



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

Nr. înreg. 24 414 / 07.09.2023

A N U N Ţ

DEZBATERE PUBLICĂ
pentru Proiectul de hotărâre
privind aprobare Plan Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAŞ EFORIE

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 20.10.2023, se primesc propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare cu privire la următorul:

„Proiect de hotărâre privind aprobare Plan Urbanistic Zonal
PARC COVASNA ORAŞ EFORIE”

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 aprobare Plan Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAŞ EFORIE” a fost afișat la sediul propriu al Primăriei orașului Eforie și publicat în data de 07.09.2023 pe site-ul oficial al instituției, www.consiliulocaleforie.ro conform Procesului verbal de afișare.

Secretar General Oraș Eforie

Gabriel PREOTEASA



PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAȘ EFORIE

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul orasului Eforie
- Cererea nr. R23807 din 04.09.2023 prin care Orașul Eforie prin Primar Robert-Nicolae Șerban solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAȘ EFORIE;
- Referatul de aprobare nr. RR23807 din 04.09.2023;
- Certificatul de urbanism nr. 53 din 10.03.2023;
- Avizul Arhitectului Sef nr. 1 din 04.09.2023, nr. înreg. R23814/04.09.2023;
- 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. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c), precum si art. 139 alin. (3), lit. e) 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) PARC COVASNA ORAȘ EFORIE

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 1800mp din acte și 1419 mp din măsurători.

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) PARC COVASNA ORAȘ EFORIE, 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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

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

Eforie, 2023.

PRIMAR

ȘERBAN Robert Nicolae

Redactat:

Arhitect Sef Mihai-Andrei Simion
Inspector Superior Otilia Negrea



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

In vederea initierii PH privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAȘ EFORIE

Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul orasului Eforie
- Cererea nr. R23807 din 04.09.2023 prin care Orașul Eforie prin Primar Robert-Nicolae Șerban solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAȘ EFORIE;
- Referatul de aprobare nr. RR23807 din 04.09.2023;
- Certificatul de urbanism nr. 53 din 10.03.2023;
- Avizul Arhitectului Sef nr. 1 din 04.09.2023, nr. înreg. R23814/04.09.2023;
- 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;

Fata de considerentele aratate mai sus, va propunem sa analizati proiectul de hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAȘ EFORIE.

PRIMAR

ȘERBAN ROBERT NICOLAE

Redactat:

Arhitect Sef Mihai-Andrei SIMION

Inspector Superior Otilia Negrea



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 23981/04.09.2023

Raport

Referitor: PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAȘ EFORIE

Avand in vedere Referatul nr. RR23807 din 04.09.2023 privind Plan Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAȘ EFORIE,

Propunem spre aprobare Plan Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAȘ EFORIE conform documentatiei intocmite de S.C. Synergetics Corporation SRL

Facem urmatoarele precizari:

S-a emis Avizul Arhitectului Sef nr. nr. 1 din 04.09.2023, nr. înreg. R23814/04.09.2023.

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 Plan Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAȘ EFORIE conform documentatiei intocmite de S.C. Synergetics Corporation SRL prin specialist cu drept de semnatura R.U.R., urbanist Alexandra Fetter, la cererea Orașului Eforie prin Primar Robert-Nicolae Șerban.

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

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare *privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal PARC COVASNA ORAŞ
EFORIE*

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-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuşi 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..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



NR . R23814 / 04.09.2023

Ca urmare a cererii nr. 23814 din 04.09.2023 adresate de Robert – Nicolae ȘERBAN, în calitate de PRIMAR al Orașului Eforie, cu sediul în Loc. Eforie Sud, Str. Progresului, nr. 1, județul Constanța, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite urmatorul:

AVIZ
Nr.1 din 04.09.2023

Pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL – PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE**

Generat de imobilul cu nr. Cad **107418**

Inițiator: **ORAȘ EFORIE**

Proiectant: **SC SYNERGETICS CORPORATION S.A.** – urbanist **Alexandra FETTER** – specialist cu drept de semnătură RUR – Dzo, E

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ: Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este localizat în localitatea Eforie Nord și este domeniul public al Orașului Eforie. Conform extrasului de carte funciară nr. 107418, terenul are suprafață de 1.800,00 mp (conform acte) și 1.419,00 mp (conform măsurători).

