



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E

Nr. înreg. 1800 / 25.01.2023

A N U N Ţ

DEZBATERE PUBLICĂ
pentru Proiectul de hotărâre
privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU
TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion
Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada
Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1), alin. (2), alin. (4) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Primăria orașului Eforie anunță locuitorii orașului, precum și toate persoanele, organizațiile și instituțiile interesate că, până la data de 25.02.2023, se primesc propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare cu privire la următorul:

„Proiect de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA
MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR
PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud –
strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest
– strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța”

prin una din următoarele modalități:

- prin poștă la adresa Primăriei orașului Eforie: loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, jud. Constanța;
- prin email la adresa: secretariat@primariaeforie.ro ;
- prin fax la nr. 0241.748979 .

Prezentul „Proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța” a fost afișat la sediul propriu al Primăriei orașului Eforie și publicat în data de 25.01.2023 pe site-ul oficial al instituției, www.consiliullocaleforie.ro conform Procesului verbal de afișare.

Secretar General Oraș Eforie
Gabriel PREOTEASA



PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul orasului Eforie
 - Cererea nr. 32772 din 20.12.2022 prin care Tudor Gheorghe si Tudor Ana Maria, S.C. Asclepios S.R.L. si Serban Andreea-Rodica solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța;
 - Referatul de aprobare nr. 32772 din 22.12.2022;
 - Certificatul de urbanism nr. 328 din 20.09.2021;
 - Avizul Arhitectului Sef nr. R15654/15.12.2022
 - H.C.L. nr. 71/2002 si nr. 43/2022 pentru aprobarea republicarii PUG-ului orasului Eforie si Regulamentul Local de Urbanism;
 - Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificarile si comleterile ulterioare;
 - Prevederile H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
- In temeiul art. 196 alin. (1), lit. a din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completarile si modificarile ulterioare si Regulamentului de functionare al Consiliului Local, supun spre aprobarea plenului Consiliului Local al Orasului Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța, conform documentatiei intocmite de S.C. MOFT ART SRL, prezentata in Anexa nr. 1 care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2. Datele cuprinse in Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art. 1 modifica, completeaza si detaliaza prevederile din documentatia de urbanism Planul Urbanistic General al Orasului Eforie aprobat prin H.C.L. nr. 71/2002 si 43/2022 pentru suprafata de teren studiata prin documentatie de 34726 mp.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Art. 3. Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotarari are caracter de reglementare specifica si nu da dreptul la construire pana la emiterea autorizatiei de construire.

Art. 4. Durata de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța, este de 5 ani.

Art. 5. Dupa aprobare, prezenta hotarare insotita de documentatia de aprobare a PUZ si RLU se transmite Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, in vederea actualizarii din oficiu a modului de utilizare a terenului inregistrat in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.

Art. 6. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului Eforie.

Art. 7. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul general al Orasului Eforie.

Eforie,

CONSILIER LOCAL,

MINCEA Anisoara

Redactat:

Arhitect Sef Mihai-Andrei Simion
Inspector Superior Otilia Negrea



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 1643/20.01.2023

Raport

Referitor: PROIECT DE HOTARARE Privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța

Avand in vedere Referatul nr. 32772 din 22.12.2022 privind PUZ ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța, prin care se propune modificarea reglementarilor urbanistice aprobate anterior pentru suprafata de teren studiata prin documentatie de 34726 mp, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul actualizata, cu modificarile ulterioare,

Propunem spre aprobare P.U.Z. ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța conform documentatiei intocmite de S.C. MOFT ART SRL

Facem urmatoarele precizari:

S-a emis Avizul Arhitectului Sef nr. R15654/15.12.2022 ca urmare a cererii nr. 15654/15.06.2022 adresate de Raica Dan Mugurel, in calitate de reprezentant al S.C. Asclepios SRL.

Avand in vedere art. 25 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare: *Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.*

Avand in vedere art. 27¹, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare: *(1) Primarul/Primarul general al municipiului București, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, are următoarele atribuții în domeniul urbanismului:*

c) supune aprobării consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, în baza referatului tehnic al arhitectului-șef, documentațiile de urbanism, indiferent de inițiator;

d) acționează pentru respectarea și punerea în practică a prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate.

Supunem Consiliului Local al Orasului Eforie, spre aprobare, documentatia PUZ ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța elaborat de proiectantul general S.C. MOFT ART SRL prin specialist cu drept de semnatura RUR, arhitect Stefan Adrian I. Odagescu, la cererea beneficiarilor Tudor Gheorghe si Tudor Ana Maria, S.C. Asclepios S.R.L. si Serban Andreea-Rodica.

Fata de cele aratate va rugam sa analizati si sa hotarati.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente.

Arhitect Sef

Mihai-Andrei SIMION

Intocmit

Inspector superior

Otilia NEGREA, 3 ex



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
SERVICIUL JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind *aprobarea Plan Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA MODIFICĂRII
REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL
DELIMITAT DE STRAZILE: la Nord - strada Oituz, la Sud – strada Ion Movilă si strada Mihai
Eminescu, la Est – strada Doctor Cantacuzino si la Vest – strada Mihai Viteazu si strada Negru
Vodă, localitatea Eforie Sud, Județul Constanța*

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *”are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului...”*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-1 supune dezbaterii Consiliului Local al Orașului Eforie.

Se învederează totuși Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *”Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive...”*

ȘEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ȘI ASISTENȚĂ SOCIALĂ

BUCUREȘTEANU Alexandru



Nr.....32772 / 22.12.2022

REFERAT

Urmare a solicitării nr. 32772 din 20.12.2022 adresate de inițiatorii Tudor Gheorghe, ASCLEPIOS SRL și Șerban Andreea-Rodica privind avizarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE ÎN TERITORIUL DELIMITAT DE STRĂZILE: OITUZ, ION MOVILĂ, MIHAI EMINESCU, DR. CANTACUZIN, MIHAI VITEAZUL ȘI NEGRU VODĂ, intravilan UAT Eforie – Localitatea Eforie Sud, jud. Constanta, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilelor – Terenurile ce au generat documentația de urbanism, având numerele cadastrale – 104215, 105647, 101732 și 102519, situate în intravilan Eforie, sunt proprietatea numiților Tudor Gheorghe și Tudor Ana-Maria (104215), ASCLEPIOS SRL (105647 și 101732) și Șerban Andreea-Rodica (102519) - Adriana, în suprafață totală de 5388mp (IE104215 cu S=604mp+IE105647 cu S=3761mp+IE101732 cu S=523mp+IE102519 cu S=500mp), conform date din extrasele de carte funciară pentru informare emise de OCPI. Conform planului de situație având ca scop suport topografic pentru elaborare P.U.Z recepționat OCPI cu proces verbal de recepție nr. 619/2022 suprafața totală studiată prin documentație este de 34726 mp.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior PUG – RLU

Terenurile sunt situate în intravilan având categoria de folosință curți construcții fiind încadrate în zona VII A și zona VII B conform PUG și RLU aferent

Funcțiuni dominante: locuire și turism

Funcțiuni complementare admise – locuire, cazare în dotări turistice cu capacitați mici, sport, agrement, parcări

Utilizări admise: locuire, turism, agrement, sport, servicii

Utilizări admise cu condiționări: cazare în dotări turistice de capacitați mici, parcări

POT maxim = 40% - locuințe și/sau cazare ; 50% - locuințe, cazare și funcțiuni complementare; 60% - dotări

CUT maxim = 1,5

Regim de înălțime maxim = P+2E (trei niveluri)

Retragere minimă față de aliniament: conform documentației de urbanism aprobate

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: conform documentației de urbanism aprobate

Distanța minimă între clădiri pe același teren: conform documentației de urbanism aprobate

Condiții de echipare tehnico-edilitară: zona dispune de rețele de utilități – alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare
Circulații și accese: conform documentații aprobate
Parcaje: conform documentații aprobate
Spații verzi plantate: conform documentații aprobate
Împrejmuiri: conform documentații aprobate

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 328 din 20.09.2021 (valabilitate 24 de luni de la data emiterii) în baza prevederilor art. 32 al legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui *plan urbanistic zonal*, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității; În temeiul prevederilor art. 32, alin (5) litera 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; reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 32, alin (3) și (4) a fost eliberat avizul de oportunitate nr. 29179 din 18.11.2021.

În acord cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Acesta a fost demarat în data de 31.12.2021 fiind încheiat în data de 21.02.2022, perioadă în care s-a organizat dezbaterea publică, la sediul Primăriei Eforie – taxe și impozite, sala de ședințe, în data de 14.02.2022 orele 12:00 – 13:00 unde s-au prezentat reprezentantul autorității locale, elaboratorul documentației încă un cetățean, conform procesului verbal nr. 4127 din 14.02.2022.

A fost întocmit raportul de informare și consultare a publicului înregistrat cu nr. R34308 din 21.02.2022

În acord cu prevederile art 56 ^1 al Legii 350/2001 Nu pot fi inițiate și aprobate documentații de urbanism care au ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire. În acest sens a fost solicitată verificarea legalității construcțiilor din zona studiată Disciplinei în construcții prin adresa nr. 15654 din 23.06.2022 având ca răspuns faptul că nu au fost emise procese verbale de constatare și sancționare a contravențiilor în zona studiată prin documentația de urbanism (adresa răspuns nr.19376 din 22.07.2022)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

UTR: Zona studiată/reglementată va fi împărțită în două subzone funcționale:

Zona 1 – cuprinsă între str. Ion Movilă, str. Dr. Cantacuzino, str. Mihai Eminescu, str. Negru Vodă

Zona 2 – cuprinsă între str. Oituz, str. Dr. Cantacuzino, str. Ion Movilă și str. Mihai Viteazu
Documentele necesare emiterii certificatului de urbanism

Zona 1 – zona mixtă locuire și dotări complementare, turism, alimentație publică, comerț, sport, agrement, dotări administrative, tratament balnear, sănătate publică, amenajare parcuri

POT max = 40% - locuințe și/sau cazare ; 50% - locuințe, cazare și funcțiuni complementare; 60% - dotări

RH max = $S(D)+P+2E$ (h max = 12 m)

CUT max = 1,8

Zona 2 – zona mixtă locuire și dotări complementare, turism, alimentație publică, comerț, sport, agrement, amenajare parcuri

POT max = 60%

RH max = $S(D)+P+2E-3E$ retras (h max = 15 m)

CUT max = 2,4

Reglementări pentru ambele zone funcționale:

Amplasarea față de aliniament: conform HG 525/1996, art. 23 – Construcțiile se pot amplasa pe aliniament sau retrase față de acesta. Pentru Str. Mihai Eminescu și Str. Dr. Cantacuzino retragerea de la aliniament va fi de minim 3 metri.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioară: cu respectarea prevederilor Codului Civil și a legislației în vigoare referitoare la condițiile de însorire. În cazul în care parcela pe care urmează a se construi se învecinează pe limitele laterale cu calcane existente, noua construcție se va amplasa lipită de acestea. Retragerea minimă față de limita posterioară 5m cu respectarea condițiilor de însorire.

Regim de construire: izolat, cuplat sau înșiruit cu condiția asigurării necesarului de spații verzi, parcaje, acorduri necesare conform legislației

Circulații și accese: cu respectarea prevederilor Art. 25 și Art. 26 din HG nr. 525/1996. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Accesele carosabile – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice. Pentru loturile fără ieșire la drumurile publice accesul (auto, pietonal) va fi asigurat în virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere).

Precoordonare rețele tehnico-edilitare: se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor.

Spații libere și spații plantate: autorizarea executării construcțiilor se face numai cu obligația menținerii sau creării de spații plantate în procentaj corespunzător din suprafața parcelei, conform reglementărilor în vigoare.

Împrejmuiri: pentru coerența imaginii urbane, împrejmuirile la stradă vor respecta înălțimea împrejmuirilor adiacente, cu următoarele precizări: cele orientate către domeniul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri, din care soclu opac 0,60 metri și o parte transparentă, traforată, care să permită vizibilitatea. Împrejmuirile vor putea fi dublate cu gard viu. Împrejmuirile ce nu sunt orientate către domeniul public pot fi opace cu înălțimea maximă de 2,50 metri.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:

Piese desenate:

- Încadrare în teritoriu/Încadrare în zonă SC 1:50000 / 1:5000
- Încadrare în zonă (plan OCPI)
- Încadrare în documentații de urbanism SC 1:10000 / 1:2000
- Situația existentă (plan topografic) SC 1:1000
- Situația existentă (regim juridic, fond construit) SC 1:1000
- Situația existentă (funcțiuni, circulații, Rh) SC 1:1000
- Situația existentă (analiza POT, CUT, Rh) SC 1:1000
- Situația existentă (documentar foto) SC 1:1000
- Reglementări urbanistice SC 1:1000
- Mobilare urbanistică SC 1:1000
- Reglementări rețele edilitare SC 1:1000
- Regimul juridic al terenurilor și circulația lor SC 1:1000

Piese scrise:

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism aferent PUZ
- Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor

Studii de fundamentare:

- Studiu geotehnic preliminar
- Studiu privind detalierea conformării spațial – volumetric
- Studiu privind beneficiile aduse prin documentație raportat la potențialul balnear și turistic al zonei de studiu
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație

Avize:

- Plan de situație având ca scop suport topografic pentru elaborare PUZ cu viza OCPI recepționat cu nr. 619 din 2022
- aviz RAJA nr. 1823/114618 din 05.12.2022
- aviz E-Distributie Dobrogea nr. 09227865/08.12.2021
- aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 21562-318.110.395 din 07.12.2022
- aviz Telekom Romania nr. 998 din 20.12.2021
- aviz Direcția de sănătate publică a județului Constanța nr. IMA 131R/11.02.2022
- aviz DJC-Constanța nr. 2/Z/06.01.2022
- aviz Ministerul Antreprenoriatului și Turismului nr. 63 din 23.03.2022
- aviz Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General nr. DT 1315 din 11.02.2022
- Decizia etapei de încadrare nr. 18/15.03.2022 - Agenția Națională pentru Protecția Mediului Constanța
- aviz Consiliul Județean Constanța nr. 14240 din 20.04.2022
- taxa RUR – extras de cont intermediar din 21.03.2022 – cod client 16207194

CONCLUZII:

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin (1), lit c) al legii 350/2001 cu modificările ulterioare.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunile aprobate anterior și respecta principalele obiective ale activității de urbanism.

Propunem spre aprobare Planul Urbanistic Zonal - „ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR – PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRĂZILE: la nord – Str. Oituz, la sud – Str. Ion Movilă și Str. Mihai Eminescu, la est – Str. Doctor Cantacuzino și la vest – Str. Mihai Viteazu și Str. Negru Vodă”, intravilan UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, jud. Constanta, – inițiatori Tudor Gheorghe, Asclepios SRL, Șerban Andreea Rodica.

ARHITECT ȘEF,
urb. Simion Mihai – Andrei



Întocmit
Negrea Otilia



*



R O M Â N I A
PRIMARIA ORASULUI EFORIE
Arhitect Șef



NR . R15654 / 15.12.2022

SERVICIUL URBANISM ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII

Ca urmare a cererii nr. 15654 din 15.06.2022 adresate de Raica Dan Mugurel, în calitate de reprezentant al ASCLEPIOS SRL, cu sediul social: Loc. Eforie Sud, Str. Ioan Movilă, nr. 21, județul Constanța, CUI 1864633, coroborat cu adresele de completare înregistrate sub nr. 20815 din 08.08.2022, nr. 31315 din 29.11.2022 și nr. 31535 din 06.12.2022, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ

Pentru PLANUL URBANISTIC ZONAL – ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE ANTERIOR PENTRU TERITORIUL DELIMITAT DE STRĂZILE: la nord – Str. Oituz, la sud – Str. Ion Movilă și Str. Mihai Eminescu, la est – Str. Doctor Cantacuzino și la vest – Str. Mihai Viteazu și Str. Negru Vodă, intravilan oraș Eforie, localitatea Eforie Sud, județul Constanța.

Inițiatori: TUDOR GHEORGHE, SC ASCLEPIOS SRL și ȘERBAN ANDREEA-RODICA

Proiectant: SC MOFT ART SRL – arhitect Ștefan Adrian I. ODĂGESCU – specialist cu drept de semnătură RUR - D, E, F6

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ: zona studiată prezintă o formă rectangulară definită prin cvartalul delimitat de străzile: Oituz, Doctor Cantacuzino, Mihai Eminescu, Negru Vodă, Ion Movilă și Mihai Viteazu, având ca scop actualizarea reglementărilor urbanistice în raport cu legislația în vigoare.

Zona studiată și propusă spre reglementare are ca vezini:

La Nord – Str. Oituz, la sud – Str. Ion Movilă și Str. Mihai Eminescu, la est – Str. Doctor Cantacuzino și la vest – Str. Mihai Viteazu și Str. Negru Vodă

În suprafață totală de 3,47 ha conform planului de situație având ca scop suport topografic pentru elaborare PUZ avizat OCPI.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior PUG – RLU

Terenurile sunt situate în intravilan având categoria de folosință curți construcții fiind încadrate în zona VII A și zona VII B conform PUG și RLU aferent

Funcțiuni predominante: locuire și turism

Funcțiuni complementare admise – locuire, cazare în dotări turistice cu capacități mici, sport, agrement, parcări

POT maxim = 40% - locuințe și/sau cazare ; 50% - locuințe, cazare și funcțiuni complementare; 60% - dotări

CUT maxim = 1,5

Regim de înălțime maxim = P+2E (trei niveluri)

Retragere minimă față de aliniament: conform documentații de urbanism aprobate



R O M Â N I A
PRIMARIA ORASULUI EFORIE
Arhitect Șef



Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: conform documentații de urbanism aprobate

Distanța minimă între clădiri pe același teren: conform documentații de urbanism aprobate

Condiții de echipare tehnico-edilitară: zona dispune de rețele de utilități – alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare

Circulații și accese: conform documentații aprobate

Parcaje: conform documentații aprobate

Spații verzi plantate: conform documentații aprobate

Împrejmuiri: conform documentații aprobate

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

UTR: Zona studiată/reglementată va fi împărțită în două subzone funcționale:

Zona 1 – cuprinsă între str. Ion Movilă, str. Dr. Cantacuzino, str. Mihai Eminescu, str. Negru Vodă

Zona 2 – cuprinsă între str. Oituz, str. Dr. Cantacuzino, str. Ion Movilă și str. Mihai Viteazu

Documentele necesare emiterii certificatului de urbanism

Zona 1 – zona mixtă locuire și dotări complementare, turism, alimentație publică, comerț, sport, agrement, dotări administrative, tratament balnear, sănătate publică, amenajare parcuri
POT max = 40% - locuințe și/sau cazare ; 50% - locuințe, cazare și funcțiuni complementare;
60% - dotări

RH max = S(D)+P+2E (h max = 12 m)

CUT max = 1,8

Zona 2 – zona mixtă locuire și dotări complementare, turism, alimentație publică, comerț, sport, agrement, amenajare parcuri

POT max = 60%

RH max = S(D)+P+2E-3E retras (h max = 15 m)

CUT max = 2,4

Reglementări pentru ambele zone funcționale:

Amplasarea față de aliniament: conform HG 525/1996, art. 23 – Construcțiile se pot amplasa pe aliniament sau retrase față de acesta. Pentru Str. Mihai Eminescu și Str. Dr. Cantacuzino retragerea de la aliniament va fi de minim 3 metri.

Amplasarea față de limitele laterale și posterioară: cu respectarea prevederilor Codului Civil și a legislației în vigoare referitoare la condițiile de însorire. În cazul în care parcela pe care urmează a se construi se învecinează pe limitele laterale cu calcane existente, noua construcție se va amplasa lipită de acestea. Retragerea minimă față de limita posterioară 5m cu respectarea condițiilor de însorire.

