Siminoc cu conducte din PEHD, pe o lungime Lttotal= 420 m,

- Proiect de dezvoltare privind Înfiițare/Extindere rețea de distribuție apă în localitatea Siminoc cu conducte din PEHD, pe o lungime Lttotal=2.363,0 m.

- Proiect de dezvoltare privind Înfiițare/Extindere rețea de distribuție apă în CARTIER LOCUINȚE SOLA A107 se va analiza printr-un PUZ cu respectarea condițiilor din Avizul nr. 10/2021 al Cons. Jud. Constanța, ulterior aprobării Actualizare PUG – proiect nr. 80/2014.

(3) Dezvoltări/Extinderi, propuneri noi de Stații de epurare, Rețele/Conducte de canalizare pentru localitățile Murfatlar, Siminoc și UAT Murfatlar.

- Proiecte/propuneri noi privind Stație de epurare de tip monobloc AS-NIKKOL și rețea proprie de canalizare ape uzate în lungime L= 440 ml, pentru TRUPUL IZOLAT „S3-FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ AVICOLĂ”.

- Proiecte/propuneri noi privind Extindere rețea/conductă de canalizare pe str. Nichita Stănescu în localitatea Murfatlar cu conducte din PEHD, pe o lungime Lttotal=191 m

- Proiecte/propuneri noi privind Înfiițare/Extindere rețea de canalizare în localitatea Murfatlar: CARTIER REZIDENȚIAL, PARC FOTOVOLTAIC și FERME AGROZOOOTEHNICE și ZONA INDUSTRIALĂ Murfatlar cu conducte din PVC-KG, pe o lungime Lttotal=5.308 m,

- Proiecte/propuneri noi privind Extindere rețea de canalizare TRUP IZOLAT „M19” aferent localității Murfatlar cu conducte din PVC-KG, pe o lungime Lttotal=819 ml,

- Proiecte/propuneri noi privind Înfiițare/Extindere rețea de canalizare TRUP IZOLAT „M26” și TRUP IZOLAT „M 27” aferente localității Murfatlar cu conducte din PEHD, pe o lungime Lttotal= 2.524m,

- Proiecte/propuneri noi privind Extindere rețea de canalizare TRUP TRUP BLOCURI PĂDURE aferent VETREI M1 Murfatlar cu conducte DN 250 din PVC-KG, pe o lungime Lttotal=220 ml.

- Proiecte/propuneri noi privind Înfiițare/Extindere rețea de canalizare în CARTIER LOCUINȚE SOLA A107 se va analiza printr-un PUZ cu respectarea condițiilor din Avizul nr. 10/2021 al Cons. Jud. Constanța, ulterior aprobării Actualizare PUG – proiect nr. 80/2014.



- Proiecte/propuneri noi privind **Înființare/Sistem de canalizare** în satul Siminoc, în lungime $L_{total} = 19,211$ km utilizând conducte din PVC- KG cu diametrele cuprinse între DN 200 până la DN 315(400) mm și Conductă de refulare din PEHD cu diametrul DN 200 mm.
 - Proiecte/propuneri noi privind **Înființare/Sistem de canalizare** în zonele cu intravilanul satului Siminoc extins în lungime $L_{total} = 1923$ ml,
- (4) Propuneri privind înființări, extinderi sau mutări/devieri de linii electrice în localitățile Murfatlar și Siminoc
- Proiect privind **Mutarea în subteran a Liniilor Electrice Aeriene (LEA) 20 kv** care strabat teritoriul intravilan al orașului Murfatlar și satului Simionoc prin schimbare din LEA în LES 20 kv.
 - Proiect privind **Înființare/Extindere Linii/Rețele electrice în localitatea Murfatlar** în lungime $L_{total} = 5 249$ ml pentru alimentarea cu energie electrică a unor terenuri introduse în intravilan prin Actualizare P.U.G. – proiect nr. 80/2014.
 - Proiect privind **Înființare/Extindere Linii/Rețele electrice în localitatea Siminoc** în lungime $L_{total} = 2 585$ ml, pentru alimentare cu energie electrică în zonele cu intravilanul extins prin documentații de urbanism PUZ sau P.U.G. aprobate anterior și preluate în Actualizare P.U.G.- proiect nr. 80/2014.
 - Proiect privind **Înființare/Extindere Linii/Rețele electrice în CARTIER LOCUINȚE SOLA A 107 localitatea Siminoc** urmare a extinderii intravilanului satului Siminoc, cu respectarea condițiilor din Avizul nr. 10/2021 al Cons. Jud. Constanța, prin Actualizare PUG- pr. 80/2014.
 - Proiect privind **Înființare/Extindere Linii/Rețele electrice pentru alimentare cu energie electrică TRUP ALIPIT (ANEXĂ) FERMĂ DUMITRESCU din satul Siminoc** nu este necesar deoarece acesta este racordat la rețeaua/linia electrică existentă pe str. Izvor din satul Siminoc.
 - Proiect privind **Extindere Linii/Rețele electrice pentru alimentare cu energie electrică TRUP IZOLAT M 26 LOCUINȚE SEZONIERE aferent localității Murfatlar** nu este necesar pentru locuința existentă, dar în perspectiva pentru întreg trupul este necesară extinderea rețelei/liniei electrice existente pe str. Portului din orașul Murfatlar.
 - Proiect privind **Înființare/Extindere Linii/Rețele electrice pentru alimentare cu energie electrică TRUPUL IZOLAT M 27 FERMĂ GEGIU aferent localității Murfatlar** nu mai este necesar deoarece acesta este racordat cu rețea/linie proprie la PTA 20/0,40 kv SP BASARABI PĂDURE.
 - Proiect privind **Înființare Rețea de distribuție pentru alimentarea cu energie electrică proprie TRUP IZOLAT „S3” FABRICĂ NUTREȚURI ȘI FERMĂ AVICOLĂ”** în lungime $L = 400$ ml, introdus în intravilan conform PUZ, pentru FABRICĂ NUTREȚURI- ABATOR PĂSĂRI, DEPOZIT, LOCUINȚA DE SERVICIU și HALE CREȘTERE PUI și preluat prin Actualizare PUG Murfatlar- proiect nr. 80/2014.
 - Proiect privind **Înființare/Extindere iluminat public în Cartier REZIDENȚIAL cu DOTĂRI, în PARC FOTOVOLTAIC și FERME AGROZOOOTEHNICE și ÎN ZONA INDUSTRIALĂ din Murfatlar**, comun cu proiectele pentru Înființări/ Extinderi rețele electrice.
 - Proiect privind **Înființare/Extindere iluminat public în TRUP ALIPIT S5- CARTIER LOTIZĂRI CANADIAN, în LOTIZĂRI INDIVIDUALE SIMINOC ZONELE „B” „C” „D” și „E” și în CARTIER LOCUINȚE SOLA A 107 din Siminoc**, comun cu proiectele pentru Înființări/Extinderi rețele electrice de mai sus.
- (5) Propuneri noi pentru, amplasamente de Oficii Poștale, Centrale telefonice și Rețele/linii Telefonie, Radio,Televiziune și Internet pentru localitățile Murfatlar, Siminoc și UAT Murfatlar (vezi Tabel propuneri investiții în Memoriul General Actualizare PUG, Cap.3.9.,Art. 3.9.5.,pct.3.9.5.2., pag. 250-251)
- Proiect/propunere pentru **Mutare Rețele de telefonie în canalizație subterană** pe principalele străzi din orașul Murfatlar.
 - Proiect/propunere pentru **Mutare Rețele de Radio/Televiziune și Internet în canalizație subterană** pe strada principală din satul Siminoc.



- (6) Propuneri noi pentru îmbunătățiri ale sistemului de Alimentare cu căldură a clădirilor din U.A.T.
 - Proiect/propunere pentru Reabilitarea termică și alimentarea cu energie din surse regenerabile a clădirilor publice (Sedii administrative, Școli, Grădinițe, etc). în orașul Murfatlar și satul Siminoc.
 - Proiect/propunere pentru Reabilitarea termică și alimentarea cu energie din surse regenerabile a clădirilor/blocurilor de locuințe din orașul Murfatlar.
- (7) Propuneri noi pentru alimentare cu gaze naturale și Transport fluide petroliere în UAT Murfatlar.
 - Proiect/propunere pentru Înființare Sistem de Alimentare și Distribuție Gaze Naturale în orașul Murfatlar și satul Siminoc.
 - Proiect/propunere pentru Devierea CONDUCTEI "M" PETROTRANS DN 10" FLUIDE PETROLIERE în afara zonei de protecție a SURSEI de APĂ Basarabi I.
- (8) Îmbunătățiri/Propuneri de Construcții și amenajări pentru Gospodărie comunală/Cimitire în UAT
 - Proiect/propunere pentru Înființare CIMITIR pe str Murfatlar din Nord-Est oraș Murfatlar.

CAPITOLUL 4

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 4.1. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de orientare față de punctele cardinale, conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018, pentru „Aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”
- (2) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (vezi în Anexă nr. 3, pct. 3.10, la R.G.U. aprobat cu HG nr. 525/1996, respectiv Art. 2, Art. 3 și Art. 4., din Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014, modificat prin Ordinul 994/2018)
- (3) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază 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 de la aliniatul (2).

Art. 4.2. Amplasarea față de drumuri publice

(Conține și extrase din Studiul Istoric de fundamentare întocmit de PFA Arh. Bubulete Doina- Mihaela)

- (1) În zona drumului public (vezi: Drum Național DN 3 și DN 22 C, Drum Județean DJ 381 și Drum Comunal DC27) se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice care răspunde (administrează) zona drumului, pentru:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, întreținere și de exploatare;
 - b) locuințe individuale sau colective din zona drumurilor;
 - c) spații comerciale și/sau de prestări servicii, etc.
 - d) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - e) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție [vezi detalii mai sus la Art. 3.2., alin. (3), paragraf (3.1.), lit. a, b, c, d, e, pag. 34÷36/207, paragraful (3.5.), lit. a, pag. 37/207 și Anexa 4, pag.204÷207/207].
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii iar în zonele prop. pentru dezvoltare urbană (lotizări pentru locuințe și dotări), pentru zona drumului public se vor respecta prevederile HCJ Constanța nr. 249/2008 conf. condiției din Aviz nr.10/2021 al C.J. Constanța.
- (4) În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: cămine pentru bătrâni, cămine de



- nefamiliști, sanatorii, cămine pentru organizarea de șantier, cămine de garnizoană.
- (5) Promovarea ocupării la stradă a loturilor, în regim izolat sau cuplat, conservând raportul spațial construit- liber din frontul stradal și promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent a amplasării construcțiilor principale (casă de locuit) către stradă, pe cât posibil în aliniere cu frontul dominant.
- (6) Condițiile de amplasare în zona drumului național DN 3 și DN 22C a diferitelor construcții/ instalații sau panouri publicitare pe teritoriul intravilan și extravilan al UAT Murfatlar:
Conform OG 43/1997 și Aviz nr. 2766/2017 emis C.N.A.I.R. S.A.- D.R.D.P. Constanța sunt:
- 6.1 – În zona de protecție a drumului național nu se vor aduce prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
- a - neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - b - executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - c - executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației;
 - d - practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.
- 6.2. – Alte condiții stabilite prin Avizul C.N.A.I.R. S.A.- D.R.D.P. Constanța:
- a.- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumului național în traversarea localității, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 13,00 m;
 - b.- Pentru obiectivele din afara localității, care atrag trafic suplimentar, distanța de amplasare a acestora este conform art. 47 alin.(l) din OG 43/1997, republicată, cu completările și modificările ulterioare (vezi și Legea 198/2015);
 - c.- Se va rezerva spațiu pentru dezvoltarea și modernizarea drumului național, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul național precum și amplasarea rețelelor edilitare în afara zonei de siguranță a drumului național;
 - d.- Drumurile laterale vor avea sistem rutier echivalent cu cel al drumului național pe o lungime de min. 25,00m față de marginea părții carosabile;
 - f.- Panourile publicitare se vor amplasa conform OG 43/1997- privind regimul drumurilor, precum și Ordin M.T. nr. 571/1997 privind Normele tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte și tuneluri rutiere;
 - g.- Aprobarea executării de construcții, în zona drumului național, se va realiza cu respectarea prevederilor legislației în vigoare care reglementează:
 - h - Autorizarea executării de construcții se face conform prevederilor din Legea 50/1991, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
 - i.- Amplasarea construcțiilor și realizarea acceselor în zona drumurilor publice se face în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind regimul drumurilor, Ordin M.T. nr. 571/1997 .
 - j.- Vor fi prevăzute locuri de parcare în incinte, penfru evitarea staționării pe ampriza drumului, a perturbarii traficului rutier și evitarea producerii unor accidente pe drumul național;
 - k.- Accesele rutiere la drumul național se vor amenaja conform legislației și normativelor tehnice în vigoare și se vor semnaliza și realiza pe cheltuiala beneficiarilor, în corelare cu proiectele de modernizare a drumului național;
 - l.- Se va analiza și trata problema scurgerii apelor pluviale în lungul drumului național și evacuarea acestora din zona prin efectuarea de lucrări specifice;
 - m.- Pe sectoarele unde nu există elemente de scurgere a apelor pluviale (santuri sau rigole), se va avea în vedere posibilitatea rezervării de terenuri în vederea realizării acestora.



(7) Condițiile de amplasare în zona drumului județean DJ 381 și a drumului comunal DC 27 a diferitelor construcții/installații sau panouri publicitare pe teritoriul intravilan și extravilan al UAT Murfatlar:

În conformitate cu prevederile O.G. 43/1997 - privind regimul drumurilor, republicată cu completările și modificările ulterioare (vezi și Legea nr. 198/2015), respectiv prin Acordul prealabil nr. 5888 din 15-09- 2016, pentru amplasare și acces în zona drumurilor publice, emis de către Consiliul Județean Constanța în baza Raportului Tehnic favorabil nr. 21/11-04-2016 prezentat de către R.A.J.D.P. Constanța, se stabilesc următoarele condiții de amplasare:

- 7.1.- În zona de protecție a drumului județean și drumului comunal nu se vor aduce prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației;
 - racticarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop.
 - În momentul demarării lucrărilor în zona drumurilor publice, se vor monta indicatoare rutiere de semnalizare a lucrărilor, conform unui proiect întocmit și aprobat care să respecte prevederile legale;
 - De orice accident de muncă având caracter de circulație intamplat în timpul și din cauza execuției lucrărilor, răspunde direct beneficiarul și/sau constructorul lucrării;
 - Pe durata executării lucrărilor, se vor menține drumurile publice în condiții bune pentru siguranță circulației;
 - În timpul execuției lucrărilor se interzice depozitarea pe platforma drumurilor publice a oricaror materiale, utilaje, unelte, pământ, etc;
 - Se va reface orice suprafață de drum public și a sistemelor de colectare a apelor pluviale, afectate de lucrările de execuție, prin refacerea sistemului rutier și a rigolelor;
 - Orice deteriorare a sistemului rutier sau a sistemului de colectare și evacuare a apelor pluviale apărute ulterior finalizării lucrărilor și care se vor dovedi ca au drept cauza execuția obiectivului de investiții menționat mai sus va fi remediata pe cheltuiala beneficiarului și/sau executantului;
 - Suprafețele de drum public afectate în timpul lucrărilor sau după finalizarea lor, ce se vor reface, precum și soluțiile tehnice, vor fi stabilite de către reprezentanții unității noastre împreună cu cei ai beneficiarului și constructorului;
 - Se va asigura continuitatea scurgerii apelor pluviale în lungul drumului pe timpul execuției lucrării;
 - În cazul nerespectării condițiilor impuse, raportul tehnic și autorizația pentru amplasament și acces la drumurile publice își pierde valabilitatea;
 - După executarea lucrărilor, beneficiarul are obligația de a convoca în scris administratorul drumului pentru a constata respectarea îndeplinirii condițiilor impuse în raportul tehnic;
 - În cazul în care beneficiarul nu face dovada îndeplinirii condițiilor impuse în prezenta autorizație, la expirarea termenului de execuție, administratorul trece la anularea acesteia și la aplicarea de contravenții în conformitate cu legislația în vigoare;
- 7.2.- Având în vedere prevederile O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată cu completările și modificările ulterioare (vezi și Legea nr. 198/2015) și condițiile precizate la Art. 3.2., alin (3), paragraf (3.1), pag. 34÷36/207 și paragraf (3.5.), pag. 37/207 referitor la limitele zonelor de siguranță și de protecție pentru drumurile județene și comunale pentru executarea de lucrări în zona acestor drumuri, se stabilesc următoarele condiții:



- a. Pentru orice fel de lucrări care afectează zona de siguranță/protecție a drumului județean DJ 381 este obligatoriu obținerea avizului pentru amplasare și acces în zona drumului public din partea Consiliului Județean Constanța pe baza Raportului Tehnic favorabil emis de către R.A.J.D.P. Constanța.
 - b. Pentru orice fel de lucrări care afectează zona de siguranță/protecție a drumului comunal DC 27 este necesară consultarea/ obținerea unui aviz tehnic de specialitate din partea R.A.J.D.P. Constanța.
- (8) Condițiile de amplasare în zona trotuarelor /aleilor pietonale aferente străzilor interioare din zona drumului național DN 3, DN 22C și drumului comunal DC27 a diferitelor construcții/ instalații sau panouri publicitare sunt similare cu condițiile de amplasare din zona străzilor/ drumurilor: astfel:
- 8.1.- În zona de protecție a trotuarelor/aleilor/străzilor din zona drumului național nu se vor aduce prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului, prin:
 - a - neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
 - b - executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
 - c - executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației;
 - d - practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop
 - 8.2.- Condițiile de amplasare în zona trotuarelor/aleilor aferente drumului comunal DC 27 a diferitelor construcții/instalații sau panouri publicitare pe teritoriul UAT Murfatlar sunt similare cu condițiile de amplasare din zona drumului național DN.(*vezi mai sus la pct. anterior, 7.1*).

Art. 4.3. Amplasarea față de căi ferate

- (1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA și Ministerului Transporturilor:
 - a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție și de siguranță a infrastructurii feroviare [*vezi detalii la Art. 3.2., alin. (3), paragraf (3.2.), lit. a, pag. 36/207 și paragraf (3.5.), lit. a, pag. 37/207*], situată în intravilan se autorizează cu aviz de la "Compania Națională a Căilor Ferate" (C.N. CF) „CFR” S.A. - Sucursala Regională de Căi Ferate Constanța și al Ministerului Transporturilor.
- (3) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR, situată de o parte și de alta a căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acesteia;
- (4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA și al Ministerului Transporturilor, și anume:
 - a) căi ferate industriale;
 - b) lucrări hidrotehnice;
 - c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale pluviale.
- (5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
 - a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;



- b) efectuarea oricărui lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freactice subterane;
 - c) depozitarea, manipularea sau prelucrarea substanțelor inflamabile, explozibile, carburanților, gazelor lichefiate sau oricărui materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.
- (6) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA, pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" – SA. și a Ministerului Transporturilor.
- (7) Condițiile de amplasare în zona liniei/magistralei de cale ferată CF 800 – București – Constanța a diferitelor construcții, instalații sau amenajări:
Conform Avizului nr.7/2/1344 din 27-04-2016 emis de către Compania Națională de Căi Ferate (C.N. C.F.) „CFR” S.A. - Sucursala Regională Constanța, astfel:
- În limita celor 20 m față de linia CF, zonă de siguranță, nu se vor realiza construcții definitive.
 - Amplasarea construcțiilor de orice tip în zona de protecție a CF de 100 m (dreapta - stânga, față de axul liniei CF), va fi avizată de CN CF „CFR” SA - Sucursala Regională CF Constanța.
 - Orice beneficiar, în conformitate cu Ordonanța 12/1998 și H.G. 581/1998, în cazuri de urgență va permite, pe terenul proprietate, accesul personalului CF pentru lucrări de intervenție.
 - Pentru toate lucrările proiectate se va respecta limita cadastrală CF în urma verificării planurilor de situație de către Serviciul Cadastru - Sucursala Regională CF Constanța.
 - Proprietarii construcțiilor își vor asuma responsabilitatea privind impactul asupra mediului produs de circulația trenurilor în zonă (zgomot, vibrații - nu se vor solicita la Sucursala Regională CF Constanța măsuri de protecție datorate zgomotului produs de circulația trenurilor montarea de panouri fonoabsorbante).
- (8) Condițiile de amplasare din zona trotuarelor/ aleilor pietonale aferente Liniei/magistralei de cale ferată CF 800 – București – Constanța a diferitelor construcții, instalații sau amenajări sunt similare cu condițiile de amplasare din zona liniei/magistralei CF: [vezi la aliniat anterior (7)], astfel:
- În limita celor 20 m față de linia CF, zonă de siguranță, nu se vor realiza construcții definitive.
 - Amplasarea construcțiilor de orice tip în zona de protecție a CF de 100 m (dreapta - stânga, față de axul liniei CF), va fi avizată de CNCF „CFR” SA - Sucursala Regională CF Constanța.

Art. 4.4. Amplasarea față de căi navigabile existente

- (1) În zona de protecție de 100 m a Canalului Dunăre - Marea Neagră conform OG 79/2000 modificată și completată prin Legea 55/2002 privind „Regimul Navigației pe Canalul Dunăre-Marea Neagră și Poarta Albă- Midia- Năvodari” [vezi detalii la Art. 3.2., alin. (3), paragraf (3.3.), lit. a, pag. 36/207 și paragraful (3.5.), lit. a, pag. 37/207] se pot autoriza, cu avizul conform al Companiei Naționale Administrarea Canalelor Navigabile S.A. și Ministerului Transporturilor, următoarele lucrări:
- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de servire, de întreținere și de exploatare;
 - b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări pentru siguranța navigației;
 - c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
 - d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țigăi, abur) de linii electrice și de



telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;

- e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
 - f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
 - g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona fluvială se înțelege fâșia de teren situată în lungul țărmului apelor interioare navigabile sau potențial navigabile. Zona fluvială se stabilește de către autoritatea de stat competentă, potrivit legii. În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.
- (3) În orașul Murfatlar, prin prezentul RLU, sunt stabilite subzonele portuare cu diferite profile funcționale - port comercial și port de agrement având precizate toate Reglementările necesare desfășurării activităților respective.
- (4) La autorizarea construcțiilor în zona Canalului Dunăre- Marea Neagră se va avea în vedere protejarea perspectivelor vizuale înspre și dinspre zona canalului, a podului, a portului, a zonei libere, fără interpunerea unor obiective de interes industrial, agricol sau de servicii sau a unor plantații suplimentare înalte, nespecifice,
- (5) Condițiile de amplasare în zona Canalului Dunăre- Marea Neagră a diferitelor construcții, instalații sau amenajări conform OG 79/2000 modificată și completată prin Legea 55/2002 privind „Regimul Navigației pe Canalul Dunăre- Marea Neagră și Poarta Albă- Midia- Năvodari”.

5.1.- Condiție generală:

a.- Pentru orice fel de lucrări de construcții, instalații sau amenajări din Zona de protecție și respectiv Zona de siguranță a Canalului Dunăre-Marea Neagră, pe teritoriul UAT Murfatlar, este obligatorie obținerea Avizului Companiei Naționale Administrația Canalelor Navigabile (CN A.C.N.) S.A. și a Acordului Ministerului Transporturilor – Direcția Transport Naval.

5.2.- Condiții stabilite conform Aviz Compania Națională Administrația Canalelor Navigabile (CN A.C.N.) S.A. nr. 7333 din 31-07- 2017, coroborat cu condițiile din Aviz S.C IPTANA S.A. nr. DPCITAN/N/ 26 din 18-05-2017, aprobat(e) prin Acordul Ministerului Transporturilor – Direcția Transport Naval nr. 1762/ 30454 din 24- 08- 2017 și anume:

a.- Avizul nu face obiectul propunerilor de reglementare cuprinse în documentațiile care privesc realizarea de investiții (care se vor reglementa ulterior prin documentațiile întocmite la faza P.U.D., (vezi și P.U.Z), D.T.A.C., PT+CS+DDE, D.T.O.E. și D.T.A.D.) al caror amplasament propus se vor situa pe teritoriul (vezi *Zonele de siguranță de 10 m și 1,00 m și de protecție de 90 m ale*) Canalului Dunăre - Marea Neagră care aparține domeniului public al statului, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și concesiunea C.N. A.C.N. S.A. sau pe teritorii aflate în administrarea C.N.A.C.N. S.A.;

b.- Respectarea întocmai a prevederilor Ordonanței Guvernului României nr.79/ 24.08.2000, așa cum a fost modificată, completată și aprobată prin Legea nr.55/16.01.2002;

c.- Respectarea condițiilor din avizul favorabil al SC IPTANA nr. DPCITAN/N/26/18.05.2017 - exceptând pct.2, emis de S.C. I.P.T.A.N.A. S.A. București;

d.- Nu sunt acceptate propuneri (vezi *interzise*), indiferent de tipul lucrărilor și amplasamentul acestora, care aduc modificări ale Proiectului General de Execuție al Canalului Dunăre - Marea Neagră (C.D.M.N);

e.- Prin Acordul nr. 1762/30454 din 24- 08- 2017, emis de Ministerul Transporturilor - Direcția Transport Naval, cerut de către CN ACN SA prin aviz și documentația în baza căreia a fost emis acesta, pentru documentația Actualizare Plan Urbanistic General (PUG), oraș Murfatlar, județul Constanța, Ministerul Transporturilor -Direcția Transport Naval;

f.- Aprobă din punct de vedere al oportunității documentația „Actualizare Plan Urbanistic General (PUG) și Regulament Local de Urbanism (RLU) oraș Murfatlar, județul Constanța – proiect nr. 80/2014, cu respectarea celor prevăzute în documentația transmisă, precum și a



atenționărilor și condițiilor cuprinse în documentele emise de CN ACN SA și SC IPTANA SA – în calitate sa de proiectant general al (C.D.M.N.);

g.- Prezentul aviz are valabilitate și se va utiliza numai însoțit de documentul de aprobare emis de Ministerul Transporturilor - Direcția Transport Naval;

h.- Prezentul aviz nu va fi utilizat la obținerea avizului Consiliului Local al orașului Murfatlar și a Avizului Unic al Consiliului Județean Constanța, dacă nu s-a obținut documentul de aprobare emis de către Ministerul Transporturilor - Direcția Transport Naval, conform condiționării de la lit. e. și f. de mai sus;

i.- Beneficiarul prezentului aviz va transmite la C.N. A.C.N. S.A., în copie, avizele/autorizațiile emise de A.B.A.D.L.Constanța, Agenția pentru Protecția Mediului Constanța și Avizul Unic al Consiliului Județean Constanța. pentru documentația „Actualizare Plan Urbanistic General (PUG), oraș Murfatlar, județul Constanța”, după obținerea avizului Consiliului Județean Constanța;

j.- Respectarea documentațiilor de cadastru verificate și recepționate de către O.C.P.I. Constanța pentru următoarele obiective aflate în concesiunea și administrarea C.N. A.C.N. S.A., situate pe Teritoriul Administrativ Basarabi: „Canalul Dunăre- Marea Neagră” (nr.cadastral 1779), „Radioreleu Basarabi” (nr. cadastral 291) și „Drum acces Radiorelu Basarabi (nr. cadastral 10078),

k.- Toate documentațiile care se vor elabora ulterior aprobării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General (PUG), oraș Murfatlar, județul Constanța: pentru fazele de proiectare P.U.Z., P.U.D., D.T.A.C., PT+CS+DDE, D.T.O.E. și D.T.A.D., și care au legătură directă sau indirectă (vezi *Zonele de siguranță de 10 m și 1,00 m și de protecție de 100 m (10+90m) ale C.D.M.N.*), cu obiectivele aflate în concesiunea sau administrarea C.N.A.C. N. S.A., se vor depune spre avizare la C.N. A.C.N. S.A. și spre aprobare la Ministerul Transporturilor, conform Reglementărilor aplicabile în vigoare;

l.- Documentațiile elaborate la fazele menționate la lit. k. de mai sus, vor conține toate elementele (piese scrise/desenate) prevăzute în conținutul-cadru conform Reglementărilor aplicabile în vigoare;

m.- Realizarea lucrărilor care se vor propune prin documentațiile menționate la lit. k. de mai sus, nu trebuie să aiba impact asupra zonei de protecție și de siguranță a Canalului Navigabil, cât și asupra teritoriilor aferente C.D.M.N., asupra calității apei freactice și asupra calității apei din Canalul Navigabil care este sursă de apă pentru potabilizare pentru localitățile limitrofe.

n.- Totodată, prin realizarea lucrărilor propuse trebuie să se respecte legislația în vigoare privind protecția mediului, protecția apelor, gestionarea colectării și transportul deșeurilor de orice tip.

o.- Dacă documentația în baza căreia a fost emis prezentul aviz va suporta modificări se va solicita un nou aviz de la C.N. A.C.N. S.A.

p.- În situația în care se constată nerespectarea a unei singure condiții precizate mai sus, ne rezervăm dreptul de a va retrage prezentul aviz.

r.- Prezentul aviz favorabil are durata de valabilitate până la data aprobării documentației „Actualizare Plan Urbanistic General (PUG), oraș Murfatlar, județul Constanța” de către Consiliul Județean Constanța conform legislației aplicabile în vigoare.

s.- Informațiile și condițiile din Acordul Min. Transporturilor, Avizul C.N ACN SA și respectiv Avizul SC IPTANA SA (cu excepția condiției de la pct 2 vezi DEROGARE în Avizul CN ACM), sunt coroborate cu cele din Memoriul General Actualizare PUG, pag. 296-297:

(6) Condițiile de amplasare din zona trotuarelor/aleilor pietonale aferente Canalului Dunăre - Marea Neagră a diferitelor construcții, instalații sau amenajări sunt similare cu condițiile de amplasare din zona Canalului Dunăre- Marea Neagră: [vezi la *aliniatul anterior (4)*], astfel:

a.- Pentru orice fel de lucrări de construcții, instalații sau amenajări la trotuarele/aleile pietonale din Zona de protecție (90 m) și respectiv Zona de siguranță (10 m sau 1 m) a Canalului Dunăre- Marea Neagră, pe teritoriul UAT Murfatlar, este obligatorie obținerea



Avizului Companiei Naționale Administrația Canalelor Navigabile (CN A.C.N.) S.A. și a Acordului Ministerului Transporturilor – Direcția Transport Naval.

Art. 4.5. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul;

Art. 4.6. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat.

Nu este cazul;

Art. 4.7. Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, și anume:
 - a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
 - b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale, precum și prevederile conținute în prezentul Regulament, în funcție de tipul zonei/subzonei funcționale și UTR-ul respectiv (*vezi și Art.4.1., pag. 81/207*).
- (2) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita cadastrală a unui imobil indiferent de tipul de proprietate, publică sau privată și domeniul public (*limita unui imobil proprietate publică*), adică limita stradală, indiferent dacă imobilul are sau nu are împrejmuire.
- (3) Retragerile clădirilor/construcțiilor față de limita cadastrală de la stradă a unui imobil, dacă nu a fost studiat printr-o documentație de urbanism PUZ, se face funcție de categoria străzii și anume:
 - a)-Pe străzile principale, inclusiv la drumul național, minimum 3,00 m de la limita de la stradă;
 - b)- Pe străzile secundare minimum 2,00 m cu excepția garajelor care se pot realiza și pe aliniament dar cu condiția ca ușile să nu se deschidă în domeniul public și să nu deranjeze sub nicio formă circulația auto și pietonală din zonă.
 - c)- Pentru imobilele existente, situate în orașul Murfatlar care au suprafața terenului mai mică de 250÷ 300 mp construcțiile se pot realiza și pe aliniament cu excepția fațadei principale unde se prevede o retragere de minimum 1,00 m pentru realizarea accesului în clădire, fără să fie afectat domeniul public (vezi trotuar/alee/parcare/platforma sau altele asemenea).

Art. 4.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- (1) Distanțele minime obligatorii de amplasare a clădirilor/construcțiilor față de limitele parcelei cadastrale, dacă nu a fost deja studiată printr-o documentație de urbanism PUZ, vor respecta prevederile Codului Civil referitor la „*picătura streșinii*” (de 0,60 m de la limita construcției față de limita îngrădită sau neîngrădită a imobilului proprietarului vecin), respectiv referitor la „*vederea spre proprietatea vecinului*” [de 2,00 m de la peretele pe care se deschide un gol de vedere (*ex. fereastră, ușă, balcon sau alte asemenea*) față de limita îngrădită sau neîngrădită a imobilului proprietarului vecin].
- (2) Retragerile clădirilor/construcțiilor vor ține cont și de prevederile Art. 4.1. referitor la „**Orientarea față de punctele cardinale**” pentru evitarea umbririi reciproce a clădirilor de locuit. (*vezi Anexa nr. 3, pct 3.10 din R.G.U. aprobat cu HG nr. 525/1996 și Art.2,3,4, din Ordinul 119/2014, modificat și completat*)
- (3) Distanțele minime obligatorii de amplasare a clădirilor/construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cadastrale vor ține cont și de accesele necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului Inspectoratului pentru Situații de Urgență – o servitute de trecere de min.3,5m lățime pentru acces carosabil direct din stradă pentru clădirile/construcțiile propuse dincolo/ în continuarea clădirilor existente sau propuse la stradă.



CAPITOLUL 5 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art. 5.1. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform importanței și destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor (vezi și prevederea anterioară de la Art. 4.8., alin 3).
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conf. Anexei nr. 1 la RLU;
- (4) O parcelă este construibilă numai dacă are cel puțin un acces dintr-o cale publică, sau drept de trecere legală, de o lățime minimă conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament;
- (5) Este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru autospeciale de intervenție și utilitare;
- (6) Referitor la accesul din stradă, pentru amplificarea spațiilor publice din preajma principalelor dotări și creșterea reprezentativității acestora se vor realiza mici zone în incinte, cu materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, dale înierbate), evitând amenajările excesiv mineralizate cu pavele din beton colorat, plăci de ciment, asfalt. Se mai pot adăuga profile vegetale de înălțime medie, cu vegetație autohtonă, la marginea carosabilului.
- (7) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (8) În zonele propuse pentru dezvoltare urbană (*lotizări în vederea construirii de locuințe și dotări*), studiate urbanistic, pentru accese carosabile se vor respecta prevederile HCJ Constanța nr. 249/2008 conform condiției din Avizul nr.10/2021 al Consiliului Județean Constanța.

Art. 5.2. Accese pietonale și pistele ciclabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străz/alei pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată (suprafețe de călcare din curți și grădini) grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi propuse/conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) Suprafețele de călcare din curți și grădini (drum/cale de servitute de trecere, alei, trotuare platforme și alte asemenea) se propun de tip permeabil, cu materiale naturale (piatra). Se vor evita amenajările cu dale de ciment sau pavele din beton colorat.
- (5) În sensul prezentului articol, pistele ciclabile/ pistele de biciclete sunt fie:
 - a) porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1.50 m
 - b) piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile- lățime 1,25-1.50 m

CAPITOLUL 6 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Art. 6.1. Racordarea la rețelele publice de echipare Edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, conform Art. 3.4.alin(13), pag. 48/207 din prezentul R.L.U., pe baza de „Declarație pe propria răspundere” autentificată dată de investitor/ proprietar/ beneficiar, cu avizul operatorilor autorizați pentru servicii de furnizare utilități publice pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;



- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de operatorul autorizat pentru servicii de furnizare utilități publice, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (4) Prevederile din alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile sau locațiile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.
- (5) Fiecare clădire va avea un spațiu destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil.

Art. 6.2. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice, se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu operatorul autorizat pentru servicii de furnizare utilități publice.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Conform Aviz Direcția de Sănătate Publică Județeană Constanța- Evaluarea Factorilor de Risc din Mediul de Viață și Muncă nr. 473R din 19-04-2016 este necesară „Extinderea rețelelor Tehnico- Edilitare” (Alimentarea cu Apă, Canalizare și Energie) în localitățile Murfatlar și Siminoc cu asigurarea Zonelor de protecție Sanitară pentru elementele sistemului de apă (conform HGR 930/2005). [vezi propuneri la Art. 3.7, alin.(2), lit.a, b și c, pag.78-79/207, alin. (3), pag. 79/207, alin.(4), pag.80/207, alin.(5), pag.80/207, alin.(6), pag.81/207 și alin. (7), pag. 81/207].
- (4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților componente ale UAT Murfatlar (în prima etapă în orașul Murfatlar) se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, Telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (5) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (4), se execută în varianta de amplasare subterană, ori, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (6) Se interzice (în prima etapă în orașul Murfatlar) amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la Art. 3.7., alin (4) și (5), pag. 80/207, pe stâlpi de distribuție a curentului electric și de iluminat public, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceeași natură.
- (7) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la Art. 3.7., alin. (4) și (5), pag. 80/207, se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea Reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
- (8) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitate în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (9) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea/reabilitarea rețelelor edilitare, inclusiv a celor prevăzute la Art. 3.7. de la alin. (2) până la alin. (7), pag. 78÷81/207, se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale Autorității administrației publice locale, aprobate în condițiile legii.
- (10) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local (vezi DC 27), județean (vezi DJ 381) și național (vezi Autostrada A2, DN 3 și DN 22C), situate în extravilanul UAT Murfatlar, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canalizații subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la Art. 3.7., alin. (4) și (5), pag. 80/207 din prezentul Regulament. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul UAT Murfatlar, canalizațiile subterane se pot amplasa în zona drumului,



cu aprobarea administratorului drumului.

- (11) Prin excepție de la prevederile alin. (4) – (10), cu respectarea legislației și a Reglementărilor tehnice specifice în vigoare, rețelele de comunicații electronice și infrastructură asociată acestora pot fi amplasate și în varianta supraterană sau, prin reutilizarea infrastructurilor existente, în intravilanul și extravilanul satelor și localităților aparținătoare orașului Murfatlar.

Art. 6.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Toate lucrările existente precum și cele noi de branșare și rețele edilitare publice de utilități vor fi înregistrate în baza de date a Cadastrului Edilitar, obligatoriu a se întocmi în termenul legal de la intrarea în vigoare a prezentului RLU.
- (2) Rețelele de apă, gaze, energie electrică, telecomunicații, canalizare, drumuri/străzi publice și alte utilități, după caz, aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului Murfatlar, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la Art. 6.2. alin. (1) și (2), pag. 90/207, executate pe domeniul public, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică a statului și/sau orașului, după caz.

CAPITOLUL 7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art. 7.1. Parcelarea și dezmembrarea

- (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 înșiruite, de minimum 10m pentru clădiri cuplate sau de minimum 12m pentru clădiri izolate;
 - b) suprafața minimă a parcelei de 150mp (+/-10%) pentru clădiri înșiruite 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.

Art. 7.2. Înălțimea construcțiilor

(Conține: Condiție din Avizul Min. Culturii nr.168/U/2020, Prevederi din Studiul Istoric de fundamentare întocmit de PFA Arh. Bubulete Doina- Mihaela și din Avizul S.T.S. nr. 13526 din 08-04-2020)

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu unul sau în mod excepțional două niveluri clădirile imediat învecinate.
- (2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (3) Regimul de înălțime propus de $P \div P+1 \div 2E$, inclusiv (P înalt), cu eventuale accente $P+3 \div 4E$, va fi armonizat compozițional cu construcții similare iar pentru clădirile cu înălțimi propuse mai mari de 15 m va fi solicitat și obținut avizul prealabil de la Serviciul de Telecomunicații Speciale.
- (4) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile tehnice/ tehnologice, cele care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal (P.U.Z.), aprobat conform legii și cele cuprinse în zone/ subzone funcționale cu Reglementări tehnice speciale/ specifice, conform prezentului RLU.



- (5) Regimul de înălțime al construcțiilor a fost analizat și propus pe Zone funcționale și UTR-uri la Art. 3.6. de la alin. (1) până la alin. (17), pag. 49÷67/207, pentru localitatea Murfatlar și de la alin.(18) până la alin. (29), pag.68÷78/207, pentru localitatea Siminoc, din prezentul (RLU).
- (6) **În interiorul limitelor zonelor protejate ale Monumentelor istorice** din intravilanul celor două localități, Murfatlar și Siminoc, **înălțimea clădirilor/construcțiilor propuse pentru lucrări de intervenție, reparații/reabilitări/modernizări sau extinderi, respectiv a clădirilor/construcțiilor existente sau propuse pentru a fi studiate prin documentații de urbanism PUZ, înainte de autorizare a lucrărilor, va fi analizată și avizată favorabil de Min. Culturii** sau de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului, **cu excepția zonei monumentului istoric „Ansamblul rupestru de la Murfatlar” unde conform condiției din Avizul 168/U/2020 al Ministerului Culturii este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat în prealabil de Min. Culturii, care să reglementeze întreaga zonă de protecție a monumentului istoric,** inclusiv regimul de înălțime pentru clădirile/construcțiile din zonă, **cu permisivitățile** referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare a infrastructurilor rutiere și fluviale, a rețelelor tehnico- edilitare, a clădirilor fermei viticole, de amenajre peisagistică și lucrările de protejare, consolidare, conservare, restaurare și punere în valoare a monumentului istoric.

Art. 7.3. Aspectul exterior al construcțiilor

[Vezi Aviz M.C.168/U/2020, Studiul Istoric de fundamentare întocmit PFA Arh. Bubulete Doina- Mihaela și Aviz Consiliul Județean Constanța nr. 10/2021 la alin. (6) și (9)]

- (1) Executarea de lucrări la construcțiile/clădirile existente sau propuse este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Construcțiile/clădirile propuse pentru autorizare vor avea volumetrii simple, acordate cu arhitectura tradițională (se va promova arhitectura casei dreptunghiulare, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către zona de acces și cu terase/pridvoare pe una sau două laturi ale casei și a locuințelor colective grupate)
- (3) Autorizarea executării de lucrări la construcțiile/clădirile existente sau propuse, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (4) Este interzisă, prin prezentul Regulament, amplasarea de banere, mesh-uri sau panouri publicitare de mari dimensiuni pe fațadele clădirilor vizibile din circulațiile publice; sunt exceptate acele reclame care fac parte din arhitectura clădirii și nu conduc la deprecierea sau ascunderea elementelor arhitecturale (goluri, decorații, etc).
- (5) În spiritul arhitecturii tradiționale din Murfatlar, nu se vor utiliza, în zonele tangente zonei centrale și în zonele cu relații de vizibilitate cu aceasta, fațade integral vitrate și/sau pereti cortină, fiind preferabile fațadele cu o dominantă a plinului.
- (6) **La autorizarea executării de lucrări** la construcțiile/clădirile existente sau propuse, **se va solicita utilizarea materialelor de construcție specifice**, dar durabile (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, olane), concomitent cu adoptarea modelelor tradiționale de acoperiri în două sau patru ape a construcțiilor individuale **iar pentru satul Siminoc se va solicita preluarea din Ghidul de Arhitectură de elementele referitoare la încadrarea în specificul local din mediul rural Zona Dobrogea de Sud**, elaborat de **Ordinul Arhitecților din România**.
- (7) Cromatica clădirilor/ construcțiilor existente sau propuse pentru autorizarea de lucrări, va fi de tip tradițional (albul de var, eventual cu pigment albastru pe pereti, albastru și verde la tâmplării, timpane), dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru,maro,bej).
- (8) Se interzice folosirea la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparțin așezările, în special pentru eventuale case de vacanță, pensiuni [excluderea modelelor de tip „cabană de munte”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informe, a tâmplăriilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive și învelitori din materiale nespecifice (azbociment, tablă cutată sau tip Lindab), a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare la fațade, a vopselelor



strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, ciclamen, roșu, - sau prea închise - vișiniu, maro].