Pentru analizarea propunerilor raportat la contextul urban, zona studiată cuprinde vecinătățile directe ale parcului, având o suprafață de 15.419,69 mp.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior PUG – RLU

- **UTR – II B – zonă centrală**
- destinația terenului: teren înregistrat la categoria de folosință CC;
- regim de construire: nereglementat
- funcțiuni predominante: dotări de interes general
- utilizări admise: parc
- utilizări interzise: se vor stabili prin PUZ
- regim de înălțime maxim = se va stabili prin PUZ
- POT maxim = se va stabili prin PUZ
- CUT maxim = se va stabili prin PUZ
- Aliniamentul terenului – se menține
- retragere minima față de aliniament – se va stabili prin PUZ
- retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare – se va stabili prin PUZ
- circulații și accese: Circulația autovehiculelor se realizează pe strada Mihail Kogălniceanu și Aleea Bucovinei
- Parcaje: se vor realiza în interiorul limitei de proprietate – se vor reglementa prin PUZ
- Condiții de echipare edilitară: zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonizare, gaze naturale)



- Aspectul exterior al construcțiilor: se va reglementa prin PUZ
- Spații libere și spații plantate: se vor reglementa prin PUZ
- Împrejmirile: se vor reglementa prin PUZ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

UTR – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI: ZF14 – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Generalități – Caracterul zonei

Parcul Covasna este inclus în zona centrală a localității Eforie Nord, zonă formată dintr-o mixitate de funcțiuni. Astfel, fronturile aferente străzii Mihail Kogălniceanu zona sunt formate din blocuri de locuințe colective, locuințe individuale situate pe parcelă cât și din pensiuni turistice, respectiv servicii și spații comerciale situate pe Bulevardul Republicii.

Parcul constituie o inserție pe frontul estic al străzii Mihail Kogălniceanu, fiind înconjurat pe două laturi de construcții cu funcțiuni diverse (locuințe, pensiuni, spații comerciale și alimentație publică), iar pe latura nordică de o alee pietonală de acces.

Din punct de vedere funcțional parcul prezintă caracterul unui mic parc de cartier, echipat cu un spațiu de joacă, echipamente pentru fitness în aer liber și spații de odihnă. Din punct de vedere compozițional acesta este structurat de un singur ax pietonal dispus pe diagonală, de-a lungul căruia se află spațiul de joacă și spațiile amenajate pentru odihnă

Condiționări primare

Nu se acceptă derogări de la prezentul Regulament Local de Urbanism.

Intervențiile propuse urmăresc conservarea coerenței parcului prin renovarea/modernizarea elementelor valoroase sau desființarea elementelor negative precum și punerea în valoare a elementelor specifice.

Principalele intervenții necesare renovării parcului vizează următoarele:

- Zonificarea funcțională a parcului;
- Necesitatea amenajării accesului în parc;
- Măsuri de reabilitare a vegetației (refacerea masivelor vegetale degradate, a arborilor monumentali/valoroși, realizarea unei împrejurii din gard viu față de parcare existentă)
- Înlocuirea grupului sanitar și reamplasarea acestuia;
- Măsuri pentru mascarea construcției postului de transformare, pentru mascarea calcanului de pe latura nordică și a împrejurii opace de pe fundul de lot;
- Măsuri pentru modernizarea, echiparea și diversificarea mobilierului urban (bănci, cișmele, coșuri de gunoi, jardiniere, rastele de parcare pentru biciclete, echipamente de fitness în aer liber, etc);
- Măsuri pentru modernizarea infrastructurii tehnico edilitare și pentru realizarea iluminatului arhitectural.
- Implementarea unor sisteme de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile;
- Realizarea unor acoperișuri „verzi” peste spațiile destinate taberi de sculptură și pictură;



- Realizarea unor pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;

Perspective importante:

- Vederile din exteriorul parcului de pe strada Mihail Kogălniceanu;

Utilizări admise:

Se vor menține neschimbate utilizările existente precum și amenajările care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Sunt admise următoarele funcțiuni caracteristice:

- Plantații înalte, medii și joase, partere florale, spații plantate cu gazon;
- Spații destinate taberei de sculptură și pictură, echipate cu acoperișuri „verzi”;
- Alei și platforme pentru circulații pietonale, dale înierbate;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc (spațiu de joacă pentru copii) și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate în aer liber, echipamente pentru fitness în aer liber;
- Pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;
- Perdele de protecție vegetală pentru mascarea zonelor dezagreabile și protecția față de elementele de infrastructură tehnică sau de circulații;
- Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;
- Zonă colectare selectivă a deșeurilor;

Utilizări admise cu condiționări:

Panouri publicitare cu condiția să respecte regulamentul local de publicitate;