Regim de construire: izolat, cuplat sau înșiruit cu condiția asigurării necesarului de spații verzi, parcaje, acorduri necesare conform legislației

Circulații și accese: cu respectarea prevederilor Art. 25 și Art. 26 din HG nr. 525/1996. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități. Accesele carosabile – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile

PLAN URBANISTIC ZONAL

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ)
in vederea Modificarii Reglementarilor Urbanistice aprobate anterior
- pentru teritoriul delimitat de strazile:

la Nord - Str. Oituz, la Sud - Str. Ion Movila si Str. Mihai Eminescu, la Est - Str.
Doctor Cantacuzino si la Vest - Str. Mihai Viteazu si Str. Negru Voda

BENEFICIAR	PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA SC ASCLEPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA		
AMPLASAMENT (adresa)	pentru teritoriul delimitat de strazile: la Nord - Str. Oituz, la Sud - Str. Ion Movila si Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino si la Vest - Str. Mihai Viteazu si Str. Negru Voda		
SUPRAFATA TEREN	34726m		
OBIECTIV	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) in vederea Modificarii Reglementarilor Urbanistice aprobate anterior		
CERTIFICAT DE URBANISM	328 din 20.09.2021		
AVIZ DE OPORTUNITATE	29179 din 18.11.2021		
PROIECTANT GENERAL	s.c. Mof t Art s.r.l.	NUMAR PROIECT	U-E01-21

LISTA DE SEMNATURI

SPECIALITATEA	PROIECTANT	SOCIETATE	SEMNATURA
Urbanism	Arh. Stefan Odăgescu 	SC Moft Art SRL	

BORDEROU PIESE SCRISE SI PIESE DESENATE

Piese Scrise TITLU	SCARA	FORMAT	NR. PAG.
FOAIE DE CAPAT			
LISTA DE SEMNATURI	-	A4	4
BORDEROU PIESE SCRISE, ANEXE SI PIESE DESENATE			
MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV	-	A4	8
<p><u>Capitolul I – INTRODUCERE</u> I.1. Date de recunoastere a documentatiei Solicitari ale temei - program Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studziata I.3. Surse documentare</p> <p><u>Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII</u> II.1. Evolutia Zonei Date privind evolutia zonei Caracteristici ale zonei in raport cu evolutia localitatii Tendinte de dezvoltare II.2. Incadrarea in Localitate Pozitionarea fata de intravilan si incadrarea in perimetrul general al localitatii Relationarea zonei cu localitatea – aspecte legate de pozitie, accesibilitate, servicii si retele edilitare, dotari specifice si de interes general II.3. Elemente ale cadrului natural Relieful Reteaua hidrografica Clima Conditii geotehnice Riscuri naturale Riscuri antropice II.4. Circulatia Aspecte privind desfasurarea circulatiei rutiere in cadrul zonei Capacitati de transport, greutatea in fluenta circulatiei, necesitati de modernizare, capacitati si trasee ale transportului in comun etc II.5. Ocuparea terenurilor Principalele functiuni prezente in zona studziata Relationari intre functiuni Densitatea fondului construit din zona studziata Calitatea fondului construit din zona studziata Asigurarea necesarului de servicii (in legatura cu zonele limitrofe) Asigurarea necesarului de spatii verzi Principalele disfunctionalitati II.6. Echipare edilitara Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii Principalele disfunctionalitati II.7. Probleme de mediu Relatia cadru natural- cadru construit Evidentierea riscurilor naturale si antropice Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie Evidentierea potentialului balnear si turistic II.8. Optiuni ale populatiei</p> <p><u>Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</u> III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare III.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General Incadrare in intravilanul existent al localitatii Propuneri de organizare functionala a zonei in conformitate cu prevederile PUG in vigoare Obiective de interes public prevazute in PUG in vigoare III.3. Valorificarea cadrului natural III.4. Modernizarea circulatiei Organizarea circulatiei rutiere si daca este cazul a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare si garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.) Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati) III.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici Reglementari Indicatori urbanistici Bilant teritorial III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare Alimentarea cu apa Canalizare (menajera si pluviala) Alimentare cu energie electrica Alimentare cu gaze naturale Telecomunicatii Gospodarie comunala III.7. Protectia mediului Diminuarea surselor de poluare Epurarea si preepurarea apelor uzate Depozitarea controlata a deseurilor Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi Organizarea sistemelor de spatii verzi Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate Valorificarea potentialului turistic si balnear Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore III.8. Obiective de utilitate publica Listarea obiectivelor de utilitate publica</p>			



Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona Determinarea circulatiei terenurilor Capitolul IV – CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare Prioritati de interventie Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii			
PLANUL DE ACTIUNE pt implementarea investitiilor propuse prin PUZ - Etapizarea realizării investițiilor - Tipuri de costuri	-	A4	1
Anexa 1 - Prezentare comparativa - reglementari PUG Orasul Eforie si reglementari propuse prin prezentul PUZ	-	A4	4
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	-	A4	7
Capitolul I – DISPOZITII GENERALE I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism I.2. Baza Legala a Elaborarii I.3. Domeniul de Aplicare Capitolul II – DISPOZITII GENERALE II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Construit II.2. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public II.3. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara II.6. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate) III.1. Unitati si Subunitati Functionale Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate) Sectiunea i. UTILIZARE FUNCTIONALA Articolul 1. Utilizari permise Articolul 2. Utilizari permise cu conditionari Articolul 3. Utilizari interzise Sectiunea ii. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor Articolul 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament Articolul 6. Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei Articolul 7. Circulatii si Accese Articolul 8. Parcaje Articolul 9. Inaltimea maxima admisibila a constructiilor Articolul 10. Aspectul exterior al cladirilor Articolul 11. Conditii de echipare edilitara Articolul 12. Spatii libere si spatii plantate Articolul 13. Imprejmuiri Sectiunea iii. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) Capitolul V – UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI			

Piese Desenate

NR.	TITLU	SCARA	FORMAT	NR. PAG.
U-01.1	INCADRARE IN TERITORIU INCADRARE IN ZONA	1:50000 1:5000	A3	1
U-01.2	INCADRARE IN ZONA (plan vizat OCPI)		A3	1
U-01.3	INCADRARE DOCUMENTATIILE URBANISTICE EXISTENTE (aprobate)	1:10000 1:2000	A3	1
U-02.1	SITUATIA EXISTENTA - PLAN TOPOGRAFIC CU ZONA DE STUDIU	1/1000	A3	1
U-02.2	SITUATIA EXISTENTA - REGIM JURIDIC, FOND CONSTRUIT	1/1000	A3	1
U-02.3	SITUATIA EXISTENTA - FUNCTIUNI, CIRCULATII, REGIM INALTIME	1/1000	A3	1
U-02.4	SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA POT, CUT, Rh - aprobat / existent / propus	1/1000	A3	1
U-02.5	SITUATIA EXISTENTA - DOCUMENTAR FOTO ZONA	1/1000	A3	1
U-03.1	REGLEMENTARI URBANISTICE	1/1000	A3	1
U-03.2	MOBILARE URBANISTICA (plan exemplificativ)	1/1000	A3	1
U-04	REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	1/1000	A3	1
U-05	REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR SI CIRCULATIA LOR	1/1000	A3	1



MEMORIU GENERAL

- faza de proiectare: P.U.Z. -

Capitolul I – INTRODUCERE

I.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA PROIECTULUI:	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) in vederea Modificarii Reglementarilor Urbanistice aprobate anterior		
LOCALIZARE	pentru teritoriul delimitat de strazile: la Nord - Str. Oituz, la Sud - Str. Ion Movila si Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino si la Vest - Str. Mihai Viteazu si Str. Negru Voda		
INITIATOR (BENEFICIAR)	PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA SC ASCLEPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA		
ELABORATOR (PROIECTANT)	s.c. Moft Art s.r.l.	Arh. STEFAN ODAGESCU	
DATA ELABORARII	10.2021	NUMAR PROIECT	U-E01-21
CERTIFICAT DE URBANISM	328 din 20.09.2021		
AVIZ DE OPORTUNITATE	29179 din 18.11.2021		

I.2. Obiectul lucrarii

Solicitari ale temei - program

Proiectul propune, potrivit temei program, stabilirea reglementarilor urbanistice aferente zonei studiate / reglementate in vederea realizarii obiectivelor beneficiarilor.

Prezentul studiu este elaborat la comanda beneficiarilor (TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA, SC ASCLEPIOS SRL, SERBAN ANDREEA-RODICA).

Certificatul de Urbanism a fost emis de Primaria Orasului Eforie, la cererea TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA, proprietari ai terenului initiator initial – terenul cu numarul cadastral 104215 (suprafata 600mp, din acte / 604mp din masuratori), amplasat pe Str. Negru Voda. In paralel, beneficiarii SC ASCLEPIOS SRL (proprietar al terenurilor cu numere cadastrale 101732 – 514mp din acte, 523mp din masuratori si 105647 – 3761mp) si SERBAN ANDREEA-RODICA (proprietar al terenului cu numarul cadastral 102519), s-au alaturat demersurilor de initiere a prezentului plan urbanistic, ca urmare a adreselor catre Primaria Orasului Eforie cu numerele de inregistrare 26343 din 07.10.2021, respectiv 27238 din 18.10.2021, asa cum rezulta din adresa R27922/26.10.2021 a Primariei Orasului Eforie.

In urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal, PRIMARIA ORASULUI EFORIE va folosi studiile care stau la baza acestuia si implementa reglementarile pe carer acesta le contine, fiind considerate si ea, alaturi de initiatori, beneficiarul de drept al acestui demers urbanistic.

Scopul elaborarii PUZ-ului il constituie analiza zonei in care se situeaza amplasamentul vizat si stabilirea permisivitatilor si restrictiilor de ordin urbanistic pentru portiunea de tesut urban studiată, in vederea stabilirii reglementarilor specifice ce se impun.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiată

Prin realizarea prezentului PUZ, se intentioneaza a se realiza premisele unei dezvoltari durabile a zonei, in conformitate cu standardele actuale si cu tendintele existente in cadrul portiunii de tesut urban studiate.

I.3. Surse documentare

Planul Urbanistic General al Orasului Eforie si Regulamentul de Urbanism aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului local al Orasului Eforie.

Certificatul de Urbanism emis de Primaria Orasului Eforie.

Observatii din teren si studii conexe.

Capitolul II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

II.1. Evolutia Zonei

Date privind evolutia zonei

Eforie Sud este o statiune estivala de mici dimensiuni, pozitionata in sudul litoralului, la aproximativ 18 kilometri de municipiul Constanta, intre Eforie Nord si Tuzla. Incadrata de Marea Neagra si Lacul Techirghiol, Eforie Sud este o statiune linistita, cu mult spatiu verde, unde factorii naturali din zona, namolul si apa sarata, sunt "exploatati" in beneficiul sanatatii.

Localitatea Eforie Sud este prima statiune de pe litoralul românesc, înființată de Ioan Movilă, un boier din părțile Moldovei, la 1899, atunci când s-a pus piatra de temelie a hotelului Movilă. La început stațiunea a purtat numele de Băile Techirghiol-Movilă, mai apoi Băile Movilă sau Techirghiol-Movilă.

În perioada 1903-1906 se construiesc aproximativ 50 de vile și hoteluri ca: vila Colonel Negrea, vila Cleopatra



(azi Cupidon), vilele Sachelarie, Călinescu, Smântânescu, Predescu, Flora, hotelul Popovici si vila Ing. Zissu construită alături de hotel Parc, vilă care a fost reparată și refăcută în 1967. Tot în această perioadă, se construiesc și anexele comerciale ale centrului, clădiri care astăzi sunt locuințe.

În 1909, Eforia Spitalelor Civile din București, înființează pe malul mării, Sanatoriul pentru combaterea tuberculozei osoase la copii, construit provizoriu, cu instalații de băi calde, aplicații de cătaplasme și helioterapie. Până în 1916, ia ființă în jur, un parc cu flora montată, cu scop recreativ dar și pentru consolidarea terenului nisipos.

Stațiunea Eforie Sud nu a avut străzi până în 1920, deși ea fusese construită, la început, pe baza unui plan de sistematizare întocmit în 1906 de către arhitectul Arta Florescu, membru al familiei Movilă. Spre vile se mergea pe alei și poteci, care plecau din șoseaua centrala Constanța-Mangalia. Prin 1920, un om de inițiativă - Constantinescu (i se spunea Căpitanul) a organizat transportul cu pontonul pe lacul Techirghiol. onducerea administrativă a fost îndeplinită în perioada 1918-1927 de către Primăria satului Tuzla. În 1928 stațiunea Movilă a devenit comună rurală și i se schimbă numele în Carmen Sylva, iar în 1929 comună urbană . Din 1948, stațiunea s-a numit Vasile Roaită, iar din 1962 numele i s-a schimbat în Eforie Sud.

Orașul Eforie a fost fondat în 1966 prin unificarea administrativă a actualelor localități componente. La recensământul din 2011, orașul avea o populație de 9.473 locuitori.

Caracteristici ale zonei în raport cu evoluția localității

Terenurile din zona studiată / reglementată sunt cuprinse în intravilanul Orasului Eforie, conform Planului Urbanistic General (PUG) în vigoare și al Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent. Conform PUG Oras Eforie, terenurile sunt cuprinse în următoarele UTR-uri:

- VII A - zona cuprinsa între Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda

Zona mixta,locuinte si turism cu regim de inaltime parter pana la P+4 etaje; case de vacanta cu parter si P+1,dotari comerciale si de alimentatie publica.

Functia dominanta: locuinte si turism

Functii complementare admise: locuinte, cazare, in dotari turistice cu capacitati mici,sport, agrement,parcari

Utilizari permise: locuinte, turism, alimentatie publica, comert, agrement, sport.

Constructiile se vor amplasa izolate cu spatii verzi intre ele.

Procentul maxim de ocupare al terenului:

- | | |
|---|---------|
| - constructii locuinte si cazare pe parcele | POT=40% |
| - constructii locuinte,cazare si cu alimetatie publica sau comert | POT=50% |
| - dotari | POT=60% |

Coefficient maxim de utilizare a terenului CUT = 1,5

- VII B - zona cuprinsa între Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul

Definirea zonei: dotari administrative, comerciale, servicii, locuinte, sport, turism si tratament balnear

Se va reglementa prin P.U.Z. (nu are momentan reglementari stabilite)



Tendinte de dezvoltare

Tendinta predominanta de dezvoltare este in prezent realizarea de noi constructii cu un standard modern de confort si organizare functionala, pentru a satisface cererea in crestere generata atat de dorintele populatiei localitatii, cat si de aportul crescand de populatie (permanenta sau ocazionala) din afara acesteia.

II.2. Incadrarea în Localitate

Pozitionarea fata de intravilan si incadrarea în perimetrul general al localitatii

Terenurile din zona studiată / reglementată sunt cuprinse în intravilanul Orasului Eforie, conform Planului urbanistic General în vigoare, iar folosinta actuala a terenurilor este Curti Constructii.

Relationarea zonei cu localitatea – aspecte legate de pozitie, accesibilitate, servicii si retele edilitare, dotari specifice si de interes general

Zona studiată este amplasată în intravilanul Orasului Eforie, în zona Eforie Sud.

Accesul în zona studiată se poate realiza dinspre centrul localitatii prin rețeaua existenta de strazi principale si secundare.

Legatura cu centrul si cu exteriorul localitatii se realizeaza prin strazile adiacente (care sunt interconectate), apoi prin rețeaua de drumuri a Orasului Eforie pana la DN2A / E87; de aici prin intermediul rețelei nationale de drumuri se pot accesa alte destinatii.

II.3. Elemente ale cadrului natural

Relieful

Situat în sud-estul României în județul Constanța, orașul Eforie este format din două localități Eforie Nord si Eforie Sud.

Orașul Eforie este localizat pe drumul național Constanța – Mangalia, DN39 (E87), la aproximativ 18 km de municipiul Constanța.

Orașul se învecinează la nord cu comuna Agigea, la sud cu comuna Tuzla, la est cu Marea Neagră, iar la vest cu Lacul Techirghiol.

În zona orașului Eforie altitudinile variază între 1 și 100m. Relieful zonei este tipic unei zone cu terase de abraziune marină, formate în urma acoperirii prundișurilor de structură sarmatică cu un strat gros de loess și este componentă a Podișului Topraisar. Resursele subsolului sunt de tipul zăcămintelor de calcar de vârstă jurasică.

Solul caracteristic din zona orașului Eforie este de tip cernoziom levigat și într-o mai mică măsură de tip

cernoziom castaniu.

Reteaua hidrografica

Apele subterane din zonă sunt caracterizate în special de sursa Biruința, situată în coada Lacului Techirghiol spre Balta Tuzla, și care era exploatată de un debit de 120l/s. De menționat că debitul depinde de nivelul anual al precipitațiilor.

Apele de suprafață din zonă sunt Lacul Techirghiol cu apă sărată și Balta Tuzla cu apă dulce și Marea Neagră aproximativ 5km de plajă,

Apa Marii Negre are o concentrație de 15,5 grame la litru de saruri minerale. Marea este completată de o plajă generoasă, lipsită complet de marea, ceea ce menține în bune condițiuni nisipul fin de pe plajă și de pe fundul mării. Lipsa stâncilor și a unei faune marine primejdioase (rechini, pești periculoși) face din litoralul Eforiei un loc ideal pentru practicarea turismului.

Temperatura apei mării are o medie de +20°C vara și de – 0,9° C iarna. Presiunea atmosferică are valori lunare și anuale ce depășesc 1000mb, atingând și 1020mb în timpul iernii.

Clima

Clima este de tip continental-marin, caracterizată prin veri călduroase și secetoase și ierni puțin friguroase, dar adesea marcate de viscole puternice.

Temperaturile zonei sunt mult moderate de prezența mării, imens rezorv al inertiilor termice, domolind astfel căldura excesivă din timpul verii și ridicând temperatura medie în timpul iernii.

Astfel, temperatura medie anuală este de 11,1° C. Precipitațiile atmosferice sunt sub nivelul de 398 litri/mp de apă pe an, ceea ce face din acest ținut zona cea mai puțin ploioasă a țării.

Orientarea către răsărit asigură o medie de 300 de ore de soare pe luna vara și 2189 ore de soare anual, deci cu mult peste limita localităților din Europa, situate la aceeași altitudine.

Atmosfera este intens aerosolizată, cu aeroioni negativi, benefici pentru sănătate.

Vânturile au un grad ridicat de instabilitate atât ca direcție cât și ca viteză, neexistând vânturi regulate. Vânturile din sector N, NE, NV reprezintă 40,3% din totalul anual, comparativ cu 33,8% din sector sudic. Pe aceste direcții se înregistrează și cele mai mari viteze medii anuale de până la 7,4 m/s.

Condiții geotehnice

A se consulta studiile de specialitate specifice.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90m de la cota terenului natural neacoperit.

Riscuri naturale

Teritoriul orașului Eforie se înscrie, conform Normativului P100 – 1/2013, în zona cu accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0.20g$ pentru cutremure având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani.

Pentru perioadele de colț se va considera $T_c = 0.7$ sec.

În secțiunea V din PATN – Zone de risc, Orașul Eforie este înscris în Anexa 3 - UNITĂȚI ADMINISTRATIV-TERRITORIALE URBANE amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK) – la poz.58.

Riscul la inundații este foarte redus. Pe malurile coborâte ale lacului se manifestă fenomene de inundare în timpul furtunilor violente. De asemenea există zone de bălțiri în zone depresionare, datorită tasării loessului sau depozitării de material.

Riscuri antropice

Fenomenele de degradare a calității terenurilor și solurilor sunt legate de acțiunea unor cauze naturale și antropice.

În zona amplasamentului, pentru prevenirea eventualelor riscuri naturale și antropice se vor propune măsuri de prevenire, dacă este cazul, la fazele ulterioare de proiectare.

II.4. Circulația

Aspecte privind desfășurarea circulației rutiere în cadrul zonei

Zona studiată este amplasată în intravilanul Orașului Eforie, în zona Eforie Sud.

Accesul în zona studiată se poate realiza dinspre centrul localității prin rețeaua existentă de străzi principale și secundare.

Legătura cu centrul și cu exteriorul localității se realizează prin străzile adiacente (care sunt interconectate), apoi prin rețeaua de drumuri a Orașului Eforie până la DN2A / E87; de aici prin intermediul rețelei naționale de drumuri se pot accesa alte destinații.

Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, necesități de modernizare, capacități și trasee ale transportului în comun etc

Măsurile de modernizare/extindere necesare previzionate a tramei stradale a localității trebuie să fie rezultatul unui proiect separat de circulație (de specialitate), extins la scară mai largă, pentru zona ce va fi considerată relevantă la momentul respectiv, în faza premergătoare realizării studiului în cauză.

În prezentul PUZ s-au luat în considerare profilele existente de străzi și se propune cu titlu exemplificativ un profil stradal general, aplicabil străzilor din zona studiată – acesta va fi adaptat la momentul realizării strategiei generale de organizare și dezvoltare a tramei stradale a localității (de către administratorul local).

II.5. Ocuparea terenurilor

Principalele funcțiuni prezente în zona studiată

Funcțiunile predominante în zona sunt locuirea și serviciile (legate în general de profilul turistic al zonei).



Relationari intre functiuni

Relationarea functiunilor existente nu ridica probleme speciale.

Densitatea fondului construit din zona studiata

Fondul construit are o densitate medie, specifica zonelor urbana de acest tip; se observa o tendinta clara de extindere a acestuia.

Calitatea fondului construit din zona studiata

Calitatea generala a fondului construit existent este medie. Fondul construit existent este un amestec de cladiri de data relativ recenta si imobile mai vechi.

Asigurarea necesarului de servicii (in legatura cu zonele limitrofe)

Serviciile existente in zona sunt in general asociate cu profilul turistic al localitatii.