- (9) Prin Certificatele de urbanism și Avizele de oportunitate emise pentru întocmirea PUZ-urilor în zonele specificate conform Regulamentului de Urbanism se va solicita întocmirea Studiului de analiză a specificului local ale cărui concluzii referitoare la: spațiul public (drumuri, mobilier urban, construcții și amenajări destinate locuitorilor), dimensionarea loturilor destinate construirii, reguli privind așezarea construcțiilor pe parcelă, stilul arhitectural, caracteristici ale fațadelor, raport plin-gol, volumetrie și finisaje, sisteme de acoperire (terasă și/sau acoperiș în patru ape cu țiglă), aspect unitar al zonei, preluarea elementelor arhitecturale specifice tradiției dobrogene, împrejurimi unitare cu socluri din piatră și panouri din sisteme care asigură transparența, finisaje cu tencuieli în culori deschise, pastelate, se recomandă respectarea caracteristicilor arhitecturale dobrogene, utilizarea învelitorilor ceramice și culoarea tencuielilor exterioare tradițională - alb; vor fi preluate în Regulamentul aferent PUZ-urilor. (vezi condiție Aviz C.J.C 10/2021).
- (10) **În interiorul limitelor zonelor protejate ale Monumentelor istorice** din intravilanul celor două localități, Murfatlar și Siminoc, **aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor propuse pentru lucrări de intervenție, reparații/reabilitări/modernizări sau extinderi, respectiv a clădirilor/ construcțiilor existente sau propuse pentru a fi studiate prin** documentații de urbanism PUZ, **înainte de autorizare a lucrărilor, va fi analizat și avizat favorabil de Ministerul Culturii** sau de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului, **cu excepția zonei monumentului istoric „Ansamblul rupestru de la Murfatlar” unde conform condiției din Avizul 168/U/2020 al Ministerului Culturii este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat în prealabil de Min. Culturii, care să reglementeze întreaga zonă de protecție a monumentului istoric**, inclusiv aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor din zonă, **cu permisivitățile** referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare a infrastructurilor rutiere și fluviale, a rețelelor tehnico- edilitare, a clădirilor fermei viticole, de amenajare peisagistică (vezi *Parcul Deversor*) și lucrările de protejare, consolidare, conservare, restaurare și punere în valoare a monumentului istoric.

CAPITOLUL 8 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art. 8.1. Reguli pentru amplasarea parcajelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire cu avizul prealabil al Consiliului local și/sau al primarului.
- (3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Anexei nr. 5 la HG nr. 525/1996, republicată, modificată și completată.
- (4) Parcarea/gararea autovehiculelor din zona de locuințe se face cu respectarea prevederilor Art. 4 din Ordinul Min. Sănătății nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018.
- (5) Parcările se dimensionează conform Normativ Tehnic NP-24/1997 și Normativ NP-25/1997 (pentru construcțiile subterane) emise de Institutul IPCT-SA, pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor, publicate în Buletinul Construcțiilor (vezi la Art. 1.2., pag. 7/207)

Art. 8.2. Reguli pentru amenajarea spațiilor verzi și plantate

(Vezi Raportul de Mediu întocmit de PFA Petro Vasile, Studiul Istoric de fundamentare întocmit de PFA Arh. Bubulete Doina-Mihaela și condițiile din Avizul nr.10/2021 al Consiliului Județean Constanța)

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția Situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum 3 arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.



- (4) Spațiile verzi/plantate existente și înregistrate în zone/subzone funcționale și UTR-uri în baza prevederilor prezentului Regulament, sunt inalienabile sub aspectul limitelor, compoziției spațiale majore și a vegetației.
- (5) Toate prevederile Legii nr. 24/2007, republicată în 2009, modificată și completată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane sunt implicate în baza prezentului Regulament.
- (6) Necesarul minim de spații verzi de folosință comună în zonele de locuințe se va stabili luându-se în calcul minimum 2 - 2,2 mp teren/locuitor (în afara parcurilor publice), conform Ordinului Nr.119 din 4 februarie 2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (7) În zonele de locuințe se vor prevedea suplimentar spații amenajate pentru jocul copiilor, luându-se în calcul câte 1,3 mp teren de fiecare locuitor- conform Ordinului Nr. 119 din 4 februarie 2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- (8) Pentru spațiile publice (parcuri, grădini, spații verzi) se vor impune amenajări minime cu mobilier specific (bănci din lemn) și cu dotări necesare colectării gunoaielor (coșuri din lemn, nuiete, metal); se vor evita materialele plastice, îndeosebi cele colorate strident, chiar și la locurile de joacă pentru copii;
- (9) Se prevede amenajarea unui iluminat discret și unitar, în spațiile publice din centru și pe străzile principale și semnalizarea corespunzătoare (inclusiv luminoasă) a tuturor dotărilor orașenești și a zonei de contact cu Canalul ale cărui maluri pot fi amenajate ca spații verzi;
- (10) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor verzi/plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa, cu acordul administrației publice locale, la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauza, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă.
- (11) Deținătorii de imobile, construcții/ terenuri au obligația să asigure suprafețele minime de spații verzi și numărul minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate, conform procentelor minime stabilite în Anexa 1 și 2 la HCJ nr.152 din 22-05-2013.
- (12) În propunerile de proiecte de dezvoltare locală se va încuraja conceperea unor "trasee verzi" care să permită relaționarea între așezări, dintre acestea și Rezervația "Fântânița", pădurea Murfatlar, cariera și lacul de cretă, zona culturilor viticole și a Stațiunii de cercetări viticole, zona portului, falezele canalului; Constituirea sistemului trebuie să aibă neapărat în vedere includerea satului Siminoc, pentru o integrare judicioasă a acestuia în circuitele turistic-culturale ce vizează patrimoniul material și imaterial al întregului oraș Murfatlar;
- (13) La realizarea străzilor noi, precum și la refacerea aliniamentelor de arbori pe străzile existente, aceștia se vor planta cu respectarea condițiilor prevăzute de lege:

Art. 8.3. Împrejmuiri

(Conține extrase din Studiul Istoric de fundamentare întocmit de PFA Arh. Bubulete Doina- Mihaela)

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) la fronturile spre străzi; împrejmuiri transparente sau semi-transparente, din lemn sau metal, cu socluri din piatră naturală (circa 30-50 cm înălțime) necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice- în toate zonele/subzonele funcționale și UTR- uri.
 - b) la fronturile laterale de fund; împrejmuiri opace, până la 2,0 m înălțime necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale- în zonele/subzonele funcționale și UTR-urile unde se specifică în mod expres acest lucru
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) La clădirile noi sau modificate se interzice amplasarea unor garduri masive și opace din tablă ornamentată, din diferite plăci prefabricate din beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.);



CAPITOLUL 9

DISPOZITII FINALE

Art. 9.1. Autorizarea directă

- (1) Autorizarea directă este aceea în care procedura nu impune corectarea sau detalierea PUG și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) prin realizarea unui PUZ (Plan Urbanistic Zonal) sau PUD (Plan Urbanistic de Detaliu);
- (2) Autorizarea directă presupune utilizarea coeficienților/ indicilor de control urbanistic (POT și CUT) și respectiv a datelor și informațiilor existente deja în documentația de Actualizare PUG și RLU – proiect nr. 80/2014, fără studii urbanistice suplimentare;
- (3) Conform prevederilor art. 2, alin. (3¹) din Legea nr. 50/1991, republicată în 2004, modificată și completată, se pot emite autorizații de construire și fără documentații de amenajare a teritoriului și de urbanism PUZ sau PUD, aprobate, pentru:
 - a.- lucrări de modificare, de reparare, de protejare, de restaurare și de conservare a clădirilor de orice fel, cu condiția menținerii aceleiași funcțiuni, a suprafeței construite la sol și a volumetriei acestora;
 - b.- lucrări de supraetajare a clădirilor cu înca un nivel, o singură dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor.
 - c.- lucrări de extindere a clădirilor sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură, și administrative aparținând domeniului public și privat al statului sau orașului, dacă extinderea se încadrează în prevederile Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent Actualizării PUG, sau a unui Plan Urbanistic Zonal – PUZ, deja aprobat, în vigoare;
 - d.- schimbarea folosinței construcțiilor existente, dacă noua folosință corespunde prevederilor regulamentului local de urbanism (RLU) aferent Actualizare PUG – proiect nr. 80/2014, sau planului urbanistic zonal – PUZ, deja aprobat, în vigoare;
 - e.- lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare și altele asemenea, fără modificarea traseului și-sau a funcționalității acestora;
 - f.- lucrări de reparare privind împrejurimi, mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri și grădini publice, piețe pietonale și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice;
 - g.- lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări -, necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, exploatărilor de cariere, balastierelor, sondelor de gaze și petrol, precum și altor exploatări;
 - h.- organizarea de tabere de corturi;
 - i.- lucrări de construcții provizorii cu durata de existență limitată în timp inclusiv pentru organizare de șantier.

Art. 9.2. Destinația unui teren sau a unei construcții:

- (1) Prin destinația unui teren sau a unei construcții în sensul prezentului Regulament Local de Urbanism (RLU) se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în Actualizare PUG și RLU și Planurile de Amenajare a Teritoriului (PATN sau PATJ), aprobate conform legii.

Art. 9.3. Organele administrației publice competente

- (1) Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament local de urbanism (RLU), pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrației publice, prin Ordin comun al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice și al Ministerului Afacerilor Interne.
- (2) Conform prevederilor art. 2, alin. (3¹) din Legea nr. 50/1991, republicată în 2004, modificată și completată, Autorizațiile de construire și Avizele pentru lucrări ce urmează a se executa pe teritoriul UAT Murfatlar se emit de către primarul orașului.



Atr. 9.4. Litigiile

- (1) Litigiile dintre solicitantii de autorizații și autoritatea publică locală sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

PARTEA III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ are în vedere conservarea structurii funcționale a celor două așezări (localități), cu încurajarea dezvoltării locuirii pentru tinerele familii prin ocuparea controlată a unor terenuri libere din intravilan.

ZONIFICAREA TERITORIULUI INTRAVILAN a fost realizată pentru fiecare localitate componentă a U.A.T., respectiv Murfatlar și Siminoc și este vizibilă în facsimil pe colțul din dreapta sus pe: **Planșa 1**– Încadrarea în Teritoriu Unității Administrativ Teritoriale de Baza, iar ca delimitare pe localități, în facsimil, pe **Planșa 3.1.**–Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar și **Planșa 3.2.** –Reglementări Urbanistice Zonificare- Siminoc, respectiv pe: **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” și **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc” , astfel:

Murfatlar a fost împărțit în **6 zone funcționale** de intravilan identificate pe **Planșa 3.1.**–

Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar cu ZONA M1, ZONA M2, ZONA M3, ZONA M4, ZONA M5 și ZONA M6, astfel:

- **ZONA M1** cuprinde Trupul principal M1 (VATRA propusă a orașului) și Trupurile izolate; M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M16, M17, M19, M20(alipit la VATRA propusă M1)(reprezentând fosta Rampă de gunoi închisă în sept.2015 al cărui taluz de 5,34Ha a fost propus pentru Spațiu verde), M21, M22, M23, M24, M25 și M26;
- **ZONA M2** cuprinde Trupul izolat M18;
- **ZONA M3** cuprinde Trupul izolat M15;
- **ZONA M4** cuprinde Trupul izolat M14;
- **ZONA M5** cuprinde Trupul izolat M2, M3 și M4;
- **ZONA M6** cuprinde Trupul izolat M27.

Siminoc a fost împărțit în **5 zone funcționale** de intravilan identificate pe **Planșa 3.2.**–

Reglementări Urbanistice- Zonificare- Siminoc cu ZONA S1, ZONA S2, ZONA S3, ZONA S4 și ZONA S5, astfel:

- **ZONA S1** cuprinde Trupul principal S1 (VATRA propusă a satului) și Trupurile izolate; S2, S4, S5(alipit la VATRA propusă S1), S6, S10 și S11;
- **ZONA S2** cuprinde Trupul izolat S7;
- **ZONA S3** cuprinde Trupul izolat S3;
- **ZONA S4** cuprinde Trupul izolat S9;
- **ZONA S5** cuprinde Trupul izolat S8.

CAPITOLUL 10 ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Art. 10.1. Principiile zonificării funcționale propuse

- 1) Prezervarea zonelor urbane patrimoniale în spiritul documentelor europene privind *protejarea integrată* a patrimoniului național/urban - atât a fondului edificat, cât și a valorilor peisagistice, a siturilor industriale, arheologice și a valorilor peisajului imaterial. Zonele protejate propuse prin prezentul RLU sunt reglementate în concordanță cu Reglementările legale în vigoare în vederea dezvoltării orașului.
- 2) Încurajarea mixării funcțiilor secundare cu cele principale poate întări stabilitatea și viabilitatea zonelor în exploatarea funcțională în decursul activității eșalonate. Zona mixtă astfel definită se caracterizează prin flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes public, alături de cele rezidențiale, care sunt acceptate în diferite proporții.
- 3) Accentuarea diferențierii zonelor rezidențiale în funcție de tipul de locuințe și morfologia parcelarului existent sau creat precum și de înălțimile maxime admise. Astfel, pentru noile



ansambluri de locuințe se propune întocmirea unor documentații de urbanism PUZ, în funcție de amploarea lor, în scopul Reglementării lor corespunzătoare a zonei- UTR-ului.

- 4) Încurajarea creării parcurilor industriale noi cu activități de producție industrială și servicii de cercetare, management, depozitare, comercializare, etc, prin întocmirea documentațiilor de (PUZ).

Art. 10.2. Definirea zonelor funcționale

- 1) Zone funcționale existente/propuse pentru teritoriul administrativ **Intravilan** al UAT Murfatlar:
- a) zona ptr. locuințe: funcțiuni rezidențiale și dotări complementare - **L**, cu
 - subzona **L 1**, cu **L1a** și **L1b** *Locuințe individuale in țesut urban și rural până la P+ 2E*
 - subzona **L 2**, cu **L2a** și **L2b** *Locuințe multifamiliale/colective în urban P+P+ 3E/P+4E*
 - b) zona instituții publice/ servicii - **IS**, cu
 - subzona **IS – ZC** cu **IS – ZC 1** și **IS – ZC 2** *Instituții de stat și locale generale din Zona Centrală și Alte Instituții/Servicii publice din Zona Centrală*
 - subzona **IS – ZM** *Instituții de stat/locale generale, cultură, culte, dotări din Zona Mixtă*
 - subzona **IS – ZP** *Instituții publice/servicii din Zone protejate- monumente istorice*
 - c) zona servicii de interes general - **ISM**, cu
 - subzona **ISM – ZC** *Servicii de interes general din Zona Centrală*
 - subzona **ISM – ZM** *Servicii de interes general din Zona Mixtă (Locuințe/Comerț/Servicii)*
 - d) zona unități industriale și depozite - **ID**
 - e) zona unități agricole/agro-zootehnice - **A**
 - f) zona spații verzi/plantate, agrement, sport, protecție - **SP**, cu
 - subzona **SP– 1** *Spații amenajate pentru odihnă și activități cotidiene/relaxare(Parcuri)*
 - subzona **SP – 2** *Spații amenajate pentru sport și agrement (Teren sport/ Baze sportive)*
 - g) zona gospodărie comunală, cimitire - **GC**, cu
 - subzona **GC – 1** *Spații Gospodărie Cimitire și Servicii asociate*
 - subzona **GC – 2** *Spații pentru Gospodărie Comunală și Salubritate*
 - h) zona construcții tehnico-edilitare (Apă-Canal, En.Electrică, Telefonie, etc.) - **TE**
 - i) zona terenuri cu destinație specială (M.Ap.N, M.A.I., etc.) - **DS**
 - j) zona căi de comunicație și transport - **C**, cu
 - subzona căi de comunicație rutieră **CR**
 - subzona căi de comunicație navală **CN**
 - subzona căi de comunicație feroviară **CF**
 - k) zona cursuri de apă/ Văi inundabile - **TR**
 - l) zona terenuri aflate permanent sub ape/canale de irigații - **TH**
 - m) zona terenuri neproductive - **TN**
- 2) Zone funcționale existente/propuse pentru teritoriul administrativ **Extravilan** al UAT Murfatlar:
- n) Zona terenuri agricole (extravilane) - **TA**
 - o) Zona terenuri forestiere (extravilan) - **TF**
 - p) Zona terenuri aflate permanent sub ape (extravilan) - **TH**
 - q) Zona terenuri ocupate de căi de comunicație în extravilan - **TC**
 - r) Zona terenuri neproductive (extravilan) - **TN**
 - s) Zona terenuri cu destinație specială (extravilan) - **TS**



Art. 10.3. Împărțirea teritoriului în zone și subzone funcționale

(1) În Actualizare Plan Urbanistic General (PUG) și Regulament Local de Urbanism (RLU) oraș Murfatlar – proiect nr. 80/2014 se prevăd următoarele zone, subzone funcționale:

<p>ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN INTRAVILANUL UAT MURFATLAR ZONA FUNCȚIONALĂ</p>	<p>SUBZONE FUNCȚIONALE</p>	<p>DESCRIERE</p>
<p>Zona Rezidențială (Locuințe) și funcțiuni complementare „L”</p>	<p>Subzona locuințelor individuale (pe parcele) - L1</p>	<p>Locuințe individuale cu regim redus de înălțime până la P+2 etaje situate în țesut urban Murfatlar– L1a</p>
		<p>Locuințe individuale cu regim redus de înălțime până la P+2 etaje situate în țesut rural Siminoc – L1b</p>
	<p>Subzona locuințelor Colective - L2</p>	<p>Locuințe colective/multifamiliale/individuale cu înălțimi P÷P+1÷3 etaje cu dotări în Murfatlar – L2a</p>
		<p>Locuințe colective cu înălțimi medii și mari P+3 etaje și P+ 4 etaje în ansambluri de locuințe în Murfatlar – L2b</p>
<p>Zona Instituții publice, servicii „IS”</p>	<p>IS - ZC</p>	<p>Zona de instituții locale sau de stat generale din zona Centrală; - IS – ZC 1</p>
		<p>Zona alte instituții/Servicii publice din Zona Centrală - IS – ZC 2</p>
	<p>IS - ZM</p>	<p>Zona de instituții locale, de stat generale cultură, culte și dotări sociale situate în Zona mixtă cu locuințe și dotări;</p>
<p>Zona servicii de interes general: „ISM”</p>	<p>ISM - ZC</p>	<p>Zona servicii de interes general (Comerț/Servicii) din Zona Centrală oraș Murfatlar și sat Siminoc.</p>
	<p>ISM - ZM</p>	<p>Zona servicii de interes general din Zona Mixtă (Locuire/comerț/Servicii), oraș Murfatlar și sat Siminoc</p>

Zona industrie și depozitare: „ID”	-	Zone Industrie și Depozitare existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (Locuințe, comerț, instituții, servicii, etc)
		Zona Industrie și Depozitare pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale a materialelor și a mărfurilor;
Zona unităților agricole "A"	-	Zona ferme viticole, ferme agricole și agro-zootehnice, sere și pepiniere și unități aferente;
Zona spații verzi/plantate, agrement, sport, protecție "SP"	SP- 1	Spații verzi/plantate publice - Spații Plantate amenajate pentru odihnă și activități cotidiene de relaxare situate în cadrul zonelor de locuințe;
	SP - 2	Funcții sport și agrement Spații plantate amenajate pentru sport și agrement – (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agrement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive);
Zona gospodărie comunală, cimitire "GC"	GC- 1	Funcțiuni cimitire și servicii asociate, cimitire protejate;
	GC- 2	Amenajări pentru gospodărie comunală, salubritate;
Zona construcții tehnico-edilitare "TE"	-	Surse de apă, Rezervoare de înmagazinare Stații de pompare/tratare, Stații/Posturi de transformare, echipamente edilitare specifice;
Zona terenuri cu destinație specială "DS"	-	Spații destinate cazărilor/unităților militare, serviciilor de informații, poliției, spații pentru echipamentele și construcțiile specifice;
Zona căi de comunicație și transport "C"	Subzona căi de comunicație rutieră - CR	Drumuri/străzi și spații aferente transporturilor rutiere - circulații carosabile efective, noduri de circulație, parcaje, trotuare și zone de protecție;
	Subzona căi de comunicație navală - CN	Canal navigabil și spații aferente transporturilor navale fluviale - gări, spații acostare, unități de gestiune și control naval, zona liberă și zonele de protecție/siguranță ale acestora;



	Subzona căi de comunicație feroviară - CF	Linii CF și spații aferente transporturilor feroviare – Stații, circulații feroviare efective cu zone de protecție/siguranță ale acestora;
Zona cursuri de apă/ Văi inundabile „TR”	-	Curs de apă Canal Dunăre - Marea Neagră; Pârâuri/Văi inundabile cu debit nepermanent care trec prin intravilan Murfatlar și Siminoc;
Zona terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații „TH”	-	Terenuri aflate permanent sub ape nu există în intravilan (Balta formată în incinta zăcământului de cretă este în extravilan); Canalele de irigații și Stațiile de pompare pentru irigații în intravilan Vatra Murfatlar și Trupuri izolate Murfatlar și Siminoc;
Zona terenuri neproductive „NP”	-	Terenuri neproductive pentru care este stabilită o destinație/ folosință conform Actualizare PUG și RLU Terenuri asimilat neproductive care urmează să fie analizate prin PUZ (vezi ZONA Monument cu URBANIZARE – PARC MUZEAL)

<u>ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ÎN</u> <u>EXTRAVILANUL UAT</u> <u>MURFATLAR</u> ZONA FUNCȚIONALĂ	SUBZONE FUNCȚIONALE	DESCRIERE
Zona terenuri agricole (situate în extravilan) „TA”	Subzona terenuri agricole extravilan arabil -TAA	Terenuri agricole arabili în extravilan;
	Subzona terenuri agricole viță de vie extravilan -TAV	Terenuri culturi de viță de vie în extravilan;
	Subzona terenuri agricole livezi extravilan -TAL	Terenuri pentru livezi în extravilan (în prezent nu există);



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR



Zona terenuri forestiere din extravilan „TF”	-	Zona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan;
Zona terenuri aflate permanent sub ape din extravilan „TH”	-	Canale de irigație, Pârâuri/Văi, terenuri inundate/bălți din extravilan;
Zona terenuri ocupate de căi de comunicație din extravilan „TC”	-	Terenuri aferente Autostrăzii A2, drumurilor naționale, județene, comunale, căilor ferate și căi navale din extravilan;
Zona terenuri neproductive din extravilan „TN”	-	Terenuri neproductive/ libere fără funcțiuni stabilite
Zona terenuri cu destinație specială din extravilan „TS”	-	Terenurile cu destinație specială din extravilan ocupate de cazărmi/unități ale Min. Apărării Naționale și ale Min. Afacerilor Interne

PARTEA IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR ȘI U.T.R.- URILOR DIN INTRAVILAN

CAPITOLUL 11 ZONA REZIDENȚIALĂ - „L”

- 1) Generalități: Zona Rezidențială (de Locuit) (**L**) este **situată în** limitele intravilanului orașului Murfatlar în **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (care conține locuințe din zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTRm 9, și Trupuri Izolte** și este reprezentată cu culoarea **galben 3** și **portocaliu 5** pe: „**Planșa 3.1.- Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar**” și pe **Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, respectiv în** limitele intravilanului satului aparținător **Siminoc, în UTR s 1 (Zona Centru sat Siminoc), UTR s 2 și UTR s 3**, reprezentată cu culoarea **galben 3** pe „**Planșa 3.2.- Reglementări Urbanistice Zonificare- Siminoc**” și **Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”**, zonă care constituie nucleul vieții sociale al localităților. Prin prezentul regulament, este urmărită descrierea zonei de locuințe: funcțiuni rezidențiale și dotări complementare, (**L**) ca și funcțiuni dominante, prin respectarea calității locuirii la standarde moderne, valorificarea terenului urban, a fondului construit, menținerea valorii proprietăților, asigurarea fără discriminare a dreptului fiecărui locuitor la însoțire, luminare naturală, intimitate, spațiu plantat, acces la echipamente publice sociale și tehnico-edilitare, protecție față de poluare și riscuri naturale, tehnice sau tehnologice.
- 2) Caracterul acestei zone este datorat, în primul rând tipologiei parcellarului cea ce a generat **2 subzone principale care compun zona Rezidențială(de Locuințe),„(L)”**, după cum urmează:
 - a) - **L1 -Subzona locuințelor individuale** (pe parcele) cu regim redus de înălțime - parcellar constituit în zonele periferice dar și centrale ale orașului Murfatlar, cu o eterogenitate oarecare la nivelulul suprafețelor parcelelor și formelor geometrice care cuprinde:
 - **L1a locuințe individuale** cu regim redus de înălțime până la P + 2E situate în țesut urban Murfatlar;
 - **L1b locuințe individuale** cu regim redus de înălțime până la P + 2E situate în țesut rural Siminoc;



- b) - **L2** - Subzona locuințelor colective - parcelar mostenit din epoca socialistă; slab constituit care cuprinde
- **L2a** locuințe colective/multifamiliale/individuale cu înălțimi existente P+P+1+3E și propuse maxim P+4E în ansambluri de locuințe din oraș Murfatlar;
 - **L2b** locuințe colective cu înălțimi existente medii și mari P+3E și P+4E și propuse P+4E+M în ansambluri de locuințe din oraș Murfatlar;
- 3) Indicații generale:
- a) În **Zona (L)**, autoritățile abilitate vor permite realizarea de construcții sau amenajări exterioare și/sau vor emite autorizații de construire pe terenuri/parcele mai mari de 1,500.00 mp, situate în orașul Murfatlar, numai pe baza unui P.U.Z., aprobat conform legislației în vigoare și întocmit de către un arhitect atestat RUR, având în vedere complexitatea temei și suprafața terenului.
 - b) Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
 - c) Parcelele și clădirile cu utilizări existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, dar incompatibile ca funcțiune (**L**) cu zona în care se afla, și neadmise de acesta în **Zona (L)**, sunt considerate funcțiuni compatibile acestei zone, în continuare, numai pentru o perioadă până la care autoritatea locală Primăria și Consiliul Local Murfatlar vor identifica o soluție pentru strămutarea acestora pe amplasamente din zona de locuințe (**L**) sau le vor fi acordate locuințe în clădiri cu locuințe colective (blocuri), după caz.

Art. 11.1. SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE - L1

GENERALITĂȚI: Subzona – **L1** este subzona locuințelor individuale, reprezentată cu culoarea **galben 3** pe: **Planșa 3.1.-** Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar” și pe **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, respectiv cu culoarea **galben 3** pe „**Planșa 3.2.-** Reglementări Urbanistice Zonificare- Siminoc” și **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc” ca subzona a locuințelor individuale din orașul Murfatlar și satul Siminoc și se compune din:

- **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, UTR m 7 (spații cu locuințe din zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri izolate (Trup izolat „M26”) reprezintă una dintre cele mai importante funcțiuni cu caracter centralizator la nivelul orașului Murfatlar. Acesta reprezintă de fapt echilibrarea funcțională și estetic-configurativă a orașului.

- **L1b** locuințe cu regim redus de înălțime până la P+ 2E, din subzona L1– locuințe individuale pe parcele din țesut rural Siminoc, din UTR s 1 (Zona Centru sat Siminoc), UTR s 2 și UTR s 3, reprezintă una dintre cele mai importante funcțiuni cu caracter centralizator la nivelul orașului Murfatlar. Acesta reprezintă de fapt echilibrarea funcțională și estetic-configurativă a cartierului/loclității Siminoc(vezi condiția din Avizul C.J.C.nr.10/2021).

Art. 11.1.a. 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 partiu obișnuit;
2. se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente.
3. locuințe cu partiu special ce includ spații pentru profesii liberale;



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.
- II. Pentru **L1b**, locuințe cu regim redus de înălțime până la P+ 2E, din **subzona L1** – locuințe individuale pe parcele din țesut rural Siminoc, din **UTR s 1 (Zona Centru sat Siminoc), UTR s 2 și UTR s 3**, sunt identice cu cele din **L1a** la care se adaugă următoarele utilizări admise:
 - Locuințe cu partiul obișnuit cu sau fără anexe de Gospodărie Minimală [în conformitate cu Art. 2.1., alin. (2)], cu condiția ca (Aria Desfășurată a Construcției) A.D.C. a acestora (anexele gospodărie minimală) să nu depășească 15 % din suprafața totală a parcelei (vezi și condiția din Avizul C.J.C.nr.10/2021);

...

Art. 11.1.b. 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, parcări.
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 parcări publice pentru zona centrală, dimensionate conform Anexei nr. 2 la RLU, funcție de destinație.

..

- II. Pentru **L1b**, locuințe cu regim redus de înălțime până la P+ 2E, din **subzona L1** – locuințe individuale pe parcele din țesut rural Siminoc, din **UTR s 1 (Zona Centru sat Siminoc), UTR s 2 și UTR s 3**, sunt identice cu cele din **L1a** la care se adaugă următoarele utilizări admise cu condiționări:
 1. Se admite conversia locuințelor existente în alte funcțiuni, cu condiția menținerii ponderii funcțiunii de locuire în proporție de minim 40% din A.D.C. (Aria Desfășurată a Construcției).



2. Se admite conversia locuințelor existente în dotări complementare cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate de locuire și suprafața lor nu depășește 350 mp AD (Aria Desfășurată) totală.
3. Se permit locuințe cu partiu special sau extinderea locuințelor existente cu maxim 3 apartamente dintre care 2 ap. pot fi închiriate pe piața liberă pentru locuire, în condiția satisfacerii cerințelor de parcare;
4. unități mici și mijlocii specializate în activități de producție în domenii specifice tradiției locale;
5. clădiri cu parterul liber pentru funcțiuni complementare sau parcare;
6. construcții și amenajări sportive pentru clădiri de turism;
7. ateliere de întreținere, manufacturiere și depozitare mic-gros legate de funcțiuni tradiționale;
8. activități manufacturiere (unități mici și industrii ușoare nepoluante);
9. extinderile și schimbările de profil, conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate;
10. se permite depozitarea materialelor reciclabile și materialelor de construcție pe parcele cu suprafața peste 1000 mp cu condiția satisfacerii cerințelor de igienă, trafic și tratare estetică a depozitului.

Art. 11.1.c. 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. depozități en-gros;
 5. depozități materiale de construcție în aer liber;
 6. platforme de pozități de materiale refolosibile 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.
- II. Pentru **L1b** sunt identice cu cele din **L1a** mai puțin funcțiile menționate conform **Art.11.1. b., II.**

...

Art. 11.1.d. CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR SUBZONA L1 cu L1a și L1b

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.



Art. 11.1.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR SUBZONA L1 cu L1a și L1b

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 parcelă
- II. Pentru L1b din UTR s 1 (Zona Centru sat Siminoc), UTR s 2 și UTR s 3, sunt identice cu cele din L1a mai puțin următoarele reguli:**
1. Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - a. retragerea minimă față de aliniament este aliniamentul existent a clădirilor de pe drum, strada sau ulița respectivă, dar - la construcții noi - nu mai puțin decât 5.00 m; În orice caz distanța între fronturile clădirilor pe stradă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înaltă.
 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale proprietății,
 - a. 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 limită;
 - b. 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 5,00 metri
 4. se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;

Art. 11.1.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA L1 cu L1a și L1b

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. parcarele 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.

Art. 11.1.g. 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.**

Art. 11.1.h. 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.
7. **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.**

Art. 11.1.i. 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.



Art. 11.1.j. 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.

Art. 11.1.k. 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.

Art. 11.1.l. INDICATORI URBANISTICI POT și CUT pentru 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 Truputri 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 Truputri 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.

- IV. **Pentru L1b, locuințe cu regim redus de înălțime** până la P+ 2E, din subzona L1– locuințe individuale pe parcele din țesut rural Siminoc, din UTR s 1, (Zona Centru sat Siminoc), UTR s 2 și UTR s 3 (vezi și condițiile din Aviz C.J.C.nr.10/2021 privind elaborarea PUZ Sola A107 și elemente din Ghidul de Arhitectură pentru mediu rural Zona Dobrogea de Sud).



1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T. (L1b) = (S construită la sol/S teren) x 100
 - a- **POT maxim = 70%, pentru locuințe (L1b) individuale cu dotări, din Zona Centru (ZC) sat Siminoc (adiacente/limitrofe drumului DC 27), locuințe individuale cu dotări (cu spații comerciale și/sau de prestări servicii compatibile cu locuirea), cu regim de înălțime până la maximum P+2E, existente și propuse (pe parcele) cu acces din strada principală Murfatlar, din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, din UTR s 1, inclusiv Zona mixtă Locuințe și Spații comerciale Studiate urbanistic din LOTIZĂRI CANADIAN (conform PUZ din 2006), din UTR s 3.**
 - b- **P.O.T. maxim = 40% pentru locuințe (L1b) individuale fără dotări din Zona Centru sat Siminoc (adiacent/limitrof drumului DC 27), cu regim de înălțime până la maximum P+2E, existente și propuse (pe parcele) cu acces din strada principală Murfatlar, din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, din UTR s 1, inclusiv Locuințele (L1b) Studiate urbanistic din: ZONA REZIDENȚIALĂ cu FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (conform PUZ str. Mecanizatorului colț cu str. Murfatlar din 2017), din UTR s 2 și locuințele (L1b) din LOTIZĂRI CANADIAN (conform PUZ), din UTR s 3.**
 - c- **P.O.T. maxim = 35% pentru locuințe (L1b) individuale cu regim de înălțime până la maximum P+2E, existente și propuse (pe parcele) cu acces din străzile secundare, din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, inclusiv Locuințele (L1b) din Trup alipit „Fermă Dumitrescu” având funcțiune mixtă Unități agricole și Locuire, locuințele (L1b) Studiate urbanistic din: Lotizări ZONELE „A”, „B”, „C”, „D” și „E”, ZONA REZIDENȚIALĂ 1 (conform PUZ str. Mecanizatorului colț cu str. Murfatlar din 2017), din UTR s 2 și Locuințele (L1b) din Trup alipit „Locuințe individuale Sola A 107” (ce urmează a fi studiat(ă) prin PUZ pentru motivul parcelării cu divizarea în mai mult de 3 parcele și pentru creerea infrastructurii de transport și de rețelele edilitare cu respectarea condiției din Aviz 10/2021 al C.J.Constanța referitor la drumuri (vezi HCJ 249/2008) și Studiu analiză specific local), din UTR s 3 și locuințele (L1b) din Trupurile izolate, fără locuințele din UTR s 1.**

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T. (L1b) = Sdesf./ S teren.
 - a- **C.U.T. maxim = 2,10 pentru P+2E și POT maxim 70%, pentru locuințe (L1b) individuale cu dotări, din Zona Centru (ZC) sat Siminoc (adiacente/limitrofe drumului DC 27), locuințe individuale cu dotări (cu spații comerciale și/sau de prestări servicii compatibile cu locuirea), existente și propuse (pe parcele) cu acces din strada principală Murfatlar, din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc; din UTR s 1, inclusiv Zona mixtă Locuințe și Spații comerciale Studiate urbanistic din LOTIZĂRI CANADIAN (conform PUZ din 2006), din UTR s 3.**
 - b- **C.U.T. maxim = 1,20 pentru max. P+2E și POT max. 40%, pentru locuințe (L1b) individuale fără dotări din Zona Centru sat Siminoc (adiacent/limitrof drumului DC 27), existente și propuse (pe parcele) cu acces din strada principală Murfatlar, din intravilan VATRA „S1” propusă sat Siminoc, din UTR s 1, inclusiv Locuințele (L1b) Studiate urbanistic din: ZONA REZIDENȚIALĂ cu FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (conform PUZ str. Mecanizatorului colț cu str. Murfatlar din 2017), din UTR s 2 și locuințele (L1b) din LOTIZĂRI CANADIAN (conform PUZ din 2006), din UTR s 3.**
 - c- **C.U.T. maxim = 1,05 pentru P+2E și POT 35%, pentru locuințe (L1b) individuale cu regim de înălțime până la maximum P+2E, existente și propuse (pe parcele) cu acces din străzile secundare, din intravilan VATRA S1 propusă sat Siminoc, inclusiv Locuințele (L1b) din Trup alipit „Fermă Dumitrescu” având funcțiune mixtă Unități agricole și Locuire, locuințele (L1b) Studiate urbanistic din: Lotizări ZONELE „A”, „B”, „C”, „D” și „E”, ZONA REZIDENȚIALĂ 1 (conform PUZ str. Mecanizatorului colț cu str. Murfatlar din 2017), din UTR s 2 și Locuințele (L1b) din Trup alipit „Locuințe individuale Sola A 107” (ce urmează a fi studiat(ă) prin PUZ conform precizări de la POT), din UTR s 3 și locuințele (L1b) din Trupurile izolate, fără locuințele din UTR s 1.**



Art. 11.2. 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.**

Art. 11.2.a. 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 partiul obișnuit;
2. se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente.
3. locuințe cu parti special ce includ spații pentru profesioni libérale;
4. echipare Edililară corespunzătoare densității locuitorilor
5. circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității
6. parcaje publice la sol, subterane și supraterane supraetajate
7. parcuri, grădini, scuaruri publice și alte asemenea;

Art. 11.2.b. 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, parcări.
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 parcări publice dimensionate conform Anexei nr. 2 la RLU funcție de destinație, pentru zona centrală.

.....

Art. 11.2.c. 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. depozități en-gros;
5. depozități materiale de construcție în aer liber;
6. platforme și depozități de materiale refofosibile 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.



Art. 11.2.d. 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.

Art. 11.2.e. 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.

Art. 11.2.f. ACCESE 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.

Art. 11.2.g. 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 supraterane), 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 supraterane), 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.**

Art. 11.2.h. 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**

Art. 11.2.i. 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.

Art. 11.2.j. 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.

Art. 11.2.k. 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.

Art. 11.2.l. 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;**



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR



- 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 $P \div P+1 \div 3E$ 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 $P \div P+1 \div 3E$ 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 $P+1E \div 4E$** 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 $P+1E \div P+4E$.
- 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 $P+1 \div 4E$ 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 $P+1E \div 3E$** 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**.

CAPITOLUL 12

ZONA INSTITUȚII PUBLICE/ SERVICII - „IS”

(Preluat condiția din Avizul Ministerului Culturii nr.168/U/2020 și Date din Studiul Istoric de fundamentare întocmit Arh. Bubulete Doina-Mihaela și Studiul Istoric-arheologic întocmit de specialiștii din Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța)

- 1) În orașul Murfatlar funcțiunile cu caracter de instituții publice/servicii **(IS)** sunt puține în comparație cu volumul funcțiunilor prezente și active în oraș, atât ca volum cât și ca prezența vizual-urbană. Ele se prezintă sub formă de clădiri sau incinte izolate, grupări de incinte, în interiorul spațiilor verzi, sau spații la parter ale blocurilor de locuințe. Zona „IS” (vezi prezentare în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.7., Art. 2.7.2., pct. 2.7.2..2, lit.(IS),



- pag. 70 și Cap. 3.12., Art. 3.12.1.pct. 3.12.1.1, pag. 342 și 344) în general cuprinde: Sediul administrativ al orașului (*Primăria, Consiliul Local, Poliția națională, Poliția locală, Agenția CEC Bank SA, birouri*), Centrul de sănătate, Ansamblul rupestru, Piața agroalimentară, sediile unor instituții/agenții de interes național, Liceul, școlile și grădinițele existente și propuse, Bisericele și Geamia, Stația C.F.R. și Gara fluvială, Ocolul Silvic, etc.
- 2) În satul Siminoc funcțiunile cu caracter de instituții publice/servicii (**IS**) prezintă o grupare compactă în zona centrului satului (Cămin cultural, Școala generală, grădinița, biserica, etc.).
 - 3) Zona „**IS**” este reprezentată/marcată cu culoare **roșu 8** pe: **Planșa 3.1.-** Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar” și pe **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, și Trup Izolat M 16,** respectiv pe: „**Planșa 3.2.-** Reglementări Urbanistice Zonificare- Siminoc” și **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, din **UTR s 1 (Zona Centru sat Siminoc),** și este formată din trei **Subzone** și anume:
 - 4) **Subzona IS - ZC** cu **IS – ZC 1** cuprinzând Instituții publice/Servicii locale sau de stat generale, respectiv cu **IS – ZC 2** cuprinzând alte Instituții /Servicii publice, din Zona Centrală oraș Murfatlar, **din UTR m 1** și din Centrul sat Siminoc, din **UTR s 1,** adică instituții locale, de stat generale, cultură, culte și dotări sociale (Ex. Instituții publice: *Primăria, Consiliul local, Poliția națională, Poliția locală, Sediul administrativ Siminoc etc.*) și Zona adiacentă la drumul național DN3, DN 22C și la drumul comunal DC 27, (Ex.Servicii publice: *Centrul de sănătate, Grădinița nr 2 (monument istoric), Școala Generală Siminoc, Grădinița Siminoc, Club Casă cultură Murfatlar, Biserica Martorii lui Ehoval Murfatlar, Biserica „Sf. Nicolae” din Siminoc, etc.*);
 - 5) **Subzona IS – ZM** cuprinzând Instituții publice/Servicii din Zona Mixtă-cu locuințe și dotări și Industrie și depozitare din oraș Murfatlar, din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 10 și Trup Izolat M 16,** cu Instituții de cultură, culte, sedii de instituții/ agenții de stat, etc. (Ex: *Școala nr. 2, Stația CFR Murfatlar, Gara Fluvială Basarabi, Sediul District drumuri, Sediul District poduri, Sediul ANIF, Dispensar, Biserica „Nașterea Maici Domnului”, Geamia Musulmană, Biserica „Sf. Împărați Constantin și Elena”, Biserica Penticostală, Biserica Baptistă, Sediul Poștă, Locuințe sociale, etc.*), în UTR m 2 „Cartier Rezidențial cu Dotări” (*Teren rezervat pentru IS*) și în UTR m 10 Mănăstire a Sf. Teotim.
 - 6) **Subzona IS – ZP** cuprinzând Instituții publice/Servicii din Zone protejate Monumente/Situri istorice/arheologice, **din UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), („Conacul Kogălniceanu” – Grădinița 2– Monument istoric, Sit (5) (zona Poștă) așezare greco-romană și Sit (6) (zona IAS) așezare greco- romană), din UTR m 2 (parțial Sit (10) Tumul- Murfatlar Nord) din UTR m 3 (Biserica „Nașterea Maici Domnului”- Monument istoric, casa Omer Bechir Bey- Monument și parțial Sit (5) (zona Poștă) așezare greco-romană și Sit (6) (zona IAS) așezare greco- romană), din UTR m 5 (Casa Stamatopoulos- Monument istoric, Casa- Monument istoric, Casa-Monument istoric), din UTR m 7 (Ansamblul Gară Murfatlar- Monument istoric și parțial Sit (5) (zona Poștă) așezare greco-romană), din UTR m 8 (parțial zona Ansamblul Gară Murfatlar- Monumentul istoric, parțial Zona Sit (2) Valul de piatră și parțial Sit (5) (zona Poștă) așezare greco-romană), UTR m 9 (Basorelief Vinificație- Monument istoric și parțial Sit (2) Valul de piatră), din UTR m 10 (Zona Sit arheologic „Ansamblul Rupestru de la Murfatlar” în care, conform **Aviz Ministerul Culturii 168/U/2020** a fost instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat în prealabil de Min. Culturii, cu **PERMISIVITĂȚI** prin care se admit: lucrări de întreținere, reparații, modernizări infrastructură rutieră, fluvială și tehnico-edilitară, a clădirilor fermei viticole, de protecție a malurilor, de amenajare peisagistică, și lucrărilor de protejare, consolidare, conservare și punere în valoare a monumentului istoric), din UTR m 11 (Sit (10) (zona N) tumul și parțial zona Sit (2) Valul de piatră) și UTR m 13, (parțial Sit (2) Valul de piatră cu (2a) Castrul VIII și (2b) Castrul VII cu zonele lor de protecție, Sit (9) (zona NE) necropolă tumulară și Sit (10) (zona N) tumul).**



Art. 12.1. SUBZONA INSTITUȚII PUBLICE/SERVICII DIN ZONA CENTRALĂ IS - ZC

Subzona **IS- ZC** reprezintă zona cu Instituții publice/Servicii din Zona Centrală, **UTR m 1**, fără zona Monumentelor istorice, situate în orașul Murfatlar, respectiv din Centrul satului Siminoc, **UTR s 1**, pe un parcelar urban, respectiv rural construit sau neconstruit pentru care este necesar un PUZ întocmit în condițiile legii.