Elementele infrastructurii tehnico-edilitare vor avea un impact vizual minim și nu vor produce poluare fonică sau de altă natură. Acestea vor fi amplasate în subteran sau vor fi mascate cu vegetație;

Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate mascate de vegetație;

Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;

Utilizări interzise:

Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;

Se interzice amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate;

Se interzice dispunerea instalațiilor / utilajelor aparținând infrastructurii tehnico-edilitare pe arbori;

Amplasarea panourilor publicitare cu scop comercial este interzisă. Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale);

Parcări neamenajate amplasate pe spațiile verzi, alei sau în zona de acces în parc;

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate;

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se vor păstra caracteristicile actuale; Se interzic operațiunile de dezmembrare a spațiului verde



Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități vor fi retrase cu minim 5,00 m, cu excepția zonelor amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a grupurilor sanitare; dispunerea construcțiilor provizorii dezagreabile va fi realizată astfel încât să nu afecteze perspectivele din spațiul străzii Mihail Kogălniceanu

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități vor fi retrase cu minim 5,00 m, cu excepția zonelor amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a grupurilor sanitare;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi dispuse în regim izolat și vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte

Înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă a construcțiilor cu caracter provizoriu nu va depăși un nivel suprateran (5 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T maxim = 25%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T maxim = 0,1

Circulații și accese

Accesul existent se va reamenaja astfel încât să permită un acces facil, sigur și conform cu statutul spațiului verde;

Accesul va fi amenajat astfel încât să permită accesul în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

Profilul Străzii Mihail Kogălniceanu va fi reconfigurat conform planșei 4. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Pentru reabilitarea circulației pietonale se recomandă folosirea următoarelor: dale decorative, pavele, dale înierbate, piatră, nisip, criblura;

Staționarea autovehiculelor

Parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice, perimetral conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

Se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi. Staționarea autovehiculelor se va organiza / reglementa în vecinătatea zonei de intrare ca parte a sistemului de parcuri publice.;

Se recomandă înlocuirea suprafețelor asfaltice din parcajele publice cu dale înierbate și plantarea parcajelor cu min. 1 arbore / 4 locuri de parcare precum și demarcarea spațiului acestora printr-un gard viu de 1,20 metri înălțime;



În proximitatea accesului se vor prevedea locuri de parcare și pentru biciclete cu condiția de a nu împiedica accesul pietonilor în parc;

Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare;

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament;

Se vor amenaja spații necesare colectării selective a deșeurilor, accesibile din spațiul public;

În vederea întreținerii spațiilor plantate se propune extinderea rețelei de irigații și aspersoare;

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

Se impune modernizarea iluminatului public și a celui arhitectural (sistem de iluminat cu LED);

Sisteme de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile (pentru telefoane mobile, tablete) cu acces public

Se recomandă realizarea unor puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;

Aspectul exterior al clădirilor

Noile construcții cu caracter provizoriu vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, percepția dinspre parc, respectiv din stradă;

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

Se impune desființarea construcției provizorii (toaleta ecologică) care prezintă un aspect exterior dezagreabil, neconform cu statutul de parc dintr-o stațiune turistică;

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente;

Pentru panourile informative se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori;

Se recomandă mascarea calcanului din partea nordică (pictură murală, trafor, etc), respectiv prin utilizarea vegetație pentru mascarea împrejmuirii opace de pe limita posterioară a parcului;

Echipamentele care nu sunt destinate publicului vor fi mascate prin trafouri din lemn și garduri vii.



Spații libere și spații plantate

Se va evita impermeabilizarea solului și ocuparea solului cu construcții și amenajări în afara strictului necesar.

Aleile propuse vor fi pavate cu materiale naturale.

Sunt admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completarea zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a parcului;

Masivele și plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate, astfel încât să se păstreze proporția echilibrată de lumină/umbră pe teritoriul parcului;

Se va realiza îmbinarea armonioasă între esențele de foioase și conifere;

Se recomandă ca toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spațiile de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajările peisagistice speciale, să beneficieze de perdele de protecție alcătuite din arbori și arbuști decorativi;

Plantațiile înalte existente dispuse în masive plantate sau aliniamente – se vor menține în perimetrele / limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi: întreținere curentă, toaletare, rarefiere, defrișare parțială, completare, replantare – inclusiv cu arbori transplantați cu balot;

Intervențiile asupra plantațiilor joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu) vizează aceleași operațiuni ca în cazul plantațiilor înalte;