Asigurarea necesarului de spatii verzi

Se va prevedea prin prezentul PUZ necesitatea asigurarii cuantumului de spatiu verde in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sesizate sunt: discrepanta intre potentialul economic zonei si nivelul real de beneficii rezultate din acesta, incapacitatea de a realiza investitii de nivelul dorit de beneficiari pana la realizarea unui plan urbanistic zonal si partial calitatea fondului construit existent.

Bilant Teritorial existent

zona cuprinsa intre:	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	
Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. M. Eminescu, Str. Negru Voda	VIIB (ZONA 1)		24209
Str. Oituz, Str. Negru Voda, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazu	VIIA (ZONA 2)	4293	8254
Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. M. Eminescu, Str. Negru Voda	VIIA (ZONA 2)	4251	
Circulatii publice rutiere / pietonale	domeniu public		1973
TOTAL			34726

Zona dintre Str Oituz, Str Dr Cantacuzino, Str Ion Movila, Str Mihai Viteazu (VIIB) (echivalent ZONA 1)

		TOTAL (mp)	procent din S _{zr} (%)
1	SUPRAFATA af. ZONA REGLEMENTATA (S _{zr}) (mp)	24209	100
2	SUPRAFATA construita (af. POT _{maxim} =60% din Suprafata parcelei)	8082.1	33.4
3	SUPRAFATA aleii,terase si platforme betonate SUPRAFATA estimata alei, platforme in interiorul parcelelor pentru locuinte	9590.5	39.6
4	SUPRAFATA verde SUPRAFATA estimata spatii verzi (se va asigura minim 30% din suprafata)	6536.4	27

Zona dintre Str Ion Movila, Str Dr Cantacuzino, Str M Eminescu, Str Negru Voda (VIIA) (echivalent ZONA 2)

		TOTAL (mp)	procent din S _{zr} (%)
1	SUPRAFATA af. ZONA REGLEMENTATA (S _{zr}) (mp)	8254	100
2	SUPRAFATA construita (af. POT _{maxim} =60% din Suprafata parcelei)	3191.3	37.5
3	SUPRAFATA aleii,terase si platforme betonate SUPRAFATA estimata alei, platforme in interiorul parcelelor pentru locuinte	2874.9	33.5
4	SUPRAFATA verde SUPRAFATA estimata spatii verzi (se va asigura minim 30% din suprafata)	2477.8	29

Terenurile de la care a pornit prezenta documentatie de urbanism

– terenul cu numarul cadastral 104215 (600mp, din acte / 604mp din masuratori), proprietari: TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA

– terenul cu numarul cadastral 102519 (500mp), proprietar: SERBAN ANDREEA-RODICA

– terenul cu numarul cadastral 105647 (3761mp) si 101732 (514mp din acte, 523mp din masuratori), proprietar: SC ASCLEPIOS SRL

Suprafata zonei studiate = Suprafata zonei reglementate = 24209m

II.6. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii

Echiparea edilitara in zona este asigurata prin retelele generale existente si prin capacitati proprii. Pentru zona studiata, echiparea edilitara se poate realiza prin prelungire/racordare/bransare la retelele din zona sau prin capacitati proprii.

Principalele disfunctionalitati

Amplasarea aeriana a retelei de energie electrica si telecomunicatii induce un aspect negativ prin dezordinea vizuala produsa.

II.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural- cadru construit

Peisajul este specific zonelor similare ale localitatilor urbane.

Din analiza situatiei existente se constata ca sunt respectate in mare normele de protectie a mediului in conformitate cu legislatia existenta.

Functiunile propuse sunt compatibile si nu creaza servituti limitrofe, incadrandu-se integral in caracteristicile



functionale ale zonei, obiectivele nou propuse neridicand probleme de mediu.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Riscurile naturale si cele antropice nu depasesc valorile uzuale in acest caz.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Zona studiata nu este afectata de zone de protectie si nu contine monumente.

Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul

II.8. Optiuni ale populatiei

Se observa tendinta de extindere si dezvoltare a zonei din aceasta parte a localitatii, sustinuta de cererea pietii.

Se va completa acest subiect dupa consultarea populatiei, daca va fi cazul.

Capitolul III – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile efectuate in cadrul analizei situatiei existente au relevat necesitatea actualizarea conditiilor urbanistice de construire prin realizarea prezentului PUZ (plecand de la premiza generata de dorinta beneficiarului de a demara o investitie in vederea realizarii de constructii noi).

III.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Incadrare in intravilanul existent al localitatii

Zona studiata / reglementata este cuprinsa in intravilanul Orasului Eforie, conform Planului Urbanistic General (PUG) in vigoare si al Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent. Conform PUG Oras Eforie, terenurile sunt cuprinse in urmatoarele UTR-uri:

- VII A - zona cuprinsa intre Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda
Zona mixta, locuinte si turism cu regim de inaltime parter pana la P+4 etaje; case de vacanta cu parter si P+1, dotari comerciale si de alimentatie publica.

Functia dominanta: locuinte si turism

Functii complementare admise: locuinte, cazare, in dotari turistice cu capacitati mici, sport, agrement, parcuri

Utilizari permise: locuinte, turism, alimentatie publica, comert, agrement, sport.

Constructiile se vor amplasa izolate cu spatii verzi intre ele.

Procentul maxim de ocupare al terenului:

- constructii locuinte si cazare pe parcele POT=40%
- constructii locuinte, cazare si cu alimentatie publica sau comert POT=50%
- dotari POT=60%

Coefficient maxim de utilizare a terenului CUT = 1,5

- VII B - zona cuprinsa intre Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul

Definirea zonei: dotari administrative, comerciale, servicii, locuinte, sport, turism si tratament balnear

Se va reglementa prin P.U.Z. (nu are momentan reglementari stabilite)

Propuneri de organizare functionala a zonei in conformitate cu prevederile PUG in vigoare

Prin realizarea prezentului PUZ, se intentioneaza a se realiza premisele unei dezvoltari durabile a zonei, in conformitate cu standardele actuale si cu tendintele existente in cadrul portiunii de tesut urban studiate. Sunt pastrate cele doua zone functionale prevazute in PUG, cu detaliile si completarile aferente prezentului PUZ si regulamentului aferent.

Obiective de interes public prevazute in PUG in vigoare

Pentru zona reglementata, nu sunt prevazute in PUG obiective specifice de utilitate publica.

Sunt de utilitate publica retelele edilitare din zona si zonele ce tin de domeniul public.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare. De asemenea va fi aleasa orientarea optima a cladirilor pe teren si dispunerea acestora in modul cel mai favorabil din punctul de vedere al miscarii maselor de aer si al orientarii fata de punctele cardinale. Se va conserva si proteja pe cat posibil cadrul natural existent.

III.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si daca este cazul a transportului in comun (modernizarea si completarea arterelor de circulatie, asigurarea locurilor de parcare si garare; amplasarea statiilor pentru transportul in comun; amenajarea unor intersectii; sensuri unice; semaforizari etc.)

Circulatia rutiera publica existenta/prevazuta in zona nu va fi modificata prin prezentul studiu.

Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru persoane cu dizabilitati)

Circulatia pietonala publica existenta/prevazuta in zona nu va fi modificata prin prezentul studiu.

In prezentul PUZ s-au luat in considerare profilele existente de strazi (circulatii rutiere si pietonale) si se propune cu titlu exemplificativ un profil stradal general, aplicabil strazilor din zona studiata – acesta va fi adaptat la momentul realizarii strategiei generale de organizare si dezvoltare a tramei stradale a localitatii (de catre



administratorul local).

III.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indicatori urbanistici

Terenurile din zona studiata / reglementata sunt cuprinse in intravilanul Orasului Eforie, conform Planului Urbanistic General (PUG) in vigoare si al Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent. Conform PUG Oras Eforie, terenurile sunt cuprinse in urmatoarele UTR-uri:

- VII A - zona cuprinsa intre Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda

Zona mixta, locuinte si turism cu regim de inaltime parter pana la P+4 etaje; case de vacanta cu parter si P+1, dotari comerciale si de alimentatie publica.

Funcția dominantă: locuinte si turism

Funcții complementare admise: locuinte, cazare, in dotari turistice cu capacitati mici, sport, agrement, parcuri

Utilizari permise: locuinte, turism, alimentatie publica, comert, agrement, sport.

Constructiile se vor amplasa izolate cu spatii verzi intre ele.

Procentul maxim de ocupare al terenului:

- constructii locuinte si cazare pe parcele POT=40%
- constructii locuinte, cazare si cu alimentatie publica sau comert POT=50%
- dotari POT=60%

Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT = 1,5

- VII B - zona cuprinsa intre Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul

Definirea zonei: dotari administrative, comerciale, servicii, locuinte, sport, turism si tratament balnear
Se va reglementa prin P.U.Z. (nu are momentan reglementari stabilite)

Reglementari propuse

Zona studiata / reglementata va fi impartita in doua zona functionale, corespunzatoare incadrării in UTR-urile stabilite prin PUG oras Eforie:

Zona 1 - zona cuprinsa intre Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda

Zona 2 - zona cuprinsa intre Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul

Sunt propuse spre implementare prin prezentul demers, urmatoarele reglementari urbanistice:

Zona 1 - zona cuprinsa intre Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda

Utilizari Admise	<ul style="list-style-type: none"> ● locuinte, extinderi, supraetajari, anexe; ● turism - cazare, in dotari turistice cu capacitati mici si medii ● alimentatie publica ● comert ● sport, agrement ● dotari administrative ● tratament balnear, sanatate publica ● garaje, parcaje ● lucrari de terasament necesare pentru amenajarea cailor de acces; ● amplasarea de chioscuri sau alte constructii provizorii pe domeniu public ● amplasarea de firme si reclame comerciale ● mici constructii de utilitate publica pentru echipare edilitara. ● circulatie pietonala si carosabila; ● spatii verzi de protectie, parcuri;
Utilizari Admise cu Conditionari	<ul style="list-style-type: none"> ● in cadrul cladirilor cu functiunea de locuire sau in anexele acestor se pot amenaja spatii pentru functiuni complementare cu activitati de mica anvergura (activitati de productie nepoluante; comert; ateliere mestesugaresti, servicii), cu urmatoarele conditii: <ul style="list-style-type: none"> - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp; - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala (aviz DSP, DSV dupa caz) - activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii; - sa se asigure 1-2 locuri de parcare, suplimentar fata de necesarul generat de functiunea principala, in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali. ● schimbari de destinatie pentru comert si prestari de servicii nepoluante, daca se respecta conditiile de mai sus; ● dotari cu capacitati mari - turistice si de agrement, dotari publice, comerciale, servicii - cu conditia realizarii unui studiu volumetric de incadrare in zona;
Utilizari interzise	orice alte utilizari nementionate mai sus
Regim de Construire	este permisa construirea in regim izolat sau cuplat, cu conditia asigurarii necesarului de spatii verzi si parcuri si cu respectarea tuturor reglementarilor in vigoare
Retrageri	Retragere minima fata de aliniament – constructiile se vor amplasa fata de aliniament la o distanta egala cu retragerea constructiilor de pe parcelele vecine, respectand astfel regula de retragere existenta in zona respectiva Retragere minima fata de limitele laterale ale parcelei –astfel incat sa fie respectate prevederile Codului Civil si legislatia in vigoare referitoare la conditiile de insorire; in cazul in care parcela pe care urmeaza a se construi se invecineaza pe limitele laterale cu calcane existente, noua constructie se va amplasa lipita de calcanele existente Retragere minima fata de limita posterioara a parcelei – minim 5m, cu respectarea simultana



	a legislației în vigoare referitoare la condițiile de însorire
Zona 2 - zona cuprinsă între Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul	
Utilizări Admise	<ul style="list-style-type: none"> ● locuințe, extinderi, supraetajari, anexe; ● turism - cazare, în dotări turistice cu capacități mici și medii ● alimentație publică ● comerț ● sport, agrement ● garaje, parcaje ● lucrări de terasament necesare pentru amenajarea căilor de acces; ● amplasarea de chioscuri sau alte construcții provizorii pe domeniu public ● amplasarea de firme și reclame comerciale ● mici construcții de utilitate publică pentru echipare edilitară. ● circulație pietonală și carosabilă; ● spații verzi de protecție, parcuri;
Utilizări Admise cu Conditionari	<ul style="list-style-type: none"> ● în cadrul clădirilor cu funcțiunea de locuire sau în anexele acestor se pot amenaja spații pentru funcțiuni complementare cu activități de mică anvergură (activități de producție nepoluante; comerț; ateliere meșteșugărești, servicii), cu următoarele condiții: <ul style="list-style-type: none"> - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp; - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (aviz DSP, DSV după caz) - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; - să se asigure 1-2 locuri de parcare, suplimentar față de necesarul generat de funcțiunea principală, în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali. ● schimbări de destinație pentru comerț și prestări de servicii nepoluante, dacă se respectă condițiile de mai sus; ● dotări cu capacități mari - turistice și de agrement, dotări publice, comerciale, servicii - cu condiția realizării unui studiu volumetric de încadrare în zonă;
Utilizări interzise	orice alte utilizări nementionate mai sus
Regim de Construire	Este permisă construirea în regim izolat sau cuplat sau înșiruit, cu condiția asigurării necesarului de spații verzi și parcuri și cu obținerea acordurilor necesare conform legislației în vigoare.
Retrageri	<p>Retragere minimă față de aliniament – construcțiile se pot amplasa pe aliniament sau retrase de la acesta. Pentru Str. Eminescu și Str. Dr. Cantacuzino, pe parcelele din zona reglementată retragerea de la aliniament va fi de minim 3m; pentru restul străzilor, pe parcelele din zona reglementată, clădirile se pot amplasa pe aliniament.</p> <p>Anexele gospodărești și garajele se pot amplasa pe aliniament pe toate parcelele din zona reglementată</p> <p>Retragere minimă față de limitele laterale ale parcelei – astfel încât să fie respectate prevederile Codului Civil și legislația în vigoare referitoare la condițiile de însorire; în cazul în care parcela pe care urmează a se construi se învecinează pe limitele laterale cu calcane existente, noua construcție se va amplasa lipită de calcanele existente</p> <p>Retragere minimă față de limita posterioară a parcelei – minim 5m, cu respectarea simultană a legislației în vigoare referitoare la condițiile de însorire</p>
Pentru ambele zone functionale:	
Spații verzi	<p>Se vor asigura în cadrul fiecărei parcele spații verzi cu suprafața minimă (procent din suprafața lotului) aferentă funcțiunii propuse astfel: Construcții administrative - min.50%, Construcții financiar-bancare - min. 60%, Construcții comerciale - min.50%, Construcții de cult - min.40%, Construcții de cultură - min.30%, Construcții de învățământ - min.30%, Construcții și amenajări sportive - min.40%, Construcții de turism - min.50%, Construcții industriale - min.50%, Blocuri de locuințe - min.30%, Construcții de locuințe unifamiliale - min.5mp/locuitor, Construcții de sanătate - min.15mp/persoană)</p> <p>Procentele minime menționate reprezintă procentul dintre suprafața spațiilor verzi prevăzute și suprafața terenului; suprafața spațiilor verzi poate fi distribuită astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor, parcajelor și căilor de acces autorizate, sau/si - pe suprafața fatadelor construcțiilor, sau/si <p>pe suprafața teraselor/acoperisului</p>
Parcări	<p>a) Construcții cu funcțiune turistică: se vor asigura locuri de 1 locuri de parcare la 4 locuri de cazare.</p> <p>b) Construcții de locuințe: se va asigura minim 1 loc de parcare la fiecare 100mp suprafața utilă.</p> <p>c) Construcții administrative: se va asigura minim câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați.</p> <p>d) Construcții comerciale: se va asigura minim 1 loc de parcare la fiecare 50mp suprafața</p>



- utila de vanzare.
- e) Constructii cu functiune de alimentatie publica: se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 5 locuri la masa.
- f) Constructii culturale: se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 50mp suprafata utila de expunere sau 1 loc de parcare loc la fiecare 10-20 de locuri in sala
- g) Constructii de sanatate (spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicala, dispensare, statii de salvare): se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 150mp suprafata utila.
- h) Constructii sportive: se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 30 persoane
- Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul lotului propriu (in afara domeniului public) sau pe un alt in cadrul altui lot, amplasat la maxim 500m de acesta.

Indicatori urbanistici

Zona 1 - zona cuprinsa intre Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda

Regim de Inaltime	S(D)+P+2E
Inaltime Maxima	Hmax.cornisa=12m
Procent de Ocupare a Terenului (POT)	- constructii locuinte si/sau cazare pe parcele POT=40% - constructii locuinte,cazare si functiuni complementare (comert, alimentatie publica, etc) - POT=50% - dotari POT=60%
Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT)	CUT maxim admis = 1.8 (majorare cu maxim 20% conform Legea 350/2001, Art. 32, Alin 10)

Zona 2 - zona cuprinsa intre Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul

Regim de Inaltime	S(D)+P+2E+E3r
Inaltime Maxima	Hmax.cornisa=15m
Procent de Ocupare a Terenului (POT)	POT maxim admis = 60%
Coeficient de Utilizare a Terenului (CUT)	CUT maxim admis = 2.4

Bilant teritorial propus

In urma reparcelarii si a noilor reglementari propuse prin prezentul PUZ va rezulta urmatorul bilant teritorial:

zona cuprinsa intre:	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)
Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. M. Eminescu, Str. Negru Voda	ZONA 1	24209
Str. Oituz, Str. Negru Voda, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazu	ZONA 2	4293
Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. M. Eminescu, Str. Negru Voda	ZONA 2	4251
Circulatii publice rutiere / pietonale	domeniu public	1973
TOTAL		34726

ZONA 1

	SUPRAFATA af. ZONA REGLEMENTATA (Szr) (mp)	TOTAL (mp)	procent din Szr (%)
1	SUPRAFATA af. ZONA REGLEMENTATA (Szr) (mp)	24209	100
2	SUPRAFATA construita SUPRAFATA estimata Construita (af. POTmaxim=60% din Suprafata parcelei)	14525.4	60
3	SUPRAFATA aleii,terase si platforme betonate SUPRAFATA estimata aleii, platforme in interiorul parcelelor pentru locuinte	2420.9	10
4	SUPRAFATA verde SUPRAFATA estimata spatii verzi (se va asigura minim 30% din suprafata)	7262.7	30

ZONA 2

	SUPRAFATA af. ZONA REGLEMENTATA (Szr) (mp)	TOTAL (mp)	procent din Szr (%)
1	SUPRAFATA af. ZONA REGLEMENTATA (Szr) (mp)	8254	100
2	SUPRAFATA construita SUPRAFATA estimata Construita (af. POTmaxim=60% din Suprafata parcelei)	5126.4	60
3	SUPRAFATA aleii,terase si platforme betonate SUPRAFATA estimata aleii, platforme in interiorul parcelelor pentru locuinte	854.4	10
4	SUPRAFATA verde SUPRAFATA estimata spatii verzi (se va asigura minim 30% din suprafata)	2569.2	30

III.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va asigura din retelele existente (prelungiri/racorduri/bransamente).

Canalizare (menajera si pluviala)



Canalizarea se va asigura prin rețelele existente (prelungiri/racorduri/bransamente).

Alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racord la rețeaua de distributie a energiei electrice din zona (prelungiri/racorduri/bransamente).

Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face din rețeaua existenta in zona (prelungiri/racorduri/bransamente).

Telecomunicatii

Se va realiza printr-o solutie agreata de beneficiar (d.ex. radio, cablu, fibra optica).

Pentru toate capitolele de echipare edilitara, este permisa, local, asigurarea solutii alternative (spre exemplu: put forat pentru apa, micro-statie de epurare pentru canalizare, panouri solare pentru apa calda, panouri fotovoltaice pentru energie electrica, etc), in conditiile legislatiei in vigoare. Apele pluviale pot fi colectate de pe anumite suprafete si deversate in cadrul spatiului verde de pe parcela proprie, cu conditia pastrarii la nivelul lotului respectiv a unei suprafete neimpermeabilizate suficient de extinse si cu conditia luarii tuturor masurilor necesare pentru a nu se crea prin acest lucru vre-un disconfort terenurilor alaturate (se va respecta in toate cazurile cadrul legal in vigoare)

Gospodarie comunală

Depozitarea temporara a deseurilor (pana la colectare) se va realiza in conditiile prevazute de lege.

Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin contract cu o firma de specialitate cf. normelor in vigoare.