Subzona **IS – ZC** din Zona Centrală oraș Murfatlar și sat Siminoc, se împarte în două:

1. - **IS – ZC 1** Instituții locale sau de stat generale din Zona centrală [ex: Administrație: (*Primăria, Consiliul local, Poliția națională, Poliția locală, Sediul Administrație Siminoc*), Învățământ (*Liceul, Școli generale*), Sănătate (*Dispensar, Centru de sănătate*)].
2. - **IS – ZC 2** alte Instituții/Servicii publice din Zona centrală [ex: Instituții (*Sediul A.N.I.F., Stația CFR, Gara Fluvială, District Drumuri/Poduri, etc*), Cultură (*Club Casă Culturală, Cămin cultural, Bibliotecă, etc*), Culte (*Biserici, Mănăstiri, etc*)]

Art.12.1.a. UTILIZĂRI ADMISE ÎN SUBZONA IS- ZC cu IS - ZC 1 și IS - ZC 2

Sunt admise următoarele utilizări în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă):

Funcțiuni predominant instituții, administrație locală/teritorială cu caracter reprezentativ, servicii, comerț, cu rol de întărire și polarizare a activităților urbane:

- 1 administrație publică și servicii descentralizate
- 2 financiar-bancare și asigurări
- 3 sănătate publică, servicii medicale și de întreținere
- 4 cultură (centru cultural, expoziții, bibliotecă, etc)
- 5 poștă și telecomunicații, IT
- 6 management, proiectare
- 7 cercetare-dezvoltare
- 8 învățământ preșcolar, primar, gimnazial, liceal, universitar și formare continuă
- 9 media, presă, comunicare
- 10 recreere în spații acoperite (săli de conferințe, spectacole și cinema)
- 11 spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele plantate adiacente

Art.12.1.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ÎN SUBZONA IS – ZC cu IS - ZC 1 și IS - ZC 2

Cu condiția îndeplinirii solicitărilor Consiliului local, se admit funcțiunile:

- 1 Utilități care nu permit accesul liber al publicului, cu condiția ca, la nivelul parterului și mezaninului, frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor.
- 2 Locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni;
- 3 Restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează pentru consum băuturi alcoolice să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative și de lăcașele de cult;
- 4 Utilități comerciale nu vor ocupa suprafețe desfășurate mai mari de 150 mp;
- 5 Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare sunt permise cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public;
- 6 Sunt permise garaje publice sau private sub- și supraterane în clădiri dedicate cu condiția de a nu ocupa un front mai lung de 30m spre spațiul public, iar accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă, astfel încât să nu perturbe traficul în zonă;

Art.12.1.c. UTILIZĂRI INTERZISE ÎN SUBZONA IS – ZC cu IS - ZC 1 și IS - ZC 2

Sunt interzise următoarele funcțiuni:

- 1 orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă risc negativ în desfășurarea în condiții bune activităților permise în zonă;



- 2 activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- 3 depozitare en-gros;
- 4 platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau depozități de materiale re folosibile;
- 5 orice lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Art.12.1.d. *CARACTERISTICI ALE PARCELELOR ÎN SUBZONA IS-ZC cu IS-ZC1 și IS-ZC2*

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

Art.12.1.e. *RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR DIN SUBZONA IS- ZC*

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 al clădirilor de pe drum sau stradă, la construcții noi:
 - a. Pentru **IS – ZC 1** Instituții locale sau de stat generale nu mai puțin decât 2.00 m;
 - b. Pentru **IS- ZC 2** alte Instituții/Servicii publice nu mai puțin decât 5.00 m;În orice caz distanța între fronturile clădirilor pe stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cea mai înaltă.
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. Pentru **IS – ZC 1** Instituții locale sau de stat generale nu mai puțin decât 5.00 m;
 - b. Pentru **IS- ZC 2** alte Instituții/Servicii publice nu mai puțin decât 7.00 m;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:
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 **IS – ZC 1** Instituții locale sau de stat generale nu mai puțin decât 6.00 m;
 - b. Pentru **IS- ZC 2** alte Instituții/Servicii publice nu mai puțin decât 8.00 m;
4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul parcelei, clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
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.

Art.12.1.f. *ACCESSE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA IS-ZC cu IS - ZC 1 și IS - ZC 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. 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 obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru mașini utilitare;
3. 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;
4. 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.

Art.12.1.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SUBZONA IS-ZC

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 IS – ZC 1 Instituții locale sau de stat generale:
 - a. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei, pentru orașul Murfatlar, nu va depăși 18.00 m la cornișă (atic) avizată de către S.T.S., reprezentând maxim **S+P+4E** (1 subsol +5 niveluri supraterane), respectiv pentru satul Siminoc nu va depăși 11,00 m la cornișă (atic), reprezentând maxim **S+P+2E** (1 subsol + 3 niveluri supraterane), dar nu mai mare decât distanța între cele două aliniamente măsurate în plan orizontal;
 - b. poate fi adăugat suplimentar un nivel cu condiția retragerii acestuia de la limitele clădirii spre interiorul lui cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și avizării STS.
2. Pentru IS- ZC 2 alte Instituții/Servicii publice:
 - a. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei, pentru orașul Murfatlar, nu va depăși 15.00 m la cornișă (atic), reprezentând maxim **S+P+3E** (1 subsol + 4 niveluri supraterane), respectiv pentru satul Siminoc nu va depăși 11,00 m la cornișă (atic), reprezentând maxim **S+P+2E** (1 subsol + 3 niveluri supraterane), dar nu mai înaltă decât distanța între cele două aliniamente măsurate pe plan orizontal;
3. **Înălțimea clădirilor/construcțiilor** pentru instituții/servicii publice **propuse sau intervențiile** pe înălțime **la clădirile/construcțiile** pentru instituții/servicii publice **existente IS-ZC**, 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.**

Art.12.1.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SUBZONA IS- ZC cu IS - ZC 1 și IS - ZC 2

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la aspectul exterior al clădirilor, inclusiv condițiile din Avizul C.J. C-ța nr.10/2021, descrise în **Art. 7.3.**, 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. orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme,



afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;

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.
7. **aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor pentru instituții/servicii publice propuse sau intervențiile la clădirile/construcțiile pentru instituții/servicii publice existente IS-ZC, 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 și Avizul C.J. Constanța 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 Ministrul Culturii.**

Art.12.1.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SUBZONA IS – ZC cu IS - ZC 1 și IS - ZC 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 clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la 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 se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții mai ales în zonele de circulație publică.

Art.12.1.j. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE SUBZONA IS – ZC cu IS - ZC 1 și IS - ZC 2

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

1. Pentru **IS- ZC 2** alte Instituții/Servicii publice, se va întocmi un plan de situație întocmit de un arhitect, care va conține și un studiu peisagistic.
2. 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;
3. 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;
4. parcajele amenajate la sol vor fi tratate peisagistic prin folosirea materialului vegetal lemnos și a erbaceelor caracteristice florei din această zonă geografică;
5. 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.

Art.12.1.k. ÎMPREJMUIRI SUBZONA IS – ZC cu IS - ZC 1 și IS - ZC 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. nu este obligatorie construirea gardurilor frontale sau spre trotuare și circulații pietonale publice 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 1,60 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 2,00 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 prin cățărare sau escaladare.

Art.12.1.I. INDICATORI URBANISTICI SUBZONA IS – ZC cu IS – ZC 1 și IS – ZC 2

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin.(1)+(4)și (6), pag.49 și 54/207, alin.(18) și (20), pag.68 și 71/207, precum și următorii indicatori:

1. Pentru **subzona IS – ZC 1** Instituții publice/Servicii locale sau de stat generale din oraș Murfatlar, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)**, respectiv din sat Siminoc, din **UTR s1 (Zona Centru sat Siminoc)**:
 - a. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, subzona IS – ZC 1**
 - a.1.- **P.O.T. maxim = 80 % pentru IS – ZC 1 Instituții publice/ Servicii locale sau de stat generale din Zona Centrală** a orașului Murfatlar, **UTR m 1**, mai puțin/ fără zona Monumentelor istorice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime existent $P+3E$ și propus $P+P+1+4E$,
 - a.2.- **P.O.T. maxim = 70% pentru IS – ZC 1 Instituții publice/ Servicii locale sau de stat generale din Centrul satului Siminoc**, din **UTR s 1**, fără Monumente istorice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime maxim $P+2E$.
 - b. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI, subzona IS – ZC 1**
 - b.1.- **C.U.T. maxim = 4,00** pentru maxim $P+4E$ și POT max. 80% pentru **IS– ZC 1 Instituții publice/ Servicii locale sau de stat generale din Zona Centrală** a orașului Murfatlar, din **UTR m 1**, mai puțin/fără zona Monumentelor istorice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime existent $P+3E$ și propus $P+P+1+4E$,
 - b.2.- **C.U.T. maxim = 2,10** pentru maxim $P+2E$ și POT maximum 70%, pentru **IS – ZC 1 Instituții publice/ Servicii locale sau de stat generale din Centrul satului Siminoc**, din **UTR s 1**, fără Monumente istorice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime maxim $P+2E$.
2. Pentru **subzona IS - ZC 2**, alte Instituții/Servicii publice din oraș Murfatlar, din **UTR m 1**, respectiv din sat Siminoc, din **UTR s1**:
 - a. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, subzona IS – ZC 2**
 - a.1.- **P.O.T. maxim = 70 % pentru IS – ZC 2 alte Instituții/ Servicii publice din Zona Centrală** a orașului Murfatlar, din **UTR m 1**, mai puțin/fără zona Monumentelor istorice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime propus max. $P+P+1+3E$.
 - a.2.- **P.O.T. maxim = 60% pentru IS- ZC 2 alte Instituții/Servicii publice din Centrul satului Siminoc**, din **UTR s 1**, aplicabil și în restul localității, **UTR s 2 și UTR s 3**, inclusiv în zona Siturilor arheologice și în Trupurile izolate, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime existent P (parter) și propus maxim $P+P+2E$.
 - b. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI, subzona IS – ZC 2**
 - b.1.- **C.U.T. maxim = 2,80** pentru maxim $P+3E$ și POT max. 70% pentru **IS– ZC 2 alte Instituții/ Servicii publice din Zona Centrală** a orașului Murfatlar, din **UTR m1**, mai puțin/fără zona Monumentelor istorice, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime propus maxim $P+P+1+3E$.



- b.2.- **C.U.T. maxim = 1,80** pentru maxim P+3E și POT max. 60% pentru **IS- ZC 2 alte Instituții/Servicii publice din Centrul satului Siminoc**, din **UTR s 1**, aplicabil și în restul localității, **UTR s 2 și UTR s 3**, inclusiv în zona Siturilor arheologice și în Trupurile izolate, pe parcele existente și propuse cu regim de înălțime existent P(parter) și propus maxim P+P+2E.
3. 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 acestuia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru loc de joacă pentru copii, gazon, flori, spații verzi/plantate.
4. **Indicatorii de control urbanistici POT și CUT pentru clădirile/construcțiile pentru instituții/servicii publice propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile pentru instituții/servicii publice existente IS-ZC cu IS-ZC 1 și IS-Zc 2, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau limitelor zonelor cu potențial arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și 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 Min. Culturii.
5. - **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru Clădirile Instituțiilor și/sau Serviciilor publice având POT existent până la 80%, din UTR m 1 Murfatlar, respectiv POT existent până la 70% din UTR s 1 Siminoc, din zona Instituții și Servicii Publice (IS), subzonele IS- ZC și IS-ZM lucrările de Reparare/ Reabilitare/ Transformare și/sau Extindere mai mari cu maxim 20% peste POT existent, pot fi autorizate direct fără întocmirea prealabilă a unei documentații de urbanism, numai dacă se respecta cumulativ: funcțiunea zonei, prevederile Codului Civil, sunt asigurate accesele, parcările și posibilitatea de racord la utilități și se obține în prealabil aviz/acord favorabil din partea Autorității de Mediu, Autorității privind Sănătatea populației și după caz, Autorității pentru Situații de Urgență.
6. - Valoarea maximă a CUT se modifică cu maxim 20% corespunzător creșterii POT. Pentru investițiile/clădirile existente sau propuse, acolo unde situația amplasamentului sau condițiile urbanistice/indici urbanistici de realizare a investiției nu se încadrează în limita maximă cu 20% peste POT existent, prevăzută anterior, autorizarea se va face numai pe baza unei documentații prealabile de urbanism PUZ, avizată și aprobată legal.

Art. 12.2. SUBZONA INSTITUȚII PUBLICE/SERVICII DIN ZONA MIXTĂ IS – ZM

Subzona IS – ZM cuprinde zona cu Instituțiile publice/Servicii din Zona Mixtă unde funcțiunile de locuire, respectiv de Industrie și depozitare coexistă cu Instituții de cultură, culte, sedii de instituții/agenții de stat, respectiv cu funcțiuni de comerț și servicii situate pe un parcelar urban construit sau neconstruit în orașul Murfatlar, **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 10 și Trup Izolat M 16**, fără zona Monumentelor istorice. Pentru eliberarea autorizației de construcție pe parcele neconstruite și nereglementate urbanistic este necesar întocmirea unui PUZ conform legislației în vigoare.

Art.12.2.a. UTILIZĂRI ADMISE SUBZONA IS – ZM

Sunt admise următoarele utilizări în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă):

Funcțiuni predominant locuințe, servicii, comerț, cu rol de deservirea populației locale:

- 1 locuințe colective cu partiul obișnuit;
- 2 se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente;
- 3 locuințe cu partiul special ce includ spații pentru profesii liberale;
- 4 echipare Edilitară corespunzătoare densității locuitorilor;
- 5 circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității;



- 6 parcaje publice la sol, subterane și supraetajate;
- 7 parcuri, grădini, scuaruri publice și alte asemenea;
- 8 spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele plantate adiacente.

Art.12.2.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI SUBZONA IS – ZM

Cu condiția îndeplinirii tuturor cerințelor consiliului local se admit funcțiunile:

Se admite conversia locuințelor existente în dotări complementare enumerate mai jos, în principal la parterul blocurilor, cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțional necesar în vecinătățile de locuire.

Dotări complementare:

1. sedii de birouri (companii și firme), financiar-bancare, telecomunicații, infrastructură;
2. servicii profesionale colective și personale;
3. comerț de proximitate cu amănuntul;
4. spații pentru învățământ preșcolar de toate formele: creșe, grădinițe;
5. funcțiuni de sănătate: servicii medicale, cabinete și farmacii;
6. spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere;
7. funcțiuni turistice: pensiuni, mici hoteluri;
8. funcțiuni aferente culturii și cultelor: casă de cultură, muzee;
9. spații plantate, amenajări peisagistice: parcuri, scuaruri;
10. căi de circulație, parcări.
11. Ateliere de întreținere manufacturiere - cu orar de funcționare prestabilit de Primăria orașului - legate de funcțiuni tradiționale/casnice.
12. Terenurile existente în zonă nefolosite și/sau reconstruite se pot amenaja peisagistic ca spațiu verde/plantat accesibil locuitorilor pentru recreere, sau pot fi amenajate ca parcări publice pentru zona centrală.

Art.12.2.c. UTILIZĂRI INTERZISE SUBZONA IS – ZM

..... 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. depozități en-gros;
5. depozități materiale de construcție în aer liber;
6. platforme de pozități de materiale refolosibile 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.

Art.12.2.d. CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR SUBZONA IS – ZM

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



Art.12.2.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR SUBZONA IS – ZM

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 pe drum sau stradă, la construcții noi, dar nu mai puțin decât 5.00 m;
În orice caz distanța între fronturile clădirilor pe stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cel mai înalt.
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;
3. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare:
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 decât 6.00 m;
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;
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 a parcelei.

Art.12.2.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA IS – ZM

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. este permis numai un singur acces pe o parcelă de pe aceeași latură (din același drum);
2. este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru mașini utilitare;
3. parcare autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei iar numărul lor va fi conform Anexa 2 la RLU pentru Construcții administrative- Administrație de stat și locală, de învățământ, sănătate- asistență socială, cultură și culte;
4. 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 supraterane/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi tratate peisagistic;
5. 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 unei hotărâri a Consiliului Local.

Art.12.2.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SUBZONA IS – ZM

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 15.00 m la cornișă (atic), reprezentând maxim **S+P+3E** (1subsol+4 niveluri supraterane) și obținerea avizului S.T.S., 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 interiorul lui cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și obținerea avizului S.T.S.
3. **înălțimea maximă a clădirilor/construcțiilor pentru instituții/servicii publice propuse sau intervențiile pe înălțime la clădirile/construcțiile pentru instituții/servicii publice existente IS-ZM, 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. 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 de Min. Culturii.**

Art.12.2.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SUBZONA IS- ZM

Vezi prevederile Art.12.1.h., pag.121-122/207, respectiv Art. 12.3.h., pag. 132÷133/207.

Art.12.2.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SUBZONA IS- ZM

Vezi prevederile Art.12.1.i.

Art.12.2.j. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE SUBZONA IS- ZM

Vezi prevederile Art.12.1.j. și HCJ 152/2013 conform Aviz C.J. Constanța nr. 10/2021.

Art.12.2.k. ÎMPREJMUIRI SUBZONA IS- ZM

Vezi prevederile Art.12.1.k.

Art.12.2.l. INDICATORI URBANISTICI SUBZONA IS - ZM

Se vor respecta precizările și cadrul general la fel ca la Art. 12.1.l., precum și:

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, **subzona IS – ZM** pentru orașul Murfatlar
 - a- **P.O.T. maxim = 70 % pentru subzona IS –ZM Instituții publice/ Servicii din zone mixte** cu funcțiuni de Locuire și dotări, Industrie și depozitare, Comerț și Servicii publice, pe parcele cu regim de înălțime propus P÷P+1÷3E, **situate în VATRA M1 oraș Murfatlar, din UTR m 2** (inclusiv cu Cartierul Rezidențial cu dotări), **UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 10 și Trup Izolat M 16**, fără Zona Centrală (fără UTR m 1 prezentată mai sus) și fără zona Monumentelor istorice.
 - b- **RESTRICȚIE - P.O.T. maxim = 15÷25% pentru subzona IS –ZM Instituții publice/ Servicii din zone mixte** amplasate pe parcele cu suprafețe mari, unele izolate față de zona de locuințe sau în Trupuri izolate de intravilan aferente oraș Murfatlar, POT aplicat diferențiat funcție de suprafață, 25% pentru suprafețe între 1500÷5000mp și 15% pentru suprafețe peste 5000 mp, cu regim de înălțime propus P÷P+1÷2E, **din UTR m 10**, din zona de protecție a Monumentului istoric **Ansamblu rupestru de la Murfatlar și Trup Izolat M 16**, din orașul Murfatlar.
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI, **subzona IS – ZM** pentru Murfatlar
 - a- **C.U.T. maxim = 2,80** pentru maxim P+3E și POT maximum 70%, **pentru subzona IS – ZM Instituții publice/ Servicii din zone mixte** cu funcțiuni de Locuire și dotări, Industrie și depozitare, Comerț și Servicii publice, pe parcele cu regim de înălțime propus P÷P+1÷3E, **situate în VATRA M1 oraș Murfatlar, din UTR m 2** (inclusiv cu Cartierul Rezidențial cu dotări), **UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 10 și Trup Izolat M 16**, fără Zona Centrală (fără UTR m 1 prezentată mai sus) și fără zona Monumentelor istorice.



- b- **RESTRICȚIE- C.U.T. maxim =0,45±0,75** pentru maxim P+2E și POT maxim 15±25%, **pentru subzona IS –ZM Instituții publice/ Servicii din zone mixte** amplasate pe parcele cu suprafețe mari, unele izolate față de zona de locuințe sau în Trupuri izolate de intravilan aferente oraș Murfatlar, aplicat diferențiat funcție de suprafață, 0,75 pentru suprafețe între 1500+5000mp și POT maxim 25%, respectiv 0,45 pentru suprafețe peste 5000 mp și POT 15%, cu regim de înălțime maxim P+2E, **din UTR m 10** cu zona de protecție a Monumentului *Ansamblu rupestru și Trup Izolat M 16*, din or. Murfatlar.
3. 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 acestuia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru loc de joacă pentru copii, gazon, flori, spații plantate.
4. **Indicatorii de control urbanistici POT și CUT pentru clădirile/construcțiile pentru instituții/servicii publice propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile pentru instituții/servicii publice existente IS-ZM, 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 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 Min. Culturii.**
5. - **DEROGARE pentru POT și CUT:** Pentru Clădirile Instituțiilor și/sau Serviciilor publice având POT existent până la 70%, din UTR m 2 (inclusiv cu Cartierul Rezidențial cu dotări), UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 10 și Trup Izolat M 16, din zona Instituții și Servicii Publice (IS), subzona IS-ZM, pentru lucrările de Reparare/ Reabilitare/ Transformare și/sau Extindere mai mari cu 20% decât POT existent 70% se aplică prevederile de la Art. 12.1.1, pct. 5. și 6., pag 124/207.

Art.12.3. SUBZONA INSTITUȚII PUBLICE/SERVICII DIN ZONE PROTEJATE IS - ZP

(Conține date din Avizul Ministerului Culturii nr. 168/U/2020, din *Studiul Istoric de fundamentare întocmit de Arh. Bubulete Doina-Mihaela și din Studiul Istoric-arheologic întocmit de specialiștii din Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța*)

Subzona IS – ZP cuprinde **Instituții/Servicii publice situate în limita zonelor protejate istoric-Monumentelor istorice și limita zonelor cu potențial arheologic- Siturilor arheologice din orașul Murfatlar, clasate în LMI și RAN, UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 9, UTR m 10, UTR m 11 și UTR m 13 (vezi explicații la Capitolul 12, alin. 6)**, cu scopul întregirii și asigurării continuității zonei **pe întregul teritoriu situat în zonele și subzonele protejate istoric/arheologic**, indiferent de natura regimului de proprietate asupra terenului (public sau privat), precum și indiferent de modul de utilizare al acestuia (construit, neconstruit sau amenajat/neamenajat), **pentru orice fel de lucrare propusă sau intervenție la construcțiile existente** (inclusiv pentru lucrări prilejuite de intervenții asupra rețelelor de utilități publice) atât sub nivelul terenului natural (mai mult de 30 cm), cât și sub nivelul de călcare actual al subsolurilor **sunt obligatorii măsuri de conservare a valorilor istorice și arheologice**, clasate în LMI 2015 și RAN, **existente în zonă și anume:**

- clădirile/construcțiile IS–ZP conservă caracterul general al zonei/subzonei**, inclusiv prin păstrarea utilizărilor funcționale existente în măsura în care acestea reprezintă o caracteristică a UTR din care face parte.
- propunerile de clădiri/construcții, instalații, amenajări noi sau intervențiile de orice fel la clădiri/ construcții, instalații, amenajări existente IS-ZP se avizează în prealabil de Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța**, după caz.
- oprirea oricărui lucrări de investii sau de intervenție la clădirile/construcțiile existente, în cazul identificării unor materiale arheologice** (bunuri mobile) în timpul execuției acestora, până la prelevarea/ realizarea de sondaje arheologice și înregistrarea respectivelor materiale de către instituții de specialitate (se vor lua în considerare importanța descoperirilor arheologice de orice fel în lipsa altor informații de interes local și zonal)



- d) **supravegherea arheologică pe întreaga durată a efectuării săpăturilor de orice fel;**
- e) **descărcarea de sarcină arheologică a suprafeței de teren pentru orice investiție și sistarea lucrărilor în porțiunea în care se descoperă vestigii arheologice, atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă;**
- f) **modificarea sau completarea proiectului oricărei investiții în cazul descoperirii unor vestigii arheologice constituite, de importanță deosebită ce nu vor putea fi prelevate sau strămutate, pentru a nu fi afectate lucrările propuse;**
- g) **În zona de protecție ai monumentului istoric „Ansamblul rupestru de la Murfatlar” (Cod LMI: CT-I-s-A-02585) conform condiției din Avizul 168/U/2020 al Ministerului Culturii este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ care să reglementeze întreaga zona de protecție a monumentului istoric, avizat în prealabil de Ministerul Culturii, cu permisivitățile referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare a infrastructurilor rutiere și fluviale, a rețelelor tehnico- edilitare, a clădirilor fermei viticole, de protecție a malurilor, de amenajările peisagistică și lucrările de protejare, consolidare, conservare, restaurare și punere în valoare a monumentului istoric..**
- h) **ne-anunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desfiintare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune;**

Art.12.3.a. UTILIZĂRI ADMISE ÎN SUBZONA IS - ZP

- 1)- Dezvoltarea funcțiunilor cu caracter comercial care prin utilizarea unei arhitecturi tradiționale, prin modul de organizare, de desfășurare a activității, prin calitatea serviciilor pot reprezenta un grad de atracție publică atât la nivelul de interes al comunității locale cât și o atracție de interes municipal și/sau de interes turistic. Se admit modificări ale funcțiunilor actuale, astfel încât să se respecte următoarele condiții, considerate minimale, pentru schimbarea funcțiunilor existente:
 - a) să se realizeze prin intervenții specializate elaborate de specialiști/experti atestați M.C. și DJC Constanța, avizate și aprobate de Ministerul Culturii și/sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b) să corespundă specificului și statutului pe care îl deține respectivul imobil protejat/istoric;
 - c) să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial a imobilului;
 - d) să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare.
- 2)- Spațiile publice care în prezent sunt amenajate ca spații verzi și sunt utilizate ca grădini publice, se vor conserva cel puțin în perimetrul actual de amenajare, analizând eventualele posibilități de dezvoltate ale acestei utilizări funcționale în limitele în care este asigurată și conservarea caracterului pe care îl are **UTR** din care face parte. În ceea ce privește posibilitatea de utilizare funcțională a spațiilor publice amenajate ca spații verzi cu caracter de parc - grădină publică, trebuie evidențiat și susținut caracterul public al acestora prin modalitatea de relaționare și de percepere în raport cu circulația publică și prin modul de organizare al activităților din vecinătatea acestora, inclusiv în ceea ce privește relația vizuală.
- 3)- Amenajarea minimală a spațiilor publice cu mobilier În cazul spațiilor publice amenajate peisager ca grădini publice sunt permise doar acele activități specifice (cum ar fi: promenadă, recreere, loisir ș.a.) care presupun o utilizare publică a acestora, strict în limitele asigurate de amenajările peisajere. În aceste spații publice poate fi acceptată doar amplasarea elementelor de mobilier urban specific (bănci de lemn) și cu dotări necesare colectării gunoaielor (coșuri din lemn, nuiete, metal) și de for public, fără a fi permise alte construcții indiferent de destinație sau de caracterul temporar sau permanent al acestora.
- 4)- Prevederea unui iluminat discret și unitar, în centru și pe străzile principale și semnalizarea corespunzătoare (inclusiv luminoasa) a tuturor dotărilor orașanești și a zonei de contact cu Canalul;



- 5)- Intervențiile asupra imobilelor existente din subzona **IS-ZP**, vor urmări:
- să reprezinte o revenire la funcțiunea destinată inițial imobilului;
 - să nu inducă relații de incompatibilitate între funcțiunile existente;
 - să conducă la îmbunătățirea calității serviciilor în raport cu disfuncțiile generate de lipsa spațiilor de parcare;
 - să se păstreze o pondere a funcțiunii de locuire care să reprezinte minimum 75% din aria construită desfășurată a imobilului în care se solicită schimbarea de funcțiune;
 - să se realizeze doar prin intervenții specializate elaborate de specialiști/ experți atestați M.C. și DJC Constanța, avizate și aprobate de Ministerul Culturii și/sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, în conformitate cu legislația în vigoare.

Art.12.3.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI SUBZONA IS - ZP

În cazurile admise pentru intervențiile de asanare-dezvoltare, pentru restructurare a fondului construit sau pentru restructurare urbană, proiectul de intervenție trebuie să respecte următoarele condiții:

- funcțiunile propuse trebuie să fie compatibile cu funcțiunile existente;
- să conducă la ameliorarea aspectului construcțiilor și amenajărilor printr-o arhitectură tradițională care să asigure o mai bună integrare în raport cu caracterul particular al zonei.
- este posibilă schimbarea funcțiunii actuale a imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice LMI 2015, cu condiția ca funcțiunea propusă să respecte următoarele condiții:
 - să nu aducă atingere caracterului/specificului de monument istoric al imobilului;
 - să nu stânjenească vecinătățile;
 - să nu implice nici un fel de modificare a arhitecturii exterioare sau a caracterului / elementelor valoroase ale interiorului - în subzonele cu grad de protecție maxim;
 - să nu afecteze vegetația existentă din amenajările peisajere, plantațiile de aliniament, spațiile plantate de pe parcelele private;
 - să nu afecteze vegetația existentă în curți sau pe domeniul public
 - să nu implice amenajarea unor locuri suplimentare de parcare în interiorul parcelei sau pe domeniul public adiacent.

Art.12.3.c. UTILIZĂRI INTERZISE SUBZONA IS - ZP

- Sunt interzise în zona Monumentelor istorice și Siturilor arheologice ale orașului Murfatlar orice activități care prin natura lor sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- Sunt interzise activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (cum ar fi: chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.) - în subzonele cu grad de protecție maxim;
- Sunt interzise activitățile care au ca obiect de bază:
 - activități productive de materiale de construcție;
 - depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice;
 - platforme pentru depozitarea și/sau colectarea materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane, precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.
- Sunt interzise amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a echipamentelor, vizibile din zonele accesibile public:
 - aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), țevi, puncte de transformare;
 - panouri publicitare și de afișaj indiferent de dimensiunea și modalitatea lor de montare.
- În cazul părților de imobil fără valoare culturală, identificate și prezentate explicit prin studiile istorice, se poate interveni, ținând cont de valoarea culturală a zonei învecinate



imobilului, prin protecția, punerea în valoare și conservarea elementelor caracteristice, vizibile din zonele accesibile public:

6. Se interzice tranzitarea cu trafic greu în zona centrului istoric;
7. Sunt restricționate divizările sau comasările parcelelor existente, promovarea indicatorilor POT și CUT în limite mici, adecvate terenurilor existente, în SUBZONA IS-ZP.

Art.12.3.d. CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR SUBZONA IS – ZP

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

1. Conservarea parcelarului existent, cu restricționări moderate și permisivități limitate (restricționarea divizării sau comasării parcelelor existente).

Art.12.3.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR SUBZONA IS – ZP

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. Promovarea ocupării la stradă a loturilor, în regim izolat sau cuplat, conservând raportul spațial construit-liber din frontul stradal și promovarea, în cazul înlocuirii fondului existent a amplasării construcțiilor principale (casă de locuit) către stradă, pe cât posibil în aliniere cu frontul dominant;
2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:
 - retragerea minimă față de aliniament este aliniamentul existent a clădirilor de pe drum sau stradă, la construcții noi, dar nu mai puțin decât 5.00 m;
 - în orice caz distanța între fronturile clădirilor pe stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cel mai înaltă.
3. 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;
4. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare:
 - 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 decât 6.00 m;
5. 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, conform legii;
6. 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 a parcelei.

Art.12.3.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA IS – ZP

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. este permis numai un singur acces pe o parcelă de pe aceeași latură (din același drum);



2. la nivelul accesului din stradă se permite realizarea unor mici zone, în incinte, cu materiale tradiționale și tehnologii locale (pietriș, nisip, dale înierbate);
3. tratarea permeabilă a suprafețelor de călcare din curți și grădini, cu materiale naturale (piatră); se vor evita amenajări cu dale de ciment sau pavele din beton colorat;
4. porțile de acces pe parcelă, trebuie să răspundă cerințelor categoriei imobilului respectiv;
5. este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru mașini utilitare;
6. parcare autovehiculelor se permite numai în interiorul parcelei iar numărul lor va fi determinat conform Anexa 2 la RLU pentru Construcții administrative: Sedii instituții de stat și locale, Instituții de învățământ, sănătate-asistență socială, cultură și culte;
7. 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 supraterane/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi tratate peisagistic;
8. 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 unei hotărâri a Consiliului Local.

Art.12.3.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SUBZONA IS – ZP

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. regimul de înălțime este P÷P+1÷2E, cu eventuale accente P+3E, armonizate compozițional cu construcții similare, cu volumetrii simple, acordate cu arhitectura tradițională;
2. construcțiile pot avea și subsol;
3. poate fi adăugat **un nivel suplimentar**, la P+2E, cu condiția retragerii acestuia de la limitele clădirii spre interiorul acesteia, **cu aviz STS** pentru înălțimi **peste 15m și de către Ministerul Culturii** sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, **funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/ sitului existent în SUBZONA IS-ZP.**
4. **înălțimea maximă a clădirilor/construcțiilor pentru instituții/servicii publice propuse sau intervențiile pe înălțime la clădirile/construcțiile pentru instituții/servicii publice existente IS-ZP, 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.**

Art.12.3.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SUBZONA IS- ZP

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la aspectul exterior al clădirilor inclusiv condițiile din Avizul C.J.C-ța nr.10/2021, descrise în **Art. 7.3.**, pag. 92÷93/207, precum și următoarele reguli:

1. aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor va fi armonizat compozițional cu construcții similare, cu volumetrii simple, acordate cu arhitectura tradițională (se va promova arhitectura casei dreptunghiulare, desfășurată în lungul parcelei, cu latura scurtă către zona de acces și cu terase/pridvoare pe una sau două laturi ale casei și a locuințelor colective grupate);
2. promovarea utilizării unor materiale de construcție specifice, dar durabile (cărămidă, piatră, lemn, țiglă ceramică, olane, tablă simplă), concomitent cu adoptarea modelelor tradiționale de acoperiri în două sau patru ape a construcțiilor individuale;
3. promovarea cromaticii tradiționale a clădirilor (albul de var, eventual cu pigment albastru la pereți, albastru și verde la tâmplării, timpane), dar și alte variante cromatice cu utilizarea nuanțelor naturale (galben deschis, ocru, maro, bej);
4. Interzicerea folosirii la clădirile noi sau modificate, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparțin așezările, în special pentru eventuale case de vacanță, pensiuni (excluderea modelelor de tip „cabană de munte”, a celor supradimensionate sau cu volumetrii zbuciumate, a frontoanelor informale,



- a tâmplărilor din PVC sau metalice, a acoperișurilor cu pante excesive, a golurilor rotunjite sau cu tăieturi oblice aleatorii, a construirii de verande improvizate, a realizării de socluri cu materiale ce imită piatra brută sau alte finisaje naturale, a utilizării combinate a culorilor primare la fațade, a vopselelor strălucitoare, în culori stridente – galben, portocaliu, ciclamen, roșu, - sau prea închise - vișiniu, maro - a amplasării unor garduri masive și opace din tablă ornamentată, din diferite plăci prefabricate din beton sau din alte materiale ce imită piatra, lemnul etc.);
5. toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere și/sau amenajare și care afectează finisajele exterioare în ceea ce privește cromatica, textura, materiale învelitorilor, precum și tâmplăria golurilor de vitrină sau a celor de la etajele superioare, trebuie să răspundă cerințelor categoriei de intervenții în care este încadrat imobilul respectiv;
 6. clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor, mai puțin cele cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz, ele se vor restaura în același regim cu clădirea;
 7. se va respecta compoziția și concepția originală prin revenirea la forma inițială/tradițională a decorațiilor, golurilor și profilelor tâmplăriei exterioare precum și a acoperișurilor;
 8. toate elementele constructive, piatră naturală, placaje, socluri sau la elemente de structură, elemente de ornamente cornișe, se vor trata conform prevederilor de mai sus, alin. 3., 4. și 5. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Elementele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originale;
 9. restricționarea folosirii materialelor nespecifice pentru învelitori (azbociment, tablă cutată sau ondulată tip Lindab) și/sau a introducerii de lucarne, mai ales a celor supra-dimensionate;
 10. se interzice înlocuirea acoperișurilor existente cu acoperișuri terasă;
 11. **aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor propuse, respectiv intervențiile exterioare la clădirile/ construcțiile existente IS-ZP, clasate în LMI 2015, se propune 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 de Ministerul Culturii.**

Art.12.3.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SUBZONA IS- ZP

Vezi prevederile Art.12.1.i., pag. 122/207.

Art.12.3.j. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE SUBZONA IS- ZP

Vezi prevederile Art.12.1.j., pag. 122/207. și HCJ 152/2013 cf. Aviz C.J.Constanța 10/2021

Art.12.3.k. ÎMPREJMUIRI SUBZONA IS- ZP

Vezi prevederile Art.12.1.k., pag. 122+123/207, precum și următoarele reguli:

1. Promovarea realizării unor împrejurimi transparente sau semi-transparente, din lemn sau metal, la fronturile spre străzi; cu socluri din piatră naturală (circa 30-50 cm înălțime); între proprietăți gardurile pot fi opace până la 2,0 m înălțime;

Art.12.3.l. INDICATORI URBANISTICI SUBZONA IS - ZP

(Vezi Aviz nr. 168/U/2020 emis de Min. Culturii)(Vezi Studiul Istoric de fundamentare întocmit de Arh. Bubulete Doina-Mihaela)

Precizările și cadrul general la fel ca la Art. 12.1.l., precum și:

1. În SUBZONA IS-ZP trebuie urmărită conservarea parcelarului existent, cu restricționări moderate și permisivități limitate (restricționarea divizării sau comasării parcelelor existente, promovarea indicatorilor POT și CUT în limite mici, adecvate terenurilor existente, promovarea



unor tipologii de organizare a gospodăriilor, ținând cont de caracteristici ale unor gospodării tradiționale dobrogene îmbinate cu cerințe de confort modern).

2. **Indicatorii de control urbanistici POT și CUT pentru intervențiile de orice fel la clădirile/construcțiile existente reprezentând monumente istorice IS-ZP, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice clasate în LMI 2015, se conservă/ păstrează la nivelul situației existente și se supun unor consultării prealabile autorizării, de către specialiști atestați M.C. și DJC Constanța și se avizează de către Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului.**

3. **Indicatorii de control urbanistici POT și CUT pentru clădirile/construcțiile noi sau pentru intervențiile de orice fel la clădirile/construcțiile existente IS-ZP, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau limitelor zonelor cu potențial arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și 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.**

4.- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, **Subzona IS - ZP** pentru or. Murfatlar;

a- **P.O.T. maxim = 45% pentru subzona IS – ZP Instituții/Servicii publice din Zone protejate**, cu Monumente istorice, situate în intravilan oraș Murfatlar, UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 9, UTR m 10, UTR m 11 și UTR m 13, pentru un regim de înălțime propus $P \div P+1 \div 2E$ cu accente permise de P+3E.

5.- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI, **Subzona IS - ZP** pentru or. Murfatlar;

b- **C.U.T. maxim = 1,35** pentru maxim P+2E și **CUT maxim = 1,80** pentru accente permise de P+3E și **POT 45%** pentru **subzona IS – ZP Instituții publice/ Servicii din Zone protejate**, cu Monumente istorice, situate în intravilan oraș Murfatlar, UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 9, UTR m 10, UTR m 11 și UTR m 13, pentru un regim de înălțime propus $P \div P+1 \div 2E$ cu accente permise de P+3E.