În ceea ce privește plantațiile floricole și gazonul se impune ca toate suprafețele ocupate actualmente cu plantații ierboase spontane, negrijite, să fie gazonate, cu gazon simplu sau gazon decorativ. De asemenea, se recomandă amenajarea unor plantații floricole cu plante anuale sau perene în zonele de acces și maximă vizibilitate sau de reprezentare;

Se impune utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

Eliminarea arborilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;

Împrejmuiri

Se va realiza o împrejmuire realizată din gard viu dispusă perimetral pentru a marca separația dintre parc și spațiul circulațiilor publice sau private de pe parcelele învecinate;

În interiorul parcului sunt admise împrejmuiri cu gard viu (dacă este cazul);

Împrejmuirea opacă de pe limita posterioară a parcului va fi mascată cu vegetație;

În urma ședinței **Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism** din data de 04.09.2023 se **avizează favorabil** Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.



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



Prezentul **AVIZ** este *valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.*

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63, alin (2), lit, g) din legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 53 din 10.03.2023, emis de Primăria Eforie.

ARHITECT ȘEF,
urb. Simion Mihai - Andrei



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
Arhitect Șef



Nr.RR23807 / 04.09.2023

REFERAT

Urmare a solicitării nr. R23807/04.09.2023 adresate de PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE prin Primar Robert Nicolae Șerban privind avizarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal Parc COVASNA, Oraș Eforie, intravilan UAT Eforie – Localitatea Eforie Nord, jud. Constanta, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilelor – Terenul ce a generat documentația de urbanism, având număr cadastral – 107418, situat în intravilan Eforie, este domeniul public al UAT Eforie - în suprafață totală de 1800 mp din acte și 1419 mp din măsurători, conform date din extrasele de carte funciară pentru informare emise de OCPI. Conform planului topografic pentru elaborare P.U.Z recepționat OCPI cu proces verbal de recepție nr. 1337/2023 suprafața totală este de 1419 mp.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior PUG – RLU

- UTR – II B – zonă centrală
- destinația terenului: teren înregistrat la categoria de folosință CC;
- regim de construire: nereglementat
- funcțiuni predominante: dotări de interes general
- utilizări admise: parc
- utilizări interzise: se vor stabili prin PUZ
- regim de înălțime maxim = se va stabili prin PUZ
- POT maxim = se va stabili prin PUZ
- CUT maxim = se va stabili prin PUZ
- Aliniamentul terenului – se menține
- retragere minima față de aliniament – se va stabili prin PUZ
- retrageri minime fata de limitele laterale si posterioare – se va stabili prin PUZ
- circulații și accese: Circulația autovehiculelor se realizează pe strada Mihail Kogălniceanu și Aleea Bucovinei
- Parcaje: se vor realiza în interiorul limitei de proprietate – se vor reglementa prin PUZ
- Condiții de echipare edilitară: zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonizare, gaze naturale)
- Aspectul exterior al construcțiilor: se va reglementa prin PUZ
- Spații libere și spații plantate: se vor reglementa prin PUZ
- Împrejuririle: se vor reglementa prin PUZ

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 53 din 10.03.2023 (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:

b) să condiționeze autorizarea investiției de elaborarea și aprobarea de către autoritatea publică locală competentă a unui plan urbanistic zonal;

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 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 24.03.2023 înregistrat fiind întocmit raportul de informare și consultare a publicului înregistrat cu nr. 12797 din 16.05.2023.

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 nota internă înregistrată cu nr. 23563 din 30.08.2023 având ca raspuns faptul că nu au fost întocmite procese verbale de constatare și sancționare a contravențiilor în zona reglementată prin documentația de urbanism (adresa nr.23683 din 31.08.2023)

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

UTR – ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI: ZF14 – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Generalități – Caracterul zonei

Parcul Covasna este inclus în zona centrală a localității Eforie Nord, zonă formată dintr-o mixitate de funcțiuni. Astfel, fronturile aferente străzii Mihail Kogălniceanu zona sunt formate din blocuri de locuințe colective, locuințe individuale situate pe parcelă cât și din pensiuni turistice, respectiv servicii și spații comerciale situate pe Bulevardul Republicii.

Parcul constituie o inserție pe frontul estic al străzii Mihail Kogălniceanu, fiind înconjurat pe două laturi de construcții cu funcțiuni diverse (locuințe, pensiuni, spații comerciale și alimentație publică), iar pe latura nordică de o alee pietonală de acces.

Din punct de vedere funcțional parcul prezintă caracterul unui mic parc de cartier, echipat cu un spațiu de joacă, echipamente pentru fitness în aer liber și spații de odihnă. Din punct

de vedere compozițional acesta este structurat de un singur ax pietonal dispus pe diagonală, de-a lungul căruia se află spațiul de joacă și spațiile amenajate pentru odihnă

Condiționări primare

Nu se acceptă derogări de la prezentul Regulament Local de Urbanism.