III.7. Protectia mediului

Diminuarea surselor de poluare

Funcțiunile propuse sunt de o semnificatie extrem de redusa ca eventuale surse de poluare.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Se va realiza conform normelor existente, daca este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile vor fi colectate in recipiente speciale si evacuate de catre firme de profil specializate, prin contract direct cu proprietarii, in conformitate cu normele in vigoare.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Dupa inchierea oricaror lucrari de constructii, deseurile rezultate (moloz din demolari, resturi de materiale de constructii livrate pe santier si nepuse in opera etc.) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu antreprenori), cantitatile de pamant din sapaturi ce nu pot fi reutilizate pentru refacerea / crearea spatiilor verzi vor fi evacuate in conditiile actelor normative in vigoare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Suprafata ramasa libera dupa finalizarea constructiilor si a circulatiilor aferente se va amenaja peisager cu zone verzi inierbate sau plantate, acoperind un procent corespunzator din suprafata fiecarui lot.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Pentru Orasul Eforie este aprobat de catre Ministeriul Culturii un studiu istoric care include si zona reglementata prin prezentul PUZ; se preiau mai jos extrase din studiul respectiv impreuna cu prevederile aferente



Se vor respecta prevederile din Studiul Istoric aprobat de Ministerul Culturii pentru zona reglementata; se vor respecta zonele de protectie si masurile de protectie aferente prevazute de legislatia in vigoare si de regulamentele / normativele aprobate



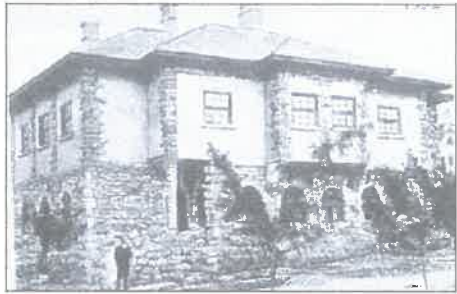





Mai jos sunt preluate din acelasi studiu obiectivele din zona reglementata, impreuna cu documentarul fotografic aferent si prevederile studiului

<p>2.1.3e</p> <p>1916 a.q.</p>	<p>Vilele Dr. APOSTOLESCU</p> <p>Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B</p>	<p>Str. Ștefan cel Mare</p> 
<p>2.1.3g</p> <p>1918</p>	<p>Vila VICTORIA – ZOGRAFI</p> <p>Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B</p>	<p>Str. Oituz</p> 
<p>2.1.3i</p> <p>1923</p>	<p>Vila GABRIELA</p> <p>Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B</p>	<p>Str. Ioan Movilă/Negru Vodă</p> 



2.1.2i	Vila BISTREANU	
1925 a.q.	Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B	Str. Negru Vodă nr. 53
		
		Foto stânga: 1938, 2007 (V. Nicolai, 2018)
2.1.3n	Vila Elena	
1926 a.q.	Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B	Str. Dr. Cantacuzino nr. 30?
		
2.1.3o	Vila CETĂȚUIA	
1928 a.q.	Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B	Str. Dr. Cantacuzino 38?
		



2.1.3u	Vila CLAUDIA	
1931	Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B	Str. Negru Vodă/Oituz
		
2.1.3w	Vila Col. Dr. Marinescu	
1932 a.q.	Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B	Str. I. Movilă/Mihai Viteazu
		
2.1.3y	Vila Amelia (Meduza)	Arh. Haralamb GEORGESCU
1936	Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B	Str. Ioan Movilă nr. 11/Negru Vodă
		
2.1.3z	Vilă interbelică	
1940 a.q.	Propunere de înscriere în L.M.I. – categoria „monument”, grupa B	Str. Oituz nr. 64/Dr. Cantacuzino
		



Valorificarea potentialului turistic si balnear

A se vedea documentatia specifica

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul

III.8. Obiective de utilitate publica**Listarea obiectivelor de utilitate publica**

Pentru zona reglementata, nu sunt prevazute in PUG aprobat obiective specifice de utilitate publica.

Sunt de utilitate publica retelele edilitare din zona si zonele ce tin de domeniul public.

Primaria orasului Eforie are in implementare Planul de Mobilitate Urbana Durabila aprobat prin HCL 175/2020.

Avand in vedere organizarea si capacitatea de trafic existenta, masurile prevazute in Planul de Mobilitate Urbana Durabila vor aduce o imbunatatire a conditiilor de trafic atat rutier cat si pietonal.

Pe sectoarele de strazi analizate, Planului de Mobilitate Urbana Durabila propune sens unic pe strada Oituz si introducerea transportului in comun pe stada Mihai Eminescu si Strada Doctor Cantacuzino. Deasemena sunt figurate profilele stradale pentru Str M Eminescu, Str oituz si Str Dr Cantacuzino.

Prevederile Planului de Mobilitate Urbana Durabila aprobat prin HCL 175/2020 vor fi luate in considerare si se vor respecta intocmai in contextul viitoarelor investitii ce se vor realiza in cadrul zonei reglementate prin prezentul PUZ.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona

Amplasamentul pe care urmeaza a se realiza investitiile ce au initiat prezentul studiu sunt proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Determinarea circulatiei terenurilor

Prin prezentul Plan urbanistic Zonal NU SUNT PROPUSE operatiuni de circulatie a terenurilor intre diversi proprietari si nici treceri ale unor terenuri in domeniul public.

Daca ulterior aprobarii prezentului PUZ se va constata utilitatea publica a unor astfel de operatiuni, acestea se vor realiza la momentul respectiv in conditiile prevazuta de cadrul legislativ in vigoare.

Capitolul IV – CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE**Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG**

Interventia urbanistica propusa are drept principal scop organizarea urbanistica a zonei studiate/reglementate, aflate in intravilanul Orasului Eforie. Este propusa in principiu preluarea din Planul Urbanistic General a reglementarilor aferente portiunii de tesut urban studiate si optimizarea lor, acolo unde este necesar.

Categorii principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare

Reglementarea urbanistica a parcelei ce au generat prezentul studiu.

Modernizarea si organizarea spatiala adecvata in conformitate cu tendintele de dezvoltare actuale.

Prioritati de interventie

Nu este cazul

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Conform informatiilor cunoscute la momentul actual, precum si a propunerilor incluse in prezenta documentatie (memoriu tehnic, regulament local de urbanism, planse si studiile adiacente), se considera ca se creează premisele unei dezvoltări urbanistice viabile, care va aduce beneficii pe termen mediu și lung pentru zona si localitate.

Intocmit:

arh. Stefan Odagescu



PLANUL DE ACTIUNE pentru implementarea investitiilor propuse prin PUZ

DENUMIREA PROIECTULUI:	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) in vederea Modificarii Reglementarilor Urbanistice aprobate anterior
LOCALIZARE	pentru teritoriul delimitat de strazile: la Nord - Str. Oituz, la Sud - Str. Ion Movila si Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino si la Vest - Str. Mihai Viteazu si Str. Negru Voda
INITIATOR (BENEFICIAR)	PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA SC ASCLEPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA

Interventia urbanistica propusa are drept principal scop organizarea urbanistica a zonei studiate/reglementate, aflate in intravilanul Orasului Eforie

ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR

În funcție de interesele beneficiarilor se pot realiza una sau mai multe construcții, în etape diferite.

La momentul actual cadrul general estimate de desfasurare al oricarei investitii ce a generat prezentul PUZ va parcurge urmatoarele etape principale:

- întocmirea și aprobarea PUZ
- obținerea autorizațiilor de construire pentru investițiile preconizate
- extinderea rețelelor edilitare în baza unor proiecte de specialitate
- amenajarea acceselor
- realizarea investiției, finalizată prin recepții
- întabularea construcției /construcțiilor
- demararea activitatii si exploatarea economica a fiecarei investitii potrivit profilului functional aferent

TIPURI DE COSTURI

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar.

Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

	A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	Costuri suportate:
A.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare (proiecte tehnice, detalii executie, caiete de sarcini, expertiza, verificari, etc) - pentru lucrarile pe domeniul public - pentru lucrarile pe terenuri proprietate privata	investitori privați admin. publica locala
A.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică - pentru lucrarile pe domeniul public - pentru lucrarile pe terenuri proprietate privata	investitori privați admin. publica locala
A.3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor - pentru lucrarile pe domeniul public - pentru lucrarile pe terenuri proprietate privata	investitori privați admin. publica locala
A.4	Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare - pentru lucrarile pe domeniul public - pentru lucrarile pe terenuri proprietate privata	investitori privați admin. publica locala
	B. Cheltuieli pentru realizarea investiției	Costuri suportate:
B.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului: Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului. - pentru lucrarile pe domeniul public - pentru lucrarile pe terenuri proprietate privata	investitori privați admin. publica locala
B.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele; - pentru lucrarile pe domeniul public - pentru lucrarile pe terenuri proprietate privata	investitori privați Admin. publica locala
B.3	Cheltuieli pentru investiția de bază: - Construcții și instalații - Dotări - pentru lucrarile pe domeniul public pentru lucrarile pe terenuri proprietate privata	investitori privați admin. publica locala
B.4	Alte cheltuieli: - Organizare de șantier - Comisioane, taxe - Cheltuieli diverse și neprevăzute - pentru lucrarile pe domeniul public - pentru lucrarile pe terenuri proprietate privata	investitori privați admin. publica locala



ANEXA 1 la Memoriul General aferent PUZ

Prezentare comparativa - reglementari PUG Oras Eforie si reglementari propuse prin prezentul PUZ -

REGLEMENTARI PUG Oras Eforie	REGLEMENTARI propuse prin PUZ
<p>- VII A - Zona mixta,locuinte si turism cu regim de inaltime parter pana la P+4 etaje; case de vacanta cu parter si P+1,dotari comerciale si de alimentatie publica.</p> <p>- VII B - Definirea zonei: dotari administrative, comerciale, servicii, locuinte, sport, turism si tratament balnear</p>	<p>Zona 1 - zona cuprinsa intre Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda</p> <p>Zona 2 - zona cuprinsa intre Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul</p> <p><i>Se pastreaza in principiu reglementarile din PUG, cu urmatoarele modificari/reformulari/completari:</i></p>
UTILIZARE FUNCTIONALA	
VII A	ZONA 1
<p>UTILIZARI PERMISE</p> <p>Locuinte, turism, alimentatie publica, agrement, sport</p> <p>UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI</p> <p>Modificari la grupurile sanitare din taluz cf subzona IV</p> <p>Constructii sezoniere si amenajari pe diguri unde se pot amenaja platforme mai mari de 100mp</p> <p>UTILIZARI INTERZISE</p> <p>Constructii pe plaja, altele decatcele admise prin HGR107/96</p> <p>Interdictii permanente: vezi regulamentul general</p>	<p>UTILIZARI ADMISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • locuinte, extinderi, supraetajari, anexe; • turism - cazare, in dotari turistice cu capacitati mici si medii • alimentatie publica • comert • sport, agrement • dotari administrative • tratament balnear, sanatate publica • garaje, parcaje • lucrari de terasament necesare pentru amenajarea cailor de acces; • amplasarea de chioscuri sau alte constructii provizorii pe domeniu public • amplasarea de firme si reclame comerciale • mici constructii de utilitate publica pentru echipare edilitara. • circulatie pietonala si carosabila; • spatii verzi de protectie, parcuri; <p>UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI</p> <ul style="list-style-type: none"> • in cadrul cladirilor cu functiunea de locuire sau in anexele acestoe se pot amenaja spatii pentru functiuni complementare cu activitati de mica anvergura (activitati de productie nepoluante; comert; ateliere mestesugaresti, servicii), cu urmatoarele conditii: - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp; - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala (aviz DSP, DSV dupa caz) - activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii; - sa se asigure 1-2 locuri de parcare, suplimentar fata de necesarul generat de fuctiunea principala, in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali. • schimbari de destinatie pentru comert si prestari de servicii nepoluante, daca se respecta conditionarile de mai sus; • dotari cu capacitati mari - turistice si de agrement, dotari publice, comerciale, servicii - cu conditia realizarii unui studiu volumetric de incadrare in zona; <p>UTILIZARI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • orice alte utilizari nementionate mai sus • lucrări de terasament de natură să afecteze amplasările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente
VII B	ZONA 2
<p>Definirea zonei: dotari administrative, comerciale, servicii, locuinte, sport, turism si tratament balnear</p> <p>Se va reglementa prin PUZ</p>	<p>UTILIZARI ADMISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • locuinte, extinderi, supraetajari, anexe; • turism - cazare, in dotari turistice cu capacitati mici si medii • alimentatie publica • comert • sport, agrement • garaje, parcaje • lucrari de terasament necesare pentru amenajarea cailor de acces; • amplasarea de chioscuri sau alte constructii provizorii pe domeniu public • amplasarea de firme si reclame comerciale • mici constructii de utilitate publica pentru echipare edilitara.



	<ul style="list-style-type: none"> ● circulatie pietonala si carosabila; ● spatii verzi de protectie, parcuri; <p>UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI</p> <ul style="list-style-type: none"> ● in cadrul cladirilor cu functiunea de locuire sau in anexele acestoe se pot amenaja spatii pentru functiuni complementare cu activitati de mica anvergura (activitati de productie nepoluante; comert; ateliere mestesugaresti, servicii), cu urmatoarele conditii: - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp; - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala (aviz DSP, DSV dupa caz) - activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii; - sa se asigure 1-2 locuri de parcare, suplimentar fata de necesarul generat de fuctiunea principala, in interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali. ● schimbări de destinatie pentru comert si prestari de servicii nepoluante, daca se respecta conditionarile de mai sus; ● dotari cu capacitati mari - turistice si de agrement, dotari publice, comerciale, servicii - cu conditia realizarii unui studiu volumetric de incadrare in zona; <p>UTILIZARI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none"> ● orice alte utilizari nementionate mai sus ● lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONSTRUIBILE (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	
<p>Reguli cu privire la dimensiunile parcelelor si a constructiilor</p> <p>a. nici o parcela nu este construibila daca fatada la strada a acesteia este mai mica de 8m si prin realizarea unei constructii pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcela din spate.</p> <p>b. Forma parcelelor treduie sa fie cat mai regulate.</p> <p>c. In zona turistica nu se admit parcele pentru alte functiuni (comert, agrement, etc) mai mici de 100mp</p>	<p>Pentru ZONA 1 si ZONA 2</p> <p>Loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - suprafata minima a parcelei de 150mp - adancime mai mare sau cel puțin egală cu latimea parcelei - acces carosabil la drumurile publice, direct sau indirect (dupa caz) prin servitute reglementată urbanistic si legal
AMPLASAREA FATĂ DE ALINIAMENT	
<p>VII A</p> <p>Constructiile principale se vor realiza pe aliniament sau retrase fata de acesta.</p> <p>Constructiile anexa se realiza numai in spatele constructiei principale; cu exceptia garajelor la loturi care au o fatada mai mica de 15m</p>	<p>Pentru ZONA 1 si ZONA 2</p> <p>Aliniamentul este limita dintre domeniul public si domeniul privat.</p> <p>Constructiile se pot amplasa pe aliniament sau retrase de la acesta, in functie de specificul local.</p> <p>Pentru Str. Eminescu si Str Dr Cantacuzino, pe parcelele din zona reglementata retragerea de la aliniament va fi de minim 3m; pentru restul strazilor, pe parcelele din zona reglementata, cladirile se pot amplasa pe aliniament.</p> <p>Anexele gospodaresti si garajele se pot amplasa pe aliniament pe toate parcelele din zona reglementata</p> <p>La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordata printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre străzi, amplasata la distanta corespunzatoare cu raza de racordare a carosabilelor celor doua strazi.</p>
<p>VII B</p> <p>Se va reglementa prin PUZ</p>	
AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	
<p>VII A</p> <p>Constructiile se vor amplasa de regula izolate pe loturi; nu sunt interzise cuplarea la una din limitele laterale a doua constructii pe parcele invecinate cu acordul celor doi proprietari (zidul comun – COD CIVIL)</p>	<p>Pentru ZONA 1 si ZONA 2</p> <p>Este permisa construirea in regim izolat sau cuplat sau insiruit, cu conditia asigurarii necesarului de spatii verzi si parcare si cu obtinerea acordurilor necesare conform legislatiei in vigoare.</p> <p>Retragere minima fata de limitele laterale ale parcelei – astfel incat sa fie respectate prevederile Codului Civil si legislatia in vigoare referitoare la conditiile de insorire; in cazul in care parcela pe care urmeaza a se construi se invecineaza pe limitele laterale cu calcane existente, noua constructie se va amplasa lipita de calcanele existente</p> <p>Retragere minima fata de limita posterioara a parcelei – minim 5m, cu respectarea simultana a legislatiei in vigoare referitoare la conditiile de insorire</p>
<p>VII B</p> <p>Se va reglementa prin PUZ</p>	
CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
<p>VII A</p> <p>Se interzice amplasarea constructiilor principale la o distanta mai mare de 20m fata de drumul public daca nu are acces carosabil deschis catre drumul public, liber de orice obstacol in latime de minim 3m.</p>	<p>Pentru ZONA 1 si ZONA 2</p> <p>Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.</p> <p>Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa</p>



VII B Se va reglementa prin PUZ	permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor . Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu dizabilitati si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
PARCAJE	
VII A Procentele vor trebui sa fie mai mici daca suprafata parcarii din incinta (1 loc de parcare la 3 locuri de cazare) o impune	Pentru ZONA 1 si ZONA 2 Autorizatia executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in interiorul lotului propriu (în afara domeniului public) sau pe un alt in cadrul altui lot, amplasat la maxim 500m de acesta. Suprafetele si numarul parcajelor se determina în functie de destinatia si de capacitatea constructiei astfel: a) Constructii cu functiune turistica: se vor asigura locuri de 1 locuri de parcare la 4 locuri de cazare. b) Constructii de locuinte: se va asigura minim 1 loc de parcare la fiecare 100mp suprafata utila. c) Constructii administrative: se va asigura minim câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați. d) Constructii comerciale: se va asigura minim 1 loc de parcare la fiecare 50mp suprafata utila de vanzare. e) Constructii cu functiune de alimentatie publica: se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 5 locuri la masă. f) Constructii culturale: se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 50mp suprafata utila de expunere sau 1 loc de parcare loc la fiecare 10-20 de locuri în sală g) Constructii de sanatate (spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicala, dispensare, statii de salvare): se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 150mp suprafata utila. h) Constructii sportive: se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 30 persoane Parcarile de pe lotul propriu vor avea accesul asigurat in interiorul acestuia; nu este permisa amplasarea cu acces direct din strada a unui numar mai mare de 2 parcarii pentru fiecare lot.
VII B Se va reglementa prin PUZ	
INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CONSTRUCTIILOR	
VII A Regim de inaltime maxim 3 niveluri (P+2)	ZONA 1 Regim de înaltime maxim admis va fi: S(D)+P+2E Inaltimea maxima admisa va fi Hmax.cornisa=12m
VII B Se va reglementa prin PUZ	ZONA 2 Regim de înaltime maxim admis va fi: S(D)+P+2E+E3r Inaltimea maxima admisa va fi Hmax.cornisa=15m
ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
a. Toate constructiile principale se vor executa cu material durabile b. Acoperisul constructiilor principale este de preferat sa fie de tip sarpanta, invelite ci tigla si olane pentru constructiile pana la 3 niveluri; nu este interzisa inasa si terasa c. materialele cu care se executa acoperisurile trebuie sa fie rezistente la intemperii si incombustibile d. Sunt interzise materialele care dauneaza sanatatii oamenilor 9azbociment)	Pentru ZONA 1 si ZONA 2 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Sunt interzise mansardarile si inveltoarile cu conformari care pot crea spatii interioare ce ulterior pot constitui mansarde.
CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ	
Interdictii permanente: Constructii ce nu se pot racorda la retele de apa si electricitate	Pentru ZONA 1 si ZONA 2 Pentru toate constructiile (conform prevederilor legale in functie de destinatia acestora) este obligatorie asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare. Asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze natural, alimentare cu energie electrica, etc) se poate realiza prin racordare la retele publice existente in zona, prin realizarea de extinderi ale acestora sau prin solutii alternative in conditiile stabilite de cadrul legislative in vigoare.
SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE	
	Pentru ZONA 1 si ZONA 2 Se vor asigura in cadrul fiecarei parcele spatii verzi cu suprafata minima (procent din suprafata lotului) aferenta functiunii propuse astfel: Constructii administrative -



	<p>min.50%, Constructii financiar-bancare - min. 60%, Constructii comerciale - min.50%, Constructii de cult - min.40%, Constructii de cultura - min.30%, Constructii de invatamant - min.30%, Constructii si amenajari sportive - min.40%, Constructii de turism - min.50%, Constructii industriale - min.50%, Blocuri de locuinte - min.30%, Constructii de locuinte unifamiliale - min.5mp/locuitor, Constructii de sanatate - min.15mp/persoana)</p> <p>Procentele minimale mentionate reprezinta procentul dintre suprafata spatiilor verzi prevazute si suprafata terenului; suprafata spatiilor verzi poate fi distribuita astfel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor, parcajelor si cailor de acces autorizate, sau/si - pe suprafata fatadelor constructiilor, sau/si pe suprafata teraselor/acoperisului
ÎMPREJMUIRI	
Gardurile nu vor depasi inaltimea de 1.80m si vor fi transparente la fatada. Sunt interzise gardurile din material ce pun in pericol siguranta si sanatatea pietonilor (sarma ghimpata, etc)	<p>Pentru ZONA 1 si ZONA 2</p> <p>Pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente, cu urmatoarele precizari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2m din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0.6m și o parte transparentă/ traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. - către restul limitelor de proprietate se vor amplasa împrejuriri de regulă opace cu înălțimea maximă de 2.5m.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	
VII A	ZONA 1
Procentul de ocupare maxim al terenului: a - constructii locuinte si cazare pe parcele POT=40% b - constructii locuinte,cazare si cu alimetatie publica sau comert POT=50% c- dotari POT=60%	<ul style="list-style-type: none"> -POT maxim admis = 40% pentru constructii locuinte si/sau cazare pe parcele -POT maxim admis = 50% pentru constructii locuinte, cazare si functiuni complementare (comert, alimentatie publica, etc) -POT maxim admis = 60% pentru dotari
VII B	ZONA 2
Se va reglementa prin PUZ	POT maxim admis = 60%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	
VII A	ZONA 1
CUT maxim = 1.5	CUT maxim admis = 1.8 (majorare cu maxim 20% conform Legea 350/2001, Art. 32, Alin 10)
VII B	ZONA 2
Se va reglementa prin PUZ	CUT maxim admis = 2.4

Intocmit:

arh. Stefan Odagescu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- aferent P.U.Z. -

Capitolul I – DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si functionare a constructiilor pe zona considerata in prezenta documentatie. Aceasta zona este delimitat de strazile: la Nord - Str. Oituz, la Sud - Str. Ion Movila si Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino si la Vest - Str. Mihai Viteazu si Str. Negru Voda.