CAPITOLUL 13

ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL - "ISM"

- 1) În orașul Murfatlar funcțiunile cu caracter de Comerț și Servicii de interes general (**ISM**) sunt relativ puține în comparație cu volumul funcțiunilor prezente și active în oraș, atât ca volum cât și ca prezența vizual-urbană. Ele se prezintă mai rar sub formă de clădiri sau incinte izolate, grupări de incinte, repartizate în principal în zonele cu locuințe, sau în spații la parter ale blocurilor de locuințe. Zona „ISM” [vezi prezentare în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 3.12., Art. 3.12.1, pct. 3.12.1.2., alin.(1), pag.351, alin. (3), pag.352-353 și alin.(4). pag. 355], care în general cuprinde: Sedii de firme (Consum Coop Murfatlar, SC MAX SRL, SC DUO T-H SRL, etc), Complexe comerciale (Market COMOSIL, Marchet PROF), Spații alimentație publică (Restaurante, Patiserii, etc), Spații comerciale (Magazine desfacere cu amănuntul produse alimentare și nealimentare, Stație Benzinărie, Stație Medgaz, Depozite/Magazine materiale de construcții), Spații servicii (Service auto, Spălătorie auto, etc.), Agenții Financiare (Agenții Bancare, Agenție LOTO, Spații jocuri de noroc) etc.]
- 2) În satul Siminoc funcțiunile cu caracter de Comerț și Servicii de interes general (**ISM**) sunt rare atât ca volum cât și ca prezența vizual-rurală. Ele se prezintă sub formă de clădiri sau incinte izolate, în zonele cu locuințe. Zona „ISM” [vezi prezentare în Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 3.12., Art. 3.12.1, pct. 3.12.1.2, alin. (4), pag. 355], care în general cuprinde: Spații comerciale (Magazine desfacere cu amănuntul produse alimentare și nealimentare), Spații alimentație publică (Restaurante), Stație distribuție carburanți propusă în Lotizări Canadian și Spații servicii (Pensiune Canadian, Pensiune AGROFĂGĂRAȘ).



- 3) Zona „ISM” este reprezentată/marcată cu culoare **roșu mai deschis** pe: **Planșa 3.1.-** Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar” și pe **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)**, **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8**, și **Trup Izolat M4 și Trup izolat M19**, respectiv pe: „**Planșa 3.2.-** Reglementări Urbanistice Zonificare- Siminoc” și **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, din **UTR s 1 (Zona Centru sat Siminoc)**, **UTR s 2, UTR s 3 și Trupurile Izolate** aferente;
- 4) Zona „ISM” din cele două localități Murfatlar și Siminoc este formată din două subzone:
- **Subzona ISM – ZC** Servicii de interes general din Zona Centrală oraș Murfatlar, **UTR m 1**, respectiv din Centrul satului Siminoc, **UTR s 1**;
 - **Subzona ISM – ZM** Servicii de interes general din Zona Mixtă oraș Murfatlar, **din UTR m 2, UTR, m 3, UTR m 5, UTR m 8, Trup Izolat M4 și Trup izolat M19**, respectiv din zona Mixtă sat Siminoc, **din UTR s 2 și UTR s 3**, adică din Zona Rezidențială cu locuințe, Zona cu instituții/ servicii publice și zona Servicii de interes general.

Art. 13.1. SUBZONA SERVICII DE INTERES GENERAL DIN ZONA CENTRALĂ ISM - ZC

Subzona **ISM – ZC** Servicii de interes general din Zona Centrală oraș Murfatlar, **UTR m 1**, respectiv din Centrul satului Siminoc, **UTR s 1**, pe un parcelar urban, respectiv rural construit sau reconstruit pentru care este necesar PUZ întocmit în condițiile legii.

Art.13.1.a. UTILIZĂRI ADMISE SUBZONA ISM – ZC

Sunt admise următoarele utilizări în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă):

Funcțiuni predominant locuire, servicii, comerț, cu rol de deservire a populației:

- 1 locuințe colective cu partiul obișnuit;
- 2 se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente.
- 3 locuințe cu parti special ce includ spații pentru profesii liberale;
- 4 echipare Edilitară corespunzătoare densității locuitorilor
- 5 circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității
- 6 parcaje publice la sol, subterane și supraterane supraetajate
- 7 parcuri, grădini, scuaruri publice-cf.Instrucțiuni Indicativ P.41-73 (vezi Art. 1.2., pag. 7/207)
- 8 spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexiuni pietonale în zonele plantate adiacente.

Art.13.1.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI SUBZONA ISM – ZC

Cu obligația îndeplinirii tuturor condițiilor cerute de consiliul local se admit funcțiunile:

Se admite conversia locuințelor existente în dotări complementare enumerate mai jos în principal la parterul blocurilor, cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic vecinătățile de locuire.

Dotări complementare:

1. sedii de birouri (companii și firme), financiar-bancare și telecomunicații (inclusiv infrastructură).
2. servicii profesionale colective și personale;
3. comerț de proximitate cu amănuntul;
4. spații pentru învățământ preșcolar de toate formele: creșe, grădinițe;
5. funcțiuni de sănătate: servicii medicale, cabinete și farmacii;
6. spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere;
7. funcțiuni turistice: pensiuni, mici hoteluri;
8. funcțiuni aferente culturii și cultelor: casă de cultură, muzee;
9. spații plantate, amenajări peisagistice: parcuri, scuaruri;
10. căi de circulație, parcări.
11. Ateliere de întreținere manufacturiere - cu orar de funcționare prestabilit de Primăria



- orașului - legate de funcțiuni tradiționale/casnice.
12. 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 parcări publice pentru zona centrală.

Art.13.1.c. UTILIZĂRI INTERZISE SUBZONA ISM – ZC

...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 de depozitări de materiale refoșibile 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;

Art.13.1.d. CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR SUBZONA ISM – ZC

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

Art.13.1.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR SUBZONA ISM – ZC

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 pe drum sau stradă, la construcții noi, dar nu mai puțin decât 5.00 m;
În orice caz distanța între fronturile clădirilor pe stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cea mai înaltă.
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;
3. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare:
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 /decât 6.00m;



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;
5. Limitele maxime ale subsolurilor
 - c. retragerea frontală a subsolului va coincide cu conturul clădirii;
 - d. limitele laterale ale subsolului pot fi pe limitele parcelei;
 - e. retragerea posterioară a subsolului va fi la minim 5,00 m de la limita de fund a parcelei.

Art.13.1.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA ISM – ZC

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. este permis numai un singur acces pe o parcelă de pe aceeași latură (din același drum);
2. este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru mașini utilitare;
3. parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei iar numărul lor va fi conform Anexa 2 la RLU pentru Construcții comerț sau servicii, Complexuri/Spații Comerciale, Servicii financiar-bancare, Turism-Cazare, Alimentație publică;
4. 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;
5. 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 unei hotărâri a Consiliului Local.

Art.13.1.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SUBZONA ISM – ZC

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 în Zona Centrală oraș Murfatlar nu va depăși 15.00 m la cornișă (atic) (peste 15,00m fiind obligatoriu aviz S.T.S.), reprezentând maxim **S+P+3E** (1 subsol +4 niveluri supraterane), respectiv înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei în Centrul satului Siminoc nu va depăși 11.50 m la cornișă (atic), reprezentând maxim **S+P+2E** (1 subsol +3 niveluri supraterane), 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 interiorul lui cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și obținerea avizului S.T.S.>15m.
3. **înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente ISM-ZC, 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 rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Min. Culturii.**

Art.13.1.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SUBZONA ISM – ZC

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la aspectul exterior al clădirilor, inclusiv condițiile din Avizul C.J. C-ța nr. 10/2021, 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 culori stridente sau strălucitoare, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
4. orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură clasate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
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.
7. **aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente ISM-ZC, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – 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 și Avizul C.J. Constanța 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.**

Art.13.1.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SUBZONA ISM – ZC

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 la sistemele 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 se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții mai ales în zonele de circulație publică.

Art.13.1.j. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE SUBZONA ISM – ZC

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

1. Pentru **ISM- ZC** alte Instituti/Servicii publice, se va întocmi un plan de situație întocmit de un arhitect, care va conține și un studiu peisagistic.
2. 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;
3. 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;
4. parcajele amenajate la sol vor fi tratate peisagistic prin folosirea materialului vegetal lemnos și a erbaceelor caracteristice florei din această zonă geografică;



5. 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.

Art.13.1.k. ÎMPREJMUIRI SUBZONA ISM – ZC

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 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 1,60 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 2,00 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 prin cățărare sau escaladare.

Art.13.1.l. INDICATORI URBANISTICI SUBZONA ISM – ZC

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistic de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin.(1)+(3)și (7), pag.49-50 și 55/207, alin.(18) și (21), pag. 68 și 71-72/207, precum și următorii indicatori:

Pentru Subzona **ISM –ZC Servicii de interes general din Zona Centrală oraș Murfatlar, din UTRm1** respectiv din Centrul satului **Siminoc, UTR s 1**, indicatorii de control urbanistic sunt:

1. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, Subzona ISM – ZC**
 - a- **P.O.T. maxim = 70 % pentru subzona ISM –ZC Servicii de interes general din Zona Centrală** oraș Murfatlar, din **UTR m 1**, cu regim de înălțime existent la parter de bloc sau P+1÷2E pe parcele individuale, respectiv propus P÷P+1÷3E în restul Zonei Centrale din afara limitei cu DN și P+1÷3E pe parcele situate limitrof/lângă și în lungul drumului național DN3 și DN22C în Zona Centrală, UTR m 1, fără zona Monumentelor.
 - b- **P.O.T. maxim = 70% pentru subzona ISM –ZC Servicii de interes general din Centrul satului Siminoc, din UTR s 1**, pe parcele existente și propuse cu acces din strada principală Murfatlar, limitrofe DC 27, cu regim de înălțime existent P/P înalt și propus P÷P+1E÷2E, din satul Siminoc.
2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI, Subzona ISM – ZC**
 - a- **C.U.T. maxim = 2,80** pentru maxim P+3E și POT maximum 70%, **pentru subzona ISM –ZC Servicii de interes general din Zona Centrală** oraș Murfatlar, **UTR m 1**, cu regim de înălțime existent la parter de bloc sau P+1÷2E pe parcele individuale, respectiv propus P÷P+1÷3E în restul Zonei Centrale din afara limitei cu DN și P+1÷3E pe parcele situate limitrof/lângă și în lungul drumului național DN3 și DN22C în Zona Centrală, fără zona de protecție a Monumentelor istorice.
 - b- **C.U.T. maxim = 2,10** pentru maxim P÷2E și POT maximum 70%, **pentru subzona ISM – ZC Servicii de interes general din Centrul satului Siminoc, UTR s 1**, pe parcele existente și propuse cu acces din strada principală Murfatlar, limitrofe DC 27, cu regim de înălțime existent P/P înalt și propus P÷P+1÷2E, din satul Siminoc.



3. 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 acestuia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru loc de joacă pentru copii, gazon, flori, spații plantate.
4. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile existente ISM-ZC, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologice – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propun și se avizează în prealabil de Ministerul Culturii sau Dir. Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Ministerul 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.**

ART. 13.2. SUBZONA SERVICII DE INTERES GENERAL DIN ZONA MIXTĂ ISM - ZM

Subzona ISM – ZM Servicii de interes general din Zona Mixtă (Rezidențială/Locuințe, Comerț, Servicii, etc.) din intravilan oraș Murfatlar, din UTR m 2, UTR, m 3, UTR m 5, UTR m 8, Trup izolat „M4” și Trup Izolat „M19”, respectiv din Zona Mixtă intravilan sat Siminoc, din UTR s 2, UTR s 3 și Trupuri izolate aferente, adică zona comună cu Zona Rezidențială/Locuințe, Zona cu instituții/ servicii publice precum și cu Zona Servicii de interes general.

Art.13.2.a. UTILIZĂRI ADMISE SUBZONA ISM – ZM

Sunt admise următoarele utilizări în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă):

Funcțiuni predominant locuire, servicii, comerț, cu rol de deservire a populației:

- 1 locuințe colective cu partiul obișnuit și spații servicii la parter;
- 2 se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente cu spații servicii compatibile.
- 3 locuințe cu partiul special ce includ spații pentru profesii liberale;
- 4 echipare Edilitară corespunzătoare densității locuitorilor
- 5 circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității
- 6 parcaje publice la sol, subterane și supraetajate
- 7 parcuri, grădini, scuaruri publice-cf.Instrucțiuni Indicativ P.41-73 (vezi Art. 1.2., pag. 7/207)
- 8 spații pietonale cu amenajări de tip piață urbană reprezentativă, cu conexini pietonale în zonele plantate adiacente.

Art.13.2.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI SUBZONA ISM – ZM

Cu condiția îndeplinirii tuturor condițiilor cerute de consiliul local se admit funcțiunile: Se admite conversia locuințelor existente în dotări complementare enumerate mai jos în principal la parterul blocurilor, cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțional necesar în vecinătățile de locuire.

Dotări complementare:

- 1 .sedii de birouri (companii și firme), financiar-bancare și telecomunicații (inclusiv infrastructură).
- 2 comerț de proximitate cu amănuntul;
- 3 spații pentru învățământ preșcolar de toate formele: creșe, grădinițe;
- 4 funcțiuni de sănătate: servicii medicale, cabinete și farmacii;
- 5 spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere;
- 6 funcțiuni turistice: pensiuni, mici hoteluri;
- 7 funcțiuni aferente culturii și cultelor: casă de cultură, muzee;
- 8 spații plantate, amenajări peisagistice: parcuri, scuaruri;
- 9 căi de circulație, parcări.
- 10 Ateliere de întreținere manufacturiere - cu orar de funcționare prestabilit de Primăria



orașului - legate de funcțiuni tradiționale/casnice.

- 11 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 parcări publice pentru zona centrală.

Art.13.2.c. UTILIZĂRI INTERZISE SUBZONA ISM – ZM

.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. depozități en-gros;
5. depozități materiale de construcție în aer liber;
6. platforme de pozități 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.

Art.13.2.d. CARACTERISTICI GEOMETRICE ALE PARCELELOR SUBZONA ISM – ZM

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

Art.13.2.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR SUBZONA ISM – ZM

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 pe drum sau stradă, la construcții noi, dar nu mai puțin decât 5.00 m;
În orice caz distanța între fronturile clădirilor pe stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cel mai înaltă.
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;
3. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare:
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 decât 6.00 m;



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;
5. Limitele maxime ale subsolurilor
 - c. retragerea frontală a subsolului va coincide cu conturul clădirii;
 - d. limitele laterale ale subsolului pot fi pe limitele parcelei;
 - e. retragerea posterioară a subsolului va fi la minim 5,00 m de la limita de fund a parcelei.

Art.13.2.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA ISM – ZM

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. este permis numai un singur acces pe o parcelă de pe aceeași latură (din același drum);
2. este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru mașini utilitare;
3. parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei iar numărul lor va fi conform Anexa 2 la RLU pentru Construcții și Servicii: Complexuri/Spații comerciale, Srvicii financiar-bancare, de Turism- Cazare și Alimentație publică;
4. 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 supraterane/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi tratate peisagistic;
5. 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 unei hotărâri a Consiliului Local.

Art.13.2.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SUBZONA ISM – ZM

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 în Zona Centrală oraș Murfatlar nu va depăși 15.00 m la cornișă (atic) (peste H max. 15,00m fiind obligatoriu aviz S.T.S), reprezentând maxim **S+P+3E** (1 subsol +4 niveluri supraterane), respectiv înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei în Centrul satului Siminoc nu va depăși 11.50 m la cornișă (atic), reprezentând maxim **S+P+2E** (1 subsol+3 niveluri supraterane), dar nu mai mare decât distanța între cele două aliniamente măsurate în plan orizontal;
2. poate fi adăugat suplimentar un nivel cu condiția retragerii acestuia de la limitele clădirii spre interiorul lui cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și aviz STS >15,0m
3. **înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente ISM-ZM, 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 de Min. Culturii.**

Art.13.2.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SUBZONA ISM - ZM

Vezi prevederile de la **Art.13.1.h.**, pag.137-138/207, respectiv **Art.12.3.h.**, pag.132-133/207, inclusiv cu condiția din zona „Ansamblului rupestru” ce va fi studiată prin PUZ.



Art.13.2.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SUBZONA ISM - ZM

Vezi prevederile de la **Art.13.1.i.**

Art.13.2.i. SPAȚII LIBERE /VERZI ȘI PLANTATE SUBZONA ISM - ZM

Vezi prevederile de la **Art.13.1.j.**, și HCJ 152/2013 conf. Aviz C.J. Constanța nr.10/2021

Art.13.2.k. ÎMPREJMUIRI SUBZONA ISM - ZM

Vezi prevederile de la **Art.13.1.k.**

Art.13.2.l. INDICATORI URBANISTICI SUBZONA ISM – ZM

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**,alin.(1)÷(3)și (7),pag.49 și 55/207, alin.(18) și (21),pag. 68 și 71/207, precum și următorii indicatori:

Pentru Subzona **ISM – ZM** Servicii de interes general din Zona Mixtă (Rezidențială/Locuințe, Comerț, Servicii, etc.) din intravilan oraș Murfatlar, din **UTR m 2, UTR, m 3, UTR m 5, UTR m 8, Trup izolat „M4” și Trup Izolat „M19”**, respectiv din intravilan sat Siminoc, din **UTR s 2, UTR s 3 și Trupuri izolate** aferente, indicatorii de control urbanistic sunt:

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, SUBZONA ISM – ZM
 - a- **P.O.T. maxim = 50 % pentru subzona ISM –ZM Servicii de intertes general din Zona Mixtă (Rezidențială/Locuințe, Comerț, servicii, etc.) oraș Murfatlar**, mai puțin/fără Zona Centrală cu porțiunea din DN aferentă (adică fără UTR m 1)(*prezentată anterior la Art. 13.1.l., pag. 139-140/207*) din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, Trup izolat “M4” și Trup izolat “M19”**, cu regim de înălțime existent la parter de bloc sau P+1÷2E pe parcele individuale, respectiv propus P÷P+1÷3E, din afara Zonei Centrale(*UTR m 1*) și afara limitei cu DN și P+1÷3E pe parcele situate limitrof/lângă și în lungul drumului național DN3 și DN22C, fără zona de protecție a Monumentelor istorice.
 - b- **P.O.T. maxim = 50% pentru subzona ISM –ZM Servicii de intertes general din zona Mixtă sat Siminoc, din UTR s 2 și Trupurile izolate/alipite**, mai puțin zona din Centrul satului Siminoc, UTR s 1, cu porțiunea din DC 27 aferentă (*prezentată anterior la Art. 13.1.l., pag. 139-140/207*) și fără zonele studiate urbanistic din UTR s 3, (*prezentate mai jos la paragraful următor*), pe parcele existente și propuse cu acces din strada Murfatlar (*fără zona UTR s 1*) și străzile secundare, cu regim de înălțime existent P(parter) și propus P÷P+1÷2E, fără zona Monumentelor istorice, din satul Siminoc,
 - c- **P.O.T. maxim pentru subzona ISM – ZM Servicii de intertes general din zone Mixte studiate urbanistic din intravilan VATRA S1 și Trupuri alipite sat Siminoc, din UTR s 3**, pe parcele existente și propuse, din satul Siminoc,
 - c.1. – **P.O.T. maxim 80% pentru subzona ISM – ZM Servicii de intertes general din zona Mixtă – BENZINĂRIE (STAȚIE COMBUSTIBIL)**, din “Lotizări Canadian” Trup alipit la intravilan VATRA S1 sat Siminoc, **UTR s 3**, cu regim de înălțime propus P(parter) din satul Siminoc,
 - c.2. – **P.O.T. maxim 50% pentru subzona ISM – ZM Servicii de intertes general din zona Mixtă – PENSIUNE**, din “Lotizări Canadian” Trup alipit la intravilan VATRA S1 sat Siminoc, **UTR s 3**, cu regim de înălțime propus P÷P+2,3E, din satul Siminoc,
 - c.3. – **P.O.T. maxim 40% pentru subzona ISM – ZM Servicii de intertes general din zona Mixtă – AGROPENSIUNE (FĂGĂRAȘ)**, din intravilan VATRA S1 sat Siminoc, **UTR s 2**, la intersecția străzii Murfatlar (DC27) cu strada Mecanizatorului, cu regim de înălțime propus S/D+P÷P+2E cu înalțimea maximă la coamă/atic: 12,00m, din satul Siminoc,



2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI, SUBZONA ISM – ZM
- a- **C.U.T. maxim = 2,00** pentru maxim P+3E și POT maximum 50%, pentru **subzona ISM – ZM Servicii de interes general din Zona Mixtă (Rezidențială/Locuințe, Comerț, servicii, etc.) oraș Murfatlar**, mai puțin/fără Zona Centrală cu porțiunea din DN aferentă (adică fără UTR m 1) (prezentată anterior la Art. 13.1.l., pag. 139-140/207) din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, Trup izolat “M4” și Trup izolat “M19”**, cu regim de înălțime existent la parter de bloc sau P+1÷2E pe parcele individuale, respectiv propus P÷P+1÷3E în restul Zonei Centrale din afara limitei cu DN și P+1÷3E pe parcele situate limitrof/lângă și în lungul drumului național DN3 și DN22C, fără zona Monumentelor.
- b- **C.U.T. maxim = 1,50** pentru maxim P÷2E și POT maximum 50%, pentru **subzona ISM – ZM Servicii de interes general din zona Mixtă sat Siminoc, din UTR s 2 și Trupurile izolate/alipite**, mai puțin zona din Centrul satului Siminoc UTR s 1, cu porțiunea din DC 27 aferentă (prezentată anterior la Art. 13.1.l., pag. 139-140/207) și fără zonele studiate urbanistic din UTR s 3, (prezentate mai jos la paragraful următor), pe parcele existente și propuse cu acces din strada Murfatlar (fără zona UTR s 1) și străzile secundare, fără zona Monumentelor istorice, din sat Siminoc,
- c- **C.U.T. maxim pentru subzona ISM – ZM Servicii de interes general din zone Mixte studiate urbanistic din intravilan VATRA S1 și Trupuri alipite sat Siminoc, din UTR s 3**, pe parcele existente și propuse, din satul Siminoc,
- c.1. – **C.U.T. maxim 0,80** pentru maxim P(parter) și POT maximum 80%, pentru **subzona ISM – ZM Servicii de interes general din zona Mixtă – BENZINĂRIE (STAȚIE COMBUSTIBIL)**, din “Lotizări Canadian” Trup alipit la intravilan VATRA S1 sat Siminoc, **UTR s 3**, cu regim de înălțime propus P(parter) din satul Siminoc,
- c.2. – **C.U.T. maxim 2,00** pentru maxim P+2,3E și POT maximum 50%, pentru **subzona ISM – ZM Servicii de interes general din zona Mixtă – PENSIUNE**, din “Lotizări Canadian” Trup alipit la intravilan VATRA S1 sat Siminoc, **UTR s 3**, cu regim de înălțime propus P÷P+2,3E, din satul Siminoc,
- c.3. – **C.U.T. maxim 1,20** pentru maxim P+2E și POT maximum 40%, pentru **subzona ISM – ZM Servicii de interes general din zona Mixtă – AGROPENSIUNE (FĂGĂRAȘ)**, din intravilan VATRA S1 sat Siminoc, **UTR s 2**, la intersecția străzii Murfatlar (DC27) cu strada Mecanizatorului, cu regim de înălțime propus S/D+P÷P+2E cu înălțimea maximă la coamă/atic: 12,00m, din satul Siminoc,
3. 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 acestuia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru loc de joacă pentru copii, gazon, flori, spații plantate.
4. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente ISM-ZM, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se supun condițiilor prevăzute la Art. 12.2.l., alin 4., pag. 128/207, respectiv Art. 12.3.l., pag.133-134/207 și condițiilor din Avizul Ministerului Culturii 168/U/2020 și Avizul Cons. Jud. Constanța nr. 10/2021, pentru zona de protecție a monumentului Ansamblu rupestru de la Murfatlar prin care sa instituit interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ care să reglementeze întreaga zona de protecție a monumentului istoric, avizat în prealabil de Ministerul Culturii.**



CAPITOLUL 14 ZONA INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE - "ID"

ART. 14. GENERALITĂȚI:

..Zona funcțiunilor industrie și depozitare „ID” este reprezentată/marcată cu culoare **maro 22** în orașul Murfatlar **pe: Planșa 3.1.-** Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar” și pe **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, din **UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, UTR m 11 și UTR m 12** (fost Trup izolat „U1”-Parc Tehnologic Fotovoltaic, conform PUZ, alipit la Vatra), pentru intravilan **oraș Murfatlar**, pentru un regim de înălțime P (parter) sau P înalt pentru Hale și Construcții tehnice/tehnologice de producție sau de Depozitare, după caz, și $P \div P + 1 \div 2E$ pentru clădirile Administrative sau de Birouri aferente, **respectiv** în satul Siminoc **pe: „Planșa 3.2.** Reglementări Urbanistice Zonificare- Siminoc” și **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, din **UTR s 3, cu Trup alipit „Lotizări Canadian”** (preluat PUZ-2006) și Trupurile Izolate: **Trup izolat „S4”** (Complex Industrial, conform PUD -2007) și $\frac{1}{2}$ din **Trup Izolat „S3”** (Fabrică de Nutrețuri și Abator Păsări, conform PUZ-2006) pentru intravilan **sat Siminoc**, care au fost studiate urbanistic, și se compun din terenurile ocupate de activități productive și/ sau de depozitare.

Reglementările din această zonă trebuie să fie deschise și flexibile ca să se poată adapta cu ușurință la cerințele și condițiile noi, menite să ducă la creșterea ratei atractivității investiționale în zonă.

1. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin și/sau se restructurează, precum și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și de depozitare conexe.
2. Caracterul actual al zonei industriale este marcat (cu unele excepții) de o puternică degradare a unităților active din perioada comunistă (închiderea marilor platforme industriale) concomitent cu apariția unor noi unități private, de dimensiuni reduse. Zona industrială Murfatlar are o poziție importantă în ansamblul activităților urbane, datorită rolului pe care aceasta îl poate juca în viitor în re-lansarea economică a orașului.
3. Zona – **ID** din punct de vedere morfologic al țesutului urban se compune din:
 - a) ZONA INDUSTRIE și DEPOZITARE în suprafață de 9,57 Ha=(15,88 ha - 6,31 ha) (Suprafața de 6,31 Ha reprezintă “Zonele (ID) din Murfatlar, studiate urbanistic”) este situată în afara Zonei Rezidențiale (de locuințe), în partea de SUD a localității, între Linia CF 800 București-Constanța și versantul de nord al Dealului Tibișir (Basarabi), din **UTR m 7** și cuprinde o serie de agenți economici care desfășoară activități industriale de depozitare sau producție cum sunt: Fabrică de cretă care prelucrează minereul de cretă, Moară de cereale, Atelier de mobilă, Remiză de locomotive, Coloană auto; Atelier reparații auto și coloană de mașini grele, Stație de betoane, Rampă de încărcare CF a Stației CFR Murfatlar, Magazii și terenuri rămase libere după desființarea unor obiective cum ar fi: Fosta stație Pilot de preparare a produselor fine din cretă, Fostul Depozit pentru Recuperarea materialelor re folosibile, etc.,
În Zona coexistă și 12 locuințe rămase dinainte de 1989 pentru care se propune strămutarea în zona cu funcțiuni Rezidențiale/de Locuire L prin diferite metode imobiliare legale, schimb de teren, vânzări, cumpărări, etc, sub stricta coordonare a Consiliului Local al orașului.
 - b) ZONA INDUSTRIE și DEPOZITARE în suprafață totală de 18,92 ha din Cartierul de VEST, situată adiacent cu limita de Nord a Zonei Rezidențiale (de locuințe), cuprinsă între, Canal Dunăre – Marea Neagră, Portul Basarabi și Cartierul de locuințe, din **UTR m 6**. Zona industrială cuprinde o serie de agenți economici care desfășoară activități industriale de depozitare sau producție cum sunt: SC Utilaj Greu SA și Zona Libera Basarabi cuplate cu Portul Basarabi și Bazinul portuar (Acvatoriul) cu Danele portuare, fosta Fabrică de oxigen dezafectată, Parc Rece, Stație sortare agregate minerale, fosta Fabrică de plase sudate aflată în curs de transformare în atelier tâmplărie și spații de depozitare, *Coloană auto*, fosta stație distribuție carburanți dezafectată.
 - c) ZONA INDUSTRIE și DEPOZITARE în suprafață totală de 10,84 ha este în partea de Nord a orașului Murfatlar pe trei amplasamente distincte și anume: *Crama Murfatlar* în suprafață de 6,3917 Ha, situată în afara Zonei Rezidențiale (de locuințe), pe strada Murfatlar, nr.1 la limita intravilanului, în **UTR m 11**; *Sector Mecanizare* înconjurat practic



- de Zona Rezidențială (de locuințe), în suprafață de 1,6985 Ha situat pe str. Salcânilor, nr. FN, în **UTR m 2** și *Depozit și Rampă CF* în suprafață de 2,7473 Ha, vecin pe latura de Sud-Est cu Zona Rezidențială (de locuințe), situată pe str Feroviarului, nr. 1, între Linia CF 800- București- Constanța și Cartier locuințe- Poziția 3, în **UTR m 6**.
- d) ZONA INDUSTRIE și DEPOZITARE în suprafață de 6,00 ha este situată adiacent cu extremitatea de Est a Zonei Rezidențiale (de locuințe), la limita intravilanului, în partea/ extremitatea de Est a orașului Murfatlar și cuprinde Sediul și Crama Stațiunii de Cercetare Vini- Viticola Murfatlar cu suprafața de 5,9993 Ha, de pe str. Calea București , nr. 2, în **UTR m 9**.
- e) ZONA DEPOZITARE din satul Siminoc este constituită din zona studiată urbanistic în Trup alipit „S5” - „Lotizări Canadian” la Vatra S1 Siminoc, în **UTR s 3**.
- f) ZONA COMPLEX INDUSTRIAL din satul Siminoc este constituită din zona studiată urbanistic în **Trup izolat „S4”** – aferent satului Siminoc.
- g) ZONA FABRICĂ NUTREȚURI și ABATOR PĂSĂRI din satul Siminoc este constituită din zona studiată urbanistic în **Trup izolat „S3”** – aferent satului Siminoc.
- h) Terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale reprezintă motorul dezvoltării orașului. Aceste terenuri sunt potrivite pentru funcțiuni moderne caracteristice parcurilor industriale ce conțin industrii IT, centre logistice, industrie de divertisment, centre comerciale.
4. Observații generale:
- a) Parcelele și clădirile cu utilizări existente la data intrării în vigoare a prezentului regulament, dar neadmise în Zona **ID** raportat la acesta, sunt considerate compatibile în continuare acestei zone, temporar până la analizarea prin PUZ..
- b) Reglementările prezentului P.U.G. sunt valabile pentru întreg teritoriul aferent zonei **ID** și se vor putea elibera autorizații pe baza R.L.U. pentru terenuri cu suprafața cuprinsă între 1.500,00 și 5.000,00 mp sau mai mari.
- c) Pentru toate amplasamentele sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare (ID) pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea funcțiunii de (ID), se va cere elaborarea unui P.U.Z. conform legislației în vigoare.

Art. 14.1. ZONA FUNCȚIUNI INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE – ID

Zona funcțiunilor industrie și depozitare „**ID**” din intravilan oraș Murfatlar, inclusiv Trup alipit, **din: UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, UTR m 11 și UTR m12** (cu Trup „U1”- *Parc Tehnologic Fotovoltaic conform PUZ, alipit la Vatra M1 Murfatlar*), pentru un regim de înălțime P (parter) sau P înalt pentru Hale și Construcții tehnice/tehnologice (*Panouri fotovoltaice*) de producție sau de Depozitare, și P+P+1÷2E pentru clădirile Administrative sau de Birouri aferente, **respectiv din** intravilan sat Siminoc cu Trupul alipit și Trupurile izolate, **din UTR s 3** (cu ZONA DEPOZITE din Trup alipit „Lotizări Canadian”) și Trupurile Izolate (cu **Trup izolat „S4”** (cu COMPLEX INDUSTRIAL) și ½ din **Trup Izolat „S3”**(cu FABRICĂ DE NUTREȚURI ȘI ABATOR PĂSĂRI), studiate urbanistic și preluate în Actualizare PUG și RLU – proiect nr, 80/2014.

Art.14.1.a. UTILIZĂRI ADMISE ZONA – ID

- I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):
1. activități productive din domenii de hi-tec, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, învățământ, exersare și formare profesională, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
 2. activități productive din domeniul industriei extractive;
 3. activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, cercetarea industrială;
 4. activități industriale productive de diferite profile;
 5. activități din industria prelucrătoare de materie primă rezultată din activitatea extractivă;



6. activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii;
 7. servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare, distribuția bunurilor și materialelor, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
 8. activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
 9. servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
 10. parcaje la sol și în construcții a mașinilor uneltelor agricole;
 11. comerț, alimentație publică și servicii personale de deservire a zonei industriale;
 12. stații de întreținere și reparații auto;
 13. autobaze și stații de mecanizare;
 14. maxim 1 apartament (locuința) de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea;
 15. echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor
 16. circulații carosabile și pietonale corespunzătoare conform OG 43/1997 și NP-116-04
 17. parcaje publice la sol, subterane și supraetajate supraetajate dimensionate conform Normativelor IPCT-SA- NP-24/1997 și NP-25/1997.
 18. parcuri, grădini, scuaruri publice-cf.Instrucțiuni Indicativ P.41-73(vezi Art.1.2.,pag. 7/207)
 19. cuști pentru câinii de pază.
- II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale se adaugă următoarele funcțiuni:
- centre logistice
 - centre comerciale
 - centre de cercetare și învățământ
 - centre de agrement și distracții
 - pentru modificarea funcțiunii (**ID**), dar compatibilă cu funcțiunea (ID), în afara funcțiunilor permise la prezentul aliniat se va întocmi, aviza și aproba un PUZ, conform legislației, la cererea investitorului interesat.

Art.14.1.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZONA – ID

- I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):
- II. birouri și sedii de firme comerciale, finanțe, transport și construcții numai dacă au profile direct legate de utilitatea concretă pe parcelă și în condiția asigurării numărului de parcări în interiorul parcelei;
 1. construcții cu profil industrial, cu condiția să nu prezinte pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau cu vecinătățile ei și să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și a altor pericole;
 2. depozite și complexe vânzări en-gros;
 3. depozite și complexe vânzări en-gros pentru produsele rezultate din producția proprie, inclusiv producția extractivă;
 4. stații de benzină, rezervoare de hidrocarburi, stații de pompare hidrocarburi care să deservească orașul Murfatlar, fără să incomodeze activitățile specifice acestora;
 5. extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- III. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale se permite adăugarea următoarelor funcțiuni:
 - funcțiuni de birouri,
 - funcțiuni hoteliere,
 - pentru funcțiunii, altele decât cele admise mai sus, care presupun modificări ale funcțiunii (**ID**) se va întocmi, aviza și aproba un PUZ, conform legislației.



Art.14.1.c. UTILIZĂRI INTERZISE ZONA – ID

- I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):
 1. Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
 2. Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul de poluare (chimică, acustică, estetică, etc) cum ar fi:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - 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;
 - platforme de orice fel de depozități de materiale refolosibile sau pentru colectarea deșeurilor;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea mai mică de 3 mașini;
 - tăierea arborilor fără autorizația autorităților abilitate;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- II. Pentru modificarea funcțiunii (**ID**), cu o alta funcțiune compatibilă cu funcțiunea (ID), în afara funcțiunilor permise mai sus, pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale, se va întocmi aviza și aproba un PUZ, conform legislației, la cererea investitorului interesat.

Art.14.1.d. CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR ZONA – ID

Se vor respecta: Regulile cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții industriale și de depozitare și anume:

- I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc), se vor respecta, următoarele reguli:
 - a. Pentru a fi construibile ca funcțiune pentru producție industrială și/sau de depozitare, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.500,00 mp până la 5000mp și un front minim la stradă de 15,00 metri până la 25 metri, funcție de suprafață.
 - b. Parcelele cu suprafețe mai mici de 1500,00mp și front la stradă mai mic de 15,00m, specificate anterior, nu sunt considerate construibile pentru activități productive și/sau pentru depozitare. Aceste loturi pot fi folosite pentru Servicii care pot funcționa numai în zona industrială(ID) cum ar fi: Stațiile Service auto cu capacitate de peste 3 mașini, Ateliere diverse inclusiv auto, mici Depozite, Spații cazare și altele de mai sus.
 - c. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin divizarea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.), iar pentru parcelele de la lit. „b”, forma și dimensiunile parcelelor vor respecta regulile minime de la Art.7.1.,pag. 91/207.
 - d. În cazul în care în momentul aprobării prezentului RLU, parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.
- II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale:
 - a. Caracteristicile parcelelor, dacă nu îndeplinesc condițiile minime de la alin. I lit. „a”, vor fi determinate pe baza unei documentații de urbanism PUZ, conform legislației.
 - b. În orice caz suprafața minimă a unei parcele nu poate fii mai mică de 5000 mp.



Art.14.1.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA – ID

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:
 - I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):

Retragerea minimă față de aliniament este aliniamentul existent a clădirilor de pe drum sau stradă, iar la construcții noi nu mai puțin decât 5 m;
 - II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale:

Retragerea minimă față de aliniament va fi de cel puțin 10 m cu excepția studierii prin PUZ, conform Art. 14.1.c., alin II și Art. 14.1.d., alin II.
În ambele cazuri 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
 - I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc): nu mai puțin decât 5 m;
 - II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale: Se va stabili prin PUZ, dar nu mai puțin decât 10 m.;
3. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare,

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

 - I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc): nu mai puțin decât 5 m;
 - II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale: nu mai puțin decât 10 m, dacă nu se va stabili prin PUZ;
4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul parcelei
 - I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc): clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
 - II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale, dacă nu se încadrează în condițiile minime de la Art. 14.1.c., alin. II, lit. a, atunci poziționarea se va stabili prin studiu urbanistic PUZ.
5. Limitele maxime ale subsolurilor
 - I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc): retragerea frontală a subsolului va coincide cu conturul clădirii; retragerea posterioară a subsolului va fi la minim 5,00m de la limita de fund parcelă.
 - II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale: dacă nu se încadrează în condițiile minime de la Art. 14.1.c., alin. II, lit. a, se stabilește cf. PUZ

Art.14.1.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZONA – ID

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:

- I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):
 - a) 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.
 - b) Parcajele la sol vor fi tratate peisagistic;
- II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale: se permite plasarea parcarilor pe sol numai maximum 25% din totalul lor necesar.



Art.14.1.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA – ID

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:

- I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):
 1. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei în cazul ambelor localități Murfatlar și Siminoc, pentru clădirile cu funcțiunea specifică de industrie și depozitare (ID) se stabilește în funcție de impunerile tehnice/tehnologice ale obiectivului, dar nu va depăși 18.00 m la cornișă (atic), condiționată de avizarea prealabilă de către S.T.S., respectiv maxim S+P+3E (1 subsol +4 niveluri supraterane) pentru clădirile administrative aferente/anexe obiectivului, dar nu mai înalte 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 interiorul lui cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și obținerea prealabilă a avizului STS pentru înălțimi mai mari de 15,0m.
- II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale:
 1. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 30.00 m la cornișă (atic), pentru clădirile cu funcțiunea specifică industrie /depozitare (ID) avizată inclusiv de către S.T.S., dar nu mai înaltă decât distanța între cele două aliniamente măsurate pe plan orizontal;
- III. **Înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile existente - ID, 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 către Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic.**

Art.14.1.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA – ID

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. 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.
2. se interzice utilizarea materialelor de finisaje în culorilor stridente sau strălucitoare, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
3. orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi clasate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj, publicitate; în această zonă arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scară urbană;
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, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile existente - ID, 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 către Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic.**



Art.14.1.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA – ID

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 la sistemele 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. racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale va fi realizată pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții mai ales în zonele de circulație publică.

Art.14.1.j. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE ZONA – ID,

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

- I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc)::
 1. Se va întocmi un plan de situație întocmit de un arhitect, care va conține și un studiu peisagistic cu specificarea poziția speciilor de plante (arbori, arbuști, erbacee) utilizate în interiorul parcelei.
 2. 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;
 3. 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.
- II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale:
 4. 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;
 5. parcajele amenajate la sol vor fi tratate peisagistic prin folosirea materialului vegetal lemnos și a erbaceelor caracteristice florei din această zonă geografică;

Art.14.1.k. ÎMPREJMUIRI ZONA – ID,

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

- I. Pentru **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc)::
 - a) se pot realiza garduri spre stradă cu înălțimea maximă de 2,10 m, acestea vor fi transparente sau nu și realizate din materiale de construcții rezistente la intemperii sau din gard viu;
 - b) gardurile laterale sau din spate vor avea înălțimi de maxim 2,50 m putând fi opace sau transparente fiind realizate din zidărie, fier forjat, plasă metalică, lemn și pot fi dublate de gard viu;
- II. Pentru **ID** pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale:
 - c) nu este obligatorie construirea gardurilor frontale sau spre trotuare și circulații pietonale publice și care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
 - d) expresia estetică a gardurilor vor fi adecvate expresiei arhitecturală a clădirilor
 - e) gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.