Intervențiile propuse urmăresc conservarea coerenței parcului prin renovarea/modernizarea elementelor valoroase sau desființarea elementelor negative precum și punerea în valoare a elementelor specifice.

Principalele intervenții necesare renovării parcului vizează următoarele:

- Zonificarea funcțională a parcului;
- Necesitatea amenajării accesului în parc;
- Măsuri de reabilitare a vegetației (refacerea masivelor vegetale degradate, a arborilor monumentali/valoroși, realizarea unei împrejuriri din gard viu față de parcare existentă)
- Înlocuirea grupului sanitar și reamplasarea acestuia;
- Măsuri pentru mascarea construcției postului de transformare, pentru mascarea calcanului de pe latura nordică și a împrejuririi opace de pe fundul de lot;
- Măsuri pentru modernizarea, echiparea și diversificarea mobilierului urban (bănci, cișmele, coșuri de gunoi, jardiniere, rastele de parcare pentru biciclete, echipamente de fitness în aer liber, etc);
- Măsuri pentru modernizarea infrastructurii tehnico edilitare și pentru realizarea iluminatului arhitectural.
- Implementarea unor sisteme de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile;
- Realizarea unor acoperișuri „verzi” peste spațiile destinate taberi de sculptură și pictură;
- Realizarea unor pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;

Perspective importante:

- Vederile din exteriorul parcului de pe strada Mihail Kogălniceanu;

Utilizări admise:

Se vor menține neschimbate utilizările existente precum și amenajările care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.

Sunt admise următoarele funcțiuni caracteristice:

- Plantații înalte, medii și joase, partere florale, spații plantate cu gazon;
- Spații destinate taberei de sculptură și pictură, echipate cu acoperișuri „verzi”;
- Alei și platforme pentru circulații pietonale, dale înierbate;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc (spațiu de joacă pentru copii) și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate în aer liber, echipamente pentru fitness în aer liber;
- Pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;
- Perdele de protecție vegetală pentru mascarea zonelor dezagreabile și protecția față de elementele de infrastructură tehnică sau de circulații;
- Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;

- Zonă colectare selectivă a deșeurilor;

Utilizări admise cu condiționări:

Panouri publicitare cu condiția să respecte regulamentul local de publicitate;

Elementele infrastructurii tehnico-edilitare vor avea un impact vizual minim și nu vor produce poluare fonică sau de altă natură. Acestea vor fi amplasate în subteran sau vor fi mascate cu vegetație;

Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate mascate de vegetație;

Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;

Utilizări interzise:

Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;

Se interzice amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate;

Se interzice dispunerea instalațiilor / utilajelor aparținând infrastructurii tehnico-edilitare pe arbori;

Amplasarea panourilor publicitare cu scop comercial este interzisă. Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale);

Parcări neamenajate amplasate pe spațiile verzi, alei sau în zona de acces în parc;

Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate;

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se vor păstra caracteristicile actuale; Se interzic operațiunile de dezmembrare a spațiului verde

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități vor fi retrase cu minim 5,00 m, cu excepția zonelor amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a grupurilor sanitare; dispunerea construcțiilor provizorii dezagreabile va fi realizată astfel încât să nu afecteze perspectivele din spațiul străzii Mihail Kogălniceanu

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități vor fi retrase cu minim 5,00 m, cu excepția zonelor amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a grupurilor sanitare;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi dispuse în regim izolat și vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte

Înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă a construcțiilor cu caracter provizoriu nu va depăși un nivel suprateran (5 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T maxim = 25%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T maxim = 0,1

Circulații și accese

Accesul existent se va reamenaja astfel încât să permită un acces facil, sigur și conform cu statutul spațiului verde;

Accesul va fi amenajat astfel încât să permită accesul în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

Profilul Străzii Mihail Kogălniceanu va fi reconfigurat conform planșei 4. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Pentru reabilitarea circulației pietonale se recomandă folosirea următoarelor: dale decorative, pavele, dale înierbate, piatră, nisip, criblura;

Staționarea autovehiculelor

Parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice, perimetral conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;

Se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi. Staționarea autovehiculelor se va organiza / reglementa în vecinătatea zonei de intrare ca parte a sistemului de parcuri publice.;

Se recomandă înlocuirea suprafețelor asfaltice din parcajele publice cu dale înierbate și plantarea parcajelor cu min. 1 arbore / 4 locuri de parcare precum și demarcarea spațiului acestora printr-un gard viu de 1,20 metri înălțime;