Prevederile prezentului regulament sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor pe terenurile din zona mentionata.

Regulamentul de fata detaliaza, completeaza si actualizeaza prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orasului Eforie impreuna cu RLU aferent, in vigoare la data elaborarii. Documentatia a fost solicitata beneficiarului prin Certificat de Urbanism nr. 328 din 20.09.2021, eliberat de Primaria Orasului Eforie.

I.2. Baza Legala a Elaborarii

Documentatia de fata are ca baza legala de elaborare prevederile Planului Urbanistic General al Orasului Eforie si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, prevederile Codului Civil si ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, rep., act., OMS 119/2014 (M.O. 127/2014), Legea 213/1998 privind proprietatea publica și regimul juridic al acestora, Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut aprobat cu nr. 176/N /2000 al MLPAT, precum si restul legislatiei din domeniu, in vigoare la data elaborarii.

I.3. Domeniul de Aplicare

Prin prezentul studiu se propune reglementarea urbanistica a parcelei mai sus mentionate. Prezentul RLU precum si RLU aferent reprezinta norme obligatorii pentru autorizarea constructiilor pe portiunea de teren mentionata mai sus.

Suprafata totala a zonei de reglementare ce face obiectul PUZ-ului este de 34726mp



Capitolul II – DISPOZITII GENERALE

II.1. Reguli cu privire la Pastrarea Integritatii Mediului si Protejarea Patrimoniului Natural si Constructiilor

- autorizarea executarii constructiilor pe terenuri din intravilan este permisa cu respectarea conditiilor impuse de legislatia in vigoare, de regulamentul general de urbanism si de prezentul regulament; autorizarea se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.
- activitatile care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe si poluare nu sunt admise ca autorizare sau reautorizare, decat cu acordul tuturor factorilor implicati.
- autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasare, functiune, volumetrie, aspect arhitectural- conformare si amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, invelitoare, cromatica etc.- depreciaza valoarea peisajului urban sau natural este interzisa.
- deșeurile rezultate în timpul desfășurării activității de construire cât și ca rezultat al utilizării ulterioare a construcțiilor vor fi colectate în recipiente speciale și eliminate de pe amplasament prin intermediul unor firme specializate în colectarea și neutralizarea acestor deșeuri.
- se va solicita avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta la faza DTAC pentru orice investitie viitoare (cf. aviz Directia Judeteană de Cultura 41/6.1.2022)

II.2. Reguli cu privire la Siguranta Constructiilor si Apararea Interesului Public

- autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zone expuse la riscuri naturale, alunecari de teren, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, zone inundabile etc. este interzisa, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora.
- autorizarea executarii lucrarilor in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaz, apa, canalizare, cailor de comunicatie etc. este interzisa.
- autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.
- autorizarea executarii lucrarilor se face cu conditia ca toti coeficientii urbanistici propusi sa nu depaseasca limitele stabilite prin prezentul regulament.
- se vor respecta prevederile din Studiul Istoric aprobat de Ministerul Culturii pentru zona reglementata; se vor respecta zonele de protectie si masurile de protectie aferente prevazute de legislatia in vigoare si de regulamentele / normativele aprobate
- se vor respecta normele siguranta a constructiilor in vigoare la data realizarii investitiilor.
- se vor respecta normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei aprobate cu Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile sale in vigoare.

- se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri conform Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-99.

II.3. Reguli de Amplasare si Retrageri Minime Obligatorii

- se vor autoriza constructii doar daca acestea se inscriu la nivelul parterului in edificabilul maxim al parcelei (in limita valorilor POT reglementate).
- se vor respecta conditiile stabilite de Codul Civil, de normativele si de cadrul legal in vigoare.

II.4. Reguli cu privire la Asigurarea Acceselor Obligatorii

- accese carosabile – autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice;
- accese pietonale – autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale.
- pentru loturile fara iesire directa la drumurile publice (daca este cazul), accesul (auto, pietonal) va fi asigurat in virtutea dreptului la trecere (Codul Civil – servitute de trecere); criteriile de luat in considerare in trasarea accesului (alegerea terenului asupra caruia se exercita servitutea de trecere) vor fi:
 1. distanta cea mai scurta;
 2. afectarea cu servitute de trecere a terenului cu potentialul cel mai mic de dezvoltare.
 3. interventiile necesare asupra cailor de acces existente sa aiba o pondere optima (raportat la importanta obiectivelor implicate)
- se vor respecta prevederile legale privind accesul mijloacelor de interventie in caz de urgenta

II.5. Reguli cu privire la Echiparea Edilitara

- se va asigura racordarea la rețelele tehnico-edilitare a tuturor obiectivelor; pentru situatiile exceptionale se accepta solutii de gestiune locala, cu respectarea normelor de protectie sanitara, a mediului si a celorlalte acte normative in vigoare.
- rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati, rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- lucrarile de racordare si de bransare la rețelele edilitare publice se suporta in intregime de catre investitor sau beneficiar (in caz ca nu se stabileste altfel de catre autoritatea competenta).
- autorizarea executarii lucrarilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa (daca nu se gasesc surse alternative de finantare, conform legislatiei in vigoare).

II.6. Reguli cu privire la Forma si Dimensiunile Terenurilor pentru Constructii

- loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:
 - suprafata minima a parcelei de 150mp
 - adancime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - acces la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal
- prezentul PUZ nu are ca scop parcelarea zonei reglementate; ulterior aprobarii sale, sunt permise operatiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor existente doar cu conditia sine qua non de a nu greva imaginea urbana prin schimbarea ritmului stradal al constructiilor (cladiri sau imprejmuii); in aceste cazuri (daca vor exista), investitiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate in urma unor astfel de operatii vor trebui sa respecte fiecare in parte (inainte sau dupa realizarea constructiilor) toate reglementarile prevazute in prezentul PUZ si in regulamentul aferent.

II.7. Reguli cu privire la Amplasarea de Parcaje, Spatii Verzi si Imprejmuiri

- parcaje – autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare, se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public (prin exceptie, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire, conform legii); parcajele pot fi realizate pe parcele atat la nivelul terenului, cat si in interiorul constructiilor, in nivelurile inferioare (parter, demisol, subsol, etc)
- necesarul de locuri de parcare aferente constructiilor propuse configuratie si modul de asigurare a acestora se vor realiza conform reglementarilor legale in vigoare
- spatii verzi si plantate – autorizarea executarii constructiilor se face numai cu obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate in procentaj corespunzator din suprafata parcelei, conform reglementarilor in vigoare
- imprejmuii – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuii: opace, semiopace sau transparente, tehnologice sau decorative - necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor; aspectul imprejmuirilor se supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei

Capitolul III – ZONIFICARE FUNCTIONALA (a zonei reglementate)

II.1. Unitati si Subunitati Functionale

Conform PUG Oras Eforie in vigoare, zona se incadreaza in:
urmatoarele UTR-uri:

- **VII A** - zona cuprinsa intre Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Vodă
- Zona mixta, locuinte si turism cu regim de inaltime parter pana la P+4 etaje; case de vacanta cu parter si P+1, dotari comerciale si de alimentatie publica.
- **VII B** - zona cuprinsa intre Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul



Definirea zonei: dotari administrative, comerciale, servicii, locuinte, sport, turism si tratament balnear.

Zona studiata / reglementata va fi impartita in doua zona functionale, corespunzatoare incadrării in UTR-urile spabilite prin PUG oras Eforie:

Zona 1 - zona cuprinsa intre **Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda**

Zona 2 - zona cuprinsa intre **Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul**

Capitolul IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE (din cadrul zonei reglementate)

Sectiunea i. UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. Utilizari admise

IV.i.1.1 Sunt permise urmatoarele utilizari:

ZONA 1

- locuinte, extinderi, supraetajari, anexe;
- turism - cazare, in dotari turistice cu capacitati mici si medii
- alimentatie publica
- comert
- sport, agrement
- dotari administrative
- tratament balnear, sanatate publica
- garaje, parcaje
- lucrari de terasament necesare pentru amenajarea cailor de acces;
- amplasarea de chioscuri sau alte constructii provizorii pe domeniu public
- amplasarea de firme si reclame comerciale
- mici constructii de utilitate publica pentru echipare edilitara.
- circulatie pietonala si carosabila;
- spatii verzi de protectie, parcuri;

ZONA 2

- locuinte, extinderi, supraetajari, anexe;
- turism - cazare, in dotari turistice cu capacitati mici si medii
- alimentatie publica
- comert
- sport, agrement
- garaje, parcaje
- lucrari de terasament necesare pentru amenajarea cailor de acces;
- amplasarea de chioscuri sau alte constructii provizorii pe domeniu public
- amplasarea de firme si reclame comerciale
- mici constructii de utilitate publica pentru echipare edilitara.
- circulatie pietonala si carosabila;
- spatii verzi de protectie, parcuri;

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari

IV.i.2.1 Sunt permise urmatoarele utilizari, cu respectarea conditionarilor aferente:

ZONA 1

- in cadrul cladirilor cu functiunea de locuire sau in anexele acestoe se pot amenaja spatii pentru functiuni complementare cu activitati de mica anvergura (activitati de productie nepoluante; comert; ateliere mestesugaresti, servicii), cu urmatoarele conditii:
 - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala (aviz DSP, DSV dupa caz)
 - activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;
 - sa se asigure 1-2 locuri de parcare, suplimentar fata de necesarul generat de fuctiunea principala, în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali.
- schimbari de destinatie pentru comert si prestari de servicii nepoluante, daca se respecta conditionarile de mai sus;
- dotari cu capacitati mari - turistice si de agrement, dotari publice, comerciale, servicii - cu conditia realizarii unui studiu volumetric de incadrare in zona;

ZONA 2

- in cadrul cladirilor cu functiunea de locuire sau in anexele acestoe se pot amenaja spatii pentru functiuni complementare cu activitati de mica anvergura (activitati de productie nepoluante; comert; ateliere mestesugaresti, servicii), cu urmatoarele conditii:
 - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp;
 - sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala (aviz DSP, DSV dupa caz)
 - activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii;
 - sa se asigure 1-2 locuri de parcare, suplimentar fata de necesarul generat de fuctiunea principala, în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali.
- schimbari de destinatie pentru comert si prestari de servicii nepoluante, daca se respecta conditionarile de mai sus;
- dotari cu capacitati mari - turistice si de agrement, dotari publice, comerciale, servicii - cu conditia realizarii unui studiu volumetric de incadrare in zona;

Articolul 3. Utilizari interzise

ZONA 1 si ZONA 2

IV.i.3.1 Sunt interzise oricare alte utilizări decât cele prevăzute mai sus

IV.i.3.2 Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sectiunea ii. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor

ZONA 1 si ZONA 2

IV.ii.4.1 Loturile pentru constructii trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- suprafata minimă a parcelei de 150mp



- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- acces carosabil la drumurile publice, direct sau (după caz) prin servitute reglementată urbanistic și legal
IV.ii.4.2 După intrarea în vigoare a prezentei documentații, sunt permise operațiunile cadastrale de divizare sau comasare a parcelelor existente doar cu condiția sine qua non de a nu greva imaginea urbană prin schimbarea ritmului stradal al construcțiilor (clădiri sau împrejurimi); în aceste cazuri (dacă vor exista), investițiile ce se vor realiza pe parcelele rezultate în urma unor astfel de operații vor trebui să respecte fiecare în parte (înainte sau după realizarea construcțiilor) toate reglementările prevăzute în prezentul PUZ și în regulamentul aferent; de asemenea condițiile de construibilitate se aplică întocmai atât parcelelor existente cât și celor rezultate

Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

ZONA 1 și ZONA 2

IV.ii.5.1 Aliniamentul este limită dintre domeniul public și domeniul privat.

IV.ii.5.2 Construcțiile se pot amplasa pe aliniament sau retrase de la acesta, în funcție de specificul local.

IV.ii.5.3 Pentru Str. Eminescu și Str. Dr. Cantacuzino, pe parcelele din zona reglementată retragerea de la aliniament va fi de minim 3m; pentru restul străzilor, pe parcelele din zona reglementată, clădirile se pot amplasa pe aliniament.

IV.ii.5.4 Anexele gospodărești și garajele se pot amplasa pe aliniament pe toate parcelele din zona reglementată

IV.ii.5.5 La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, amplasată la distanță corespunzătoare cu raza de racordare a carosabilelor celor două străzi.

Articolul 6. Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei

ZONA 1 și ZONA 2

IV.ii.6.1 Este permisă construirea în regim izolat sau cuplat sau înșiruit, cu condiția asigurării necesarului de spații verzi și parcuri și cu obținerea acordurilor necesare conform legislației în vigoare

IV.ii.6.2 Retragere minimă față de limitele laterale ale parcelei – astfel încât să fie respectate prevederile Codului Civil și legislația în vigoare referitoare la condițiile de înșirire; în cazul în care parcela pe care urmează a se construi se învecinează pe limitele laterale cu calcane existente, noua construcție se va amplasa lipită de calcanele existente

IV.ii.6.3 Retragere minimă față de limita posterioară a parcelei – minim 5m, cu respectarea simultană a legislației în vigoare referitoare la condițiile de înșirire

Articolul 7. Circulații și Accese

ZONA 1 și ZONA 2

IV.ii.7.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

IV.ii.7.2 Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

IV.ii.7.3 Accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

IV.ii.7.4 Se vor respecta întocmai prevederile Planului de Mobilitate Urbană Durabilă aprobat de Consiliul Local al Orasului Eforie prin HCL 175/2020 (Prezentul PUZ nu are drept scop modificări ale tramei stradale existente).

Articolul 8. Parcaje

ZONA 1 și ZONA 2

IV.ii.8.1 Autorizația executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în interiorul lotului propriu (în afara domeniului public) sau pe un alt în cadrul altui lot, amplasat la maxim 500m de acesta.

IV.ii.8.2 Suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției astfel:

- Construcții cu funcțiune turistică: se vor asigura locuri de 1 locuri de parcare la 4 locuri de cazare.
- Construcții de locuințe: se va asigura minim 1 loc de parcare la fiecare 100mp suprafață utilă.
- Construcții administrative: se va asigura minim câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați.
- Construcții comerciale: se va asigura minim 1 loc de parcare la fiecare 50mp suprafață utilă de vânzare.
- Construcții cu funcțiune de alimentație publică: se va asigura minim 1 parcare pentru fiecare 5 locuri la masă.
- Construcții culturale: se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 50mp suprafață utilă de expunere sau 1 loc de parcare loc la fiecare 10-20 de locuri în sală
- Construcții de sănătate (spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicală, dispensare, stații de salvare): se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 150mp suprafață utilă.
- Construcții sportive: se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 30 persoane

IV.ii.8.3 Parcarile de pe lotul propriu vor avea accesul asigurat în interiorul acestuia; nu este permisă amplasarea cu acces direct din stradă a unui număr mai mare de 2 parcuri pentru fiecare lot.

Articolul 9. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

IV.ii.9.1 Regim de înălțime maxim admis va fi:

ZONA 1

S(D)+P+2E

ZONA 2

S(D)+P+2E+E3r

(etajul al 3-le va fi retras cel puțin față de planul fatadei)



dinspre aliniament cu minim jumătate din înălțimea unui nivel curent)

IV.ii.9.2 Înălțimea maximă admisă va fi:

ZONA 1

H_{max.cornisa}=12m

ZONA 2

H_{max.cornisa}=15m

Articolul 10. Aspectul exterior al clădirilor

ZONA 1 și ZONA 2

IV.ii.10.1 Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se recomandă ca volumele să fie simple, planurile predominant rectangulare (se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general specific local).

Acolo unde relieful permite și sunt necesare soluții speciale de integrare în peisaj a volumelor mari construite, se recomandă „camuflarea” acestora (de ex., îngroparea garajelor sau spațiilor tehnice, parțial sau total, unde funcționalitatea clădirii permite, acoperirea cu strat vegetal pentru integrarea în peisaj, etc.).

Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori nespecifice, stridente sau saturate.

IV.ii.10.2 Sunt interzise mansardările și învelitoarele cu conformații care pot crea spații interioare ce ulterior pot constitui mansarde.

IV.ii.10.3 Volumetria și materialele folosite pentru construcțiile propuse vor respecta funcțiunea propusă și se vor încadra în contextul construit al zonei; se recomandă evitarea împrejuririlor opace

Articolul 11. Condiții de echipare edilitară

ZONA 1 și ZONA 2

IV.ii.11.1 Pentru toate construcțiile (conform prevederilor legale, în funcție de destinația acestora) este obligatorie asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare.

IV.ii.11.2 Asigurarea utilitatilor tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrică, etc) se poate realiza prin racordare la rețelele publice existente în zonă, prin realizarea de extinderi ale acestora sau prin soluții alternative în condițiile stabilite de cadrul legislative în vigoare.

Articolul 12. Spații libere și spații plantate

ZONA 1 și ZONA 2

IV.ii.12.1 Suprafețele minime de spații verzi se vor calcula conform Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism 525/1996

IV.ii.12.2 Suprafața asigurată de spații verzi poate fi distribuită astfel:

- pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor, parcajelor și căilor de acces autorizate, sau/si - pe suprafața fatadelor construcțiilor, sau/si - pe suprafața teraselor/acoperisului

Articolul 13. Împrejmuiri

ZONA 1 și ZONA 2

IV.ii.13.1 Pentru coerența imaginii urbane, împrejuririle la stradă vor respecta înălțimea împrejuririlor adiacente, cu următoarele precizări:

- împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2m din care un soclu opac cu înălțimea maximă de 0.6m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

- către restul limitelor de proprietate se vor amplasa împrejuriri de regulă opace cu înălțimea maximă de 2.5m.

Secțiunea iii. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 14. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

IV.iii.14.1 POT maxim admis:

ZONA 1

- POT maxim admis = 40% pentru construcții locuințe și cazare pe parcele

- POT maxim admis = 50% pentru construcții locuințe, cazare și funcțiuni complementare (comert, alimentare publică, etc)

- POT maxim admis = 60% pentru dotări

ZONA 2

POT maxim admis = 60%

Articolul 15. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

IV.iii.15.1 CUT maxim admis:

ZONA 1

CUT maxim admis = 1.8

(majorare cu maxim 20% conform Legea 350/2001, Art. 32, Alin 10)

ZONA 2

CUT maxim admis = 2.4



Capitolul V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Planului Urbanistic [redacted] (PUG) în vigoare și al Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent.

Conform PUG Oras Eforie, terenurile sunt cuprinse in urmatoarele UTR-uri:

- **VII A** (zona cuprinsa intre Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda) - Zona mixta, locuinte si turism cu regim de inaltime parter pana la P+4 etaje; case de vacanta cu parter si P+1, dotari comerciale si de alimentatie publica.

- **VII B** (zona cuprinsa intre Str. Oituz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul) - dotari administrative, comerciale, servicii, locuinte, sport, turism si tratament balnear.