Art.14.1.1. INDICATORI URBANISTICI ZONA – ID,

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**,alin.(1)÷(3)și (8), pag.49 și 56/207,alin.(18) și (22),pag. 68 și 73/207, precum și următorii indicatori:

Pentru zona **ID** existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc) sau pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale, din intravilan oraș Murfatlar, **UTR m 2, UTR, m 6, UTR m 7, UTR m 9, UTR m 11 și UTR m 12**(cu *fost Trup,,U1-”Parc Tehnologic -Fotovoltaic alipit VATRA M1 Murfatlar*), existente și studiate urbanistic, respectiv din intravilan sat Siminoc, **UTR s 3** (cu *Trup alipit „S5” Lotizări Canadian*) și **Trupuri izolate (Trup izolat „S4” și ½ din Trup Izolat „S3”)**, propuse/studiate urbanistic, indicatorii de control urbanistic sunt:

I. Pentru ID din orașul Murfatlar:

1. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**, Zona (**ID**) oraș Murfatlar;
 - a- **P.O.T. maxim = 55÷ 60% pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele din intravilan VATRA m 1 oraș Murfatlar, din **UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, și UTR m 11**, fără zonele (ID) studiate urbanistic, cu un regim de înălțime maxim P (parter) sau P înalt pentru clădirile tehnice/instalațiile tehnologice (ID) și P÷P+1÷2E pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului.
 - b- **P.O.T. maxim = 80% pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru: *FABRICĂ de PÂINE, 2 STAȚII de SORTARE CONCASARE AGREGATE și PARC TEHNOLOGIC-FOTOVOLTAIC- fost Trup U1 Alipit Vatra M1*, cu un regim de înălțime maxim P(parter)/ P înalt pentru clădirile tehnice/instalațiile tehnologice (ID) și P÷P+1÷3E, respectiv P÷P+1E în *PARCUL TEHNOLOGIC-FOTOVOLTAIC* pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului, **din intravilan VATRA m 1** propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 7 și UTR m 12**.
 - c- **P.O.T. maxim = 40% pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru *DEPOZIT MATERIALE de CONSTRUCȚII și UNELTE AGRICOLE*, cu un regim de înălțime maxim P (parter)/ P înalt pentru Hale/Depozite și P÷P+1÷3E pentru clădirile Administrative/birouri anexe obiectivului, **din intravilan VATRA M1 oraș Murfatlar, din UTR m 7**.
 - d- **P.O.T. maxim = 85% pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru *DOTĂRI și UTILITĂȚI PUBLICE- fost Trup U1 Alipit la Vatra M1*, cu un regim general de înălțime propus P/P(înalt)÷P+1E atât pentru clădirile tehnice/ instalațiile tehnologice cât și pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului **din intravilan VATRA m 1** propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 12**.
 - e- **DEROGARE la POT și CUT**. Pentru *Clădirile industriale având POT existent până la 60% din zonele industriale, din UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, și UTR m 11*, lucrările de Reparare/Reabilitare/ Transformare sau Modificare și/sau Extindere mai mari cu maxim 20% peste POT existent, pot fi autorizate direct (vezi detalii la Art. 3.6., alin. (8), paragraf 8.1., lit. b, pag. 57/207)
2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI**, Zona (**ID**) oraș Murfatlar;
 - a- **C.U.T. maxim =0,60** pentru construcții, Hale producție/Depozitare cu P/Pînalt, respectiv
 - a.1.- **CUT maxim = 1,80** pentru Construcțiile Administrative/Birouri cu P÷P+1÷2E și POT maximum 60%, **pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele din intravilan VATRA m 1 oraș Murfatlar, din **UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, și UTR m 11**, fără zonele (ID) studiate urbanistic, cu un regim de înălțime maxim P(parter) sau P înalt pentru clădirile tehnice/instalațiile tehnologice (ID) și P÷P+1÷2E pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului.
 - b- **C.U.T. maxim =0,80** pentru construcții, Hale producție/Depozitare cu P/Pînalt, respectiv
 - b.1.- **CUT maxim = 3,20** pentru Construcțiile Administrative/Birouri cu P÷P+1÷3E și
 - b.2.- **CUT maxim 1,60** pentru Construcțiile Administrative/Birouri cu P÷P+1E din *PARC TEHNOLOGIC-FOTOVOLTAIC*, toate pentru POT maxim 80%, **pentru zona Industrie**



- și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic: *FABRICĂ de PÂNE, 2 STAȚII de SORTARE CONCASARE AGREGATE și PARC TEHNOLOGIC- FOTOVOLTAIC- fost Trup U1 Alipit Vatra M1, din intravilan Vatra M 1* propusă oraș **Murfatlar, din UTR m 7 și UTR m 12**, cu un regim de înălțime maxim P(parter)/ P înalt pentru clădirile tehnice/instalațiile tehnologice (ID) și P÷P+1÷3E, respectiv P÷P+1E în *PARCUL TEHNOLOGIC- FOTOVOLTAIC* pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului,
- c- **C.U.T. maxim =0,40** pentru construcții, Hale /Depozite cu P/Pînalt, respectiv;
- c.1.- **CUT maxim = 1,60** pentru Construcțiile Administrative/Birouri cu P÷P+1÷3E, **pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru *DEPOZIT MATERIALE de CONSTRUCȚII și UNELTE AGRICOLE*, cu un regim de înălțime maxim P (parter)/ P înalt pentru Hale/depozite și P÷P+1÷3E pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului, **din intravilan VATRA M1 oraș Murfatlar, din UTR m 7.**
- d- **C.U.T. maxim 1,70 pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru *DOTĂRI și UTILITĂȚI PUBLICE-din Trup U1 Alipit VATRA m1*, cu un regim general de înălțime propus P/P(înalt)÷P+1E atât pentru clădirile tehnice/ instalațiile tehnologice cât și pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului **din intravilan VATRA m 1** propusă oraș **Murfatlar, din UTR m 12.**
- II. Pentru **ID** din satul Siminoc:
3. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, Zona (ID) sat Siminoc**
- a- **P.O.T. maxim = 80%** **pentru pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru: *DEPOZITE din Trup S5 Lotizări Canadian Alipit la Vatra s 1 Siminoc*, cu un regim de înălțime P÷P+1÷2E, pentru clădirile/construcțiile propuse în intravilan VATRA sat **Siminoc, din UTR s 3.**
- b.- **P.O.T. maxim = 60%** **pentru pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru: *COMPLEX INDUSTRIAL din Trup S4 aferent Siminoc*, cu un regim de înălțime P÷P+1E, pentru clădirile/construcțiile propuse pentru industrie (producție) și depozitare din **Trup izolat "S4"** de intravilan sat **Siminoc,.**
- c.- **P.O.T. maxim = 14%** **pentru pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru: *FABRICĂ NUTREȚURI și ABATOR PĂSĂRI reprezentând circa ½ -"ZONA TEHNOLOGICA S" din suprafața Trup S3 aferent Siminoc*, cu un regim de înălțime P/Pînalt pentru Fabrică Nutrețuri, Abator și Silozuri și P÷P+1E, pentru clădirile/construcțiile propuse pentru Locuința de serviciu din **Trup izolat "S3"** aferent intravilan sat **Siminoc,.**
4. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI, Zona (ID) sa Siminoc;**
- a- **C.U.T. maxim = 2,40** pentru construcții, Hale /Depozitare cu maxim P+2E, și POT maximum 80%, **pentru zona Industrie pentru pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru: *DEPOZITE din Trup S5 Lotizări Canadian Alipit la VATRA s 1 Siminoc*, din intravilan VATRA sat **Siminoc, din UTR s 3.**
- b.- **C.U.T. maxim =0,60** pentru construcții, Hale producție/Depozite cu P/Pianlt, respectiv;
- b.1.- **CUT maxim =1,20** pentru construcții Administrative/birouri cu P÷P+1E, și POT maxim 60%, **pentru pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, pentru: *COMPLEX INDUSTRIAL din Trup S4 aferent Siminoc*, din **Trup izolat "S4"** aferent intravilan sat **Siminoc,.**
- c.- **C.U.T. maxim=0,14** pentru *FABRICĂ NUTREȚURI și ABATOR PĂSĂRI cu P/Pînalt respectiv*
- c.1. **CUT maxim = 0,28** pentru Locuința de serviciu cu P÷P=1E, **pentru pentru zona Industrie și depozitare (ID)** pe parcele studiate urbanistic, *reprezentând circa ½ - "ZONA TEHNOLOGICA S" din suprafața Trup S3 aferent Siminoc*, din **Trup izolat "S3"** aferent intravilan sat **Siminoc,.**



- III. 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 acestuia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru spații verzi/plantate, gazon, grădini de flori, etc.
- IV. **Indicatorii urbanistici POT și CUT pentru clădirile/construcțiile propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente în Zona (ID), 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 către Ministerul Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.**

CAPITOLUL 15 ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE - "A"

Art. 15.1. Zona „A” Unităților agricole este alcătuită din: Ferme Agricole , Agro-zootehnice, Viticole, Sere, Pepiniere și Unități aferente lor. Ele sunt compuse din suprafețe izolate și dispersate în intravilan Vatra și Trupuri izolate în extravilanul orașului Murfatlar și satului Siminoc. Majoritatea lor covârșitoare a acestor suprafețe din (A) sunt definite de funcțiuni și activități diverse legate de viticultură și industria vinului.

Zona „A” Unităților agricole este reprezentată cu culoare verde 16 pe **Planșa 3.1.-** Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar” și pe **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, din intravilan oraș Murfatlar, existente în UTR m 10 și în Trupurile izolate aferente (existente: Trup izolat “M2”, Trup izolat “M3”, Trup izolat “M5”, Trup izolat “M6”, Trup izolat “M7”, Trup izolat “M8”, Trup izolat “M9”, Trup izolat “M10”, Trup izolat “M11”, Trup izolat “M12”, Trup izolat “M 13”, Trup izolat “M14”, Trup izolat “M15”, Trup izolat “M17” și propus Trup Izolat “M27”) și studiate urbanistic în Trup alipit, din UTR m12 (cu fost Trup ”U1” Parc Tehnologic Fotovoltaic și Ferme Agro-zootehnice conf. PUZ alipit la Vatra M1 Murfatlar), pentru un regim de înălțime P(parter) sau P înalt pentru Hale și Construcții tehnice/tehnologice Agricole sau de Depozitare, și P+P+1+2E pentru clădirile Administrative sau de Birouri anexe/aferente, respectiv reprezentată cu culoare verde 16 pe: **Planșa 3.2.-** Reglementări Urbanistice- Zonificare- Siminoc” și pe **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, din intravilan sat Siminoc, existente și studiate urbanistic în UTR s 2, cu Trupul alipit „Fermă Dumitrescu” și existente în Trupurile izolate (Trup izolat „S2”, ½ din Trup Izolat „S3”, rest teren Unități Agricole din Trup Izolat „S4”, Trup Izolat „S6” și Trup Izolat „S11”.

În Zona(A), Autoritățile Locale vor permite realizarea de construcții sau amenajări exterioare pe baza prezentului RLU și vor emite autorizații pe terenuri/parcele utilizând indicatori urbanistici diferiți, proporțional cu suprafața terenului (vezi la Art. 3.6.,alin 3.pct.3.2.,pag.50/207).

Art. 15.1.a. UTILIZĂRI ADMISE ZONA – A

1. activități productive, de cercetare – dezvoltare, învățământ, exersare și formare profesională, expoziții, facilități pentru angajați și clienți, și alte servicii conexe activităților de producție viticolă;
2. activități productive agricole desfășurate în construcții agro-zootehnice mici și mijlocii;
3. activități din industria alimentară și alte profile prelucrătoare de materie primă rezultată din activități agrozootehnice;
4. servicii direct legate de activități viticole și industria vinului, agricole, agro-zootehnie, (transporturi, depozitare, distribuția bunurilor și materialelor, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare) - în suprafață totală maximă de 2.000 mp;
5. parcaje la sol și în construcții a mașinilor uneltelor și utilajelor agricole, autobuzelor, și camioanelor;
6. comerț, alimentație publică și servicii personale de deservire a zonei viticole în suprafață totală maximă de 300 mp;



Art. 15.1.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZONA – A

Cu condiția respectării legislației în vigoare referitoare la Sănătatea populației (Ordinul 119/2014, modificat și completat) și a protecției mediului (O.U.G. 195/2005, modificată și completată), astfel;

1. birouri și sedii de firme comerciale, finanțe, locuințe de serviciu, transport numai dacă au profile direct legate de zona (A);
2. construcții cu profil zootehnic, cu condiția să nu prezinte pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona agricolă sau cu vecinătățile ei și să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și a altor pericole;
3. activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
4. depozite și complexe vânzări en-gros pentru produsele rezultate din producția proprie;
5. comerț, alimentație publică și servicii personale de deservire a zonei viticole în suprafață totală maximă de 400 mp;
6. extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
7. activități de creșterea și cercetarea animalelor cu acordul Ministerului Sănătății și Ministerului Mediului.

Art. 15.1.c. UTILIZĂRI INTERZISE ZONA – A

1. se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
2. se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
3. se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A.;
4. se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția 1 apartament (locuința) de serviciu.

Art. 15.1.d. CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR ZONA – A

Se vor respecta Regulile de bază cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din zona (A) și anume:

1. Pentru a fi construibile, parcelele (A) vor avea o suprafață minimă de la 1.000,00 mp până la 2000,00 mp și un front minim la stradă de 15,00 metri până la 25 metri.
2. Parcelele cu front la stradă mai mic de 15,00metri și suprafețe mai mici de 1000,00mp nu sunt considerate construibile pentru activități productive și/sau agro-zootehnice. Parcelele mai mici de 1000,00mp și cu front la stradă mai mic de 15,00 metri pot fi utilizate pentru activități compatibile cu (A), admise mai sus cum ar fi: comerț, alimentație publică, și servicii personale de deservire a zonei viticole sau zonei agricole/agro-zootehnice, mci depozite, și altele asemenea pentru desfacerea produselor proprii.
3. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.), iar pentru cele de mai sus de la pct. 2, dimensiunile vor respecta regulile minime de la **Art. 7.1.**, pag.91/207.

Art. 15.1.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA – A

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 limitele parcelei:
Retragerea minimă față de limitele parcelei va fi cea existentă dar la construcții noi nu mai puțin decât 5 m;
2. 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



Art. 15.1.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZONA – A

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. parcela 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 metri pentru utilaje agricole;
2. este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru autovehicule utilitare;
3. 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).

Art. 15.1.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA – A

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 este P/P înalt pentru clădiri având destinație agricolă (Hale, Depozite, Adăposturi, etc.), respectiv înălțimea maximă S+P+2E (1 subsol+ 3 nivele) fără a depăși 9.00 m la cornișă (atic), pentru clădirile Administrative sau de Birouri, anexe obiectivului.
2. **Înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente – A, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – 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 de Min. Culturii cu permisiunea lucrărilor de întreținere, reparații și modernizare a clădirilor fermei viticole din zonă, în UTR m 10.**

Art. 15.1.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA – A

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. aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul funcțiunilor din zona, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
2. se interzice utilizarea materialelor de finisaje în culori stridente sau strălucitoare, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
3. se va folosi materiale rezistente la intemperii și se va axa pe materiale de construcții locale;
4. **aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente - A, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de Min. 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 de Min. Culturii cu permisiunea lucrărilor de întreținere, reparații și modernizare a clădirilor fermei viticole din zonă, în UTR m 10.**

Art. 15.1.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA – A

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. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor;
2. se vor satisface cerințele legale referitor la echiparea edilitară aferentă (stații de pompare, rezervoare, posturi trafo, centrale termice, etc)



Art. 15.1.j. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE ZONA – A

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

1. spațiile neconstruite și neocupate de accese, parcări și trotuare de gardă vor fi înlăbuate și plantate cu un arbore la fiecare 50,00 mp de suprafață liberă de construcții;
2. parcelele amenajate la sol vor fi tratate peisagistic prin folosirea materialului vegetal lemnos și a erbaceelor caracteristice florei din această zonă geografică;
3. 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.

Art. 15.1.k. ÎMPREJMUIRI ZONA – A

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. 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;
2. parcela se va îngrădi cu garduri construite din material local, sau gard viu.
3. Înălțimea lor va fii de maxim 2,20 m putând fi opace sau transparente gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.

Art. 15.1.l. INDICATORI URBANISTICI ZONA – A

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin.(1)-(3) și (9), pag.49-50 și 59-60/207, alin.(18) și (23), pag. 68 și 73-75/207, precum și următorii indicatori:

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T. = [(S construită la sol/ Steren) x 100],
- a. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI -P.O.T. Zona (A) pentru Murfatlar:
 - a.1.- **P.O.T. maxim = 45÷55% pentru Unități agricole (A)**, crescut proporțional, funcție de suprafața terenului, de la POT = 45% **pe parcele** cu suprafața existentă sau propusă de maxim 1000,00mp, până la POT maxim = 55% **pe parcele** cu suprafața existentă sau propusă de 500,00mp sau mai mică, adică loturi/părți din suprafața totală a Unității agricole (A), **existente în intravilan oraș Murfatlar, în UTR m 10, și din Trupurile izolate aferente (existente: Trup izolat "M2", Trup izolat "M3", Trup izolat "M5", Trup izolat "M6", Trup izolat "M7", Trup izolat "M8", Trup izolat "M9", Trup izolat "M10", Trup izolat "M11", Trup izolat "M12", Trup izolat "M 13", Trup izolat "M14", Trup izolat "M15", Trup izolat "M17" și propus Trup Izolat "M27")**, pentru Regim de înălțime propus P/Pînalt pentru cosntrucțiile Tehnice/ Tehnologice, Agro-zootehnice (Hale de producție, Adăposturi, Silozuri, Magazii etc. și P÷ P+1E÷2E pentru Clădiri Administrative de Birouri, Comerț, Alimentație publică, Servicii pentru desfacerea produselor proprii. Pentru suprafețe cuprinse între 500mp și 1000mp POT se va calcula proporțional(vezi model calcul la Art. 3.6, alin.3, pct.3.2.pag.50/207)
 - a.2.- **P.O.T. maxim = 25÷45% pentru Unități agricole (A)**, crescut proporțional, funcție de suprafața terenului, de la POT = 25% **pe parcele** cu suprafața existentă sau propusă de 2000,00mp sau mai mare, până la POT maxim =45% **pe parcele** cu suprafața existentă sau propusă de 1000,00mp, adică loturi/părți din suprafața totală a Unității agricole (A), **existente din intravilan oraș Murfatlar, în UTR m 10, și din Trupurile izolate aferente (existente: Trup izolat "M2", Trup izolat "M3", Trup izolat "M5", Trup izolat "M6", Trup izolat "M7", Trup izolat "M8", Trup izolat**



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR



“M9”, Trup izolat “M10”, Trup izolat “M11”, Trup izolat “M12”, Trup izolat “M13”, Trup izolat “M14”, Trup izolat “M15”, Trup izolat “M17” și propus Trup Izolat “M27”), pentru Regim de înălțime propus P/ P înalt pentru construcțiile Tehnice/ Tehnologice, Agro -zootehnice (*Hale de producție, Adăposturi, Padocuri, Silozuri, Magazii, etc.*) și de P+P+1E+2E pentru Clădiri Administrative sau de Birouri.

PRECIZARE -Pentru suprafețele cuprinse între 1001,00mp și 2000,00mp POT va scadea proporțional de la 45% la 25% conform model de calcul de la Art. 3.6., alin. (3), pct. 3.2., pag. 50/207, iar CUT va fi calculat tot proporțional funcție de POT.

- a.3.- **P.O.T. maxim =75%** pentru FERME AGRO-ZOOTEHNICE din **zona Unități agricole (A)**, conform Actualizare PUG, pe parcele studiate urbanistic (*inițial ZONA „A3” conform PUZ-Parc Fotovoltaic și Ferme Agro-zootehnice*), alipită la intravilan Vatra M1 Murfatlar, cu un regim de înălțime propus P/ P înalt pentru construcțiile Tehnice/ Tehnologice, Agro-zootehnice (*Hale, Adăposturi, etc.*) și de P+P+1E pentru Clădiri Administrative sau de Birouri, anexe/aferele obiectivului.
- a.4.- **DEROGARE la POT și CUT.** Pentru *Clădirile unităților agricole având POT existent până la 55%, respectiv până la 45% din zona (A), lucrările de Reparare/Reabilitare/ Transformare, Modificare și/sau Extindere mai mari cu maxim 20% peste POT existent, pot fi autorizate direct (vezi detalii la Art.3.6. alin. (9), prgf.9.1.,lit.b,pct. b.1,pag.60/207)*
- b **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T. Zona (A) pentru Siminoc,**
- b.1.- **P.O.T. maxim = 35% pentru Unități agricole (A)**, existente și propuse **pe parcele din intravilan sat Siminoc, din UTR s 2, fără Trupul alipit „Fermă Dumitrescu”** (*pentru partea de construcții agricole*) și existente în Trupurile izolate (**Trup izolat „S2, rest teren Unități Agricole din Trup Izolat „S4”, Trup Izolat „S6” și Trup Izolat „S11”**, cu Regim de înălțime P/P înalt pentru construcțiile Tehnice/Tehnologice, Agro-zootehnice (*Hale de producție, Grajduri/Adăposturi animale, Magazii etc.*) și de P+P+1E pentru Clădiri Administrative sau de Birouri, anexe/aferele obiectivului.
- b.2.- **P.O.T. maxim =55%** pentru ACTIVITĂȚI AGRICOLE (*REMIZE AGRICOLE- FERMĂ FĂGĂRAȘ și FERMĂ IONESCU*), pe parcele studiate urbanistic (*inițial fosta ZONA 3-suibzona ZRA conform PUZ*), respectiv pentru FERME AGRICOLE, din Trup “FERMĂ DUMITRESCU” alipit la intravilan Vatra S1 propusă sat Siminoc, **zona pentru Unități agricole(A)**, conform Actualizare PUG, **din intravilan Vatra sat Siminoc, din UTR s 2**, pentru regim de înălțime propus P+P+1E, și înălțimea la coamă (atic) maxim 8,00m.
- b.3.- **POT maxim =25%** pentru HALE CREȘTERE PUI, din zona **Unități agricole(A)**, conform Actualizare PUG (*inițial „ZONA TEHNOLOGICA N”conform PUZ*), reprezentând circa ½ din suprafața **Trup Izolat „S3”** (*fost Trup izolat „B2”*), aferent Siminoc, pentru regimul de înălțime P/P înalt.

2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T. = S desfășurată construită/S terenului**

a **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI–C.U.T. Zona(A) pentru Murfatlar;**

a.1.- **C.U.T. maxim = 0,55** pentru P/P înalt și POT maxim 55%, respectiv;

a.1.1.- **CUT maxim=1,65** pentru max. P+2E și POT max. 55%, **pentru Unități agricole (A), pe parcele/loturi mici** având suprafața terenului existentă sau propusă maximum 500,00mp sau mai mică, adică lot/parte din suprafața totală a Unității agricole, **existente în intravilan oraș Murfatlar, în UTR m 10, și din Trupurile izolate aferente (existente: Trup izolat “M2”, Trup izolat “M3”, Trup izolat “M5”, Trup izolat “M6”, Trup izolat “M7”, Trup izolat “M8”, Trup izolat “M9”, Trup izolat “M10”, Trup izolat “M11”, Trup izolat “M12”, Trup izolat “M13”, Trup izolat “M14”, Trup izolat “M15”, Trup izolat “M17” și propus Trup Izolat “M27”)**, pentru



- construcțiile Tehnice/ Tehnologice, Agro-zootehnice (Hale de producție, Grajduri/ Adăposturi animale, Magaziii, etc.), respectiv Clădiri Administrative sau de birouri.
- a.2.- **C.U.T. maxim = 0,45** pentru P/Pînalt și POT maxim 45%, respectiv;
- a.2.2.- **CUT maxim= 1,35** pentru P+2E și POT maxim 45%, **pentru Unități agricole (A)**, CUT crescut proporțional cu scăderea suprafeței de teren aferente/atribuite de la maxim 1000,00mp până la minim 500,00mp sau mai mică, lot/parte din suprafața totală a Unității agricole, **existente din intravilan oraș Murfatlar, în UTR m 10, și din Trupurile izolate aferente (existente: Trup izolat “M2”, Trup izolat “M3”, Trup izolat “M5”, Trup izolat “M6”, Trup izolat “M7”, Trup izolat “M8”, Trup izolat “M9”, Trup izolat “M10”, Trup izolat “M11”, Trup izolat “M12”, Trup izolat “M13”, Trup izolat “M14”, Trup izolat “M15”, Trup izolat “M17” și propus Trup Izolat “M27”)**, pentru Regimul de înălțime propus, P/P înalt pentru construcțiile Tehnice/ Tehnologice, Agro- zootehnice (Hale de producție, Grajduri/ Adăposturi animale, Magaziii, etc.), respectiv P÷P+1E÷2E pentru Clădiri Administrative sau de Birouri. (vezi valoarea CUT funcție de variația POT calculat conform PRECIZĂRI de mai sus la POT, alin. 1, lit.a, pct., a.1. și a.2.)
- a.3.- **C.U.T. maxim = 0,75** pentru regim de înălțime P/Pînalt și POT 75%, respectiv,
- a.3.1.- **CUT maxim = 1,50** pentru regim de înălțime P+1E și POT 75%, pentru FERME AGRO-ZOOTEHNICE din **zona Unități agricole (A)**, conform PUG, **din UTR m 12** pe parcele studiate urbanistic (vezi.PUZ-Parc Fotovoltaiac și Ferme Agro-zootehnice), pentru, Adăposturi animale, magazii cu P/Pînalt, respectiv Clădiri administrative P+1E.
- b COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI –C.U.T. Zona(A) pentru Siminoc;
- b.1.- **C.U.T. maxim = 0,35** pentru regimul de înălțime P/P înalt și POT 35%, respectiv;
- b.1.1.- **CUT max. =0,70** pentru regimul de înălțime P÷P+1E și POT max.35%, **pentru Unități agricole (A)**, existente și propuse **pe parcele din intravilan sat Siminoc, din UTR s 2, cu Trupul alipit „FERMĂ DUMITRESCU”** (pentru partea de construcții agricole) și existente în Trupurile izolate (Trup izolat „S2”, rest teren Unități Agricole din Trup Izolat „S4”, Trup Izolat „S6” și Trup Izolat „S11”, cu Regim de înălțime P/Pînalt pentru Construcțiile Tehnice/Tehnologice impuse, Agro-zootehnice (Hale de producție, Grajduri/Adăposturi animale, Magaziii, etc.) și de P÷P+1E pentru Clădiri Administrative sau de birouri.
- b.2.- **C.U.T. maxim = 0,25** pentru regimul de înălțime P/Pînalt, pentru HALE CREȘTERE PUI, din zona **Unități agricole(A)**, conform Actualizare PUG (inițial „ZONA TEHNOLOGICA N” conform PUZ), reprezentând circa ½ din suprafața Trup Izolat „S3” (fost Trup izolat „B2”), aferent Siminoc.
3. 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 acestuia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru grădini de zarzavat, legume, flori, livezi, pentru plantarea de viță de vie și nutreț.
4. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente - A, 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 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 cu permisivitățile referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare și a clădirilor fermei viticole (vezi Fermă 5 din UTR m 10), situată în zona monumentului.**



CAPITOLUL 16 ZONA SPAȚII VERZI /PLANTATE, AGREMENT, SPORT, PROTECȚIE - "SP"

Generalități:

Zona Spații Verzi/Plantate, Agreement, Sport, Protecție- „SP” situată în limitele intravilanului UAT orașului Murfatlar este reprezentată cu culoare **vrede 17 (mai deschis)** pe **Planșa 3.1.- Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar** și pe **Planșa 1.1. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, din intravilan oraș Murfatlar**, existente în: **UTR m 1, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, UTR m 9 și UTR m 10**, și studiate urbanistic în **UTR m 2 (în „Cartier Rezidențial cu dotări” conform PUZ), și UTR m 12 (în „Parc Tehnologic Fotovoltaic și Ferme Agro-zootehnice” conform PUZ)**, respectiv reprezentată cu culoare **vrede 17 (mai deschis)** pe: **Planșa 3.2.- Reglementări Urbanistice- Zonificare- Siminoc** și pe **Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, din intravilan sat Siminoc**, existente în **UTR s 1 și UTR s 2**, și propuse prin Actualizare PUG, în **UTR s 3 (în Trup alipit „S5” Lotizări Canadian)**.

1. Zona spațiilor verzi este definită de ansamblul spațiilor verzi publice (și private) cu acces nelimitat sau selectat, de interes orășănesc, de cartier sau zonal, de spațiile pentru sport și agreement, 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 Agreement- „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 agreement SP- 2** - Spații plantate amenajate pentru sport și agreement – (terenuri de sport, construcții și instalații pentru agreement, parcuri de distracții, complexe și baze sportive);

Art. 16.1.a. UTILIZĂRI ADMISE ZONA SP, cu SP- 1 și SP- 2

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 agreement și distracții;
 - ștranduri, amenajări și distracții de tip „acvaparck”;
 - complexe, cluburi și baze sportive;
 - bazine de înot, amenajări și distracții;
 - construcții și amenajări de interes public-educațional;



Art. 16.1.b. 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.

Art. 16.1.c. 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;

Art. 16.1.d. 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

Art. 16.1.e. 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

Art. 16.1.f. ACCESE 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. pistele ciclabile/de biciclete se vor amplasa pe cât posibil perimetral parcului, în așa fel încât sa nu stânjenească circulația pietonală principală,
4. accesele auto pentru diferitele activități care sunt permise a se desfășura în aceste zone vor fi reglementate astfel încât sa 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;



Art. 16.1.g. 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 arheologic – 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 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 din zona de protecție a monumentului istoric.**

Art. 16.1.h. 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 arheologic – 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.**

Art. 16.1.i. 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.

Art. 16.1.j. 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 (vezi la Art. 1.2, pag 7/207);

Art. 16.1.k. 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;



Art. 16.1.I. 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 Devensor 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 clădiri/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 $P \div P+1 \div 3E$.
- 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 $P \div P+1E$ 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 $P \div P+1 \div 3E$ 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 $P \div P+1E$ 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 arheologice – 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 din zona de protecție a monumentului istoric.**



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR

CAPITOLUL 17 ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ , CIMITIRE - "GC"

Generalități:

1. Zona „**GC**” cu Gospodărie comunală, Cimitire este situată în limitele intravilanului UAT Murfatlar și este reprezentată cu culoare **ocru 20** pe **Planșa 3.1.** Reglementări Urbanistice- Zonificare- Murfatlar” și pe **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, din intravilan oraș Murfatlar, existente în UTR m 3, UTR m 5, UTR m 8, UTR m 12 și propus în UTR m 9 (cu *Extindere Cimitir propus pentru studiere urbanistică prin PUZ*), respectiv reprezentată cu culoare **ocru 20** pe: **Planșa 3.2.-** „Reglementări Urbanistice- Zonificare- Siminoc” și pe **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, din intravilan sat Siminoc, existente în UTR s 2.
2. Zona **GC-** Gospodărie comunală, Cimitire este reprezentată de funcțiunile care asigură servirea populației cu echiparea edilitară (la nivel orășenesc și individual), salubritate și include cimitirele existente și cel propus din Murfatlar, Cimitirul din Siminoc, Rampă de gunoi care a fost închisă în septembrie 2015, Platformele de depozitare temporară a gunoierului menajer până la ridicarea gunoierului de către societatea de salubritate. Cimitirele din Murfatlar, beneficiază de amplasamente cu bună accesibilitate și sunt expresia structurii multi-etnice a populației, cu o valoare istorică interesantă.
3. **Zona** pentru Gospodărie comunală, Cimitire „**GC**” se împarte în **două Subzone:**
 - I. Subzona **GC- 1** pentru funcțiuni cimitire și servicii asociate, cimitire protejate;
 - II. Subzona **GC- 2** amenajări pentru gospodărie comunală, salubritate;

Art. 17.1.a. UTILIZĂRI ADMISE ZONA GC

Conform normativelor în vigoare, (Ordin Min. Sănătății-119/2014) se va asigura o zonă de protecție de 50 metri pe tot perimetrul cimitirului, plantata cu vegetație adecvată (înaltă); Se vor asigura zonele de protecție conform cu normativele în vigoare (Ordin 119/2014). În zonele de vecinătate cu locuințe, se vor asigura măsuri suplimentare pentru reducerea la minim a poluării;

Organizarea funcțională a cimitirului nou înființat se va aproba pe baza unui PUZ, legat de reglementarea densității, circulațiilor carosabile și pietonale, zonelor de grupare, precum și organizarea peisagistică a vegetației, potrivit tipului de ambianță.

1. În **GC- 1** sunt admise utilizările:
 - a. cimitire;
 - b. mausolee;
 - c. capelă mortuară;
 - d. pavilion pentru administrație, depozitare și spații anexe;
 - e. circulații carosabile, parcaje;
 - f. circulații pietonale;
 - g. plantații;
2. În **GC- 2** sunt admise utilizările:
 - a. Construcții tehnice și instalații pentru gospodărie comunală, salubritate;
 - b. incinte și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi/plantate;

Art. 17.1.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZONA GC

1. În **GC- 1** sunt admise cu condiții utilizările:
 - a. Cu acordul Consiliului Local pe baza unui PUZ pentru înființare Cimitir nou;
2. În **GC- 2** sunt admise utilizările:
 - b. Birouri și spații servicii de gospodărie comunală;

Art. 17.1.c. UTILIZĂRI INTERZISE ZONA GC,

1. În zonele de protecție ale funcțiunilor (**GC**) nu se admite construirea (locuințelor, instituțiilor publice, industriilor și depozitelor alimentare, etc. alte funcțiuni incompatibile cu zona de protecție sanitară a acestora), astfel:



- I. În **GC- 1**: se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.
- II. În **GC- 2**: pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

Art. 17.1.d. CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR ZONA GC cu GC- 1 și GC- 2

Se vor respecta Caracteristicile geometrice inițiale sau cele rezultate în urma studierii prin PUZ pentru înființare cimitir nou, în partea de N-E a orașului pe str. Murfatlar.

1. Se vor respecta distanțele de protecție [vezi la Art. 3.2., alin. (1), paragraf (1.3.), lit a - b., pag.26/207].

Art. 17.1.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA GC cu GC- 1 și GC- 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. Se va respecta distanța de protecție stabilită de lege (Ordinul M. S. -119/2014).
2. Amplasarea clădirilor față de aliniamentul parcelei:
Retragerea minimă la stradă a clădirilor va fi cea existentă dar la construcții noi nu mai puțin decât 6 m, sau nu mai puțin decât ½ din înălțimea clădirii față de axul străzii:
3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:
distanțele clădirilor față de limitele posterioară ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m.
Se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit;
4. Amplasarea clădirilor noi unele față de altele pe aceeași parcelă:
clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte.

Art. 17.1.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZONA GC cu GC- 1 și GC- 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. parcela este construibilă numai dacă are cel puțin un acces dintr-o cale publică, sau drept de trecere legală, de o lățime minimă de 5,00 m;
2. este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru autovehicule utilitare;
3. se va asigura un număr corespunzător de locuri de parcare în incinta sau vecinătatea accesului în cimitir - în funcție de capacitate, conform Anexa 2 la RLU.

Art. 17.1.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA GC,

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 **GC- 1**: Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10.00 m la cornișă (atic), reprezentând maxim **S+P+1** (1 subsol + 2 nivele), sau conform PUZ.
2. pentru **GC- 2**: Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 13.00 m la cornișă (atic), reprezentând maxim **S+P+2** (1 subsol + 3 nivele supraterane), inclusiv pentru studiul PUZ pentru înființare cimitir nou, avizat și aprobat legal.
3. înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile, amenajările noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile, amenajările existente – GC cu GC-1 și GC-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 Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic.



Art. 17.1.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA GC,

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. În cazul **GC- 1**: se va păstra și/sau se va reveni la aspectul original a cimitirului în ceea ce privește plastica arhitecturală și decorativă a construcțiilor, împrejmuirilor, capelei, bisericii.
2. În cazul **GC- 2**: volumele construite se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
3. se va folosi materiale rezistente la intemperii și se va axa pe materiale de construcții locale;
4. **aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile, amenajările noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile, amenajările existente – GC cu GC-1 și GC-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 Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic.**

Art. 17.1.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA GC cu GC- 1 și GC- 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 clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare, se vor satisface cerințele legale referitor la echiparea edilitară aferentă (stații de pompare, rezervoare, posturi trafo, centrale termice, etc)
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente A.N. „Apele Române” care administrează resursele de apă;
3. În cazul **GC- 1**: se vor asigura toalete publice, spații de depozitare a deșeurilor;

Art. 17.1.j. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE – GC

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la spații verzi și plantate descrise în **Art. 8.2.**, pag. 93-94/207 și prevederile H.C.J. C-ța nr. 152/2013, precum și următoarele reguli:

1. În cazul **GC- 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;
 - a. se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și pe limitele exterioare ale incintei;
 - b. parcajele amenajate la sol vor fi tratate peisagistic prin folosirea materialului vegetal lemnos și a erbaceelor caracteristice florei din această zonă geografică;
2. În cazul **GC- 2**: incintele tehnice vor fi amenajate și plantate astfel încât să nu altereze aspectul localității;
 - c. 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;

Art. 17.1.k. ÎMPREJMUIRI ZONA GC cu GC- 1 și GC- 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. se pot realiza garduri spre stradă cu înălțimea maximă de 1,80 m, realizate din materiale de construcții rezistente la intemperii sau din gard viu;
2. parcela se va îngrădi cu garduri construite din material local, sau gard viu.
3. Înălțimea lor va fi de maxim 2,20 m putând fi opace sau transparente gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.



Art. 17.1.I. INDICATORI URBANISTICI ZONA GC,

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin.(1)÷(3)și (11), pag.49 și 61/207, alin.(18) și (25), pag. 68 și 76/207, precum și următorii indicatori:

1. **Pentru subzona GC- 1:**
 - a) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI -P.O.T.** pentru oraș Murfatlar;
 - a.1.- **P.O.T. maxim = 25% pentru Subzona cimitire și servicii asociate, cimitire protejate GC- 1** –din intravilan VATRA M1 oraș Murfatlar, din **UTR m 5** [cu Cimitire la limita de Vest), cu regim de înălțime propus P÷ P+1E, pentru Case mortuare, Capele.
 - a.2.- **P.O.T.maxim = 15% pentru Subzona cimitire și servicii asociate, cimitire protejate GC- 1** – **propuse pentru studiere urbanistică** [vezi PUZ pentru Extindere/Înființare Cimitir motivat de amplasarea în zona de protecție a Sitului arheologic „Valul de piatră”- (CT-I-s-A-02559)], din intravilan VATRA “M1” propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 9**, pentru regim de înălțime P÷P+1E, pentru Capele, Sedii.
 - b) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T.** pentru sat Siminoc
 - b.1.- **P.O.T. maxim = 25% pentru Subzona cimitire și servicii asociate, cimitire protejate GC- 1** – intravilan VATRA „S1” sat Siminoc, din **UTR s 2**, cu regim de înălțime propus S/D+ P, pentru Capele, Troițe, etc.
 - c) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI –C.U.T.** pentru Murfatlar
 - c.1.- **C.U.T. maxim = 0,50** corespunzător regimului de înălțime max. P+1E și POT 25%, **pentru Subzona cimitire și servicii asociate, cimitire protejate GC- 1** – din intravilan VATRA M1 oraș Murfatlar, din **UTR m 5** [cu Cimitire la limita de Vest a localității lângă zona de Locuințe (L)], pentru Case mortuare, Capele, Troițe, etc.
 - c.2.- **C.U.T. maxim =0,30** corespunzător regimului de înălțime maxim P+1E și POT 15%, **pentru Subzona cimitire și servicii asociate, cimitire protejate GC- 1** – **propuse pentru studiere urbanistică** [vezi PUZ pentru Extindere/ Înființare Cimitir motivat de amplasarea în zona de protecție a Sitului arheologic „Valul de piatră”- (CT-I-s-A-02559)], din intravilan VATRA“M1”oraș Murfatlar, din **UTR m 9**, pentru Capelă, Sedii.
 - d) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.** pentru Siminoc
 - d.1.- **C.U.T. maxim = 0.25** corespunzător regimului de înălțime S/D+ P și POT 25%, **pentru Subzona cimitire și servicii asociate, cimitire protejate GC- 1** – intravilan VATRA „S1” sat Siminoc, din **UTR s 2**,
2. **Pentru subzona GC- 2:**
 - a) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T.** pentru oraș Murfatlar
 - a.1.- **P.O.T. maxim = 45% pentru Subzona amenajări pentru gospodărie comunală, salubritate GC- 2** – din intravilan VATRA M 1 oraș Murfatlar, din **UTR m 3** (pentru Sediul Gospodărie comunală din Aleea Macului), și **UTR m 12** [pentru Construcții Utilitare în zona fost(ă) Depozit/Groapă de gunoi închis(ă) în septembrie 2015], cu regim de înălțime propus P÷P+1÷2E,
 - b) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI –C.U.T.** pentru Murfatlar
 - b.1.- **C.U.T. maxim =1,35** corespunzător regimului de înălțime maxim P+2E și POT 45%, **pentru Subzona amenajări pentru gospodărie comunală, salubritate GC- 2** – din intravilan VATRA M 1 oraș Murfatlar, din **UTR m 3** pentru Sediul Gospodărie comunală din Aleea Macului, și din **UTR m 12** pentru Costrucții Utilitare din zona fost(ă) Depozit/ Groapă de gunoi închis(ă) în septembrie 2015.
3. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile, amenajările noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, amenajările existente – GC cu GC-1 și GC-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 către Ministerul Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.**



CAPITOLUL 18 ZONA CONSTRUCȚII TEHNICO – EDILITARE - "TE"

Art.18.1. GENERALITĂȚI:

Zona "TE" Construcții Tehnico- edilitare este situată în limitele UAT Murfatlar și este reprezentată cu culoare **ocru închis 21** pe **Planșa 3.1.** Reglementări Urbanistice-Zonificare- Murfatlar" și pe **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”, din intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar, existente și propuse, **din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 4, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9, și Trupurile izolate (existente Trup izolat „M21”, Trup izolat „M22”, Trup izolat „M23”, Trup izolat „M24” și Trup izolat „M25”) și (propuse Trup izolat „M19”(extins prin PUZ „Popas Turistic Fântânița” cu propunere prin PUG pentru Stație de pompare ape uzate), Trup izolat „M26” („Locuințe sezoniere” cu propunere prin PUG de racord la rețelele de apă și canalizare publice), Trup izolat „M27” („Fermă Gegiu” cu propunere prin PUG, Stație de pompare ape uzate)], respectiv reprezentată cu culoare **ocru închis 21** pe: **Planșa 3.2.-** „Reglementări Urbanistice-Zonificare- Siminoc” și pe **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”, din intravilan sat Siminoc, **existentă în UTR s 2 (Rezervor apă 150 mc) și propusă (prin PUG Stație pompare ape uzate) și Trupurile izolate (Trup izolat „S7” și Trup izolat „S10”**.**

1. Zona "TE" Construcții Tehnico- edilitare asigură buna funcționare a echipamentelor edilitare orașenești precum și cele individuale, cum ar fi: echipamente edilitare, Surse de apă, Stații de pompare, Posturi și Stații de transformare, rețele/conducte de apă, rețele electrice și de telefonie, rețele de gaze naturale, rețele de transport fluide petroliere, etc.
2. Pentru înființări de Construcții Tehnico–Edilitare noi pe parcele existente sau propuse fără funcțiunea de „TE” se vor întocmi studii de specialitate PUZ, avizate și aprobate conf. legii.
3. Zona TE cuprinde/include incinte de captării de apă (Basarabi I, Basarabi II și Siminoc, stațiile de pompare a apei uzate aferente unor zone/cartiere, sau unităților industriale, rezervoarele de apă a orașului Murfatlar, stații de pompare apă potabilă (tip Hidrofor), etc.

Art. 18.1.a. UTILIZĂRI ADMISE ZONA TE

1. Se vor asigura zonele de protecție conform normativ-Ordin Ministrul Sănătății 119/2014.
2. În zonele de vecinătate cu locuințe, se vor asigura măsuri suplimentare pentru reducerea la minim a poluării;
3. Construcții tehnice și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, sistem transport petrol și gaze(vezi mai sus la alin.3);

Art. 18.1.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZONA TE

1. Cu acordul Consiliului Local pe baza unui studiu urbanistic PUZ avizat și aprobat conf. legii;
2. Birouri și servicii de gospodărie comunală;

Art. 18.1.c. UTILIZĂRI INTERZISE ZONA TE

1. incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

Art. 18.1.d. CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR ZONA TE

1. Se vor respecta Caracteristicile geometrice inițiale sau cele rezultate în urma studierii prin PUZ ptr. înființare construcții Tehnico-edilitare noi, pe terenuri cu alte funcțiuni decât (TE).
2. Se vor respecta distanțele de protecție stabilite de lege, Ordin Ministrul Sănătății 119/2014.