În proximitatea accesului se vor prevedea locuri de parcare și pentru biciclete cu condiția de a nu împiedica accesul pietonilor în parc;

Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare;

Condiții de echipare tehnico-edilitară

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament;

Se vor amenaja spații necesare colectării selective a deșeurilor, accesibile din spațiul public;

În vederea întreținerii spațiilor plantate se propune extinderea rețelei de irigații și aspersoare;

Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

Se impune modernizarea iluminatului public și a celui arhitectural (sistem de iluminat cu LED);

Sisteme de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile (pentru telefoane mobile, tablete) cu acces public

Se recomandă realizarea unor puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;

Aspectul exterior al clădirilor

Noile construcții cu caracter provizoriu vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, percepția dinspre parc, respectiv din stradă;

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;

Se impune desființarea construcției provizorii (toaleta ecologică) care prezintă un aspect exterior dezagreabil, neconform cu statutul de parc dintr-o stațiune turistică;

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente;

Pentru panourile informative se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori;

Se recomandă mascarea calcanului din partea nordică (pictură murală, trafor, etc), respectiv prin utilizarea vegetație pentru mascarea împrejmuirii opace de pe limita posterioară a parcului;

Echipamentele care nu sunt destinate publicului vor fi mascate prin trafouri din lemn și garduri vii.

Spații libere și spații plantate

Se va evita impermeabilizarea solului și ocuparea solului cu construcții și amenajări în afara strictului necesar.

Aleile propuse vor fi pavate cu materiale naturale.

Sunt admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completarea zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a parcului;

Masivele și plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate, astfel încât să se păstreze proporția echilibrată de lumină/umbră pe teritoriul parcului;

Se va realiza îmbinarea armonioasă între esențele de foioase și conifere;

Se recomandă ca toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spațiile de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajările peisagistice speciale, să beneficieze de perdele de protecție alcătuite din arbori și arbuști decorativi;

Plantațiile înalte existente dispuse în masive plantate sau aliniamente – se vor menține în perimetrele / limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi: întreținere curentă, toaletare, rarefiere, defrișare parțială, completare, replantare – inclusiv cu arbori transplantați cu balot;

Intervențiile asupra plantațiilor joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu) vizează aceleași operațiuni ca în cazul plantațiilor înalte;

În ceea ce privește plantațiile floricole și gazonul se impune ca toate suprafețele ocupate actualmente cu plantații ierboase spontane, negrijite, să fie gazonate, cu gazon simplu sau

gazon decorativ. De asemenea, se recomandă amenajarea unor plantații floricole cu plante anuale sau perene în zonele de acces și maximă vizibilitate sau de reprezentare;

Se impune utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

Eliminarea arborilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;

Împrejmuiri

Se va realiza o împrejmuire realizată din gard viu dispusă perimetral pentru a marca separația dintre parc și spațiul circulațiilor publice sau private de pe parcelele învecinate;

În interiorul parcului sunt admise împrejmuiri cu gard viu (dacă este cazul);

Împrejmuirea opacă de pe limita posterioară a parcului va fi mascată cu vegetație;

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:

Piese desenate:

- Încadrare în teritoriu SC 1:10000
- Încadrare în zonă în raport cu documentațiile de urbanism
- Situația existentă Zonificare funcțională SC 1:500
- Situația existentă Studiu fotografic
- Reglementări urbanistice Zonificare funcțională SC 1:500
- Reglementări urbanistice Rețele edilitare SC 1:500
- Reglementări urbanistice Proprietate asupra terenurilor și obiective de utilitate publică SC 1:500

Piese scrise:

- Memoriu general inclusiv Plan de acțiune
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

Studii de fundamentare:

- Studiu geotehnic
- Plan topografic pentru elaborare PUZ și PV recepție OCPI nr. 1337 / 2023

Avize:

- Plan topografic pentru elaborare PUZ și PV recepție OCPI nr. 1337 / 2023
- aviz de amplasament (P.U.Z) RAJA nr. 567/35346 din 09.05.2023
- aviz E-Distributie Dobrogea nr. 16947522/06.04.2023
- aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 27250/318.586.371 din 28.03.2023
- aviz Orange România Communications S.A nr. 251 din 06.04.2023
- aviz Direcția de sănătate publică a județului Constanța nr. IMA 5113R/26.04.2023
- aviz DJC-Constanța nr. 275/U/31.03.2023
- aviz Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General nr. DT-3154 din 29.03.2023
- Decizia etapei de încadrare nr. 61/16.08.2023 - Agenția Națională pentru Protecția Mediului Constanța

- aviz Consiliul Județean Constanța nr. 40 din 29.08.2023
- taxa RUR – fct seria RUR nr. 1033888 din 31.05.2023

CONCLUZII:

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

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

Propunem spre aprobare Planul Urbanistic Zonal - Parc COVASNA, Oraș Eforie, intravilan UAT Eforie, Loc. Eforie Nord, jud. Constanta – inițiatori Primăria Orașului Eforie.