Unitatile teritoriale de referinta (UTR) reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament

UTR-urile reprezinta instrumente operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe baza functionale s-a facut in cadrul PUG.

In cadrul PUZ, UTR-urile se preiau ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se formuleaza si aplica acelasi set de prescriptii.

ANEXA 1 la Regulament – GLOSAR DE TERMENI

In prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizati o serie de termeni, care sunt necesar a fi explicitati, in scopul evitarii interpretarii gresite a acestora. Astfel:

Aliniament – linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Se poate utiliza si termenul de aliniament "de fund" care stabileste linia pana la care pot fi dispuse cladirile spre interiorul terenului, in scopul de a se proteja o mai buna posibilitate de utilizare a interiorului insulei

Arie construita – reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota 0.00 a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor. In aria construita nu intra rezaliturile cu aria mai mica de 0,4mp si nisele cu aria mai mare de 0,4mp precum si treptele si terasele neacoperite (cf. GM-007-20001)

Aria desfasurata – este suma ariilor tuturor nivelurilor unor cladiri. In calcul nu se cuprind ariile podurilor (cu exceptia mansardelor, unde se considera conventional o suprafata egala cu 60% din suprafata nivelului curent) si a subsolurilor tehnice (cu inaltimea mai mica de 1,80m). (cf. GM-007-2000)

Bilant teritorial – evaluare cantitativa prin care se insumeaza valorile absolute si procentuale ale suprafetelor de teren cu diverse destinatii aferente unui teritoriu prestabilit (cf. GM-007-2000).

Demisol – nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (Normativ P 118-99)

Domeniu public – apartin domeniului public terenurile pe care sunt amplasate constructii de interes public, pietre, cai de comunicatii, retele stradale si parcuri publice, porturi si aeroporturi, terenurile cu destinatie forestiera, albiile raurilor si fluviilor, cuvele lacurilor de interes public, fundul apelor maritime, interioare si al marii teritoriale, tarmurile Marii Negre, inclusiv plajele, terenurile pentru rezervatii naturale si parcuri nationale, monumentele, ansamblurile si siturile arheologice si istorice, monumentele naturii, terenurile pentru nevoile apararii sau pentru alte folosinte care, potrivit legii, sunt de domeniul public, ori care, prin natura lor, sunt de uz sau interes public. Domeniul public poate fi de interes national, caz in care proprietatea, in regim de drept public, apartine statului, sau de interes local, caz in care proprietatea, de asemenea in regim de drept public, apartine unitatilor administrativ-teritoriale.

Imobil – elementul component al teritoriului, format din parcela de teren inclusiv constructiile existente pe aceasta, la un moment dat.

Indicatori urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

– **coeficient de utilizare a terenului (CUT)** – raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) și suprafata parcelei inclusa în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

– **Procent de Ocupare a Terenului (POT)** – raportul dintre suprafata construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafata parcelei. Suprafata construită este suprafata construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafata planseelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafata planseelor existente la cele ale construcțiilor. (Legea 350/2001 - Anexa 2. Definirea Termenilor Utilizați in Lege)



Parcelare – operatiunea de proiectare urbanistica prin care se determina divizarea uneia sau mai multor proprietati funciare distincte, destinate construirii, in scopul atribuirii, concesiunii sau vanzarii loturilor rezultate (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Protectia mediului – ansamblu de actiuni si masuri privind protejarea fondului natural si construit in localitati si in teritoriul inconjurator (Legea nr. 350 /2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul).

Reparcelarea – actiunea de unificare a doua sau mai multor proprietati ori portiuni de proprietate cuprinse intr-un perimetru determinat intr-o documentatie de urbanism, avand drept scop o mai buna adecvare a parcelarului la utilizarea terenului, prin asigurarea utilitatilor comune, divizarea parcelarului in loturi construibile si redistribuirea acestora intre proprietari (Urbanproiect - Ghid privind reglementarea dezvoltarii urbane prin operatiuni de parcelare si reparcelare a terenurilor introduse in intravilan - 2002).

Retragere (a unei constructii) – distanta minima la care este permisa amplasarea unei constructii fata de un reper fix (spre exemplu limita de proprietate). Retragerea se masoara la nivelul parterului constructiei si poate fi depasita de balcoane, bovindouri, console, etc zflate la nivelurile de peste parter, cu conditia respectarii cadrului legal in vigoare.

Servitute – sarcina impusa asupra unui imobil (teren, constructie, spatiu amenajat) pentru uzul si utilitatea altui imobil cu alt proprietar (cf. GM-007-2000).

Subzona – Parte dintr-o zona, cu caracteristici urbanistice similare, posibil de circumscris aceluiasi regulament (cf. GM-007-2000).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan.

Unitate teritoriala de referinta (UTR) – suprafața conventionala de teren, omogena din punct de vedere functional, structural si al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleasi conditii de construibilitate (cf. GM-007-2000).

Zona construibila – teritoriu al localitatii care cuprinde grupuri de terenuri pe care este permisa realizarea de noi constructii dupa constatarea indeplinirii conditiilor de construibilitate precizate in Regulamentul general de urbanism si in documentatiile de urbanism aprobate (cf. GM-007-2000).

Zona de protectie a monumentelor istorice – zona delimitata si instituita pentru fiecare monument istoric prin care se asigura conservarea integrata a monumentelor istorice si a cadrului sau construit sau natural. (Legea nr. 422 /2001 privind protejarea monumentelor istorice). Zona de protectie a monumentului istoric se stabileste, pana la elaborarea studiilor de specialitate, "[...] de 100 metri in municipii si orase, de 200 metri in comune si de 500 metri in afara localitatilor. (2) Distantele sunt masurate de la limita exterioara a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]" (cf. legii 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National – Sectiunea a III-a – zone protejate)

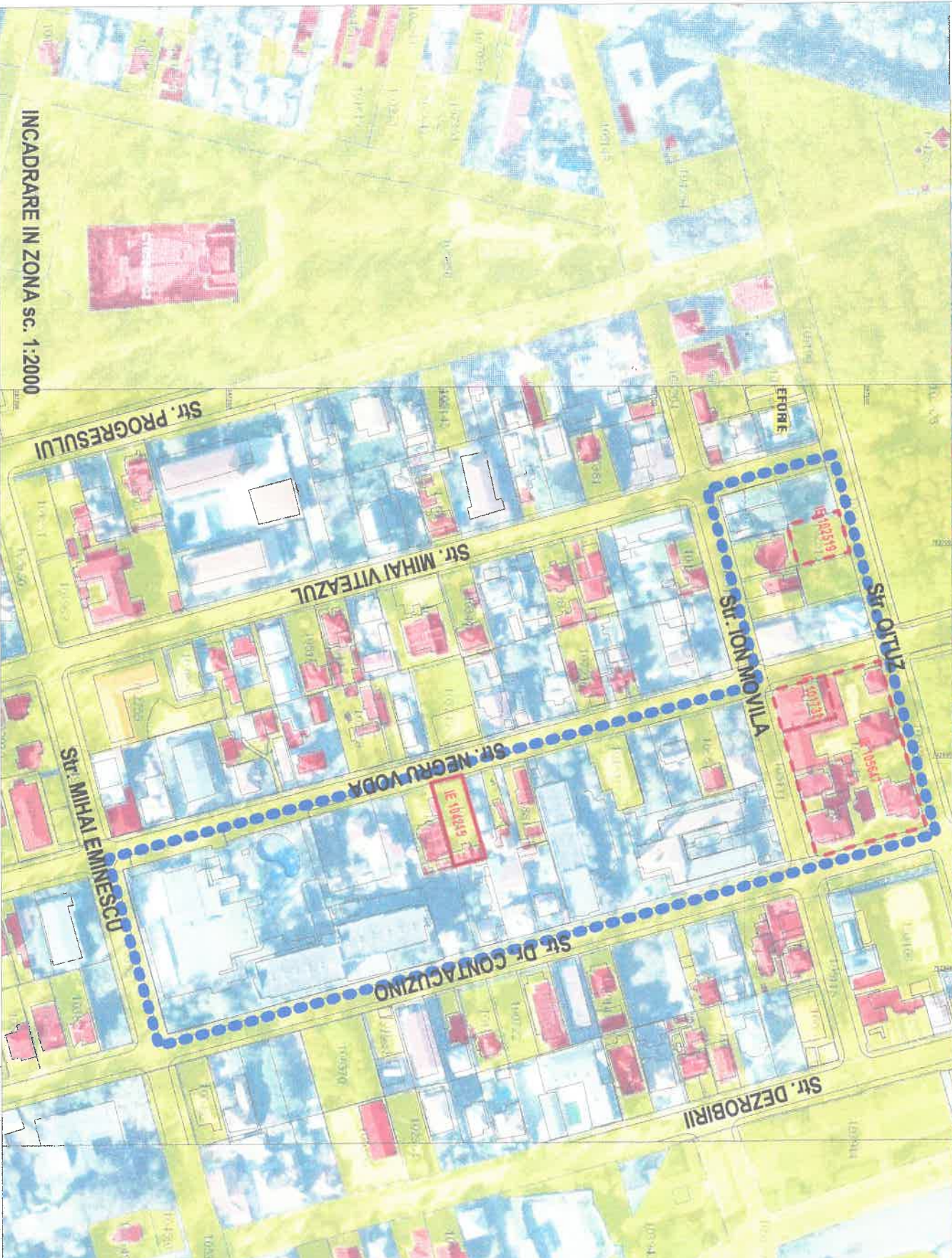
Zona protejata – teritoriu delimitat geografic, in cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului natural sau cultural cu valoare deosebita. In raport cu natura elementelor de patrimoniu, zonele protejate sunt: a) zone naturale protejate, instituite pentru protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural cu valoare deosebita; b) zone construite protejate, instituite pentru salvarea, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorica, culturala sau memorialistica deosebita (cf Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii).

Intocmit:

arh. Stefan Odagescu



Nr. Pct.	Coordonate puncte contur	X [m]	Y [m]	Longim. laterala	Supraf. Pct.
1	287271.222	792927.481	27.618		
2	287297.913	792920.384	18.919		
3	287316.219	792915.607	40.064		
4	287354.925	792905.265	23.855		
5	287377.934	792898.970	22.298		
6	287399.617	792893.769	3.032		
7	287402.009	792891.906	14.852		
8	287416.370	792888.420	11.191		
9	287427.198	792885.293	4.320		
10	287431.371	792884.175	15.257		
11	287446.109	792880.229	11.460		
12	287457.158	792877.190	23.466		
13	287479.858	792871.238	21.083		
14	287500.204	792865.713	7.966		
15	287507.750	792863.160	56.191		
16	287562.030	792848.530	13.931		
17	287577.666	792845.579	0.794		
18	287578.346	792845.988	18.805		
19	287596.360	792840.590	32.828		
20	287628.081	792832.135	42.012		
21	287617.040	792791.600	18.177		
22	287612.160	792774.090	7.226		
23	287610.241	792767.123	11.484		
24	287607.160	792756.060	2.067		
25	287606.680	792754.050	14.180		
26	287603.163	792740.313	12.227		
27	287599.908	792728.527	7.902		
28	287597.880	792720.980	18.999		
29	287592.810	792702.380	20.006		
30	287587.580	792683.270	21.605		
31	287581.875	792662.432	52.914		
32	287530.752	792676.084	22.280		
33	287536.610	792697.580	18.306		
34	287541.430	792715.240	9.990		
35	287544.040	792744.883	9.718		
36	287546.630	792734.280	4.610		
37	287547.689	792738.741	15.170		
38	287551.641	792753.382	14.952		
39	287555.556	792767.812	14.707		
40	287541.380	792771.730	15.276		
41	287536.600	792775.580	15.065		
42	287512.062	792779.541	15.045		
43	287497.520	792783.400	11.685		
44	287486.240	792786.450	2.934		
45	287483.425	792787.278	0.220		
46	287483.366	792787.065	16.031		
47	287467.846	792791.072	29.516		
48	287439.420	792799.020	11.661		
49	287428.100	792801.820	3.973		
50	287424.190	792802.526	0.254		
51	287423.971	792802.397	5.538		
52	287418.843	792803.068	0.166		
53	287418.681	792804.068	9.161		
54	287409.668	792806.568	14.949		
55	287395.391	792810.296	14.818		
56	287381.163	792814.434	7.489		
57	287373.877	792816.164	7.916		
58	287366.230	792818.210	18.338		
59	287348.558	792823.107	11.290		
60	287337.669	792826.088	4.493		
61	287333.333	792827.266	27.621		
62	287306.666	792834.538	8.010		
63	287299.217	792837.433	1.663		
64	287299.549	792839.039	7.366		
65	287292.613	792840.865	2.085		
66	287291.960	792838.855	38.148		
67	287255.177	792848.967	0.080		
68	287255.198	792849.044	4.911		
69	287250.398	792850.002	80.151		



LEGENDA:
ZONA PROPUSA SPRE A FI
STUDIATA / REGLEMENTATA
TEREN GENERATOR PUZ
LIMITE PARCELE EXISTENTE



Proiectant:	Afh. Stefan Adrian Odagescu	Beneficiar:	PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA SC ASCLERIUS SRL SERBAN ANDREEA-KODICA	Proiect nr.:	U-E01-21
Desenat:	Afh. Monica Odagescu	Semnatura:		Faza:	P.U.Z.
Scara:	1:5000	Titlu Planșă:	PLAN URBANISTIC ZONAL / PUZ, în vederea Modificării Reclamențiarilor Urbanistice aproa date anterior, pentru Teritoriul delimitat de străzile: la Nord - Str. Otuz, la Sud - Str. Ion Movila și Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Contactazino și la Vest - Str. Mihai Viteazul și Str. Negru Voda	Planșă nr.:	U-01.1
Colectiv elaborare arhitectură:	S.C. MOFT ART S.R.L. J 40361905/03.2005 P4207194 Sos. Iancului 13, Bl. 107, ap.35, BUCUREȘTI telefon: 0723 622 976, e-mail: odagescu.stefan@yahoo.com	Beneficiar:	PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA SC ASCLERIUS SRL SERBAN ANDREEA-KODICA	Proiect nr.:	U-E01-21
Seif proiect:	Afh. Stefan Adrian Odagescu	Beneficiar:	PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA SC ASCLERIUS SRL SERBAN ANDREEA-KODICA	Proiect nr.:	U-E01-21
Data:	10.2021	Beneficiar:	PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE si TUDOR ANA-MARIA SC ASCLERIUS SRL SERBAN ANDREEA-KODICA	Proiect nr.:	U-E01-21

Județul Constanța
Orăș Eforie



JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA ORASULUI EFORIE
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 528 din 20.09.2021
Arhitect: Sef

Popus de CNOCRT Actualizat de OCPI conform alăturat din teren 1:2.000 Verificat și aprobat Primăria

LEGENDA:
ZONA PROPUȘA SPRE A FI STUDIATA / REGLEMENTATA
TEREN GENERATOR PUZ
LIMITE PARCELE EXISTENTE



S.C. MOFT ART S.R.L. J 403519/05 03.2005 R16207194 Sos. Iancușii 13, bl. 107, ap. 35, BUCUREȘTI telefon: 0723 622 678, e-mail: odașescu.stefan@yahoo.com		Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE și TUDOR ANA-MARIA SC ASCL EPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA		Proiect nr.: U-E01-21
Colectiv elaborare arhitectură: Nume:	Semnatura: 	Titlu Proiect: Urbanistica aprobată anterior - pentru terenul demarcat de străzi: 18 Nord - Str. Oțuz, 18 Sud - Str. Ion Moșia și Str. Mihail Erminescu, 18 Est - Str. Doctor Călușariu și la Vest - Str. Mihail Viteaz și Str. Negru Vodă	Faza: P.U.Z.	
Seș proiect:	Arh. Ștefan Adrian Odașescu	Scara: 1: 1000		
Proiectat:	Arh. Ștefan Adrian Odașescu	Data: 10.2021		
Desenat:	Arh. Monica Odașescu			Planșa nr.: U-01.2

COORDINATE STEREO 70		ZONA STUDIATA / REGLAMENTATA			
Nr.	Coordonate puncte contur	X [m]	Y [m]	Urmari	Urmari
				D(L+1)	D(L)
1	287271.222	792927.481	27.618		
2	287297.913	792920.384	18.919		
3	287316.219	792915.607	40.064		
4	287354.925	792905.265	23.855		
5	287377.684	792999.970	22.298		
6	287399.674	792993.769	3.032		
7	287402.000	792991.906	14.852		
8	287416.307	792988.120	11.191		
9	287427.198	792985.293	4.320		
10	287431.371	792984.175	15.257		
11	287445.109	792980.229	11.460		
12	287457.159	792977.190	23.666		
13	287478.838	792971.238	21.083		
14	287500.204	792965.713	7.966		
15	287507.750	792963.160	56.191		
16	287527.666	792948.530	15.931		
17	287577.666	792945.579	0.794		
18	287578.346	792945.886	18.805		
19	287596.360	792940.590	32.828		
20	287602.081	792932.135	42.912		
21	287617.040	792791.650	18.177		
22	287612.160	792714.090	7.226		
23	287616.241	792767.123	11.484		
24	287607.160	792756.060	2.067		
25	287608.680	792754.050	14.180		
26	287603.163	792740.313	12.227		
27	287598.908	792740.527	7.902		
28	287597.880	792720.990	18.999		
29	287592.810	792702.580	20.005		
30	287587.580	792683.270	21.605		
31	287581.075	792662.432	52.914		
32	287570.542	792676.084	22.280		
33	287536.610	792697.580	18.300		
34	287544.430	792715.240	9.990		
35	287544.040	792724.883	9.718		
36	287546.630	79274.250	4.610		
37	287547.669	79273.874	15.170		
38	287551.641	792753.382	4.952		
39	287551.380	792771.730	15.276		
40	287526.600	792775.590	15.065		
41	287512.052	792779.541	15.045		
42	287497.520	792783.400	11.085		
43	287496.240	792786.480	2.924		
44	287496.240	792786.480	2.924		
45	287483.425	792782.278	0.220		
46	287483.368	792787.065	16.031		
47	287467.846	792791.072	29.516		
48	287439.420	792799.070	11.061		
49	287428.498	792801.820	3.973		
50	287424.190	792802.526	0.254		
51	287423.971	792803.965	5.338		
52	287418.643	792803.965	0.166		
53	287418.681	792804.068	9.191		
54	287409.868	792806.588	14.949		
55	287395.394	792810.296	14.818		
56	287381.193	792814.434	7.489		
57	287373.877	792816.164	7.316		
58	287366.230	792818.210	18.308		
59	287348.558	792823.197	11.290		
60	287337.680	792826.088	4.493		
61	287333.333	792827.286	27.621		
62	287326.586	792834.538	8.010		
63	287296.217	792837.433	1.653		
64	287296.217	792840.885	7.365		
65	287292.513	792840.885	2.065		
66	287291.960	792838.855	30.148		
67	287285.177	792848.567	0.080		
68	287285.198	792849.044	4.811		
69	287280.398	792850.082	80.151		



BLANT TERITORIAL existent		ZONA 1		ZONA 2		TOTAL	
Suprafata (m ²)	Procent din S _{tot} (%)	Suprafata (m ²)	Procent din S _{tot} (%)	Suprafata (m ²)	Procent din S _{tot} (%)	Suprafata (m ²)	Procent din S _{tot} (%)
24209	100	24209	100	1	1	24210	100
4293	33.4	8082.1	33.4	2	2	3191.3	37.5
8254	39.6	9530.5	39.6	3	3	2874.9	33.5
1973	27	6536.4	27	4	4	2477.8	29
34726						2477.8	

LEGENDA:
 ZONA PROPU SA SPRE A FI STUDIATA / REGLAMENTATA
 TEREN GENERATOR PUIZ
 LIMITE PARCELE EXISTENTE

S.C. MOFT ART S.R.L.
 J 403519/05.03.2005 R16207194
 Sos. Iancului 13, bl. 107, ap.35, BUCURESTI
 telefon: 0723522.676, e-mail: odagescu.stefan@yahoo.com

Beneficiar:
 PRIMARIA ORASULUI EFORIE
 TUDOR GHEORGHE SI TUDOR ANA-MARIA
 SC ASCLEPIOS SRL
 SERBAN ANDREEA-RODICA

Titlu Proiect:
 PLAN URBANISTIC ZONA PUIZ in vederea Modificarii Reglementarilor Urbanistice aprobata anterior - pentru terenul delimitat de strazile: la Nord - Str. Otuz, la Sud - Str. Ion Movila si Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino si la Vest - Str. Mihai Viteazul si Str. Negru Voda