Art. 18.1.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA TE

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. Se vor respecta distanțele de protecție stabilite de Ordinul Min. Sănătății 119/2014.
2. Amplasarea clădirilor față de aliniament:
Retragerea minimă față de limitele parcelei va fi cea existentă dar la construcții noi nu mai puțin decât 6 m;
3. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:
distanțele clădirilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelelor va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6m.
se interzice alipirea clădirilor cu funcțiuni tehnice (TE) de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și/sau de locuit;
4. Amplasarea clădirilor noi unele față de altele pe aceeași parcelă:
clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înaltă clădire.

Art. 18.1.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZONA TE

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. parcela este construibilă numai dacă are cel puțin un acces dintr-o cale publică, sau drept de trecere legală, de o lățime minimă de 5,00 m;
2. este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru autovehicule utilitare;
3. se va asigura un număr corespunzător de locuri de parcare în incinta sau în vecinătatea accesului conform Anexa 2 la prezentul RLU, pct.1, lit.e, pentru Cimitire.

Art. 18.1.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA TE

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 clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, dar în orice caz nu va depăși **H = 8.00 m**.
2. **înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile existente - TE, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – 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 permisivitățile referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare a rețelelor tehnico- edilitare.**

Art. 18.1.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA TE

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. Plastica arhitecturală a clădirilor se va armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
2. **aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile existente - TE, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – 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 permisivitățile referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare a rețelelor tehnico- edilitare.**



Art. 18.1.i. **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA TE**

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 (TE) vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare se vor satisface cerințele legale referitor la echiparea edilitară aferentă (stații de pompare, rezervoare, posturi trafo, centrale termice, etc).
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente A.N. „Apele Române” care administrează resursele de apă;

Art. 18.1.j. **SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE ZONA TE**

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la spații verzi și plantate descrise în **Art. 8.2.**, pag. 93÷94/207 și prevederile H.C.J. C-ța nr.152/2021, 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;

Art. 18.1.k. **ÎMPREJMUIRI ZONA TE**

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. se pot realiza garduri spre stradă cu înălțimea maximă de 1,80 m, realizate din materiale de construcții rezistente la intemperii sau din gard viu;
2. parcela se va îngrădi cu garduri construite din material local, sau gard viu.
3. înălțimea lor va fii de maxim 2,20m putând fi opace sau transparente gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.

Art. 18.1.l. **INDICATORII URBANISTICI ZONA TE**

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin.(1)÷(3)și (12), pag.49 și 62/207, alin.(18) și (26), pag. 68și 76/207, precum și următorii indicatori:

1. **Pentru Construcții Tehnico- edilitare TE:** din intravilanul orașului Murfatlar și satului Siminoc, Coeficienții de control urbanistic **POT și CUT** se propun, astfel:
 - a) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI-P.O.T., Zona(TE)** pentru Murfatlar
 - a.1.- **P.O.T. maxim = 70%** din suprafața atribuită/aferentă pentru clădirile/ construcțiile existente sau propuse din total suprafață **pentru Zona Construcții Tehnico-Edilitare (TE) existente sau propuse în intravilan VATRA „M1”**propusă oraș **Murfatlar**, din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 4, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9 și Trupurile izolate existente (Trup izolat „M21”, Trup izolat „M22”, Trup izolat „M23”, Trup izolat „M24” și Trup izolat „M25”) și propuse [Trup izolat „M19” (“Popas Turistic Fântânița” cu propunere de Stație de pompare ape uzate), Trup izolat „M26” (“Locuințe sezoniere” cu propunere de racord la rețelele de apă și canalizare publice) și Trup izolat „M27” (“Fermă Gegiu” cu propunere de Stație de pompare ape uzate)], fără zonele de protecție, cu regim de înălțime propus pentru clădiri/ construcții tehnico-edilitare (Stații de pompare, Stații/Posturi de transformare, etc), cu regimul de înălțime propus S/D+P/Pînalt iar pentru construcții anexe, administrative (Sedii, birouri) regimul de înălțime propus este S/D/+P÷P+1E, care servesc activităților din Zona Construcțiilor Tehnico- Edilitare (TE).**
 - a.2.- **P.O.T. maxim = 90÷100%** din suprafața terenului aferent/atribuit efectiv **pentru Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) de tip modulată/prfabricat** cu regim de înălțime S/D+P, **existente sau propuse în intravilan VATRA „M1”**propusă oraș **Murfatlar**, din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 4, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9 și Trupurile izolate existente sau propuse**, menționate la punctul anterior, a.1., pentru clădiri/ construcții tehnico- edilitare (TE) prefabricate/modulare (Stații de pompare, Posturi de transformare, etc.) , cu regim de înălțime propus S/D+P/P înalt, care servesc activităților din Zona Construcțiilor Tehnico- Edilitare (TE).



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR



- a.3.- **DEROGARE: pentru POT și CUT:** Pentru Construcții Tehnico- Edilitare (TE) având POT existent până la 70%, în zona Zona Construcțiilor Tehnico- Edilitare (TE), lucrările de Reparare/Reabilitare/Transformare, Modificare și/sau Extindere, până la maxim 20% din POT existent, pot fi autorizate direct (vezi detalii la Art. 3.6., alin. (12), paragraf 12.1., lit. c, pag. 63/207)
- b) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI-P.O.T., Zona(TE)** pentru Siminoc;
- b.1.- **P.O.T. maxim = 30% pentru Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) existente sau propuse în intravilan VATRA „S1”** propusă sat Siminoc, **UTR s 2, și Trupurile izolate (Trup izolat „S7”și Trup izolat „S10”)**, fără zonele de protecție, pentru construcții tehnice (Stații pompare, Stații Transformare), cu regim de înălțime P/P înalt.
- b.2.- **P.O.T. maxim = 90÷100%** din suprafața terenului aferent/atribuit efectiv **pentru Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) de tip modulată/prfabricat (Stații de pompare, Stații Posturi de transformare)** cu regim de înălțime S/D+P, **existente sau propuse în intravilan VATRA „S1”** propusă sat Siminoc, **UTR s 2, și Trupurile izolate (Trup izolat „S7”și Trup izolat „S10”)**, fără zonele de protecție.
- c) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI-C.U.T,Zona(TE)** pentru Murfatlar
- c.1.- **C.U.T. maxim = 0,70** pentru P/P înalt al clădirii/construcției și POT 70%, respectiv,
- c.1.1.- **C.U.T 1,40** pentru maxim P+1E și POT 70%, **pentru Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) existente sau propuse în intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 4, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9 și Trupurile izolate existente (Trup izolat „M21”, Trup izolat „M22”, Trup izolat „M23”, Trup izolat „M24” și Trup izolat „M25”) și propuse [Trup izolat „M19” (“Popas Turistic Fântânița” cu propunere de Stație de pompare ape uzate), Trup izolat „M26” (“Locuințe sezoniere” cu propunere de racord la rețelele de apă și canalizare publice) și Trup izolat „M27” (“Fermă Gegiu” cu propunere de Stație pompare ape uzate)], pentru Stații pompare sau transformare (P) sau Clădiri administrative/Birouri P+1E.**
- c.2.- **C.U.T. maxim = 0,90÷1,00** corespunzător regimului de înălțime P și POT 90÷100% **pentru Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) de tip modulată/prfabricat- Stații pompare sau Stații/Posturi de transformare(P) existente sau propuse în intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 2, UTR m 3, UTR m 4, UTR m 5, UTR m 8 și UTR m 9 și Trupurile izolate existente sau propuse** menționate la paragraful anterior la pct. c.1.1.
- d) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI-C.U.T, Zona(TE)** pentru Siminoc
- d.1.- **C.U.T. maxim = 0.30** corespunzător regimului de înălțime P și POT 30%, **pentru Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) existente sau propuse** construcții tehnice- Stații de pompare, Stații de Transformare **din intravilan Vatra „S1”** propusă sat Siminoc, **UTR s 2, și Trupurile izolate (Trup izolat „S7”și Trup izolat „S10”).**
- d.2.- **C.U.T.maxim =0,90÷1,00** corespunzător regimului de înălțime P și POT 90÷100% **pentru Zona Construcții Tehnico- Edilitare (TE) de tip modulată/prfabricat, Stații pompare, sau de Transformare, propuse în intravilan VATRA „S1”** propusă sat Siminoc, **UTR s 2, și Trupurile izolate (Trup izolat „S7”și Trup izolat „S10”),**
2. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile existente - TE, 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 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 permisivitățile referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare a rețelelor tehnico- edilitare.**



CAPITOLUL 19 ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ - "DS"

Art. 19.1. GENERALITĂȚI

1. Zona „**DS**” Terenuri cu Destinație Specială este situată în limitele UAT în intravilanul și extravilanul orașului Murfatlar și este reprezentată cu culoare **roz** pe **Planșa 1** Încadrare în Teritoriul Unității administrative Teritoriale de Bază și pe **Planșa 3.1.-** Reglementări Urbanistice Zonificare- Murfatlar”, respectiv pe pe **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”.
- I. Zona DS” din intravilanul orașului Murfatlar este cuprinsă în **UTR m 13**;
2. Zona funcțiunilor cu destinație specială terenuri terenuri aparținând Ministerului Apărării Naționale, Serviciului Roman de Informații, Ministerului Afacerilor Interne, Ministerului de Externe și altor instituții similare, prin unități de nivel, județean sau central.
3. Dat fiind tendința generală observată în alte orașe, se poate estima o dinamică a acestor zone care admit conversii funcționale, restructurări și mutări de amplasamente, alături de re-tehnologizări ale sistemelor de comunicație, implicând alte necesități de organizare spațială.
4. Având în vedere aceste caracteristici zona DS va fi restructurabilă conform unei documentații de urbanism corespunzătoare (de exemplu PUZ).

.Art. 19.1. a. UTILIZĂRI ADMISE ZONA DS

1. Reglementările urbanistice și funcțiunile admise în zonă sunt gestionate de M.Ap.N., Statul Major General, Min. de Interne, S.R.I., S.I.E., sau alte instituții guvernamentale
2. Conform legislației în vigoare, și anume Ordinul MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr.3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996, respectiv Ordinul MAI nr.3422 din 1995 pentru aprobarea condițiilor de amplasare și autorizare a construcțiilor cu caracter militar.
3. Studiarea urbanistică sau autorizarea construirii unor obiective de investiții situate în zonele de protecție, adică în incintele/ curțile adiacente zonelor speciale sau situate peste drum(stradă) față de acestea se face cu avizul autorității competente, M.Ap.N- Statul Major General, sau avizul M.A.I.(vezi Zonele marcate pe Planșa 1.1.).

.Art. 19.1. b. UTILIZĂRI INTERZISE ZONA DS

1. Sunt interzise orice activități care nu corespund caracterului/funcțiunii zonei sau prezintă risc negativ în desfășurarea în bune condiții a activităților permise în zonă.

Art. 19.1.c. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR ÎN ZONA DS

1. Se vor respecta caracteristicile inițiale (existente) cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din zona (DS).

Art. 19.1.d. RRETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN ZONA DS

1. Amplasarea clădirilor va respecta retragerile inițiale, existente în interiorul zonei DS, precum și regulile;
2. Amplasarea clădirilor față de aliniament, pentru clădiri noi (vezi retragerile de la Art. 12.1.e., alin. 1., lit. b, pentru IS-ZC 2, pag. 120/207)
3. Amplasarea față de limitele laterale, pentru clădiri noi (vezi retragerile de la Art. 12.1.e., alin. 2., lit. b, pentru IS-ZC 2, pag. 120/207)
4. Amplasarea față de limitele posterioare, (vezi retragerile de la Art. 12.1.e., alin. 3., lit. b, pentru IS-ZC, pag. 120/207)

Art. 19.1.e. ACCESE ȘI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR ÎN ZONA DS

1. Este obligatoriu cel puțin un acces carosabil cu o lățime minimă de 6,00m.
2. Locurile de parcare de stabilesc conform Anexei 2 la RLU, pct. 1, lit. a.



Art. 19.1.f. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR DIN ZONA DS

1. Vezi regulile de la Art. 12.1.g., alin. 1, lit. a, pag. 121/207.

Art. 19.1.g. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR DIN ZONA DS

1. Vezi regulile de la Art. 12.1.h., alin. 1÷7, pag. 121-122/207.

Art. 19.1.h. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ A CLĂDIRILOR DIN ZONA DS

1. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare și de telecomunicații.

Art. 19.1.i. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE DIN ZONA DS

1. Vezi regulile de la Art. 12.1.j, alin. 1÷5, pag. 122/207

Art. 19.1.j. ÎMPREJMUIRI DIN ZONA DS

1. Vezi regulile de la Art. 12.1.k., alin. 1÷4, pag. 122-123/207

Art. 19.1.k. INDICATORII URBANISTICI DIN ZONA DS

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin.(1)+(3)și (13), pag.49 și 63/207, Art. 12.1.l., alin. 4, pag.124/207, precum și următorii indicatori:

1. Pentru Construcții Speciale din zona **DS**: din intravilanul orașului Murfatlar
Coeficienții de control urbanistic **POT și CUT** se propun, astfel:
 - a) **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI-P.O.T.**, Zona(**DS**) pentru Murfatlar
a.1.- **P.O.T. maxim = 70%** din suprafața atribuită/aferentă pentru clădirile/ construcțiile existente sau propuse (*Clădiri speciale*) din total suprafață pentru **Zona DS** cu P÷P+4E.
 - b) **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI-C.U.T, ZONA(DS)** pentru Murfatlar
b.1.- C.U.T. maxim = 3,50 pentru maxim P+4E și POT 70%.

CAPITOLUL 20 ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE „C”

Art. 20.1. GENERALITĂȚI

1. **Zona „C”** - Căi de comunicație este situată în limitele UAT în intravilanul și extravilanul orașului Murfatlar și satului Siminoc și este reprezentată pe **Planșa 1** Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază cu intravilan și extravilan pe UAT Murfatlar, **Planșa 3.1.**- Reglementări Urbanistice Zonificare- Murfatlar” și **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” cu intravilan oraș Murfatlar, **UTR m 1, UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 9, UTR m 10, UTR m 12 și UTR m 13**, inclusiv **Trupurile izolate/Alipite** aferente, respectiv pe: **Planșa 3.2.**- „Reglementări Urbanistice- Zonificare- Siminoc” și **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc” cu intravilan sat Siminoc, **UTR s 1, UTR s 2 și UTR s 3**, inclusiv **Trupurile izolate/Alipite** aferente, zone marcate cu diferite culori, astfel:
 - cu culoare **verde și roșu** pe mijloc Autostrada București Constanța-Tronsonul 6, Cernavodă- Constanța;
 - cu culoare **roșu 8** Drumurile Naționale DN3 și DN22C cu Podurile și Podețele aferente;
 - cu culoare **portocaliu** Drumul Județean DJ 381 cu Podurile și Podețele aferente;
 - cu culoare **galben** Drumul Comunal DC 27 cu Podurile și Podețele aferente;
 - cu culoare **gri închis** Străzile cu îmbrăcăminte definită din intravilan Murfatlar și Siminoc din care:
 - **cu hașură portocaliu închis** (*aplicată peste culoarea gri închis*) **străzile principale** (*vezi categoria a II- a*) din orașul **Murfatlar**, iar
 - **cu hașură gri închis** (*aplicată fâșii pe stânga și dreapta între limita Drumului comunal DC 27, colorată cu galben și limitele de proprietate vecine*) **strada principală** Murfatlar din satul **Siminoc**. (*vezi Tabelele cu străzile principale din Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.6., Art.2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag. 53 pentru Murfatlar și pag. 55 pentru strada principală Murfatlar din Siminoc*), și:



- **cu hașură portocaliu deschis** pentru **străzile secundare** (vezi de categoria III-IV) din orașul Murfatlar, iar
 - **fără hașură** (de culoare albă) **străzile secundare** din satul Siminoc (vezi Tabelele cu străzile secundare din Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.6., Art. 2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag. 53-55 pentru străzile secundare din Murfatlar iar la pag. 56 pentru străzile secundare din Siminoc, respectiv la Cap. 3.6., Art. 3.6.1., pct. 3.6.1.1., pag. 200, pentru străzile secundare propuse în Murfatlar iar la pct. 3.6.1.2., pag. 201 pentru străzile secundare propuse în Siminoc),
 - cu culoare **alb** **Străzile secundare** fără îmbrăcăminte din intravilan Murfatlar și Siminoc,
 - cu culoare **albastru închis** Canalul Navigabil Dunăre Marea Neagră și Portul Basarabi,
 - cu culoare **mov** Magistrala CF București- Constanța și Stația CF Murfatlar,
 - cu culoarea **zonei** pentru Drumurile de exploatare (De) și cele Forestiere din extravilan UAT Murfatlar.
2. **Zona „C”** - Căi de comunicație este **formată din trei Subzone** și anume:
- I. **Subzona căi de comunicație rutieră – CR** suprafețe aferente transporturilor rutiere, circulației carosabile, parcaje, noduri de circulație, Districte drumuri/poduri [vezi la *Instituții publice /servicii (IS)*], Autogări, Stații transport în comun din orașul Murfatlar, **UTR m 1, UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 8, UTR m 9, UTR m 10, UTR m 12 și UTR m 13** și satul Siminoc, **UTR S 1, UTR s 2 și UTR s 3**, inclusiv **Trupurile izolate/Alipite** aferente celor două localități;
 - II. **Subzona căi de comunicație navală – CN** spații aferente transporturilor navale – spații acostare, unități de gestiune și control naval, port comercial și de agrement, danele amenajate, taluzele și drumurile de halaj, zone libere din **UTR m 6**,
 - III. **Subzona căi de comunicație feroviare – CF** spații aferente transporturilor feroviare gări [vezi la *Instituții publice /servicii (IS)*], circulații feroviare efective și zone de siguranță ale acestora **din UTR m 3, UTR m 6 și UTR m 7**;

Art. 20.1.a. UTILIZĂRI ADMISE ZONA - C,

- I. **CR** - Sunt permise activități legate de transporturi rutiere pentru persoane și mărfuri;
 - spații pentru circulația și transportul rutier al călătorilor și mărfurilor, intravilan
 - autogări și alte construcții și amenajări pentru parcare și întreținerea mijloacelor de transport rutiere, precum și serviciile anexe aferente (District reparații,depozitari, birouri, telecomunicații, moteluri, restaurante, destindere)
- II. **CN** - Sunt permise activități legate de transporturi la distanță pe calea fluvială spații pentru circulația fluvială pe Dunăre, amenajări adiacente, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului naval, instalații specifice de dirijare și protecție, servicii portuare comerciale, depozite, gări fluviale și servicii portuare publice, încărcare-descărcare, operațiuni de vamă în regim special, zone libere;
- III. **CF** - Sunt permise activități legate de transporturi pe calea ferată pentru persoane și mărfuri;
 - spații pentru circulația feroviară în intravilan și zonele de siguranță ale acestora, amenajări adiacente, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar; lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
 - stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare; servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare, libere;
- IV. Toate „C”: 1-Sunt permise activități legate de transport și circulații specifice zonei(C);
 - spații plantate amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;



- circulații carosabile și pietonale
 - circulații velo și parcaje aferente pentru biciclete
 - parcaje pentru salariați și pentru călători.
- 2 - pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările noi din Zona (C) prin care se propune schimbarea funcțiunii zonei: (CR), (CN) sau (CF), altele decât cele permise se vor autoriza pe baza unui PUZ, avizat și aprobat conform legii.

Art. 20.1.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZONA - C,

- I. **CR:** - lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice pe lângă condițiile impuse prin avizele administratorilor căilor de comunicație rutieră (CR) și condițiile stabilite la **Art. 3.2.**, alin. (3), paragraf (3.1.), lit. b și d., pag. 34-36/207 și paragraf (3.5.), lit. b și c., pag. 37/207, **respectiv Art. 4.2.**, alin. (1÷6), pag. 81÷82/207, (dacă nu au fost deja stabilite), trebuie să mai respecte și următoarele condiționări:
- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - să nu afecteze negativ imaginea oferită în lungul căii de circulație.
- II. **CN** - construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a Canalului Navigabil și zonele portuare trebuie să respecte condițiile stabilite la **Atr. 3.2.**, alin (3), paragraful (3.3.), lit. a., pag. 36/207 și paragraful (3.5.), lit. e., pag. 37/207, **respectiv Art. 4.4.**, alin (1÷6), pag. 85÷88/207.
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a Canalului Navigabil și zonele portuare se vor autoriza numai cu avizul C.N. ACN S.A. Constanța și acordul Ministerului Transporturilor, extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- III. **CF** - construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare trebuie să respecte condițiile stabilite la **Atr. 3.2.**, alin (3), paragraful (3.2.), lit.a., pag. 36/207 și paragraful (3.5.), lit. d., pag. 37/207, **respectiv Art. 4.3.**, alin (1÷8), pag. 84÷85/207.
- construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. și a Ministerului Transporturilor.
- IV. Toate „C”:
- a) funcțiuni comerciale, de prestări servicii, activități hoteliere, birouri, instituții de circulație, rutieră, parcuri, alei pietonale;
 - b) obținerea autorizației de lucrări noi prin care se propune schimbarea funcțiunii zonei(C) se poate face după aprobarea prealabilă a unui PUZ, conform legii.

Art. 20.1.c. UTILIZĂRI INTERZISE ZONA - C cu CR, CN și CF

1. în zona de siguranță și protecție aferentă principalelor zone de transport în intravilan sunt interzise orice construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează negativ buna desfășurare a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
2. se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
3. se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește C.M.A.;
4. se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția 1 apartament (locuința) de serviciu.
5. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin



- normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii rutiere, navale și feroviare.
6. se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, lărgirea arterei de centură și completarea traseului acesteia, realizarea sistemului de autostrăzi (de centură și penetrațiile în oraș);
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor delivelate;
 - realizarea spațiilor de parcare;
 - modernizarea / realizarea traseelor de cale ferată și a stațiilor C.F. aferente;
 - modernizarea / realizarea podurilor aferente căii ferate;

Art. 20.1.d. CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR ZONA - C cu CR, CN și CF

- Se va respecta forma și dimensiunile inițiale ale terenurilor pentru construcțiile din Zona (C) cu (CR, (CN), și (CF), precum și următoarele reguli:
- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 350,00 mp și un front minim la stradă de 15,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate trebuie să respecte prevederile Art. 7.1., pag. 91/207.
- Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.)

Art. 20.1.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA - C cu CR, CN și CF

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:

- Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei:
Retragerea minimă față de limitele parcelei va fi cea existentă iar la construcții noi cu alte funcțiuni decât cele admise se va stabili prin PUZ, dar nu mai puțin decât 5 m;
- 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

Art. 20.1.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZONA - C cu CR, CN și CF

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:

- parcela este construibilă numai dacă are cel puțin un acces dintr-o cale publică, sau drept de trecere legală, de o lățime minimă de 5,00 m;
- este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru autovehicule utilitare;

Art. 20.1.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA - C,

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:

- Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente și nici înălțimea maximă admisă de 15,00m, în unitățile de referință adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice pentru care se va obține aviz STS ptr. mai mult de 15,0m
- Regimul maxim de înălțime pentru clădirile din zona—C cu **CR, CN și CF**, dacă nu au fost studiate prin PUZ pentru lucrări noi cu alte funcțiuni decât admise în zonă, este:
 - Pentru **CR**: max. = S+P+2E
 - Pentru **CN**: max. = S+P+3E
 - Pentru **CF**: max. = S+P+2E
- Înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile, amenajările, instalațiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile, amenajările, instalațiile existente – C cu CR, CN și CF, situate în interiorul limitelor zonelor protejate**



istoric – **monumentelor istorice** sau arheologic – **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 rupestru de la Murfatlar”** unde este instituită **interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Ministerul Culturii cu permisivitățile referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare a infrastructurilor rutiere și fluviale.**

Art. 20.1.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA - C cu CR, CN și CF

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. aspectul exterior al clădirilor va ține seama de caracterul funcțiunilor din zona, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
2. se interzice utilizarea materialelor de finisaje în culori stridente sau strălucitoare, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
3. se vor folosi materiale rezistente la intemperii și se va axa pe materiale de construcții locale;
4. **aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile, amenajările, instalațiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile, amenajările, instalațiile existente – C cu CR, CN și CF, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – 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 rupestru de la Murfatlar”** unde este instituită **interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Ministerul Culturii cu permisivitățile referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare a infrastructurilor rutiere și fluviale.**

Art. 20.1.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA - C cu CR, CN și CF

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 publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Art. 20.1.j. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE ZONA - C cu CR, CN și CF

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la spații verzi și plantate descrise în **Art. 8.2.**, pag. 93÷94/207 și prevederile H.C.J. C-ța nr.152/2021, precum și următoarele reguli:

1. parcajele amenajate la sol vor fi tratate peisagistic prin folosirea materialului vegetal lemnos și a erbaceelor caracteristice florei din această zonă geografică;
2. 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.

Art. 20.1.k. ÎMPREJMUIRI ZONA - C cu CR, CN și CF

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. se pot realiza garduri spre stradă cu înălțimea maximă de 1,80 m, acestea vor fi transparente sau opace în zonele care nu trebuie văzute din clea publică și realizate din materiale de construcții rezistente la intemperii sau din gard viu;
2. parcela se va îngrădi cu garduri construite din material local, sau gard viu.



3. Înălțimea lor va fii de maxim 2,20 m putând fi opace sau transparente, gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.

Art. 20.1.1. **INDICATORI URBANISTICI ZONA - C**

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin.(1)÷(3) și (14), pag.49 și 64/207, alin.(18) și (27), pag.68 și 77/207, precum și următorii indicatori:

- I. Pentru **CR: Subzona căi de comunicație rutieră**, din orașul Murfatlar și satul Siminoc, Coeficienții de control urbanistic **POT** și **CUT** pentru clădirile din subzona **CR**, sunt:
 1. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI** -P.O.T.in subzona (**CR**) pentru oraș Murfatlar și sat Siminoc;
 - 1.1.-**P.O.T. maxim =50÷70%**, crescut proporțional cu suprafața terenului, de la POT minim 50% pentru suprafața de 1500,00mp sau mai mare, până la POT maxim 70% pentru suprafața de 1000,00mp sau mai mică, suprafață aferentă/atribuită **pentru clădirile/ construcțiile din Subzona căi de comunicație rutieră (CR)** (ex: *District Drumuri/ Poduri rutiere, Autogări, Hoteluri, Restaurante, Spații prezentare și altele*), **existente sau propuse din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș **Murfatlar**, din **UTR m 2** și **UTR m 3**, care servesc activității de transport, exploatare, mentenanță/ întreținere a drumurilor DN, cu regim de înălțime P÷P+1÷2E, sau pentru alte servicii (ex: *Stații /Cabine de așteptare, Magazii/Hale de depozitare și alte asemenea*) din **UTR m 1, UTR m 5** și **UTR m 7**, cu regim de înălțime P/ P înalt (cu posibilitate de subpantă), **respectiv pentru clădirile/construcțiile din Subzona căi de comunicație rutieră (CR)** (ex:*Stații /Cabine de așteptare*), **existente sau propuse din intravilan VATRA „S1”** propusă sat **Siminoc** inclusiv Trupurile alipite („*Lotizări Canadian*”, și „*Locuințe individuale Sola A107*”), cu regim de înălțime P, din **UTR s 1, UTR s 2, UTR s 3**.
Pentru suprafețe între 1000mp÷1500mp POT se calculează conf. Art.3,alin.(3.2) pag.50/207.
 2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** – C.U.T. **în subzona (CR)** pentru oraș Murfatlar și sat Siminoc;
 - 2.1.- **C.U.T. maxim = 0,50÷2,10** pentru înălțime maximă P+2E și POT 50÷70%, pentru District Drumuri, Autogări, Hoteluri, Restaurante, Spații prezentare și altele, respectiv,
 - 2.1.1.-**CUT =0,50÷0,70** pentru regimul de înălțime S/D+P/ P înalt (cu posibilitate de subpantă) și POT 50÷70%, crescut proporțional funcție de suprafața terenului, pentru regimul maxim de înălțime, de la CUT minim 0,50 pentru suprafața de 1500mp sau mai mare, până la CUT maxim 2,10 pentru suprafața de 1000mp sau mai mică, suprafață aferentă/atribuită **pentru clădirile/ construcțiile din Subzona căi de comunicație rutieră (CR)** **existente sau propuse din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș **Murfatlar** din **UTR m 2** și **UTR m 3**, care servesc circulația și transportul rutier sau construcții anexe, din **UTR m 1, UTR m 5** și **UTR m 7**, **respectiv pentru clădirile/ construcțiile din Subzona căi de comunicație rutieră (CR)** **existente sau propuse din intravilan VATRA „S1”** propusă sat **Siminoc** inclusiv Trupurile alipite („*Lotizări Canadian*”, „*Fermă Dumitrescu*” și „*Locuințe individuale Sola A107*”), (ex. Stații de așteptare P), din **UTR s 1, UTR s 2, UTR s 3**.
Pentru suprafețe între 1000mp÷1500mp CUT se calculează la fel ca la POT.
3. Indicatorii urbanistici **POT** și **CUT**, pentru clădirile/construcțiile, **amenajările, drumurile/străzile noi propuse sau** pentru intervențiile la clădirile/construcțiile, amenajările, drumurile/străzile **existente – CR**, situate **în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – 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 rupestru de la Murfatlar”** unde este instituită **interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Min. Culturii cu permisivitățile referitoare la** lucrările de întreținere, reparații și modernizare a infrastructurilor rutiere și fluviale.



- II. Pentru **CN: Subzona** căi de comunicație navală, din orașul Murfatlar, Coeficienții de control urbanistic **POT** și **CUT** pentru clădirile din subzona **CR**, sunt:
1. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI** - P.O.T. în subzona (**CN**) pentru oraș Murfatlar;
 - 1.1.-**P.O.T. maxim =50÷70%**, crescut proporțional cu suprafața terenului, de la POTminim 50% pentru suprafața de 1500,00mp sau mai mare, până la POT maxim 70% pentru suprafața de 1000,00mp sau mai mică, suprafață aferentă/atribuită **pentru clădirile/ construcțiile din Subzona căi de comunicație navală (CN) existente sau propuse din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar, [ex.:Clădire Administrație Port Basarabi, Hale, Magazii, Depozite și alte asemenea, în Danele Portului precum și alte clădiri/ construcții tehnice pe sectorul de Canal Navigabil ce străbate orașul Murfatlar), din **UTR m 6**, care servesc pentru exploatare, întreținere a Căilor de comunicație și Transport Naval cu regim de înălțime propus P÷P+1÷3E sau P/Pînalt. Pentru suprafețe între 1000mp÷1500mp POT se calculează conform exemplu de calcul de la Art.3, alin. (3), paragraf (3.2)., pag.50/207.
 2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI-C.U.T**, în subzona(**CN**) Murfatlar
 - 2.1.- **C.U.T. maxim = CUT 0,5÷3,50** corespunzător regimului de înălțime existent/ propus maxim P+3E și POT 50÷70%, pentru Clădiri Administrative/Gară fluvială, Birouri clădiri Tehnice, și altele admise în zona - C cu subzona CN, respectiv,
 - 2.1.1.-**CUT =0,50÷1,40** pentru regim de înălțime P/P înalt cu posibilitate de subpantă și POT 50÷70%, pentru Hale/Magazii, Depozite și alte asemenea, crescut proporțional funcție de suprafața terenului, pentru regimul maxim de înălțime, de la CUT minim 0,50 pentru suprafața de 1500mp sau mai mare, până la CUT max. 2,10 pentru suprafața de 1000mp sau mai mică, suprafață atribuită **pentru clădirile/ construcțiile din Subzona căi de comunicație navală (CN) existente sau propuse din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 6**, care servesc pentru exploatare și întreținere a Căilor de Transport Naval. Între 1000mp÷1500mp CUT la fel ca la POT
 3. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile, amenajările, noi propuse sau** pentru intervențiile la clădirile/construcțiile, amenajările, canalul navigabil **existente – CN**, situate **în interiorul limitelor zonelor protejate** istoric – **monumentelor istorice** sau arheologic – **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 rupestru de la Murfatlar”** unde este instituită **interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Ministerul Culturii cu permisivitățile** referitoare la lucrările de întreținere, reparații și modernizare a infrastructurilor rutiere și fluviale.
- III. Pentru **CF: Subzona** căi de comunicație feroviară, din orașul Murfatlar;
- IV. Coeficienții de control urbanistic **POT** și **CUT** pentru clădirile din subzona **CF**, sunt:
1. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**-P.O.T. în subzona (**CF**) Murfatlar;
 - 1.1.- **P.O.T. maxim =50÷70**, crescut proporțional cu suprafața terenului, de la POT minim 50% pentru suprafața de 1500,00mp sau mai mare, până la POT maxim 70% pentru suprafața de 1000,00mp sau mai mică, suprafață aferentă/atribuită pentru clădirile/ construcțiile **din Subzona căi de comunicație feroviară (CF) existente sau propuse din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar [ex: Clădire Stația CF Basarabi(Murfatlar), Clădirea tehnică de comandă și urmărire a traficului feroviar pe sectorul/tronsonul Dorobanțu – Basarabi –Valul lui Traian, Magazii, Depozite etc.), **din UTR m 3, UTR m 6 și UTR m 7** (cu excepția locuințelor CFR pentru care POT și CUT sunt stabiliți la **Art. 3.6., alin (5) paragraf 5.1.,lit. a., pag.52-53/207**), construcții care servesc activității de exploatare și întreținere a Căilor de Transport Feroviar. Pentru suprafețe între 1000mp÷1500mp POT se calculează conf. Art.3,alin.(3.2).pag.50/207.



2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI-C.U.T. în subzona (CF) Murfatlar.**
 - 2.1.- **C.U.T. maxim =0,5÷2,10** corespunzător regimului de înălțime propus S/D+P÷P+1÷2E și POT 50÷70%, pentru Clădirii Stații CF, Clădiri tehnice sau altele admise, respectiv,
 - 2.1.1.- **CUT =0,50÷0,70** pentru clădiri P/Pinalt (cu posibilitate de subpantă) și POT 50÷70% pentru Magazii, Depozite și altele admise, crescut proporțional funcție de suprafața terenului, pentru regimul maxim de înălțime, de la CUT minim 0,50 pentru suprafața de 1500mp sau mai mare, până la CUT max. 2,10 pentru suprafața de 1000mp sau mai mică, suprafață atribuită/aferentă **pentru clădirile/construcțiile din Subzona căi de comunicație feroviară (CF) existente sau propuse din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar, din UTR m 3, UTR m 6 și UTR m 7 (cu excepția locuințelor CFR pentru care POT și CUT sunt stabiliți la Art. 3.6., alin (5) paragraf 5.1., lit. a., pag. 52-53/207), clădiri care servesc activității de exploatare și întreținere a Căilor de Transport Feroviar. Între 1000mp-1500mp CUT la fel ca la POT.
3. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile, instalațiile, existente – CF, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologice – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propun și se avizează în prealabil de către Ministerul Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.**

CAPITOLUL 21 ZONA CURSURI DE APĂ / VĂI INUNDABILE - „TR”

1. Zona Cursuri de apă /Văi inundabile „TR” este situată în limitele UAT, în intravilanul și extravilanul orașului Murfatlar și satului Siminoc și este reprezentată **pe: Planșa 1** Încadrare în Teritoriul Unității administrativ Teritoriale de Bază, **Planșa 3.1.** Reglementări Urbanistice Zonificare- Murfatlar” și **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” cu intravilan oraș Murfatlar, UTR m 1, UTR m 7, UTR m 8 și UTR m 10, respectiv pe: Planșa 3.2.- „Reglementări Urbanistice- Zonificare- Siminoc” și Planșa 1.2. „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc” cu intravilan sat Siminoc, UTR s 1 la limita de V și în partea de S-V, Centru-V și de N **UTR s 3**, zona (TR) marcată/trasată cu culoare **albastru deschis 13** pe albia Pârâu Valea Seacă, albia Pârâu/Valea Șerplea, albia Pârâu/Valea Siminoc. Zona inundabila în intravilan, albia Văii Basarabi, cunoscută la nivel local (pe Planșa 3.1 și Planșa 1.1.), **este hașurată cu linii oblice albastre iar albia Văii Siminoc** cu afluentul acesteia în intravilan (pe Planșa 3.2 și Planșa 1.2), **este de asemenea hașurată cu linii oblice albastre** și,
2. În Zona Cursuri de apă/Văi inundabile „TR” cu Valea Seacă, Valea Șerplea, Valea Siminoc și la nivel local Valea Basarabi, servesc evacuării apelor pluviale la viituri. În toate Situațiile oglinzile de apă sunt elemente de cadru natural, amenajate cu importanță esențială pentru structurarea urbanistică a localității. Toate cursurile de apă/ Pârâurile Valea Seacă, Valea Șerplea, Valea Siminoc și local Valea Basarabi, care servesc evacuării apelor pluviale la viituri, deversează apele în cursul de apă (artificial) Canalul Dunăre Marea Neagră (prezentat anterior la Căi de comunicație navigabile de la Art. 3.2., alin. (3), paragraf 3.3., pag. 36/207, la Cap. 20, Art. 20.1.a. ÷ 20.1.l., pag. 175÷180/207).

Art. 21.1.a. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE ȘI INTERZISE ZONA TR

1. se admit lucrări de modernizare - restructurare a scurgerilor de apă pluvială, amenajări de protecție și întreținere
2. Deversările, altele decât cele proiectate și realizate în zona Canalului Navigabil (C.D.M.N) vor fi avizate de Administrația Națională Apele Române și de Compania Națională Administrația Canalelor Navigabile (C.N. -A C.N.) S.A.
3. Stabilirea dimensiunilor și caracteristicilor albiei Pârâului Valea Seacă se va face conform Normativ tehnic pentru lucrări hidrotehnice NTLH -001 aprobat prin Ordinul Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile 1.215/2008 (vezi detalii la Art. 1.2, pag. 7/207).



Art. 21.1.b. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA ZONA TR

1. Se vor respecta Regulile de bază inițiale/existente cu privire la înălțimea construcțiilor.
2. Înălțimea clădirilor, altele decât amenajările hidrotehnice, nu va depăși **înălțimea maximă admisă H = 5.00 m, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente – TR. Înălțimea clădirilor/construcțiilor noi propuse situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic –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 rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ avizat de Min. Culturii.**

Art. 21.1.c. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA TR

Se vor respecta Regulile de bază inițiale/existente cu privire la aspectul construcțiilor din TR.

1. Construcțiile ce urmează să fie realizate în această zonă vor respecta Normativ tehnic pentru lucrări hidrotehnice NTLH -001 aprobat prin Ordinul Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile 1.215/2008 (vezi detalii la Art. 1.2, pag.7/207).
2. **Aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile existente - TR, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – siturilor arheologice**, clasate în LMI și RAN, **se propune și se avizează** în prealabil de Min. Culturii sau Direcția Jud. de 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 de Ministerul Culturii.**

Art. 21.1.d. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA TR

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 publice de apă și canalizare, se vor satisface cerințele legale referitor la echiparea edilitară pentru (Cantoane/Cabine și alte asemenea)
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente A.N. „Apele Române” care administrează resursele de apă;

Art. 21.1.e. INDICATORI URBANISTICI ZONA TR

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3,**

Art. 3.6.,alin.(1)+(3)și (15),pag.49 și 66/207,alin.(18) și (28),pag.68 și 77/207, precum și următorii indicatori:

Pentru **TR: Zona Cursuri de apă /Văi inundabile**, din orașul Murfatlar și satul Siminoc, Coeficienții de control urbanistic **POT** și **CUT**, sunt:

1. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T.în Zona (TR)** pentru oraș Murfatlar și sat Siminoc;
 - 1.1. - **P.O.T. maxim = 50% pentru clădirile/construcțiile din Zona Cursuri de apă /Văi inundabile (TR) existente sau propuse din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș **Murfatlar**, pentru clădirile tehnice care servesc activității de exploatare și întreținere a Cursurilor de apă/Văilor inundabile [ex: *Cantoane,Cabine alte construcții/clădiri tehnice*] având regimul de înălțime propus P÷P+1, respectiv Clădiri anexe (*Magazii*), cu regim de înălțime P, din **UTR m 7**, respectiv **pentru clădirile/ construcțiile din Zona Cursuri de apă /Văi inundabile (TR) propuse din intravilan VATRA „S1”** propusă sat **Siminoc**, cu regim de înălțime P, pentru construcțiile anexă clădirilor tehnice (*Magazii/Adăposturi*) aferente Cursurilor de apă/Văilor inundabile TR, din **UTR s 2**.



2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** –C.U.T. în zona **(TR)** pentru oraș Murfatlar și sat Siminoc;
 - 2.1.- **C.U.T. maxim = 1,00** corespunzător regimului de înălțime maxim P+1 și POT 50%, pentru clădirii/construcții tehnice, Cantoane, Cabine și altele asemenea, respectiv
 - 2.1.1.- **CUT =0,50** corespunzător regimului de înălțime P și POT 50%, pentru clădiri anexă, Magazii, Adăposturi, etc., **din Zona Cursuri de apă /Văi inundabile (TR) existente sau propuse din intravilan VATRA „M1”** propusă oraș Murfatlar, din **UTR m 7**, și/ sau din **Zona Cursuri de apă /Văi inundabile (TR) propuse din intravilan VATRA „S1”** propusă sat Siminoc, din **UTR s 2**.
3. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente - TR, 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 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.**

CAPITOLUL 22 ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE / CANALE DE IRIGAȚII - „TH”

Art. 22.1. GENERALITĂȚI:

Zona terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații „TH” este situată în limitele UAT, în intravilanul cu Trupurile izolate aferente și extravilanul orașului Murfatlar și satului Siminoc și este reprezentată pe: **Planșa 1** Încadrare în Teritoriul Unității administrativ Teritoriale de Bază, **Planșa 3.1.-** Reglementări Urbanistice Zonificare- Murfatlar” și **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” cu intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar, inclusiv Trupurile izolate aferente, **respectiv pe: Planșa 3.2.-** „Reglementări Urbanistice- Zonificare- Siminoc” și **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc” cu intravilan VATRA „S1” sat Siminoc, inclusiv Trupurile izolate, zona (TH) marcată/ trasată cu culoare **albastru deschis** pe traseul Canalelor de irigații/ Lucrărilor de îmbunătățiri funciare, în orașul Murfatlar [vezi: *Stația de pompare pentru irigații (de lângă Deversor C.D.M.N. mal stâng km 23+169)* din **UTR m 7 și parțial Canal irigații Sistem Valea Seacă (din VATRA Murfatlar)**] din **UTR m 7**, [(vezi: *Stația de Pompare Basarabi- Pădure)* din **Trup** izolat „**M18**” (aferent Murfatlar) cu parțial Canalul-Aducțiunea Cn 648 (denumit în PUG și Canal Magistral de Irigații) și Canal irigații și Stația de pompare-zona Stațiunii SCVV, din **Trup** izolat „**M14**” (aferent Murfatlar) și Canal Irigații CA1], respectiv în satul Siminoc [ex: *Stația de Pompare S.P.P.2* din **Trup** izolat „**S8**” (aferent Siminoc), *Stația de pompare S.P.P. 8-9* din **Trup** izolat „**S9**” (aferent Siminoc), etc.] care servesc activității de exploatare și întreținere a Canalelor de Irigații,

Art. 22.1.a. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE ȘI INTERZISE ZONA TH

1. se admit lucrări de modernizare - restructurare a Canalelor de irigații/ Lucrărilor de îmbunătățiri funciare, amenajări de protecție și întreținere,
2. lucrări de semnalizare și altele asemenea.
3. Stabilirea dimensiunilor și caracteristicilor Canalelor se face de către proiectanți atestați conform Ordinului M.A.P.D.R. 182/19.02.2009 (vezi la pag. 7/207).