ARHITECT ȘEF,
urb. Simion Mihai – Andrei



Întocmit
Inspector
Negrea Otilia

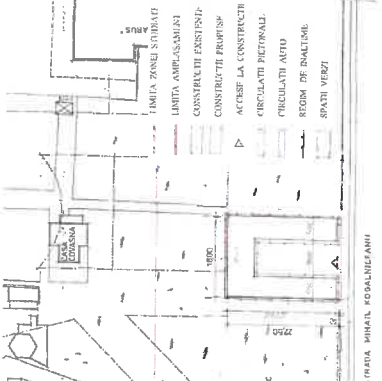
PLANUL URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI EFORIE
 aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 71/29.04.2002

	limita zonei centrale
	zona pentru locuințe și funcțiuni complementare
	zona instituțiilor publice și școli
	zona unități industriale / depozitare
	zona unități turistice și bănează
	spații plantate, agrement, sport
	destinație specială
	zona gospodărie comunală, cimitir
	zona construcții aferente lucrurilor tehnice - edificare
	zona cas de comunitate teroarea și amenajări aferente
	APC

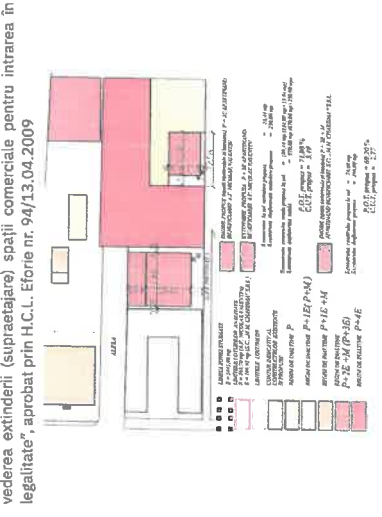


NR. CRT.	TIP	H.C.L.	DENUMIRE	FUNCȚIUNE REGLEMENTATĂ
1	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 27/07.03.2005	„Modificare P.U.D. str. M. Kogălniceanu, restaurant „Pescăruș”	Locuință
2	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 220/17.05.2006	P.U.D. „Complex turistic D+P+4E+T”	Complex turistic, alinieminte publică, agrement
3	P.U.Z.	H.C.L. Eforie nr. 94/13.04.2009	„Modificare P.U.Z.-uri aprobate prin H.C. 230/2001 și 12/2005 prin schimbarea indicatorilor și completarea cu destinație de locuință în vederea extinderii (supraetajare) spațiilor comerciale pentru intrarea în legalitate”	Spații comerciale, supraetajare pentru destinația de locuință
4	P.U.Z.	H.C.L. Eforie nr. 178/30.11.2010	„P.U.Z. „B-dul Republicii - Centru”	Spații omnifuncționale, birouri, pensii, hoteluri

1. „Modificare P.U.D. str. M. Kogălniceanu, restaurant „Pescăruș” aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 27/07.03.2005



3. P.U.Z. „Modificare P.U.Z.-uri aprobate prin H.C. 230/2001 și 12/2005 prin schimbarea indicatorilor și completarea cu destinație de locuință în vederea extinderii (supraetajare) spațiilor comerciale pentru intrarea în legalitate”, aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 94/13.04.2009



P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE

2. Încadrare în zonă în raport cu documentațiile de urbanism, legal aprobate, la nivelul orașului



LEGENDĂ
LIMITE
 Limita terenului care face obiectul P.U.Z. Parc Covasna studiului este încadrat în: **UTR Zona IIB.**
LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM
 Limită documentații de tip P.U.Z.
 Limită documentații de tip P.U.D.
PUNCTE DE ACCES
 Acces principal
 Acces secundar