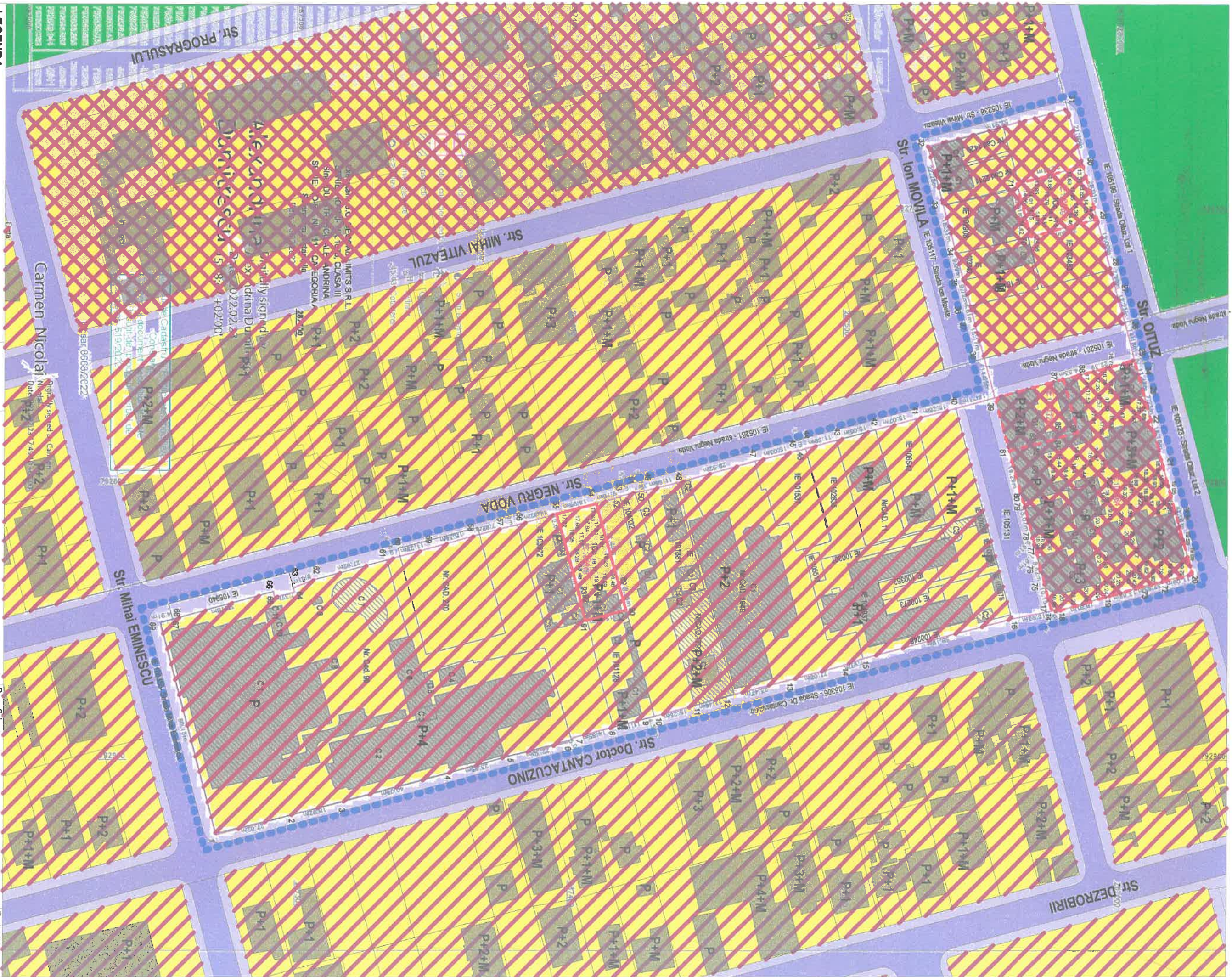
Proiect nr.: U-E01-21
Faza: P.U.Z.
Planes nr.: U-02.1

Scara: 1:1000
Data: 10.2021

Colectiv elaborare arhitectural: Sef proiect: Arh. Stefan Adrian Odagescu
 Desenat: Arh. Monica Odagescu

Semnat: Sef proiect: Arh. Stefan Adrian Odagescu
 Desenat: Arh. Monica Odagescu





- LEGENDA:**
- ZONA PROPU SA SPRE AFI STUDIATA / REGLEMENTATA
 - TEREN GENERATOR PUZ
 - LIMITE PARCELE EXISTENTE
 - MIXT (LOCUINTE+TURISM)
 - SERVICII, LOCUINTE, TURISM, TRATAMENT
 - CAI CIRCULATIE rutiera/peleonal
 - ZONA VERDE



Desenat:	Arh. Monica Odăgescu	Semnatura:	
Proiectat:	Arh. Ștefan Adrian Odăgescu	Scara:	1:1000
Sef proiect:	Arh. Ștefan Adrian Odăgescu	Data:	10.2021
Collectiv elaborare arhitecturala:	Arh. Monica Odăgescu		

Beneficiar:	PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE SI TUDOR ANA-MARIA SC ASCLEPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA	Proiect nr.:	U-E01-21
Titlu Proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) in vederea Modificarii Reglementarilor Urbanistice aprobate anterior - pentru teritoriul delimitat de strazile: la Nord - Str. Otuz, la Sud - Str. Ion Movila si Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino si la Vest - Str. Mihai Viteazu si Str. Negru Voda	Faza:	P.U.Z.
		Planșa nr.:	U-02.3



Alexandrina Dumitrescu
Digitally signed by
Alexandrina Dumitrescu
Date: 2022.02.2
15:48:47 +02'00'

Executant: S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
SERIE: PO-B-L NR.1673, CLASA III
Sing. DUMITRESCU ALEXANDRINA
SERIE: RO-B-F NR.1115, CATEGORIA A
Semnatura si stampila
Data: 23.02.2022



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
Consilia
Inscris documentar specializat in
insusirea si emiterea actelor
insusite de procesul verbal de
insusire nr. 619/21.22

Comen Nicolai
Digitally signed by Comen Nicolai
Date: 2022.02.23 17:49:16 +02'00'

S.C. MOFT ART S.R.L.

J.40/0519/05.03.2005 R16207194
Sos. Iancului 13, Bl. 107, ap.35, BUCURESTI
Telefon: 0723.622.676, e-mail: odagescu.stelian@yahoo.com

LEGENDA:

ZONA PROPUISA SPRE AFI
STUDIATA/ REGLAMENTATA
TEREN GENERATOR PUZ
LIMITE PARCELE EXISTENTE
CONSTRUCTII EXISTENTE

Zona 1 - Intre Str. Ion Movila, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Mihai Eminescu, Str. Negru Voda
Zona 2 - Intre Str. Oltuz, Str. Dr. Cantacuzino, Str. Ion Movila, Str. Mihai Viteazul

Zona UTR: Reștin înaltăime maxim | POT maxim
| aprobat existent propus | aprobat existent propus
VII A | P-4 | P-3 | S(D)+P-2ZE | 40-60% | -65% | 40-60% | 1.5 | -1.8 | 1.8
VIII B | - | P-3 | S(D)+P-2ZE+ES1 | - | -62% | 60% | - | -2.3 | 2.4

Colectiv elaborare Numere:
antitectura:

Sef proiect: Arh. Stefan Adrian Odagescu
Arh. Stefan Adrian Odagescu

Proiectat: Arh. Stefan Adrian Odagescu
Desenat: Arh. Monica Odagescu

Scara: 1:1000
Data: 10.2021

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE SI TUDOR ANA-MARIA SC ASCLEPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODDICA

Titlu Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) in vederea Modificarii Reorganizarii Urbanistice aprobate anterior - pentru teritoriul delimitat de strazile: la Nord- Str. Oltuz, la Sud - Str. Ion Movila si Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino si la Vest - Str. Mihai Viteazul si Str. Negru Voda

Titlu Plansa: SITUATIA EXISTENTA - ANALIZA POT, CUR, Rh - aprobat / existent / propus

Proiect nr.: U-E01-21
Faza: P.U.Z.
Plansa nr.: U-02.4



Imagine aeriana (captura google earth)

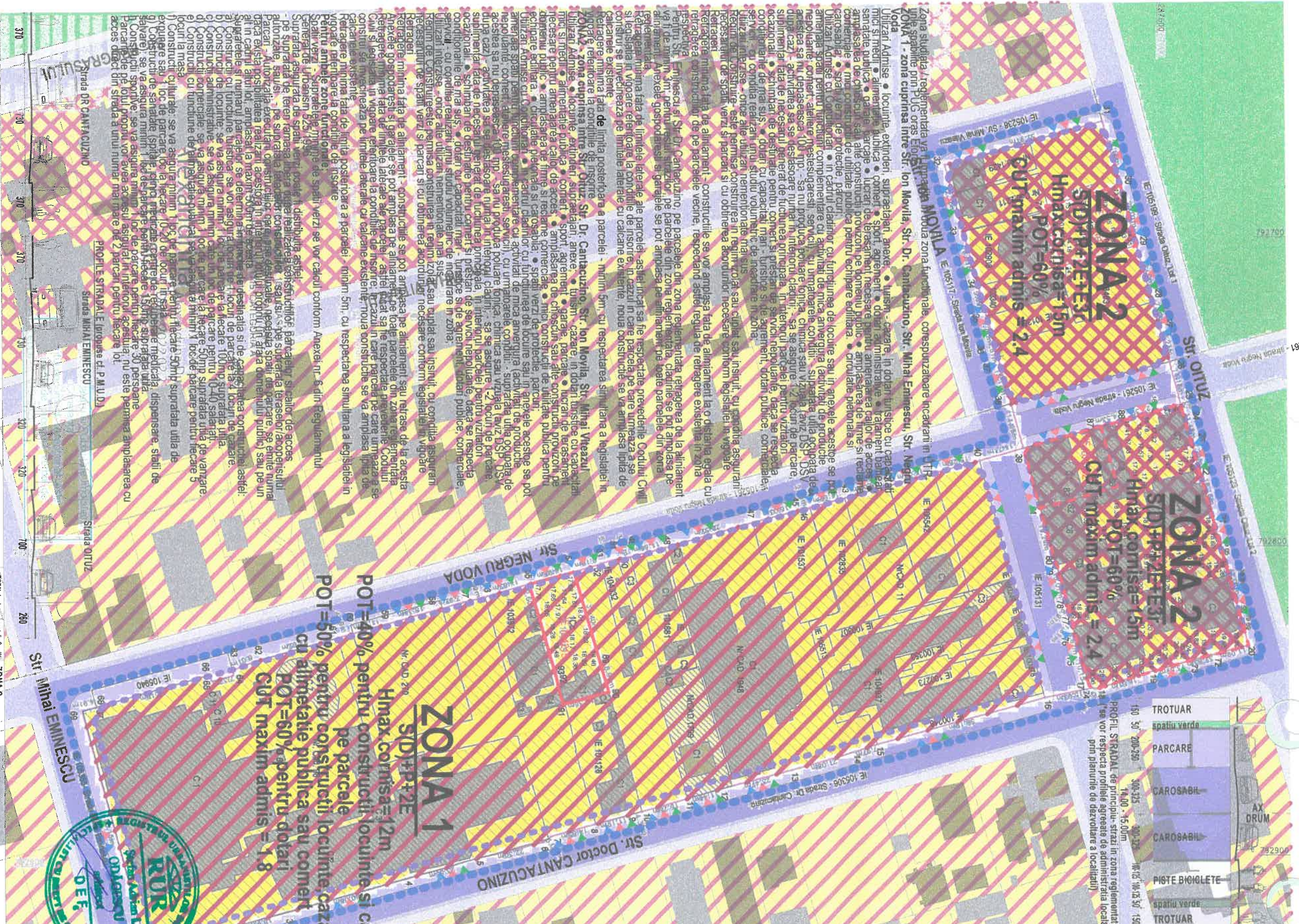
LEGENDA:

- ZONA PROPUSA SPRE AFI STUDIATA / REGLEMENTATA
- TEREN GENERATOR PUZ
- LIMITE PARCELE EXISTENTE
- CONSTRUCTII EXISTENTE



<p>S.C. MOFT ART S.R.L. J 40351905/03.2005 R18207194 Sos. Iancului 13, bl. 107, ap.35, BUCURESTI telefon: 0723.822.676, e-mail: odagescu.stefan@yahoo.com</p>		<p>Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE SI TUDOR ANA-MARIA SC ASCLEPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA</p>	
<p>Colectiv elaborare arhitectura: Nume:</p>	<p>Semnatura:</p>	<p>Scara:</p>	<p>Faza:</p>
<p>Sef proiect: Arh. Stefan Adrian Odagescu</p>	<p>Arh. Stefan Adrian Odagescu</p>	<p>1:1000</p>	<p>P.U.Z.</p>
<p>Proiectat: Arh. Stefan Adrian Odagescu</p>	<p>Arh. Monica Odagescu</p>	<p>Data: 10.2021</p>	<p>Planşa nr.: U-02.5</p>
<p>Desenat:</p>	<p>Arh. Monica Odagescu</p>	<p>SITUATIA EXISTENTA - DOCUMENTAR FOTO ZONA</p>	

Coordonate Stereoa 70			
Nr.	X [m]	Y [m]	Longh. [m]
1	281721.222	792927.481	23.618
2	281729.513	792920.384	18.919
3	281735.219	792915.607	40.064
4	281754.925	792905.265	23.856
5	281717.984	792989.979	22.299
6	281799.647	792983.769	3.032
7	281702.009	792898.900	14.952
8	281716.370	792888.120	11.191
9	281727.198	792885.293	4.320
10	281745.311	792884.715	15.257
11	281756.109	792880.229	11.480
12	281751.159	792877.190	23.666
13	281770.828	792871.238	21.088
14	281800.204	792865.713	7.966
15	281795.750	792863.180	96.191
16	281752.030	792848.630	15.981
17	281771.666	792845.679	0.794
18	281778.346	792845.998	18.005
19	281796.660	792840.580	32.828
20	281782.081	792832.135	42.072
21	281781.160	792774.090	7.226
22	281781.160	792774.090	7.226
23	281781.160	792797.123	11.484
24	281761.160	792797.060	2.067
25	281760.600	792794.050	14.180
26	281793.430	792793.769	3.032
27	281799.900	792728.527	7.902
28	281797.880	792790.880	18.999
29	281797.880	792790.880	20.006
30	281797.880	792808.270	21.665
31	281754.475	792662.492	52.914
32	281750.475	792671.004	22.280
33	281753.410	792697.580	18.306
34	281754.430	792715.240	9.990
35	281754.430	792724.883	9.718
36	281754.430	792724.883	9.718
37	281754.430	792724.883	9.718
38	281754.430	792724.883	9.718
39	281754.430	792724.883	9.718
40	281754.430	792724.883	9.718
41	281754.430	792724.883	9.718
42	281754.430	792724.883	9.718
43	281754.430	792724.883	9.718
44	281754.430	792724.883	9.718
45	281754.430	792724.883	9.718
46	281754.430	792724.883	9.718
47	281754.430	792724.883	9.718
48	281754.430	792724.883	9.718
49	281754.430	792724.883	9.718
50	281754.430	792724.883	9.718
51	281754.430	792724.883	9.718
52	281754.430	792724.883	9.718
53	281754.430	792724.883	9.718
54	281754.430	792724.883	9.718
55	281754.430	792724.883	9.718
56	281754.430	792724.883	9.718
57	281754.430	792724.883	9.718
58	281754.430	792724.883	9.718
59	281754.430	792724.883	9.718
60	281754.430	792724.883	9.718
61	281754.430	792724.883	9.718
62	281754.430	792724.883	9.718
63	281754.430	792724.883	9.718
64	281754.430	792724.883	9.718
65	281754.430	792724.883	9.718
66	281754.430	792724.883	9.718
67	281754.430	792724.883	9.718
68	281754.430	792724.883	9.718
69	281754.430	792724.883	9.718
70	281754.430	792724.883	9.718



BILANT TERITORIAL propus

Zona cuprinsa intr-o zona	SUPRAFATA (mp)
ZONA 1	24209
ZONA 2	4293
ZONA 2	8254
ZONA 2	4251
ZONA 2	1973
TOTAL	34726

ZONA 1	ZONA 2	TOTAL (mp)	procent din Str (%)
1 SUPRAFATA CONSTRUITA	1 SUPRAFATA de ZONA REGLAMENTATA (Szi)	24209	100
2 SUPRAFATA de teren	SUPRAFATA maxima Construita (af. POTmaxim=60% din Suprafata parcelii)	14525.4	60
3 SUPRAFATA aeri, platforme betonate	SUPRAFATA aeri, platforme betonate	21.009	10
4 SUPRAFATA VERDE	SUPRAFATA estimata spatiu verzi (se va asigura minim 30% din suprafata - cf. HG/CJ nr. 152/2013)	7262.2	30
	TOTAL	34726	

LEGENDA:

- ZONA PROPUISA SPRE AFI STUDIATA / REGLEMENTATA
- TEREN GENERATOR PUZ
- LIMITE PARCELE EXISTENTE
- MIXT (LOCUINTE+TURISM)
- MIXT (DOTARI ADMINISTRATIVE, COMERT, SERVICII, TURISM, TREATMENT BALNEAR)
- CAI CIRCULATIE nuler/peleonal
- ZONA VERDE
- ZONE ACCES pietonal / auto / utilitati
- EDIFICABIL (in limita valori POT)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIEE PROPUISA LA STRADA

S.C. MOFT ART S.R.L.
 J. 40/31/9/05 02 2005, R16/207/194
 Sos. Iancului 13, bl. 107, ap.35, BUCURESTI
 telefon: 0723 622 676, e-mail: odagescu.stefan@artoo.com

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE SI TUDOR ANA-MARIA SC ASCLEPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA

Titlu Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) in vederea Modificarii Reglementarilor Urbanistice aprobate anterior - pentru teritoriul delimitat de strazile: la Nord - Str. Otuz la Sud - Str. Ion Movila si Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino si la Vest - Str. Mihai Viteazul si Str. Neagra Voda

Titlu Plansa: REGLAMENTARI URBANISTICE

Faza: P.U.Z.

Plansa nr.: U-03.1

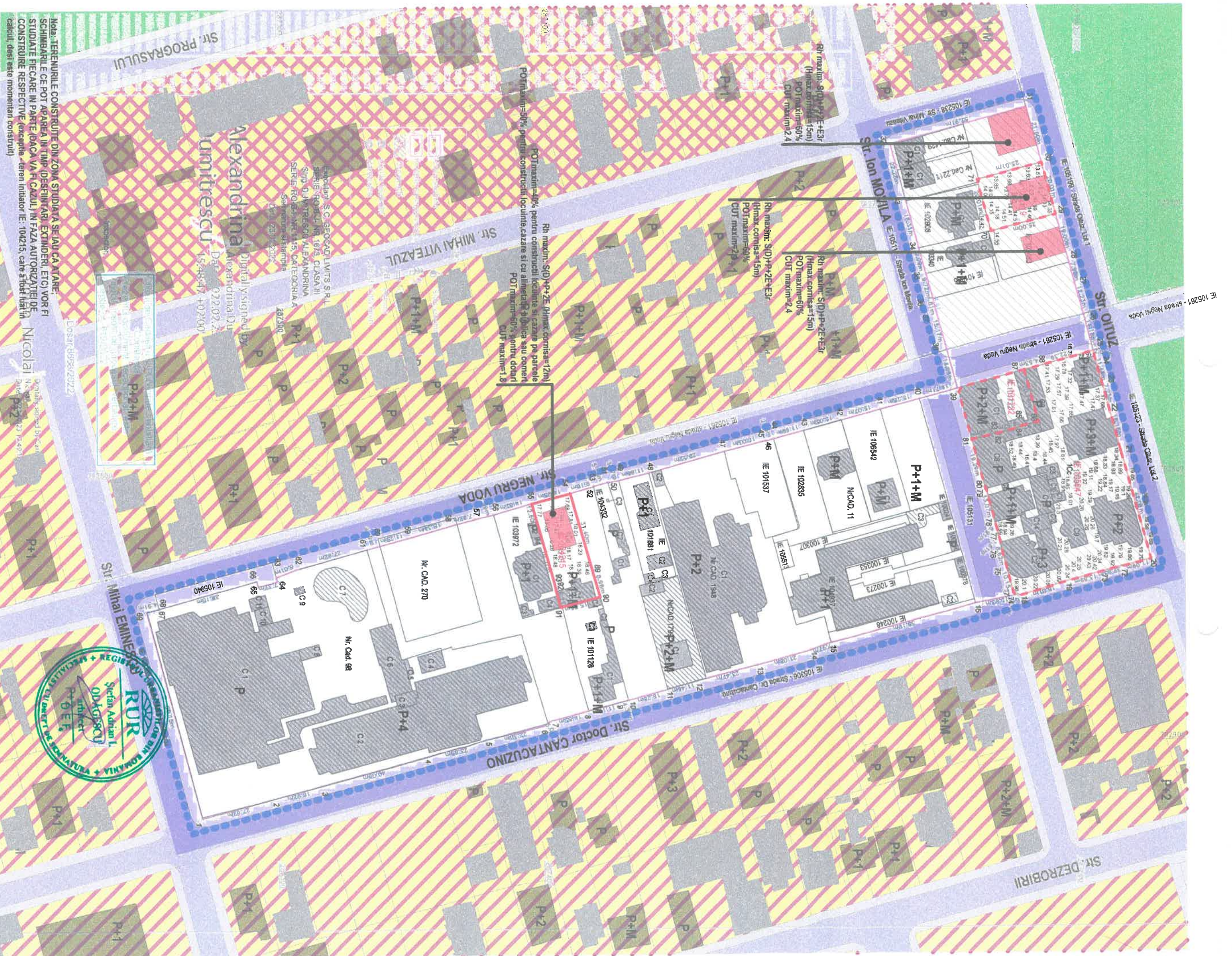
Data: 10.2021

Scara: 1:1000

Semnatura: [Signature]

Desenat: An. Stefan Adrian Odagescu

An. Monica Odagescu



LEGENDA:

- ZONA PROPUȘA SPRE A FI STUDIATA / REGLEMENTATA
- TEREN GENERAL PUZ
- LIMITE PARCELE EXISTENTE
- MIXT (LOCUINTE+TURISM)
- MIXT (DOTARI ADMINISTRATIVE COMERT SERVICII, LOCUINTE, TURISM, TRATAMENT BALNEAR)
- CAI CIRCULATIE rutiera/peleonal
- ZONA VERDE
- ZONE ACCES peletonal / auto / utilitati
- EDIFICABIL (in limita valorii POT)
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE cu titlu exemplificativ de tipurile necostructibile din zona studiata

SC. MOFT ART S.R.L.
 1.40651905 ca.2005, R16007194,
 Sos. Iancuile 13, bl. 107, ap.35, BUCUREȘTI,
 telefon: 0723.622.676, e-mail: odagescu.stefan@jaboo.com

Beneficiar:
 PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE ȘI TUDOR ANA-MARIA SC.ASOCI.EPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA

Titlu Proiect:
 PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) în vederea Modificării Reglementărilor Urbanistice aprobate anterior - pentru teritoriul delimitat de străzile: la Nord - Str. Oituz, la Sud - Str. Ion Moșila și Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino și la Vest - Str. Mihai Viteazul și Str. Negru Voda

Titlu Plansă:
 P.U.Z.