Art. 22.1.b. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA TH

1. Se vor respecta Regulile de bază inițiale/existente cu privire la înălțimea construcțiilor TH.
2. înălțimea clădirilor, altele decât cele pentru irigații, nu va depăși maxim **H = 5.00 m**.
3. **înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile, amenajările noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile, amenajările pentru îmbunătățiri funciare/ irigații,**



existente - TH, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic

Art. 22.1.c. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA TH

Se vor respecta Regulile de bază inițiale/existente cu privire la aspectul construcțiilor din TR.

1. Construcțiile ce urmează să fie realizate în această zonă vor fi proiectate de proiectanți atestați conform Ordinului M.A.P.D.R. 182/19.02.2009 (vezi la pag. 7/207).
2. **Aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile existente - TH, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic.**

Art. 22.1.d. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA TH

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, după caz, vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare se vor satisface cerințele referitoare la echiparea edilitară (Stații de pompare, Clădiri tehnice, etc.).
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente A.N. „Apele Române” care administrează resursele de apă;

Art. 22.1.e. INDICATORI URBANISTICI ZONA TH

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin.(1)+(3)și (16), pag.49 și 67/207, alin.(18) și (29), pag.68 și 78/207, precum și următorii indicatori:

Pentru **TH**: Zona terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații, din orașul Murfatlar și satul Siminoc dacă este cazul, Coeficienții de control urbanistic **POT** și **CUT**, sunt:

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T. în Zona (TH) pentru oraș Murfatlar și sat Siminoc;
 - 1.1.- **P.O.T. maxim = 50%** pentru clădirile/construcțiile din Zona terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații (TH) existente sau propuse din intravilan VATRA „M1” propusă oraș **Murfatlar și Trupurile izolate**, pentru clădirile tehnice - Stații de pompare sau Clădiri administrative și alte asemenea, având regimul de înălțime propus $P \div P+1 \div 2E$ care servesc activității de exploatare și întreținere a Canalelor de irigații, din **UTR m 7** (ex: Stația de Pompare Sistem Valea Seacă) sau din **Trup izolat „M18”** (Stația de Pompare Basarabi- Pădure) și din **Trup izolat „M14”** (Stația de Pompare zona Stațiunii SCVV), sau pentru construcții anexe -Magazii, Adăposturi și altele, cu regim de înălțime P/P înalt, **respectiv pentru clădirile/ construcțiile din Zona terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații (TH) existente sau propuse din intravilan Trupuri izolate** aferente sat **Siminoc**, Stații de pompare, cu regim de înălțime P, din **Trup izolat „S8”** (Stația de Pompare SPP 2) și din **Trup izolat „S9”** (Stația de Pompare SPP 8-9).
2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI—C.U.T. în Zona (TH) pentru oraș Murfatlar și sat Siminoc;
 - 2.1.- **C.U.T. maxim = 1,50** corespunzător regimului de înălțime propus $P \div P+1 \div 2E$ și POT 50%, destinate clădirilor tehnice-Stații de pompare și clădirilor Administrative, respectiv
 - 2.1.1- **CUT =0,50** pentru regimul de înălțime P/P înalt și POT 50%, pentru clădiri anexe-Magazii și alte asemenea, **pentru clădirile/construcțiile din Zona terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații (TH) existente sau propuse din intravilan**



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR



VATRA „M1” propusă oraș **Murfatlar și Trupurile** izolate, din **UTR m 7** (ex: Stația de Pompare Sistem Valea Seacă), din **Trup** izolat „**M18**” (Stația de Pompare Basarabi- Pădure) și din **Trup** izolat „**M14**” (Stația de Pompare din zona Stațiunii SCVV), **respectiv pentru clădirile/ construcțiile din Zona terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații (TH) existente sau propuse din intravilan Trupuri izolate aferente sat Siminoc, din Trup izolat „S8” (Stația de Pompare SPP 2) și din Trup izolat „S9” (Stația de Pompare SPP 8-9).**

3. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente - TH, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de către Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic.**

CAPITOLUL 23 ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE „TN”

Art. 23.1. GENERALITĂȚI:

1. Zona terenuri neproductive „TN” este situată în limitele UAT, atât în intravilanul cât și extravilanul orașului Murfatlar și este reprezentată pe: **Planșa 1** Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază, **Planșa 3.1.-** Reglementări Urbanistice Zonificare- Murfatlar” și **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” cu intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar, zonă (TN) marcată/ trasată, cu culoare **gri deschis** sau **maro 22** hașurată cu linii negre verticale (în zona *Parcului Fotovoltaic*) din **UTR m 12** și **respectiv verde** hașurată cu linii negre verticale (în zona *URBANIZARE-PARC MUZEAL prin PUZ, cu respectarea condițiilor din Avizul Cons. Jud. Constanța nr. 10/2021, în zona Monumentului istoric Ansamblu Rupestru*), din **UTR m 10**.

Art. 23.1.a. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE ȘI INTERZISE ZONA TN

1. Sunt admise lucrări tehnico- edilitare/ de utilități publice: apă – canal, energie electrică, gaze naturale și altele asemenea.
2. Este interzisă autorizarea directă de lucrări în zona terenurilor neproductive cu excepția celor de la pct.1.
3. Lucrările de construcții supraterane pentru alte funcțiuni decât cele admise la pct. 1, sunt permise cu condiția aprobării prealabile a unei documentații de PUZ, pentru funcțiuni compatibile cu funcțiunea zonei învecinate terenului (NP).
4. Se pot autoriza construcții și lucrări de dezvoltare numai cu avizul conform al organelor abilitate și respectării condițiilor impuse în zonele de protecție pentru Monumentele istorice, inclusiv a condiției din Avizul 168/U/2020 al Ministerului Culturii pentru zona de protecție „*Ansamblul rupestru de la Murfatlar*” cu interdicție temporară până la aprobarea PUZ.

Art. 23.1.b. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA TN

1. Se vor respecta prevederile din **Cap. 4, Art. 4.1.÷ 4.8.**, pag. 81÷88/207, respectiv prevederile PUZ ,aprobat legal

Art. 23.1.c. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA ZONA TN

1. Se vor respecta atât Regulile de bază de la **Art. 7.2.**, pag. 91÷92/207 cu privire la înălțimea construcțiilor, cât și prevederile PUZ, aprobat legal, pentru zona TN.
2. În orice caz distanța minimă dintre 2 clădiri va fi înălțimea clădirii celei mai înalte.
3. **Înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile, amenajările noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile, amenajările existente - TN, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în**



prealabil de Min. Culturii sau Direcția Jud. ptr.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 de Min. Culturii.

Art. 23.1.d. INDICATORI URBANISTICI ZONA - TN

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin. (1)-(3), pag. 49÷50/207 și (17) pag. 67/207, precum și următorii indicatori:

1. Prin Actualizare PUG și RLU sunt stabiliți indicatorii urbanistici pentru funcțiuni admise în zona – TN, pentru alte funcțiuni decât cele admise în – TN, indicatorii de control urbanistici se vor stabili prin PUZ, aprobat conform Legii 350/2001.
2. - **POT maxim = 70%, pentru clădirile/construcțiile**, cu regim de înălțime propus P÷P+1E, din **Zona Terenuri Neproductive (TN), existente sau propuse din intravilan** VATRA „M1” propusă oraș **Murfatlar**, din **UTR m 10**, inclusiv pentru lucrările admise prin Avizul nr. 168/U/2020 al Ministerului Culturii, sau pentru utilizarea provizorie a terenurilor neproductive (TN) pentru Organizări de Șantier în vederea realizării unor lucrări, până la realizarea și aprobarea PUZ, în UTR m 10.
3. - **POT maxim = 85%**, pentru UTILITĂȚI PUBLICE din Zona Parc Fotovoltaic, pe terenuri neproductive –TN (vezi: Teren Np S-E și Teren Np S-V), din **UTR m 12**, cu regim de înălțime propus P÷P+1E, conform Actualizare PUG și RLU.
4. - **CUT maxim = 1,40** pentru Clădiri/Construcții din zona–TN, cu regim de înălțime max.P+1E, și POT 70%, inclusiv pentru lucrările admise prin Avizul nr.168/U/2020 al Min. Culturii și construcții provizorii de șantier până la aprobarea PUZ în UTRm10.
5. - **CUT maxim = 1,70** pentru Clădiri /Construcții din zona – TN, cu regim de înălțime max.P+1E,și POT 70%, pentru UTILITĂȚI PUBLICE din zona Parc Fotovoltaic, UTRm12.
6. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente - TH, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologice – siturilor arheologice, clasate în LMI și 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 de Min. Culturii.

PARTEA V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Funcțiunile terenurilor extravilane sunt situate în limitele UAT, în extravilanul orașului Murfatlar și reprezentate **pe: Planșa 1** „Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază”,

CAPITOLUL 24 ZONA TERENURI AGRICOLE SITUATE ÎN EXTRAVILAN „TA”

24.1. GENERALITĂȚI:

1. Zona terenuri agricole situate în extravilan „TA” identificate cu culoare **galben citrin 2** pe **Planșa 1** Încadrare în Teritoriul Unității administrativ Teritoriale de Bază, unele porțiuni fiind vizibile și **pe: Planșa 3.1.** Reglementări Urbanistice Zonificare- Murfatlar”, **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință(UTR) Murfatlar”și **pe: Planșa 3.2.**„Reglementări Urbanistice - Zonificare- Siminoc” și **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc”.
2. Această zonă în care se desfășoară activități agricole cuprinde și suprafețe de teren construite, izolate și dispersate în teritoriul agricol extravilan al orașului (fermele) prin intermediul cărora se realizează lucrările de cultivare, întreținere a culturilor, paza, recoltarea, transporturile aferente lor, inclusiv activitățile agro-zootehnice, precum și obiective de îmbunătățiri funciare din extravilan.



3. Zona **TA** este formată din 3 subzone și anume:
- I. Subzona terenuri agricole din extravilan- arabil în **TAA**
 - II. Subzona terenuri agricole din extravilan- viță de vie în **TAV**
 - III. Subzona terenuri agricole din extravilan- livezi **TAL**

Art. 24.1.a. UTILIZĂRI ADMISE ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

1. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin prezentul RLU.
2. Potrivit Legii nr. 18/1991 republicată, art. 92, alin. 1 “amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă”.
3. Excepțiile sunt prevăzute în Legea nr. 18/1991, republicată, la art. 92 alin. 2: “Se exceptează de la prevederile aliniatului precedent construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrări aferente exploatarei țițeiului și gazului, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă”.
4. Construcțiile existente își vor păstra funcțiunea și amplasarea actuală, cu condiția încadrării în prevederile viitoarei sistematizări a zonei, reglementată prin RLU.
5. Constituirea de obiective necesare desfășurării activităților agro-industriale, agricole, agro-zootehnice (Crame, ateliere, magazine, remize, spații de depozitare, platforme, șoproane inclusiv pentru utilajele agricole, sedii de fermă, vestiare, spații pentru adăpostire, spații preparat masa pentru muncitori agricoli, depozite de carburanți, grajduri, depozite de furaje și altele asemenea).
6. Obiective de echipare edilitară aferente activităților agricole sus menționate (stații de pompare, rezervoare, posturi trafo, centrale termice, etc).

Art. 24.1.b. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

- 1- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea 50/1991, Ordinul M.D.R.L 839/2009 și prezentul R.L.U. pentru activitățile agricole și agro-zootehnice din extravilan;
- 2- Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, condiția privind gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor, spre a evita prejudicierea terenurilor agricole.
- 3- Birouri de servicii firme agricole și servicii de gospodărie comunală cu acordul Consiliului Local și cu condiția încadrării în prevederile și limitele stabilite în prezentul R.L.U.

Art. 24.1.c. UTILIZĂRI INTERZISE ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

1. Orice utilizări care nu se înscriu în cele admise mai sus la Art. 24.1.a.
2. Activități care pot provoca degradarea mediului natural.
3. Activități productive, altele decât cele agricole existente în UTR-uri adiacentă
4. activități de locuire altele decât locuințele temporare, de servicii.
5. activități forestiere altele decât cele de întreținere a fondului forestier;
6. activități de pășunat liber;
7. activități de pescuit, nereglementate;
8. dispunerea de panouri de afișaj sau alte amenajări cu rol de semnalizare cu excepția celor utilizate de Administrația zonei.
9. activități de depozitare;
10. platforme de colectare a deșeurilor.



Art. 24.1.d. CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

Se va respecta regulile inițiale cu privire la forma și dimensiunile terenurilor precum și următoarele reguli:

1. Se va respecta distanțele de protecție stabilite în R.L.U. la Art. 15.1.d., pag. 155/207.

Art. 24.1.e. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

Se va respecta regulile inițiale cu privire la forma și dimensiunile terenurilor precum și următoarele reguli:

1. Retragerile și distanțele vor respecta regulile stabilite la Art. 15.1.e., pag.155/207.

Art. 24.1.f. ACCESE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

1. Ete interzis staționarea ori parcare a autovehiculelor mai puțin mașinile și utilajele agricole care deserveșc direct producția agricolă în zona TA;
2. Transportul muncitorilor și circulația mașinilor și utilajelor agricole se va efectua pe drumurile de exploatare (De), existente în zonă;

Art. 24.1.g. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

Se vor respecta regulile inițiale cu privire la înălțimea construcțiilor, precum și următoarele reguli:

1. Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, dar în orice caz nu va depăși $H = 8.00$ m cu aviz S.T.S. peste 6,0m în zonele marcate pe Planșa 1 Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază.
2. **Înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile existente în extravilan zona TA cu TAA, TAV și TAL, situate în interiorul limitelor zonelor protejate cu potențial arheologic –siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic.**

Art. 24.1.h. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

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

1. Construcțiile ce urmează să fie realizate în această zonă vor folosi materiale naturale locale, pentru a se integra în cadrul natural general, existent al zonei.
2. **Aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente în extravilan zona TA cu TAA, TAV și TAL, situate în interiorul limitelor zonelor protejate cu potențial arheologic –siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic**

Art. 24.1.i. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

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 publice de apă și canalizare pentru a satisface cerințele legale referitor la echiparea edilitară aferentă (stații de pompare, rezervoare, posturi trafo, centrale termice, etc)
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente A.N. „Apele Române” care administrează resursele de apă;



Art. 24.1.j. SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

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

1. plantarea versanților digurilor de protecție pentru consolidarea acestora și reglarea umidității solului, a malurilor canalelor de legătură între ochiurile de apă mai întinse pentru marcarea traseului acestora, dar și pe malurile canalelor de desecare și irigații cu aprobare de la Administrația Bazinală de Apă Dobrogea - Litoral.

Art. 24.1.k. ÎMPREJMUIRI ZONA TA, cu TAA, TAV și TAL

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

În **TAV** și **TAL** se pot realiza garduri cu înălțimea de 1,60m, la fațada principală și 2.0m, pe laterale, realizate din materiale de construcții rezistente la intemperii sau din gard viu;

Art. 24.1.l. INDICATORI URBANISTICI ZONA TA

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap. 3, Art. 3.6.**, alin. (1)÷(3) pag. 49-50/207, precum și:

- I. Pentru **TAA**:
 1. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI** - P.O.T.= (S construită la sol/S teren) x 100 - **P.O.T. maxim = 0.5 – 1,5%**[1,5% pentru suprafețe de TAA de 10.000mp(1,00Ha) sau mai mici], pentru regimul de înălțime propus P-P+1E la construcții cu destinația admisă la Art. 24.1.a.
 2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**–C.U.T.=S desfășurată constr./S teren.
 - 2.1.- **C.U.T. maxim = 0.01** pentru P+1E și POT 0,50%, pentru suprafețe mai mari de 1,0Ha, respectiv,.
 - 2.2.- **C.U.T. maxim = 0,03**(ptr. supraf. de 1,0Ha sau mai mici), pentru P+1E și POT maxim 1,50%.
- II. Pentru **TAV**:
 1. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI** - P.O.T.= (S construită la sol/S teren) x 100
 - 1.1.- **P.O.T. maxim = 2,0%** pentru regimul înălțime propus P-P+1E la construcții admise la Art. 24.1.a.
 2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** – C.U.T.=S desfășurată constr./S teren.
 - 2.1.- **C.U.T. maxim = 0.04** pentru P+1E și POT maxim 2,0%.
- III. Pentru **TAL**:
 1. **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI** - P.O.T.= (S construită la sol/S teren) x 100
 - 1.1.- **P.O.T. maxim = 0.8 %** pentru regimul înălțime propus P-P+1E la construcții admise la Art. 24.1.a.
 2. **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** – C.U.T.=S desfășurată constr./S teren.
 - 2.1.- **C.U.T. maxim = 0.016** pentru P+1E și POT maxim 0,80%.
- IV. 1. Indicatorii urbanistici **POT** și **CUT**, pentru clădirile/construcțiile noi **propuse sau** pentru **intervențiile la clădirile/ construcțiile existente în zona TA** cu **TAA, TAV și TAL**, situate în extravilan în interiorul limitelor zonelor protejate cu potențial arheologic – **siturilor arheologice**, clasate în LMI și RAN, **se propun și se avizează** în prealabil de către **Min. Culturii** sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.

CAPITOLUL 25 ZONA TERENURI FORESTIERE SITUATE ÎN EXTRAVILAN „TF”

Art. 25.1. GENERALITĂȚI:

1. Zona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan – **TF** identificate cu culoare **verde închis 18** pe: **Planșa 1** Încadrare în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază, și pe unele porțiuni vizibile și pe: **Planșa 3.1.- Reglementări Urbanistice Zonificare-Murfatlar** și **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar”.
2. Zona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan – **TF** cuprinde Pădurea Murfatlar situată în extravilanul orașului Murfatlar cu excepția intravilanului Blocurilor „L” și „P” din Pădure cu drumul de acces la Blocuri Pădure din DN3 și excepția Trupurilor izolate de intravilan respectiv: Trupul izolat M16- Ocolul Silvic Murfatlar, Trupul izolat M17- Fazanerie, Trupul izolat M18- S.P. Basarabi Pădure și Trupul izolat M19- Popas Turistic Fântânița identificabile total pe Planșa 1 și parțial pe Planșa 3.1-Reglementări Urbanistice Zonificare- Murfatlar”



3. Pădurea Murfatlar se afla în "Zona protejată peisagistic/ecologic" în „Situl Natura 2000” COD ROSCI0083 „Fântânița Murfatlar” în suprafață de 578(577,50)ha ce se suprapune peste Zona naturală protejată "Rezervația Fântânița" înscrisă în Anexa nr.1 a Legii nr. 5/2000 cu Indicativul 364 și suprafața de 66,40 ha.

Art. 25.1.a. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE ȘI INTERZISE ZONA TF

1. În zona pădurilor și plantațiilor silvice din extravilan – **TF**, inclusiv în „Situl Natura 2000” în general și în Rezervația „Fântânița”, autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor sunt **interzise**.
2. Construcții se pot autoriza numai cu avizul conform al autorității responsabile în domeniu - Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor,
 - a) la amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
 - b) cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Regiei Naționale a Pădurilor „ROMSILVA - Inspectoratul Teritorial Constanța și al Agenției Naționale pentru Protecția Mediului- Agenția pentru Protecția Mediului Constanța.
3. Prin excepțiile de la prevederile de mai sus, (*vezi alin. 2*), sunt permise:
 - a) lucrările de extindere și/sau amenajări din Trup Izolat M19 care vor respecta prevederile **ISM** din zona TF- conform PUG, preluate din PUZ inițial „*Extindere Popas Turistic, Fântânița*” și *Drum de acces*”, avizate de autoritățile sus menționate.
 - b) trupurile izolate de intravilan din zona TF (Pădure) au funcțiuni corespunzătoare funcțiunii existente (exemplu: pentru Blocurile de locuințe „L” și „P” Pădure se vor utiliza Reglementările de la Art.11.1.,zona **L**-subzona **L1a**, pag.102÷110/207; pentru Trupul M16 Ocolul Silvic Reglementările de la Art.12.2.a.÷ l., Zona **IS-ZM**, pag.124÷128/207, pentru Trupul M18 S.P. Basarabi- Pădure Reglementările de la Art.22.1.a÷e., Zona **TH**, pag.183÷185/207 iar pentru Trupul M17 Fazanerie Reglementările de la Art. 15.1.a.÷l., Zona **A**, pag.154÷159/207).
 - c) cu avizul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, și al ROMSILVA- Inspectoratul Teritorial Constanța se pot autoriza construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice (*vezi Trupul izolat M16- Ocolul Silvic Murfatlar*), culturilor forestiere, parcurilor publice și/sau de agrement, construcțiilor/ amenajărilor turistice (*vezi Trupul izolat M19- Popas Turistic Fântânița*) sau construcțiilor/ amenajărilor speciale (*vezi Trupul izolat M18- S.P. Basarabi Pădure și Unitățile Militare din Pădurea Murfatlar*), conform R.L.U.

Art. 25.1.b. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA TF

Se vor respecta atât Regulile inițiale cu privire la amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor din zona TF, precum și următoarele reguli:

1. Retragerile și distanțele vor fi corespunzătoare prevederilor din R.L.U. stabilite pentru funcțiunile **L** cu subzona **L1a**, **IS-ZM**, **A** și **TH**, prezentate anterior la Art.25.1.a.,alin.3,lit.b.

Art. 25.1.c. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA ZONA TF

1. Se vor respecta atât Regulile de bază stabilite în R.L.U.pentru funcțiunile **L** cu subzona **L1a**, **IS-ZM**, **A** și **TH**, iar pentru construcțiile din extravilan zona **TF**, următoarele reguli:
2. Înălțimea clădirilor nu va depăși P+1E cu înălțimea maximă admisă la cornișă H =9.00m.
3. **Înălțimea** maximă, **pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau** pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile **existente în zona TF**, situate **în interiorul limitelor zonelor protejate** cu potențial arheologic – **siturilor arheologice**, clasate în LMI și RAN, **se propune și se avizează** în prealabil de către **Ministerul Culturii** sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.



Art. 25.1.d. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA TF

Se vor respecta atât Regulile inițiale cu privire la aspectul clădirilor în interiorul parcelelor din zona TF, precum și următoarele reguli:

1. Construcțiile ce urmează să fie realizate în Trupurile izolate din zona TF vor respecta regulile privind aspectul corespunzător prevederilor din R.L.U. stabilite pentru funcțiunile **L** cu subzona **L1a, IS-ZM, A și TH**, (vezi anterior la Art.25.1.a.,alin.3,lit.b.) iar pentru construcțiile din extravilan zona **TF** se vor folosi materiale naturale locale, pentru a se integra în cadrul natural al zonei.
2. **Aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile existente în extravilan zona TF, situate în interiorul limitelor zonelor protejate cu potențial arheologic – siturilor arheologice**, clasate în LMI și RAN, **se propune și se avizează** în prealabil de către **Ministerul Culturii** sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.

Art. 25.1.e. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA TF

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 publice de apă și canalizare pentru a satisface cerințele legale referitor la echiparea edilitară aferentă (stații de pompare, rezervoare, posturi trafo, centrale termice, etc).
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente A.N. „Apele Române” care administrează resursele de apă;

Art. 25.1.f. INDICATORI URBANISTICI ZONA TF

Se vor respecta atât regulile generale pentru Indicatorii de control urbanistici de la **Cap.3, Art. 3.6**, alin. (1)÷(3), pag. 49-50/207, cât și regulile de bază stabilite în R.L.U. pentru funcțiunile **L** cu subzona **L1a, IS-ZM, A și TH**, iar pentru construcțiile din extravilan zona **TF**, următoarele reguli:

1. - **P.O.T. maxim = 0.5%** pentru construcții P/Pînalt, Cabane, Stații din zona extravilan TF.
2. - **C .U.T. maxim = 0.05** pentru construcții cu înălțimea P/Pînalt și POT maxim 0,5 %.
3. **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile existente în zona TF, situate în interiorul limitelor zonelor protejate cu potențial arheologic – siturilor arheologice**, clasate în LMI și RAN, **se propun și se avizează** în prealabil de către **Ministerul Culturii** sau Dir. Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.

CAPITOLUL 26 ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APĂ / CANALE DE IRIGAȚII SITUATE ÎN EXTRAVILAN - „TH-E”

Art. 26.1. GENERALITĂȚI:

1. Zona terenuri (extravilane) aflate permanent sub ape „**TH-E**” sunt identificate pe: „**Planșa 1** Încadrare în Teritoriu Unității Administrativ de bază” și **parțial pe Planșa 3.1.** – Reglementări Urbanistice Zonificare- Murfatlar și respectiv **Planșa 3.2.-** Reglementări Urbanistice Zonificare- Siminoc” cu culoare **albastru închis 15** tronsoanele de Canal Navigabil (C.D.M.N.) dintre limita intravilan Murfatlar și limita UAT Murfatlar spre com. Poarta Albă și respectiv spre com. Valul lui Traian și com. Bărăganu și cu culoare **albastru deschis 13** albia Văii Seacă, albia Văii Șerplea, și albia Văii Siminoc.
2. În Zona terenuri extravilane aflate permanent sub ape **TH -E** Canalul Navigabil Dunăre-Marea Neagră (C.D.M.N) inclusiv Bazinul Portuar Basarabi au utilizare multifuncțională (navigație, alimentare cu apă, irigații, piscicultură, etc), iar Pârâurile, Valea Seacă, Valea Șerplea și Valea Siminoc servesc evacuării apelor pluviale la viituri. În toate situațiile oglinzile de apă sunt elemente de cadru natural, amenajate cu importanță esențială pentru structurarea urbanistică a localității.



Art. 26.1.a. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE ȘI INTERZISE ZONA TH-E

1. Se admit lucrări de modernizare - restructurare a scurgerilor de apă pluvială, amenajări de protecție și întreținere.
2. Lucrări de semnalizare pentru navigație, și altele asemenea.
3. Scurgerile și traversările proiectate în zona Canalului Navigabil (C.D.M.N) vor fi avizate de Administrația Națională Apele Române și de Compania Națională Administrația Canalelor Navigabile (C.N. - A C.N.) S.A.
4. Stabilirea dimensiunilor și caracteristicilor albiei Pârâului Valea Seacă se va face conform Normativ tehnic pentru lucrări hidrotehnice NTLH -001 aprobat prin Ordinul Ministrului Mediului și Dezvoltării Durabile 1.215/2008 (vezi la Art. 1.2,pag.7/207) de către proiectanți autorizați conform Ordin M.A.P.D.R. 182/19.02.2009 (vezi la pag. 7/207).

Art. 26.1.b. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA TH-E

1. Se vor respecta atât Regulile inițiale/existente cu privire la înălțimea construcțiilor TH-E, cât și următoarele reguli:
2. Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă la cornișa **H = 5.00 m**.
3. **Înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile existente în extravilan în zona TH-E, situate în interiorul limitelor zonelor protejate arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de către Ministerul Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.**

Art. 26.1.c. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR ZONA TH-E

Se vor respecta Regulile de bază inițiale/existente cu privire la aspectul construcțiilor din TH-E, precum și următoarele reguli:

1. Construcțiile ce urmează să fie realizate în această zonă vor fi proiectate de proiectanți atestați conform Ordinului M.A.P.D.R. 182/19.02.2009 (vezi la pag. 7/207).
Se vor folosi materiale naturale locale, pentru a se integra în cadrul natural al zonei.
2. **Aspectul exterior, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente în extravilan în zona TH-E, situate în interiorul limitelor zonelor protejate arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de către Ministerul Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.**

Art. 26.1.d. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA TH-E

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 publice de apă și canalizare se va satisface cerințele legale referitor la echiparea edilitară aferentă (stații de pompare, rezervoare, posturi trafo, centrale termice, etc),
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente A.N. „Apele Române” care administrează resursele de apă;

Art. 26.1.e. INDICATORI URBANISTICI ZONA TH-E

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute la **Cap. 3, Art. 3.6.**, pag. 49-50/207, precum și:

- 1 - **P.O.T. maxim = 0.5 %** pentru clădiri P/P înalt, Cantoane, etc. din zona extravilan TH-E
- 2 - **C.U.T. maxim = 0.5** pentru P/P înalt și POT 0,5%.
- 3 **Indicatorii urbanistici POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile existente în zona TH-E, situate în interiorul limitelor zonelor protejate arheologic – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de către Ministerul Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.**



**CAPITOLUL 27 ZONA TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE
SITUATE ÎN EXTRAVILAN „TC-E”**

Art. 27.1. GENERALITĂȚI:

1. Zona terenuri ocupate de căi rutiere, căi ferate și căi navigabile din extravilan „TC-E”, identificabile pe „**Planșa 1** – Încadrarea în Teritoriul Unității Administrativ Teritoriale de Bază” și **parțial** pe: **Planșa 3.1.** – Reglementări Urbanistice Zonificare- Murfatlar și respectiv **Planșa 3.2.**- Reglementări Urbanistice Zonificare- Siminoc” cu culoare **roșu 8** (DN cu *Drumurile Naționale DN3 și DN 22C*), **portocaliu 5** (DJ cu *Drumul Județean DJ 381*) și **galben 3** (DC cu *Drumul Comunal DC 27 și DC 3*), cu culoare **mov 11** Magistrala CFR București- Constanța și cu culoare **albastru închis 15** Canalul Navigabil Dunăre - Marea Neagră situate în extravilanul orașului Murfatlar.
2. O importanță sporită trebuie acordată drumurilor de acces în localitate. Aspectul general al localității este puternic influențat de imaginile oferite către principalele căi de acces rutier. Se va acorda o atenție deosebită considerentelor estetice la amenajarea zonelor de transport.
3. Drumul Comunal DC 3 este un drum de pământ nemodernizat care face legătura între localitatea Murfatlar și localitatea Bărăganu întrerupt de Autostrada A2. Drumul comunal DC 3 urmărește traseul Drumului de exploatare începând de la strada Muzeului și Prel. Muzeului prin De 2339, apoi prin De 2329 până la Autostrada A2, subtraversează Autostrada A 2 și intră pe teritoriul UAT Bărăganu tot printr-un Dum de exploatare.

Art. 27.1.a. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE ȘI INTERZISE ZONA TC-E

Se vor respecta prevederile de la **Cap. 20, Art. 20.1.a, Art. 20.1.b. și Art. 20.1.c.** precum și:

1. Vegetația de aliniament prevăzută de-a lungul căilor de acces în localități în zona de protecție a drumului. Rândul de arbori poate fi amplasat chiar la limita zonei de siguranță cu zona de protecție, cu avizul Poliției Rutiere și în urma unui plan de amenajament avizat de I.C.A.S. și/sau administratorul drumului.

Art. 27.1.b. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA TC-E

Se vor respecta prevederile de la **Cap. 20, Art, 20.1.d, Art. 20.1.e, și Art. 20.1.f.**, pag.177/207.

Art. 27.1.c. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA TC-E

1. Se vor respecta prevederile de la **Cap. 20, Art. 20.1.g, Art. 20.1.h, și Art. 20.1.k.** pag.177/207
2. **Înălțimea** maximă, **pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau** pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile **existente în zona TC-E, situate în interiorul limitelor zonelor protejate** arheologic – **siturilor arheologice**, clasate în LMI și RAN, **se propun și se avizează** în prealabil de către **Ministerul Culturii** sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.

Art. 27.1.d. INDICATORI URBANISTICI ZONA – TC-E

1. Se vor respecta prevederile de la **Cap. 20, Art. 20.1.l.**, pag. 179-181, precum și:
2. **Indicatorii** urbanistici **POT și CUT, pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau** pentru **intervențiile la clădirile/ construcțiile existente în zona TC-E**, situate în extravilan **în interiorul limitelor zonelor protejate** arheologic – **siturilor arheologice**, clasate în LMI și RAN, **se propun și se avizează** în prealabil de către **Min. Culturii** sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.



CAPITOLUL 28 ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE SITUATE ÎN EXTRAVILAN „TN-E”

Art. 28.1. GENERALITĂȚI:

Zona terenuri neproductive din extravilan „TN-E” cuprinde toate terenurile neproductive din extravilanul orașului Murfatlar identificate cu **culoare gri** deschis pe **Planșa 1** Încadrare în Teritoriu Unității Administrativ Teritoriale de Bază.

Art. 28.1.a. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE ȘI INTERZISE ZONA TN-E

1. Sunt admise lucrări tehnico- edilitare/ de utilități publice: apă – canal, energie electrică, gaze naturale și altele asemenea în extravilan- Zona TN-E.
2. Este interzisă autorizarea directă de lucrări în zona terenurilor neproductive cu excepția celor de la pct.1.
3. Lucrările de construcții supraterane, pentru alte funcțiuni decât cele precizate la pct. 1, sunt permise cu condiția întocmirii și aprobării prealabile a unei documentații de PUZ, iar funcțiunea propusă să fie compatibilă cu funcțiunea zonei învecinate terenului(TN).
4. Se pot autoriza construcții și lucrări de dezvoltare în zona TN-E cu avizul conform al organelor abilitate: Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor și respectării condițiilor impuse în zonele de protecție pentru Monumentele/Siturile istorice/arheologice, prin Avizul Ministerului Culturii sau Direcției Județene pentru Cultură Constanța,
5. Se va ține cont de toate restricțiile impuse prin PUG și RLU pe suprafața zonei TN-E, dar și în imediata apropiere, pentru a evita conflicte funcționale.

Art. 28.1.b. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA TN-E

1. Se vor respecta Regulile de bază cu privire la amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor descrise la **Art. 4.1.÷ 4.8.**, pag. 81÷88/207, respectiv prevederile PUZ.

Art. 28.1.c. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA TN-E

1. Se vor respecta atât Regulile de bază de la **Art. 7.2.**,pag. 91÷92/207 cu privire la înălțimea construcțiilor, cât și prevederile PUZ, aprobat legal, pentru zona TN.
2. **Înălțimea** maximă, **pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau** pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile **existente** în extravilan **în zona TN-E**, situate **în interiorul limitelor zonelor protejate** arheologic – **siturilor arheologice**, clasate în LMI și RAN, **se propune și se avizează** în prealabil de către **Ministerul Culturii** sau Dir. Jud. pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.

Art. 28.1.d. INDICATORI URBANISTICI ZONA – TN-E

1. Se vor respecta prevederile de la **Art. 3.6.**, alin. (17), pag. 67/207 și **Art. 23.1.d.**, pag. 186/207 precum și prevederile PUZ, aprobat legal, pentru zona TN-E.
2. **Indicatorii** urbanistici **POT și CUT**, **pentru clădirile/construcțiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile existente** în zona TN-E, situate **în interiorul limitelor zonelor protejate** arheologic – **siturilor arheologice**, clasate în LMI și RAN, **se propun și se avizează** în prealabil de către **Min. Culturii** sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria monumentului.

CAPITOLUL 29 ZONA TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ SITUATE ÎN EXTRAVILAN „TS-E”

Zona terenuri cu destinație specială din extravilan „TS-E” cuprinde toate terenurile cu destinație specială din extravilanul orașului Murfatlar identificate pe **Planșa 1** – „Încadrare în Teritoriu Unității Administrativ teritoriale de Bază”. Definiție: *Terenurile cu destinații speciale din extravilanul orașului reprezintă terenurile destinate pentru construcțiile și instalațiile din domeniul Apărării, ordinii publice și siguranței naționale, construcțiile și instalațiile aferente transporturilor rutiere, feroviare, navale și*



alte funcții speciale cu caracter local sau național, precum și construcțiile și instalațiile hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde situate în extravilanul UAT Murfatlar. Zona terenuri din extravilan TS-E este marcată pe Planșa 1 cu culorile aferente funcțiunii (ex: roz pentru obiectivele militare și de ordine publică; roșu pentru căile de transport rutiere, mov + roșu pentru căile de transport feroviare și albastru închis + roșu pentru căile de transport navale, etc.).

Art. 29.1.a. UTILIZĂRI FUNCȚIONALE ADMISE ȘI INTERZISE ZONA TS-E

1. Funcțiunile admise în Zona extravilan TS-E sunt cele specifice funcțiunii obiectivului, Ex: Construcții ale M.Ap.N. pentru apărare, ale M.A.I. pentru ordine publică și ale S.R.I., S.I.E. și S.T.S. pentru siguranță națională, respectiv construcții și instalații pentru dirijarea și siguranța circulației rutiere, feroviare și navale, construcții și instalații aferente rețelelor tehnico-edilitare și cariere, etc.
2. Alte funcțiuni se vor stabili ținându-se cont dacă sunt admise și compatibile cu funcțiunile și folosința existentă în zona terenului cu destinație specială TS-E.
3. Se va ține cont de toate restricțiile existente conform PUG și RLU pe suprafața zonei TS-E, dar și în imediata apropiere, pentru a evita conflicte funcționale.
4. Se pot autoriza construcții și lucrări de dezvoltare numai cu avizul conform al M.Ap.N. pentru apărare, M.A.I. pentru ordine publică și S.T.S. pentru siguranță națională.

Art. 29.1.b. RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA TS-E

Se vor respecta Regulile de bază cu privire la amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor descrise în **Cap. 4, Art. 4.1.÷ 4.8.**, pag. 81-88/207.

Art. 29.1.c. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA TS, UTR TS

1. Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la înălțimea construcțiilor descrise în **Art. 7.2.**, pag. 91÷92/207.
2. În orice caz distanța minimă dintre 2 clădiri va fi înălțimea clădirii cea mai înaltă.

Art. 29.1.d. INDICATORI URBANISTICI ZONA - TS, UTR TS

1. Se vor respecta prevederile de la **Cap. 18, Art. 18.1.I.**, pag. 171-172/207, pentru zona specială a rețelelor tehnico-edilitare, **Cap. 20, Art. 20.1.I.**, pag. 179-181/207, pentru zona specială a căilor de comunicație: rutieră, feroviară și navală și **Cap 24, Art. 24.1.I.**, pag. 189/207 pentru terenurile extravilane TAA, TAV și TAL, precum și:
2. Pentru terenurile cu destinație Specială ale: M.Ap.N., M.A.I., S.R.I. SIE sau STS, indicatorii POT și CUT vor fi conform prevederilor de la Cap.19, **Art. 19.1.k.**, pag. 174/207.

PARTEA VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

În activitatea de aplicare a **PUG** și **RLU** emitentul certificatului de urbanism și al autorizației de construire, identifică **UTR**-ul în care solicitantul se înscrie și raportat la funcțiunea dorită extrage prescripțiile din **RLU** privind oportunitatea și condițiile de amplasare a obiectivului propus.

CAPITOLUL 30 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

Art. 30.1. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) DIN ORAȘUL MURFATLAR

- a.- **UTR m 1** – ZONA CENTRALĂ a orașului, cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe și funcțiuni complementare (**L**) cu subzona (**L 1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1a**) până la P+ 2E situate în țesut urban Murfatlar și subzona (**L2**) – locuințe colective cu (**L2a**) având înălțimi P÷P+1÷ 3E situate în țesut urban Murfatlar și (**L2b**) având înălțimi medii și mari în ansambluri de locuințe P+3E și P+4E; ZONA Instituții publice, servicii (**IS**); ZONA Servicii de interes general (**ISM**); ZONA Spații Verzi/ Plantate, Agreement, Sport, Protecție (**SP**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR



(CR); ZONA Cursuri de apă/Văi inundabile **(TR)**- parțial, (în capătul de Sud dintre străzile Al. Ioan Cuza și Nicolae Bălcescu lângă DN3), Zone situate de fapt în Zona Centrală a orașului Murfatlar (UTR m 1 cuprinde tot teritoriul Zonei Centrale a orașului) cu: str. Calea București (DN3)- parțial (de la intersecția cu limita de Est a Zonei Centrale (UTR m1) până la intersecția cu limita de Vest a Zonei Centrale), str. Mircea Eliade, str. Nichita Stănescu- parțial, capătul de Sud-Est (de la intersecția cu limita de Est a UTR m 3 până la intersecția cu limita de Vest a UTR m 3), Aleea Ghiocelului, str. Nicolae Titulescu- parțial, latura de Vest din capătul de Nord, (de la intersecția cu limita dinspre Sud a Zonei Centrale (UTR m1) până la intersecția cu limita dinspre Nord a Zonei Centrale) și parțial, capătul de Sud, (de la intersecția cu limita Zonei Centrale până la intersecția cu DN3), str. Dimitrie Cantemir- parțial, capătul de Sud în limitele UTR m 1, str. Alexandru Ioan Cuza- parțial, capătul de Sud în limitele UTR m1, str. Daciei- parțial, latura de Nord în limitele UTR m 1, Aleea Mărgăritarelor- parțial, în UTRm1.

UTR m1 cuprinde principalele obiective publice: Sediul Primăriei oraș Murfatlar comun cu Sediul Poliției Naționale și locale oraș Murfatlar, Grădinița 2, Piața Centrală, și altele.

b.- **UTR m 2** - Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe și funcțiuni complementare **(L)** cu subzona **(L 1)** locuințe individuale cu regim redus de înălțime- **(L1a)** până la P+ 2E situate în țesut urban Murfatlar și subzona **(L2)**- locuințe colective cu **(L2a)** având înălțimi P÷P+1÷ 3E situate în țesut urban Murfatlar; ZONA Instituții publice, servicii **(IS)**; ZONA Servicii de interes general **(ISM)**; ZONA Unități Industriale și Depozite **(ID)**; ZONA Spații Verzi/Plantate, Agreement, Sport, Protecție **(SP)**; ZONA Căi de Comunicație Rutieră **(CR)**, Zone situate în Cartierul de Nord al orașului Murfatlar care cuprinde și Cartierul Rezidențial cu Dotări, menținut în intravilan prin PUG, cu: str. Calea București (DN 22C) – parțial, latura/limita de Vest (de la intersecția cu str. Nichita Stănescu până la intersecția cu str. Murfatlar), str. Murfatlar – parțial (de la intersecția cu str. Calea București (DN22C) până la intersecția cu Aleea Bachus), Aleea Bachus, str. Constantin Brâncoveanu, str. I. Ghe. Duca, str. Vasile Alecsandri, str. Constantin Brâncuși, str. Ion Creangă, str. Făgetului, str. Paltinului, str. Salcânilor, str. Veteranilor, str. Nichita Stănescu – parțial, latura/limita de Nord (de la intersecția cu str. Calea București (DN22C) până la intersecția cu str. Ion Creangă), str. General Vasile Milea – parțial, latura/ limita de Nord (de la intersecția cu str. Ion Creangă până la intersecția cu Aleea Bachus) iar din Cartierul Rezidențial propus străzile: Diamantului, Coralului, Rubinului, Prel. Rubinului, Opalului, Cristalelor, Aleea Perlei și Aleea Safirului.

c.- **UTR m 3** - Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe și funcțiuni complementare **(L)** cu subzona **(L 1)** locuințe individuale cu regim redus de înălțime- **(L1a)** până la P+ 2E situate în țesut urban Murfatlar și subzona **(L2)**- locuințe colective cu **(L2a)** având înălțimi P÷P+1÷ 3E situate în țesut urban Murfatlar; ZONA Instituții publice, servicii **(IS)**; ZONA Servicii de interes general **(ISM)**; ZONA Construcții Tehnico- Edilitare **(TE)**; ZONA Căi de Comunicație Rutieră **(CR)**; ZONA Căi de Comunicație Feroviară **(CF)**- parțial, (de la intrare în UTR m 3 până la intrare în UTR m 7); ZONA Căi de Comunicație Navală **(CN)**- parțial din malul stâng, (de la intrare în UTR m 3 până la intrare în UTR m 7), Zone situate în partea mediană a orașului Murfatlar, cu: str. Calea București (DN22C)- parțial cu ambele laturi de Vest și de Sud, (de la intrare în UTR m 3 până la intersecția cu limita Zonei Centrale- UTR m 1) și parțial, latura de Nord, [de la intersecția cu str. Nichita Stănescu până la intersecția cu limita Zonei Centrale (UTR m 1)], str. Nichita Stănescu- parțial, latura de Sud [de la intersecția cu str. Calea București (DN22C) până la intersecția cu str. Ion Creangă] și parțial, ambele laturi [de la intersecția cu str. Ion Creangă până la intersecția cu limita Zonei Centrale (limita UTR m1)], str. General Vasile Milea- parțial, [de la intersecția cu str. Ion Creangă până la intersecția cu aleea acces la Bloc D3, limita Zonei Centrale (limita UTR m1)] și parțial, latura de Sud, (de la intersecția cu str. Nicolae Titulescu până la intersecția cu str. Al. Ioan Cuza, inclusiv), str. Nicolae Titulescu- parțial, latura de Est (de la str. G- ral Vasile Milea până la str. Frunzelor) și parțial ambele



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR



laturi, [de la intersecția cu str. Nichita Stănescu până la limita Zonei Centrale (limita UTR m1)], str. Nichita Stănescu- parțial, capătul /extremitatea de Est, str. Frunzelor, str. Dimitrie Cantemir- parțial, [de la str. G-ral Vasile Milea până la limita Zonei Centrale (limita UTR m1)], str. Alexandru Ioan Cuza- parțial, [de la str. G-ral Vasile Milea până la limita Zonei Centrale (limita UTR m1)], str. Feroviarului- parțial, latura de Sud, [de la limita UTR m 6 până la str. Calea București (DN22C)], str. Speranței, str. Duzilor, str. Bradului, str. Caișilor, str. Vișinului, str. Amurgului, str. Matei Basarab, str. Matei Corvin, Aleea Macului, str. Credinței, str. Vasile Pârvan, str. Minerului- parțial, [de la intersecția cu str. Calea Dobrogei (DN3) până la limita UTR m 7], str. Calea Dobrogei (DN3)- parțial, capătul de Nord, [de la limita UTR m 6 până la intersecția cu str. Calea București (DN22C)], str. Daciei- parțial, latura/ partea de Sud, [de la limita Zonei Centrale (limita UTR m1) (de la nr. 1 proprietar Pădurariu Marian) până la taluz DN 3], Aleea Trandafirului- parțial, capătul de Sud și latura de Sud (în limitele UTR m 3).

- d.- **UTR m 4** - Cuprinde o singură zonă funcțională și anume: ZONA Construcții Tehnico- Edilitare (**TE**), Zona situată în partea/extremitatea de Nord/Nord-Vest a orașului Murfatlar, cu: str. Calea București (DN22C)- parțial, porțiunea din latura/limita de Vest a zonei propusă/ rezervată pentru Sensul Giratoriu și în continuare pe limita DN 22C, str. Feroviarului- parțial, o porțiune din latura de Nord și limitele UTR m 4 cu CFR la Vest.
- e.- **UTR m 5** - Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe (**L**) cu subzona (**L 1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1a**) până la P+ 2E situate în țesut urban Murfatlar și subzona (**L2**)– locuințe colective cu (**L2a**) având înălțimi P÷P+1÷ 3E situate în țesut urban Murfatlar; ZONA Instituții publice, servicii (**IS**); ZONA Servicii de interes general (**ISM**); ZONA Gospodărie comunală/Cimitire (**GC**); ZONA Construcții Tehnico- Edilitare (**TE**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**), Zone situate în Cartierul de Vest al orașului Murfatlar, cu: str. Calea Dobrogei (DN3)- parțial, în Cartierul de Vest în limitele UTR m 5, [de la intrare în intravilan (limita UTR m 5) până la limita UTR m 10], str. Portului (DC27) în Cartierul de Vest, în limitele UTR m 5, [de la intersecția cu str. Calea Dobrogei (DN3) până la limita intravilanului (limita UTR m 5)], str. Nicolae Iorga, str. Ciocârliei, str. Fântâniței, str. Junimii, str. Șerplea, str. Intrarea Fântâniței, Aleea Deversorului, str. Măceșului, str. Plopilor, str. Frasinului, str. Nicolae Labis, str. Mihail Sadoveanu, str. Marin Preda, str. Avram Iancu, str. Tineretului, str. Ion Barbu și str. Pescărușului- parțial capătul de Vest, în limitele UTR m 5.
- g.- **UTR m 6** - Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe (**L**) cu subzona (**L 1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1a**) până la P÷P+1÷ 2E, (rămase din fostele locuințe CFR, vândute chiriașilor, situate izolat între Linia CF 800- București Constanța și ZONA Construcții Tehnico- Edilitare (TE) – Sursa de apă Basarabi I a SC RAJA SA); ZONA Instituții publice, servicii (**IS**); ZONA Servicii de interes general (**ISM**); ZONA Unități Industriale și Depozite (**ID**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**)- parțial, în limitele UTR m 6; ZONA Căi de Comunicație Feroviară (**CF**)- parțial, în limitele UTR m 6; ZONA Căi de Comunicație Navală (**CN**)- parțial, în limitele UTR m 6, Zone situate preponderent în Cartierul de Vest și parțial în Nord/Nord- Vestul intravilanului orașului Murfatlar, cu: str. Pescărușului- parțial, în limitele UTR m 6, (de la intersecția cu limita UTR m 5 până la intrarea în incinta Zonei Libere Basarabi), str. Feroviarului- parțial, capătul de Vest, (de la limita UTR m 3 până la intersecția cu Linia CF 800- București- Constanța). Accesul în incinta Port Basarabi se realizează prin str. Portului (DC27) și apoi prin Drumul Tehnologic de acces la C.D.M.N.
- h.- **UTR m 7** - Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe (**L**) cu subzona (**L 1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1a**) până la P÷P+1÷ 2E, situate în Zone impropii locuirii- propusă pentru RESTRUCTURARE URBANĂ (rămase din locuințele CFR, vândute chiriașilor, situate între Linia CF 800- București Constanța și Drumul Național DN3); ZONA Instituții publice, servicii (**IS**); ZONA Servicii de interes general (**ISM**); ZONA Unități Industriale și Depozite (**ID**); ZONA Spații Verzi/ Plantate, Agreement



PRIMARIA ORAȘULUI MURFATLAR



, Sport, Protecție (**SP**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**)- parțial, în limitele UTR m 7; ZONA Căi de Comunicație Feroviară (**CF**)- parțial, în limitele UTR m 7; ZONA Cursuri de apă/ Văi inundabile (**TR**) și ZONA Terenuri aflate permanent sub ape/Canale de irigații (**TH**), Zone situate preponderent în zona Industrială din Sud/Sud-Estul intravilanului orașului Murfatlar, cu: str.Clea București(DN3) -parțial, în limitele UTR m 7, [de la limita Zonei Centrale (limita UTR m1) până la limita de Est a UAT/ limita de Est a intravilanului orașului Murfatlar], str. Minerului- parțial , porțiune din Zona Industrială, (de la limita UTR m 3 până la limita de Est a UAT/ limita de Est a intravilanului orașului Murfatlar), str. Industrială 1 (propusă prin PUG), str. Industrială 2 (propusă prin PUG).

- i.- **UTR m 8** - Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe și funcțiuni complementare (**L**) cu subzona (**L 1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1a**) până la P+ 2E situate în țesut urban Murfatlar, respectiv subzona (**L2**)– locuințe colective cu (**L2a**) având înălțimi P÷P+1÷ 3E și (**L2b**) având înălțimi medii și mari în ansambluri de locuințe P+3E și P+4E, situate în țesut urban Murfatlar; ZONA Instituții publice, servicii (**IS**); ZONA Servicii de interes general (**ISM**); ZONA Spații Verzi/ Plantate, Agreement , Sport, Protecție (**SP**); ZONA Construcții Tehnico- Edilitare (**TE**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**); ZONA Cursuri de apă/ Văi inundabile (**TR**), Zone situate preponderant în Cartierul de Est, al orașului Murfatlar, cu: str. Calea București (DN22C)- parțial, latura/limita de Nord, (de la limita Zonei Centrale (limita UTR m1) până la intersecția cu str. Viilor/ limita intravilanului comună cu limita UTR m 8), str Viilor, str. Mihai Eminescu, str. Mihail Kogălniceanu, str. Nicolae Bălcescu, str. Al. Ioan Cuza- parțial, latura/limita de Vest, [de la intersecția cu limita Zona Centrală (limita UTR m 1) până la str. G-ral Vasile Milea], str. General Vasile Milea - parțial, latura/limita de Sud, (de la str. Al. I. Cuza, intersecția cu limita UTR m 3, până la Blocurile ANL Stadion inclusiv), Aleea Nufărului, Aleea Crinilor, Aleea Garofiței, Aleea Liliacului, Aleea Drăgușanu (propusă), Aleea Lalelelor, Aleea Narciselor, Aleea Zambilelor.
- j.- **UTR m 9** - Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe (**L**) cu subzona (**L1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1a**) până la P+ 2E rămase din fostele locuințe ale Stațiunii S.C.V.V. Murfatlar, vândute chiriașilor și subzona (**L2**)– locuințe colective cu (**L2a**) având înălțimi P÷P+1÷ 3E, Bloc locuințe de la Stațiunea S.C.V.V. Murfatlar, vândute chiriașilor; ZONA Instituții publice, servicii (**IS**); ZONA Unități Industriale și Depozite (**ID**); ZONA Spații Verzi/Plantate, Agreement, Sport, Protecție (**SP**); ZONA Gospodărie comunală/Cimitire (**GC**); ZONA Construcții Tehnico- Edilitare (**TE**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**), Zone situate în partea de Est denumite local “Zona Stațiunii”și respectiv “Zona Stadionului orașului Murfatlar”, cu: str. General Vasile Milea- parțial, capătul de Est,(de la limita UTR m 13 până la limita UTR m 8), str. Viilor - parțial, capătul de Nord, în limitele UTR m 9, str. Murfatlar - parțial, capătul/ extremitatea de Est, în limitele UTR m 9. Accesul în incinta Stațiunii de Cercetare Vini Viticola (S.C.V.V.) Murfatlar se face prin str. Calea București, nr. 2, (DN3).
- k.- **UTR m 10** - Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe (**L**) cu subzona (**L1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1a**) până la P+ 2E, de fapt locuințe P (parter), situate în incinta Fermei 4 (fota Fermă 5-6 a SCVV), respectiv locuințe P (parter) [rămase/amenajate în zonă, fosta Organizare de Șantier a Canalului Dunăre- Marea Neagră (C.D.M.N.)]; ZONA Instituții publice, servicii (**IS**); ZONA Unități Agricole (**A**); ZONA Spații Verzi/Plantate, Agreement, Sport, Protecție(**SP**);ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**); ZONA Cursuri de apă/ Văi inundabile (**TR**) și ZONA Terenuri neproductive (**TN**) – propus pentru URBANIZARE PARC MUZEAL, situată(e) în Zona de protecție a monumentului istoric “Ansamblul rupestru de la Murfatlar”, cu: str.Calea Dobrogei (DN3) - parțial, capătul de Vest din zona Podului peste Canalul Navigabil, în limitele UTRm10, str. Muzeului- parțial, capătul de Sud, în limitele UTR m 10, [str. Muzeului reprezentând de fapt Drumul Tehnologic de acces la cota +50,00 a Canalului Dunăre Marea Neagră (C.D.M.N.)].



- l.- **UTR m 11** - Cuprinde 2 zone funcționale și anume: ZONA Unități Industriale și Depozite (**ID**) și ZONA Spații Verzi/Plantate, Agreement , Sport, Protecție (**SP**), cu acces din str. Murfatlar.
- m.- **UTR m 12** - Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Unități Industriale și Depozite (**ID**); ZONA Unități Agricole (**A**); ZONA Spații Verzi/Plantate, Agreement , Sport, Protecție (**SP**); ZONA Gospodărie comunală/Cimitire (**GC**); ZONA Construcții Tehnico- Edilitare (**TE**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**) și ZONA Terenuri neproductive (**TN**) – propuse pentru UTILITĂȚI PUBLICE, cu acces prin str. Muzeului (*de fapt Drum Tehnologic de acces la cota +50,00 a C.D.M.N.*) și strada Prelungirea Muzeului (*fostul drum de exploatare De 2339*) respectiv strada Fermelor.
- n.- **UTR m 13** - Cuprinde 3(trei) zone funcționale și anume: ZONA Terenuri cu Destinație Specială (**DS**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**) și ZONA Cursuri de apă/ Văi inundabile (**TR**) (*vezi Valea Basarabi*), Zone situate în partea de Nord a intravilanului orașului Murfatlar, cu: str. General Vasile Milea- parțial, prin care se face accesul la Cazarma 342, (*de la limita UTR m 3 până la limita UTR m 9*), str. Nicolae Titulescu- parțial, capătul de Nord, pe limita de Vest, care asigură accesul la Cazarma 3336- Căminul de garnizoană, în limitele UTR m 13 și str. Murfatlar- parțial, partea mediană, (*de la intersecția cu limita UTR m 2 până la intersecția cu limita UTR m 9*).

Art. 30.2. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR) DIN SATUL SIMINOC

- a.- **UTR s 1** – ZONA CENTRALĂ sat Siminoc, cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe și funcțiuni complementare (**L**) cu subzona (**L 1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1b**) până la P+ 2E situate în țesut rural Siminoc; ZONA Instituții publice, servicii (**IS**); ZONA Servicii de interes general (**ISM**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**), Zone situate de fapt în Zona Centrală a satului Siminoc, adiacentă drumului comunal DC27, cu: str. Murfatlar- parțial, care asigură accesul direct la imobilele situate adiacent, de o parte și de alta, a străzii principale din sat, (*de la str. Specialiștilor până la Valea Siminocului, în limitele UTR s 1*), capătul de Nord al străzilor: Răsăritului, Socului, Cultelor și Cumpenei, în limitele UTR s 1 și capătul de Sud al străzilor: Specialiștilor, Islazului, Horei, Culturii și Amurgului, în limitele UTR s 1.
- b.- **UTR s 2** – Cuprinde mai multe zone funcționale și anume: ZONA Locuințe (**L**) cu subzona (**L 1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1b**) până la P+ 2E situate în țesut rural Siminoc; ZONA Servicii de interes general (**ISM**); ZONA Unități Agricole (**A**); ZONA Spații Verzi/Plantate, Agreement , Sport, Protecție (**SP**); ZONA Gospodărie comunală/Cimitire (**GC**); ZONA Construcții Tehnico- Edilitare (**TE**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**) și ZONA Cursuri de apă/ Văi inundabile (**TR**), Zone situate în restul satului Siminoc, fără zona UTR s 1 (*denumită Zona Centrală*) a satului, cu: str. Murfatlar- parțial, în limitele UTR s 2, străzile: Răsăritului, Socului, Cultelor și Cumpenei, partea de Sud , în limitele UTR s 2, străzile: Specialiștilor, Islazului, Horei, Culturii și Amurgului, partea de Nord, în limitele UTR s 2, străzile: Stadionului, Fântâniței, Secerisului, Privighetorii, Intrarea Privighetoarei, Cerealelor, Fagului, Izvor, Sălcilor, Agricultorului, Vișinului, Cireșului, Mecanizatorului, Unirii, Ogorului, Valea Mare, Duzilor, Mioriței, Prunului, Părului, Ciobăniței, Mărului, Viforului și Apusului, în limitele UTR s 2.
- c.- **UTR s 3** – Cuprinde: ZONA Locuințe (**L**) cu subzona (**L 1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1b**) până la P+ 2E situate în țesut rural Siminoc; ZONA Servicii de interes general (**ISM**); ZONA Unități Industriale și Depozite (**ID**); ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**), care este situată în zona LOTIZĂRI CANADIAN cu str. Arțarului și fâșia de acces la DC 27 și propunerea, pentru studiere prin "PUZ pentru CARTIER LOCUINȚE Sola A 107" în care se vor studia funcțiunile de: ZONA Locuințe (**L**) cu subzona (**L 1**) locuințe individuale cu regim redus de înălțime- (**L1b**) până la P+ 2E; ZONA Căi de Comunicație Rutieră (**CR**) pentru acces la loturi, ZONA Construcții Tehnico- Edilitare (**TE**) necesare racordului la utilități, ZONA Cursuri de apă/ Văi



inundabile (TR) dată fiind situarea Zonei studiate la limita de Nord a Afluentului Văii Siminoc și dotări Dotări cu Spații publice, Servicii (IS)/(ISM). în limitele UTR s 3.

ANEXE:

Anexa 1 NORME PRIVIND ASIGURAREA ACESELOR

Normele sunt extrase din Anexa nr. 4 la HG 525/1996, republicată în 27-11- 2002, modificată și completată, privind „Aprobarea Regulamentului General de Urbanism” (R.G.U.), adaptate categoriei și specificului orașului Murfatlar.

Parcelele cu funcțiunile din fiecare zonă și subzonă vor fi prevăzute cu accese carosabile și pietonale, astfel:

1. Construcții administrative:
 - a. accese carosabile și pietonale directe din străzile principale sau secundare care include acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public
 - b. accese carosabile incluzând și accese utilitare,
 - c. accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente;
2. Construcții financiar-bancare:
 - a. Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile și pietonale directe din străzile principale;
3. Construcții comerciale alimentare și nealimentare sau de servicii:
 - a. se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori și aprovizionare.
 - b. alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului pentru public;
 - c. acces mașini utilitare
 - d. platforme de depozitare a ambalajelor și gunoiului după normativele în vigoare.
4. Construcții de cult:
 - a. se vor asigura alei carosabile, în legătură cu rețeaua de circulație principală și majoră.
5. Construcții de cultură
 - a. se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori și aprovizionare.
 - b. alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi principale sau de circulație majoră;
6. Construcții de învățământ
 - a. se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun.
 - b. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
7. Construcții de sănătate:
 - a. se va asigura legătura carosabilă cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate.
 - b. aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează:
 - c. cu o bandă de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maximă de 15,00 m;
 - d. cu două benzi de circulație de 6 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 5,00 m.
 - e. accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
8. Construcții și amenajări sportive de agrement:
 - a. se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
 - b. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - c. circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - d. alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;
 - e. alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.



9. Construcții de turism:
- vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.
 - numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic conform normativului.
10. Construcții de locuințe:
- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
 - accese carosabile pentru parcări locatari;
 - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală:
 - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 6 m, cu trotuar de gardă 1 m cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
 - Pentru locuințe colective cu acces propriu și lot comun se vor asigura:
 - accese carosabile pentru parcări locatari;
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală
 - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;
 - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 6 m, cu trotuar de gardă 1 m cel puțin pe o latură;
 - supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
 - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accese la parcaje și garaje.

Anexa 2 NORME PRIVIND ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Normele sunt extrase din Anexa nr. 5 la HG 525/1996, republicată în 27-11- 2002, modificată și completată, privind „Aprobarea Regulamentului General de Urbanism” (R.G.U.), adaptate categoriei și specificului orașului Murfatlar.

Parcelele cu funcțiunile din fiecare zonă și subzonă vor fi prevăzute cu parcaje, astfel:

1. Construcții administrative:

- Pentru Administrație:* Sediul Primăriei și Consiliu Local, Sediul Poliției naționale și locale, Sedii diferite instituții, autorități publice, Sedii Companii sau Agenții naționale și altele asemenea;
 - câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați, plus,
 - un spor de 30% pentru Primărie și Poliție,
- Pentru Învățământ:* Licul Teoretic, Școli Generale, Grădinițe, Cămine preșcolare, etc.
 - câte 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice, plus,
 - la Liceul Teoretic se adaugă 1 -2 locuri de parcare pentru autocare.
- Pentru Sănătate și asistență socială:* Dispensare, Centru de sănătate, Farmacii, Cabinete medicale, Cămine pentru batarni, Locuințe sociale, etc.
 - câte un loc de parcare pentru 4 persoane angajate, plus,
 - un spor de 10%.
- Pentru Cultură:* Casă de Cultură, Cămin Cultural, Bibliotecă, Club tineri/Cercuri culturale,
 - câte un loc de parcare la 10-20 locuri în sala.
- Pentru Culte:* Biserici, Mănăstiri, alte Lăcașuri de cult, Case mortuare, Capele, Cimitire;
 - minim 5 locuri de parcare.



2. Construcții de Locuințe:

- a. *Pentru construcții de Locuințe unifamiliale cu lot propriu,*
 - câte 1 loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale
- b. *Pentru construcții Locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun,*
 - câte 1 loc de parcare la 1-3 apartamente
- c. *Pentru construcții Locuințe colective cu acces și lot în comun,*
 - câte 1 loc de parcare la 2-10 apartamente.
- d. Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

3. Construcții pentru Comerț sau Servicii:

- a. *Pentru Unități/Spații Comerciale:* Complexuri Comerciale, Marketuri, Magazine și altele asemenea
 - câte 1 loc de parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
 - câte 1 loc de parcare la 100mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp;
 - câte un loc de parcare la 50mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2000mp;
 - câte 1 loc de parcare la 40mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000mp,
- b. *Pentru Servicii:* Financiar-Bancare, Birou Notariat, Birou Avocatură și altele asemenea;
 - câte 1 loc de parcare la 20 de salariați, plus ,
 - un spor de 50% pentru clienți;
 - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.
- c. *Pentru Servicii; Turism, Cazare-* Hoteluri/Moteluri, Cabane, Popoasuri;
 - câte 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare la Hoteluri;
 - câte 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare la Moteluri;
- d. *Pentru Servicii alimentație publică:* Restaurante, Baruri, Discoteci, Autoserviri și altele,
 - câte 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masă, plus,
 - la acestea se adaugă locurile de parcare sau garare pentru vehiculele proprii care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

4. Construcții pentru Industrie- Depozitare:

- a. *Pentru Unități Industriale de producție și Depozitare:* Fabrici, Uzine, Ateliere, Stații de prelucrare și Sortare, Depozite și alte unități de producție și depozitare;
 - câte 1 loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000mp,
 - câte 1 loc de parcare la 100mp pentru activități desfășurate pe o supr. mai mare de 1.000mp.
- b. *Pentru Unități de Service și Desfacere:* Service auto, Ateliere reparații auto, Remize, Spații de Desfacere/Comercializare de tip en- gros și altele asemenea;
 - câte 1 loc de parcare la 25mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp,
 - câte un loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000mp,
 - pentru unități service și desfacere en- gros cu suprafață mai mare de 1000mp se aplică prevederea de la lit. a, punctul doi.

5. Construcții pentru Agricultură:

- a. *Pentru Unități Agricole de producție și Depozitare:* Ferme agro-zootehnice, Crescătorii, Crame viticole, Fabrici de nutrețuri, Abatoare, Silozuri, Spații de Desfacere/Comercializare produse agricole proprii și alte unități de producție agricolă și depozitare;
 - câte 1 loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000mp,
 - câte 1 loc de parcare la 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață mai mare de



- 1.000mp.
- b. *Pentru Unități Agricole- Anexe ale exploatațiilor agricole:* Remize agricole, Ateliere de reparații utilaje agricole, Adăposturi/Grajduri pentru animale, Spații/Magazii unelte agricole, cu sau fără Locuințe temporare și altele asemenea;
- câte 1 loc de parcare la 25mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp,
 - câte un loc de parcare la 150mp pentru activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000mp,
 - pentru unități agricole/anexe ale exploatațiilor agricole cu suprafață mai mare de 1.000mp se aplică prevederea de la lit. a, punctul doi.
6. Construcții pentru Spații Verzi/Plantate, Sport și Agrement:
- a. *Pentru Unități Sportive:* Stadioane, Baze sportive, Săli de Sport, și alte amenajări similare, cu amplasament în zone verzi nepoluat,
- câte 1 loc de parcare la 5-20 de locuri,
- b. *Pentru Amenajări de Agrement și Loisir.* Parcuri de agrement și petrecerea timpului liber,
- câte 1 loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
7. Construcții ce înglobează spații cu diferite destinații:
- a. *Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații,* pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Anexa 3 PLANSE CU UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

- **Planșa 1.1.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Murfatlar” cu intravilan VATRA „M1” oraș Murfatlar, inclusiv Trupurile izolate,
- **Planșa 1.2.** „Unități Teritoriale de Referință (UTR) Siminoc” cu intravilan VATRA „S1” sat Siminoc, inclusiv Trupurile izolate.

Anexa 4 PLANSE CU PROTECȚIA PATRIMONIULUI CONSTRUIT (MONUMENTE/ SITURI)

- **Planșa 6.2.1.** Protecția Patrimoniului Construit- Monumente istorice și Situri arheologice- Murfatlar
- **Planșa 6.2.1.** Protecția Patrimoniului Construit- Monumente istorice și Situri arheologice- Siminoc

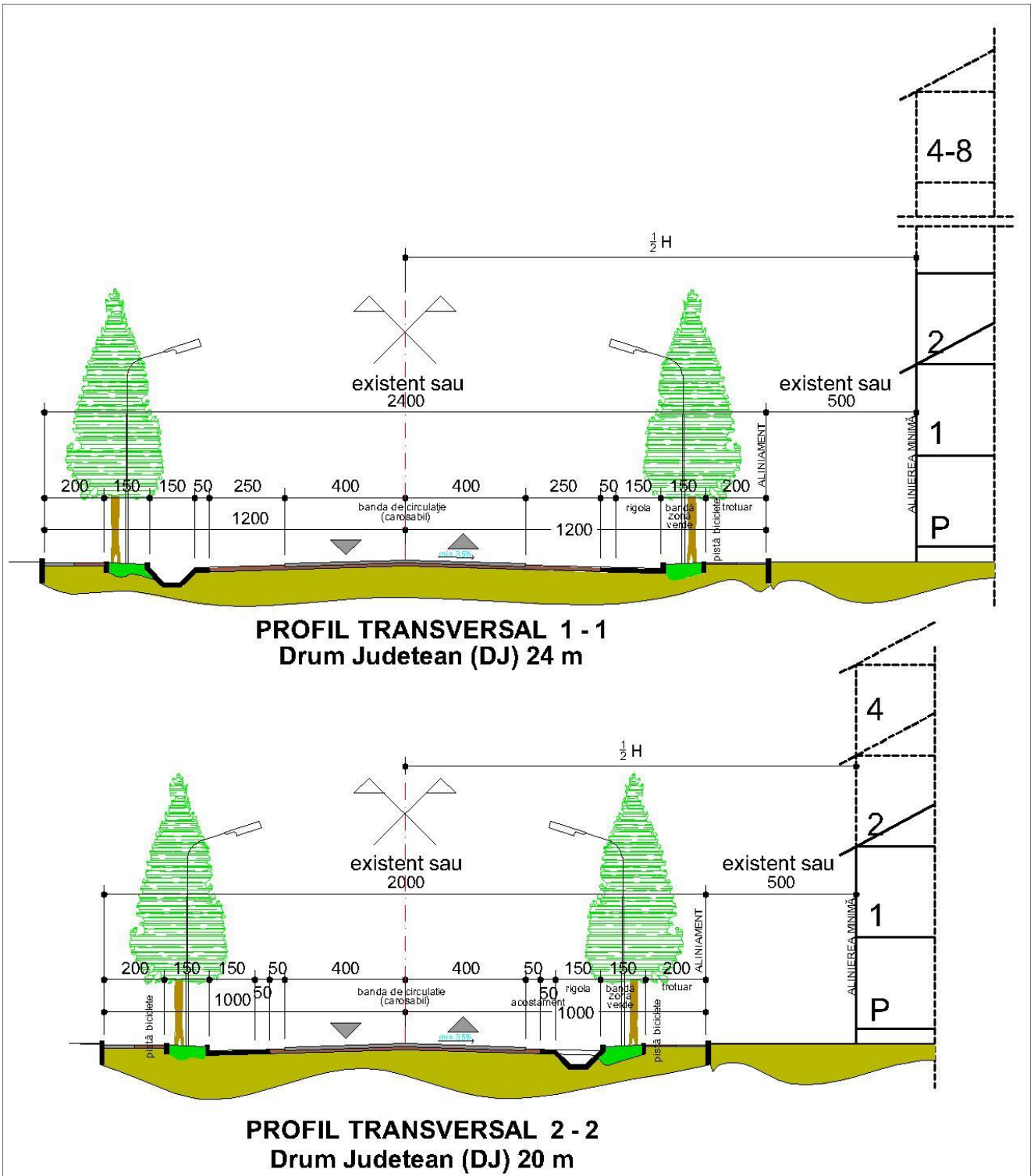
Anexa 5 PROFILE STRADALE CARACTERISTICE PENTRU DIFERITE ZONE

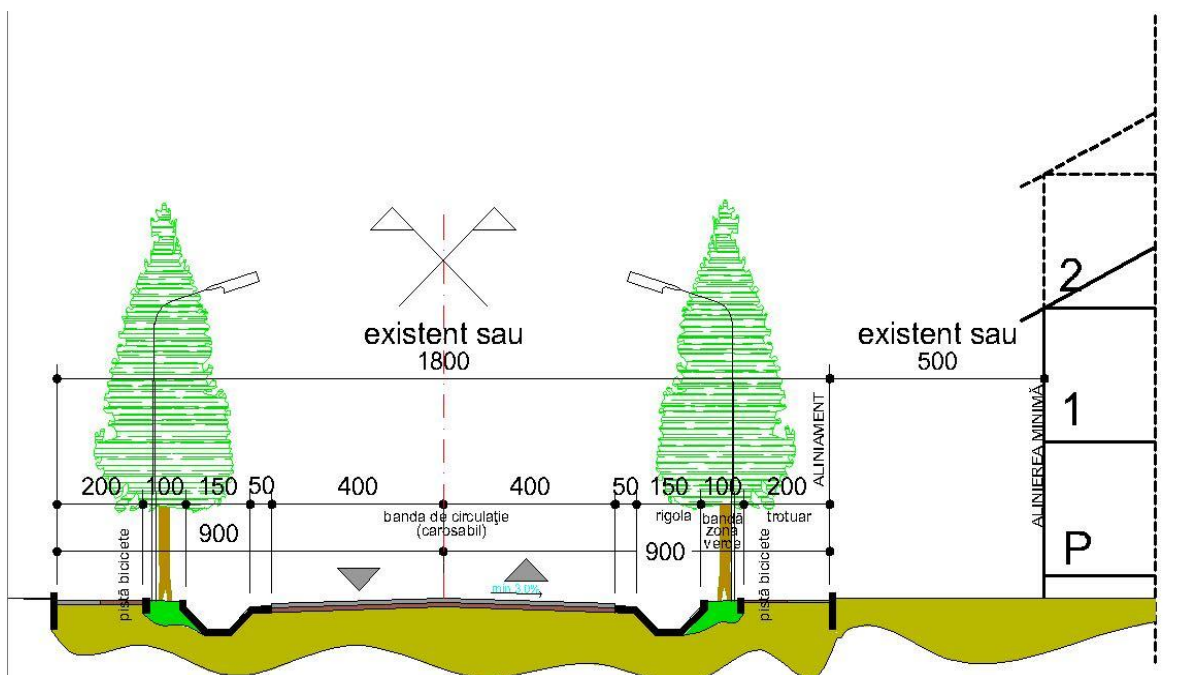
(vezi mai jos pe pag. 204-207/207 din prezentul Regulament)

Întocmit,

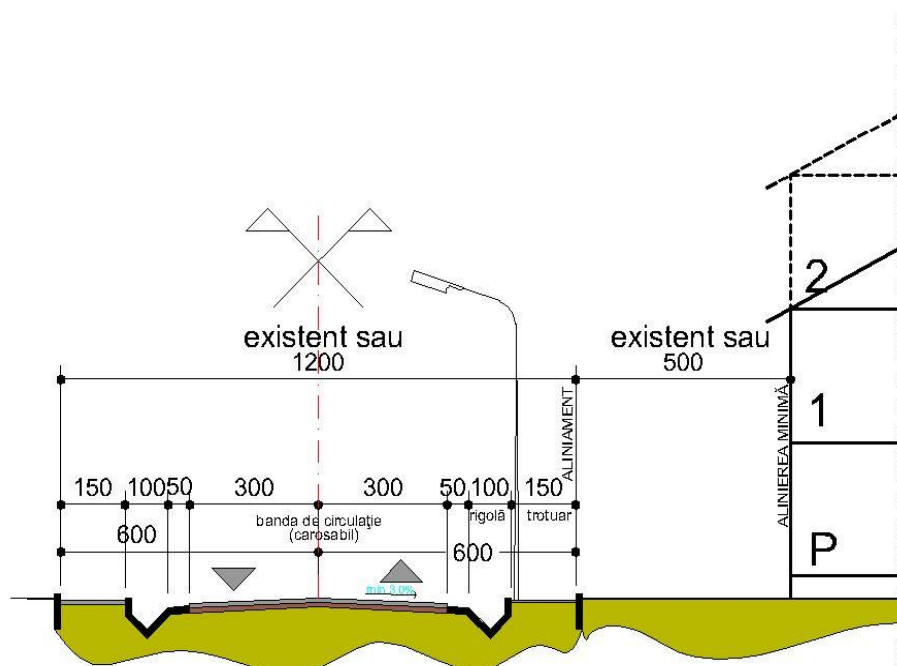
Arh. Florică Turcoianu

Arh. Lucian Remus

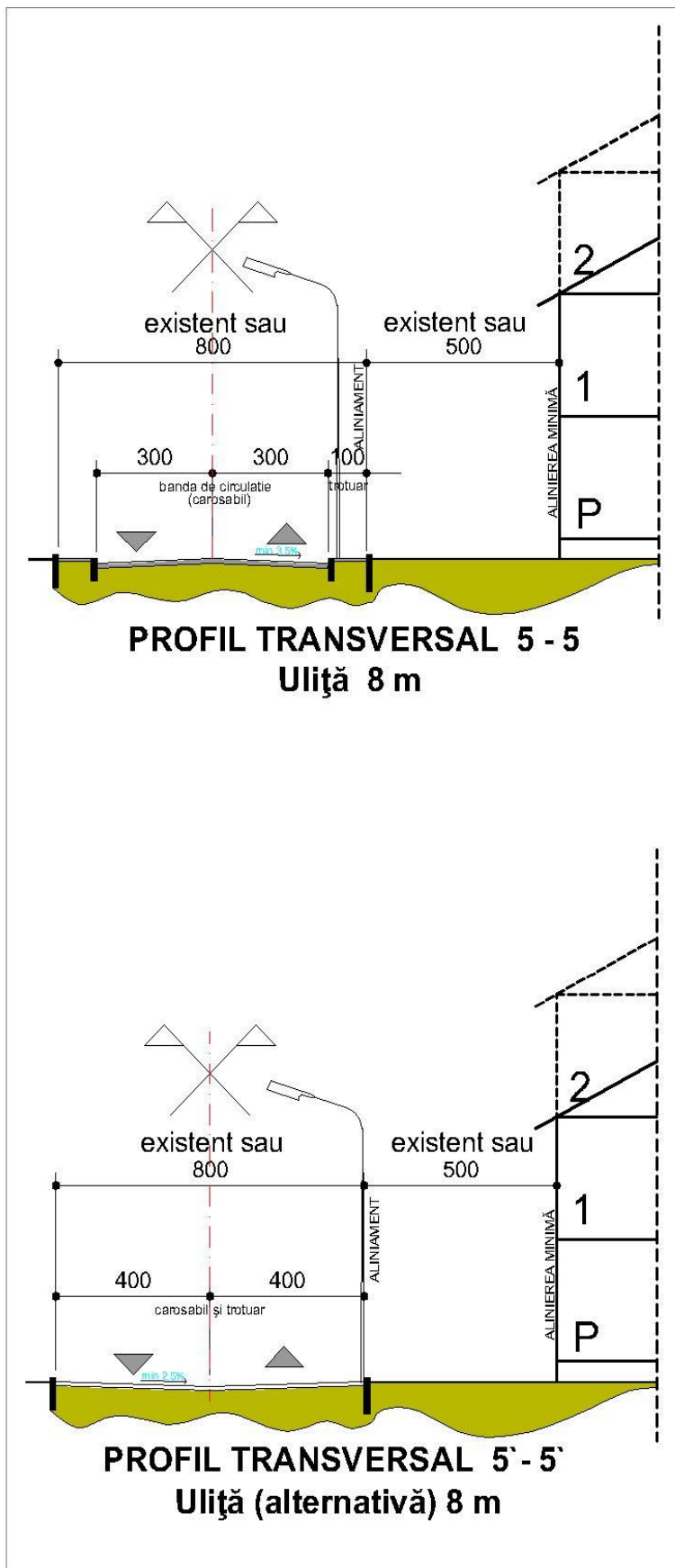


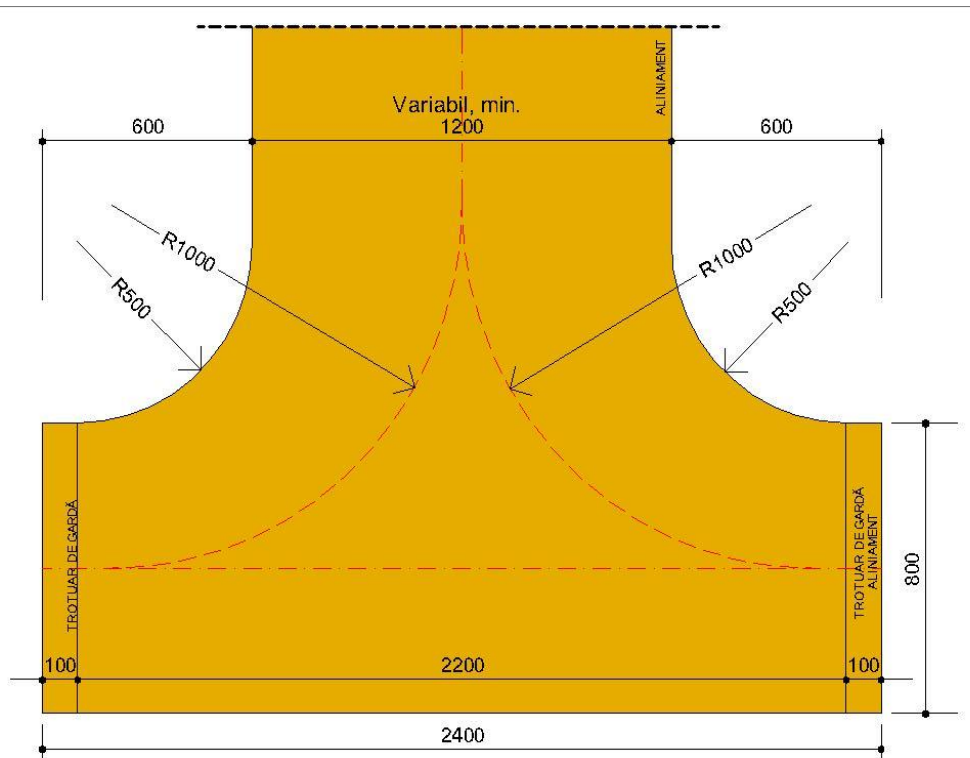


PROFIL TRANSVERSAL 3 - 3
Drum Comunal (DC) 18 m

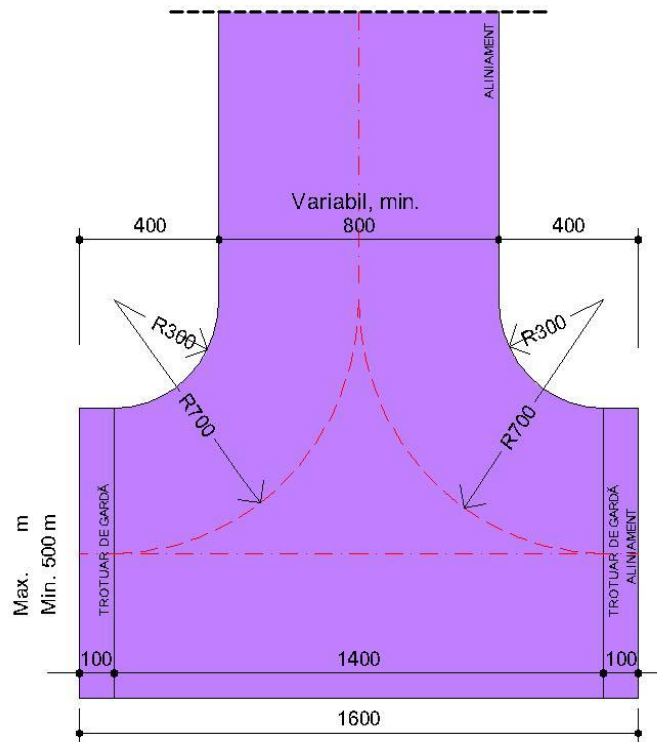


PROFIL TRANSVERSAL 4 - 4
Drum sătesc (Ds) 12 m





Fundătură maximală - F1
Drum sătesc (Ds) 12 m



Fundătură minimală - F2
Uliță 8 m