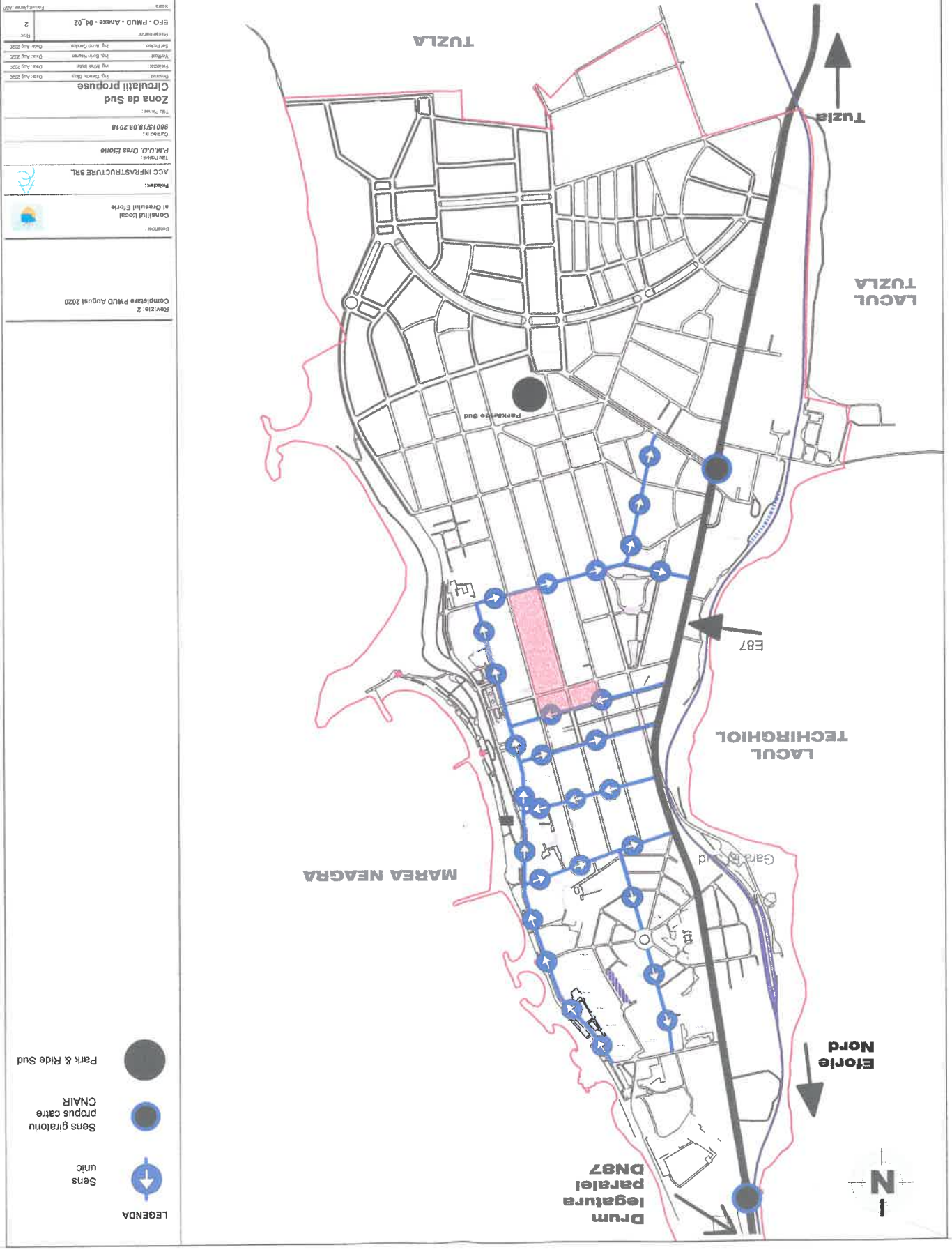
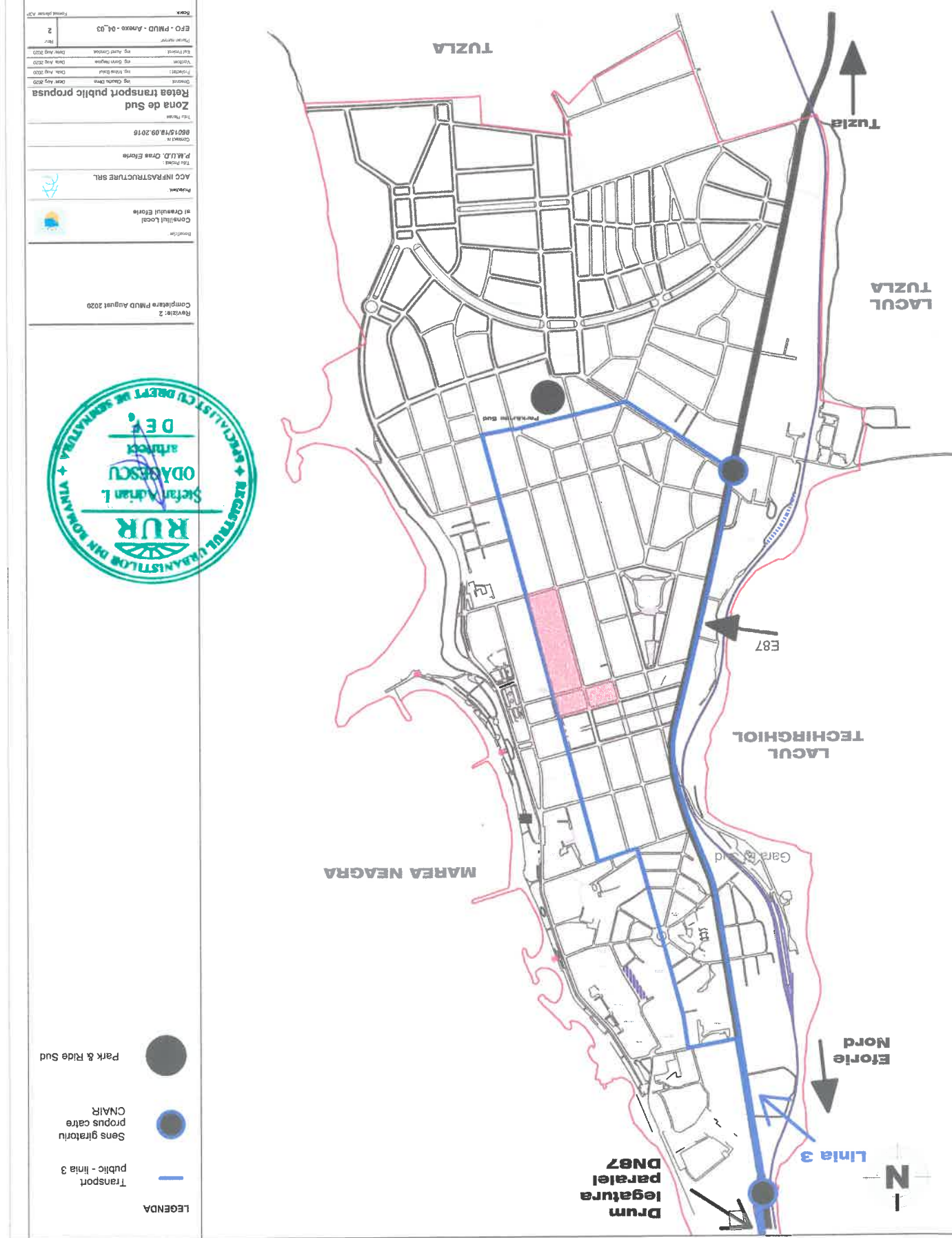
Faza:
 U-E01-21

Proiect nr.:
 U-03.2



Desenat:	Arh. Monica Odagescu	Scara:	1:1000	Proiect nr.:	U-03.2
Proiectat:	Arh. Ștefan Adrian Odagescu	Semnat:	[Signature]	Faza:	P.U.Z.
Colectiv elaborare arhitectură:	Arh. Ștefan Adrian Odagescu	Data:	10.2021	Beneficiar:	PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE ȘI TUDOR ANA-MARIA SC.ASOCI.EPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA
Set proiect:	Arh. Ștefan Adrian Odagescu	Titlu Proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) în vederea Modificării Reglementărilor Urbanistice aprobate anterior - pentru teritoriul delimitat de străzile: la Nord - Str. Oituz, la Sud - Str. Ion Moșila și Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino și la Vest - Str. Mihai Viteazul și Str. Negru Voda	Titlu Plansă:	P.U.Z.
Colectiv elaborare arhitectură:	Arh. Ștefan Adrian Odagescu	Titlu Plansă:	P.U.Z.	Beneficiar:	PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE ȘI TUDOR ANA-MARIA SC.ASOCI.EPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA
Colectiv elaborare arhitectură:	Arh. Ștefan Adrian Odagescu	Titlu Plansă:	P.U.Z.	Beneficiar:	PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE ȘI TUDOR ANA-MARIA SC.ASOCI.EPIOS SRL SERBAN ANDREEA-RODICA

Project nr.: U-E01-21	Beneficiar: PRIMĂRIA ORĂȘULUI EFORIE TURCOAREȘTI ȘI TUDOR ANA-MARIA TUDOR GHEORGHE ȘI TUDOR ANA-MARIA SC ASCLEPIOS SRL ȘERBAN ANDREEA-RODICA
Faza: P.U.Z.	Titlu Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) în vederea Modificării Regulamentului Urbanistic aprobat anterior - pentru teritoriul delimitat de străzi: la Nord - Str. Chiruz, la Sud - Str. Ion Movila și Str. Mihail Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino și la Vest - Str. Mihail Viteaz și Str. Negru Vodă
Planșa nr.: U-03.3	REGLEMENTARI CIRCULATII preluată din Planul de Mobilitate Urbana aprobat prin HCL 175/2020
Colectiv elaborare arhitectura:	Numere: S.C. MOFT ART S.R.L. J 403519/05.03.2005 R-16207194 Sos. Ianclui 13, bl. 107, ap.35, BUCUREȘTI telefon: 0723 622.676, e-mail: odagescu.stefan@yahoo.com
Set proiect:	Arh. Ștefan Adrian Odagescu
Proiectat:	Arh. Ștefan Adrian Odagescu
Desenat:	Arh. Monica Odagescu
Data:	10.2021
Scara:	1:1
Semnatura:	



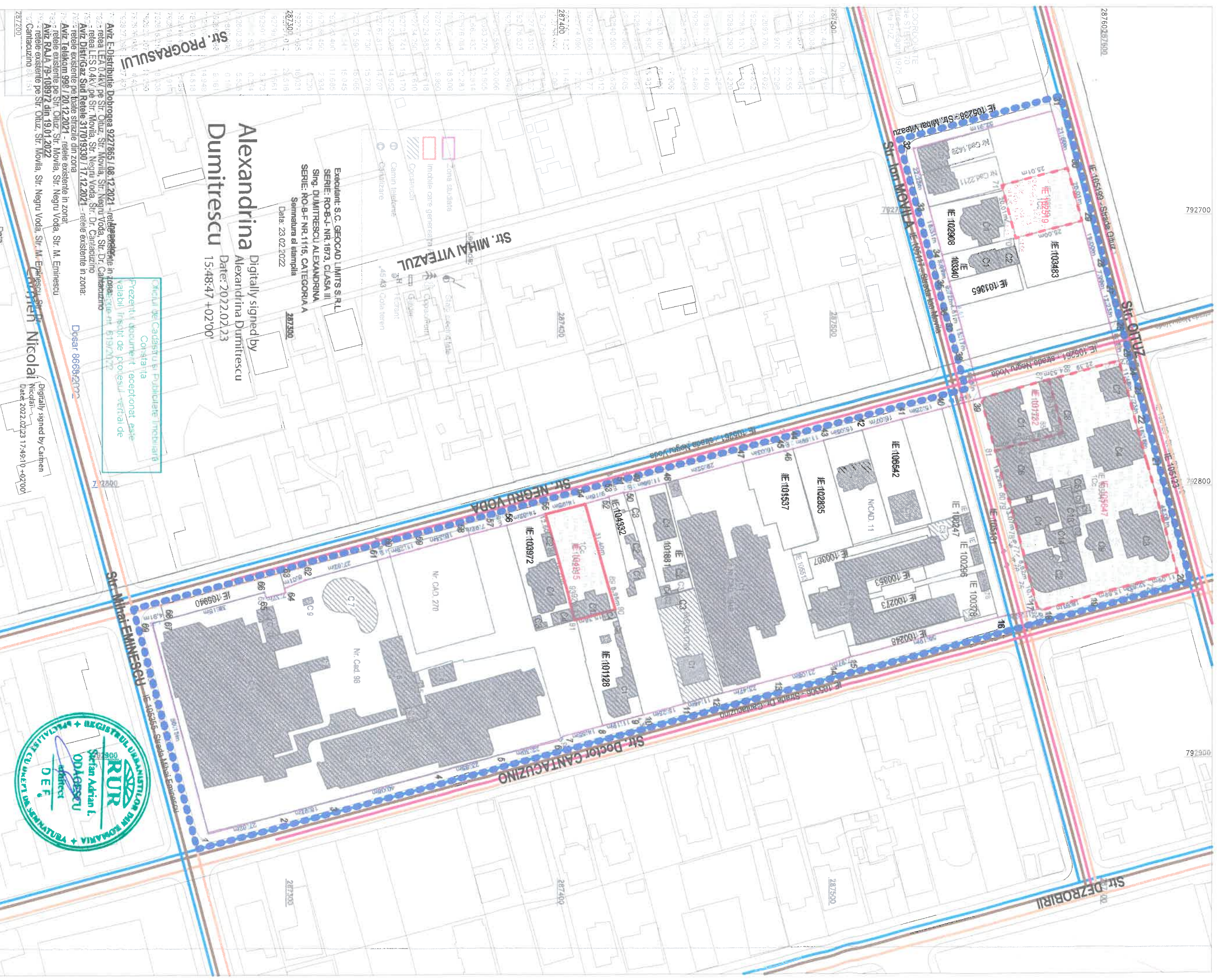
Revizii:	2
Completare P.M.U.D August 2020	
Beneficiar:	Consiliul Local și Orașul Eforie
Proiectant:	ACC INFRASTRUCTURE SRL
Contract nr.:	86015/18.08.2018
Titlu Proiect:	P.M.U.D. Oraș Eforie
Titlu Proiect:	Zona de Sud
Beneficiar:	ACC INFRASTRUCTURE SRL
Contract nr.:	86015/18.08.2018
Titlu Proiect:	P.M.U.D. Oraș Eforie
Beneficiar:	Consiliul Local și Orașul Eforie
Completare P.M.U.D August 2020	
Revizii:	2

SE VOR RESPECTA PREVEDERILE PLANULUI DE MOBILITATE URBANA APROBAT PRIN HCL 175/2020

LEGENDA:
ZONA PROPUȘA SPRE A FI STUDIATĂ / REGLEMENTATĂ



Revizii: 2
Completare P.M.U.D August 2020



Executant: S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
 SERIE: RO-B-L-NR.1873, CLASA III
 Sing. DUMITRESCU ALEXANDRINA
 SERIE: RO-B-F-NR.1115, CATEGORIA A
 Semnatura și stampila
 Data: 23.02.2022

Alexandrina Dumitrescu
 Digitally signed by
 Alexandrina Dumitrescu
 Date: 2022.02.23
 15:48:47 +02'00'

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Conștient
 Prezentul document recepționat este
 valabil înscrit de protesiul vențial de
 nr. 6192/2022

- Str. PROGRAMULI**
- Aviz E-Distributie Dobroea 9227865/08.12.2021 - rețele existente în zona
 - Aviz rețea LEA 0.4kV pe Str. Movița, Str. Negru Voda, Str. Dr. Cantacuzino
 - Aviz Distribuție Gaz Sud Rețea 317019330/17.12.2021 - rețele existente în zona
 - Aviz Distribuție Gaz Sud Rețea 317019330/17.12.2021 - rețele existente în zona
 - Aviz Telecom 998/120.12.2021 - rețele existente în zona
 - Aviz RAJA 79-108972 din 19.01.2022
 - rețele existente pe Str. Oltuz, Str. Movița, Str. Negru Voda, Str. M. Eminescu
 - rețele existente pe Str. Oltuz, Str. M. Eminescu, Str. Negru Voda, Str. M. Eminescu, Str. M. Eminescu, Str. Nicolai

S.C. MOFT ART S.R.L.
 J.40531906/03.2005 R16207194
 Sesi. Iancuclui 13, bl. 107, ap.35, BUCUREȘTI
 telefon: 0723.622.676, e-mail: odagescu.stefan@yahoo.com



- LEGENDA:**
- ZONA PROPUȘA SPRE A FI STUDIATA / REGLEMENTATĂ
 - TERENUL GENERATOR PUZ
 - LIMITE PARCELE EXISTENTE
 - ALIMENTARE APA (rețea existentă ct. aviz)
 - CANALIZARE (rețea existentă ct. aviz)
 - ALIM. CURENT ELECTRIC (rețea existentă ct. aviz)
 - ALIM. GAZE NATURALE (rețea existentă ct. aviz)

Pînă prezentul P.U.Z nu sunt propuse modificări specifice ale rețelilor de utilități existente. Cu toate acestea este obligatoriu ca utilitățile urbane să fie asigurare conform legii pentru fiecare investiție viitoare. Modul în care se realizează asigurarea utilitatilor urbane va fi definitivat și stabilit împreună cu operatorii de rețea și administrația locală în fața de autorizare a transmisiilor pentru viitorare construcții.

Colectiv elaborare:	Nume:	Semnatura:	Scara:
arhitectura:			1:1000
Sef proiect:	Arh. Ștefan Adrian Odagescu		Data:
Proiectat:	Arh. Ștefan Adrian Odagescu		10.2021
Desenat:	Arh. Monica Odagescu		

Beneficiar:	PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE TUDOR GHEORGHE ȘI TUDOR ANA-MARIA SC ASCLĒPIOS SRL SERBĂN ANDREEA-RODICA	Proiect nr.:	U-E01-21
Titlu Proiect:	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) în vederea Modificării Reglementărilor Urbanistice aprobate anterior - pentru terenul delimitat de străzile "la Nord" - Str. Oltuz, la Sud - Str. Ion Movița și Str. Mihai Eminescu, la Est - Str. Doctor Cantacuzino și la Vest - Str. Mihai Viteazul și Str. Negru Voda	Faza:	P.U.Z.
Titlu Plansa:		Plansa nr.:	U-04