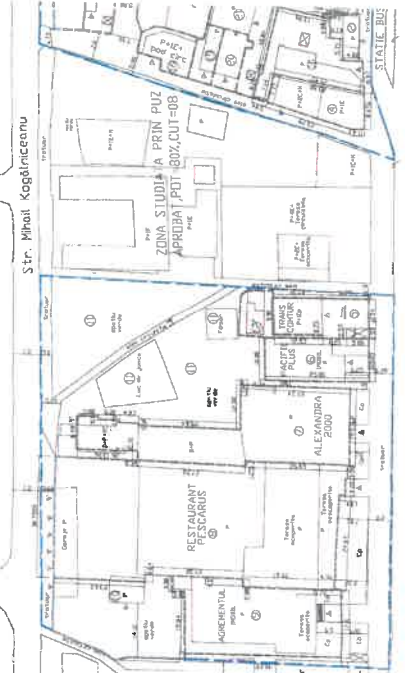
Conform Planului Urbanistic General al Orașului Eforie aprobat prin H.C. Oraș Eforie nr. 71/29.04.2002, terenul care face obiectul studiului este încadrat în: **UTR Zona IIB.**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. prevede următoarele:
 Definierea zonei: **zonă centrală;**
 Funcția dominantă: **dotări administrative, de interes general, bancare etc.;**
 Funcțiunea dominantă: **dotări de interes general**
 Regul de retragere și amplasare se vor stabili prin P.U.Z.

4. P.U.Z. „B-dul Republicii - Centru” aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 178/30.11.2010

În anul 2010 a fost elaborat P.U.Z. „B-dul Republicii - Centru” care cuprinde terenul care face obiectul studiului. Conform memoriului P.U.Z. „B-dul Republicii - Centru” zona se pretează la construirea de spații comerciale, birouri, pensii, hoteluri, cu regim de înălțime maxim P+4E (cu etajul 4 retras) cu condiția respectării regulilor impuse pentru parcare, autoturismelor în limita proprietății cf. destinației dotate.

Indicatori urbanistici propuși:
 C.U.T. maxim cf. P.U.G. = 4
 P.O.T. maxim = 80% (cu condiția asigurării locurilor de parcare)



PROIECT:
P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE

ETAPA II: ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A P.U.Z.	PLAȘA: 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ÎN RAPORT CU DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM
BENEFICIAR: ORAȘ EFORIE	PROIECTANT/INTOCMIT urb. Felicia ILESCU
PROIECTANT GENERAL: S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.	urb. Constantin OLTEANU
NR. CONTRACT: 86086/22.11.2022	urb. Lorenda TRIPAN
SCARA:	urb. Larisa GONTILĂ
DATA: 03.2023	urb. Ina ȘECLĂMAN
REVIZIA:	geogr. Cornelia TUDOSE
STEF PROIECT	stud. arh. Teodora BODĂCĂ



P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE

3. Situația existentă

Zonificarea funcțională



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita terenului care face obiectul P.U.Z. Parc Covasna
- Limita zonei de studiu
- Limita zonei centrale

LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

- Limită documentații de tip P.U.Z.
- Limită documentații de tip P.U.D.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Zonă instituții publice și servicii
- Zonă spații comerciale și locuință
- Zonă spații comerciale, birouri, pensii, hoteluri
- Zonă complex turistic, alimentație publică, agrement
- Zonă spații verzi, sport și agrement (Parc Covasna)
- Zonă echipare tehnico-edilitară

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Accesibilitate scăzută din Bd. Republicii și în relația cu parcul
- Alte pietonală nesigură din punct de vedere al percepției utilizatorilor
- Autoturisme parcate ilegal ce blochează traficul în perioada estivală
- Calcan ce alieciază imaginea parcului
- Post de transformare neîngrădit și neamenajat corespunzător
- Zonă dens construită, fără coerență urbanistică
- Zonă în proces de degradare

CAI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

- alierne
- Zonă cai de comunicație pietonală, ocazional carosabilă
- Zonă cai de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Zonă parcaje
- Zonă spații verzi aferente căilor de comunicație rutieră

PUNCTE DE ACCES

- Acces principal
- Acces secundar

ELEMENTE ALE REAMBLURII TOPOGRAFICE

- Parcele
- Imobile active e-Terra3
- Construcții e-Terra3
- Cube de nivel

Arbori

- Arbori

BILANȚ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONA FUNCȚIONALĂ	Suprafață (mp)	% din total
Zonă spații verzi, sport și agrement	1.079,62	76,08%
Alte pietonale	131,64	9,28%
Loc de joacă pentru copii	207,74	14,64%
TOTAL	1.419,00	100,00%

PROIECT:
P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE

ETAPA II:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ

PLAȘINĂ:
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

BENEFICIAR:
ORAȘ EFORIE

PROTECTOR GENERAL:
S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.

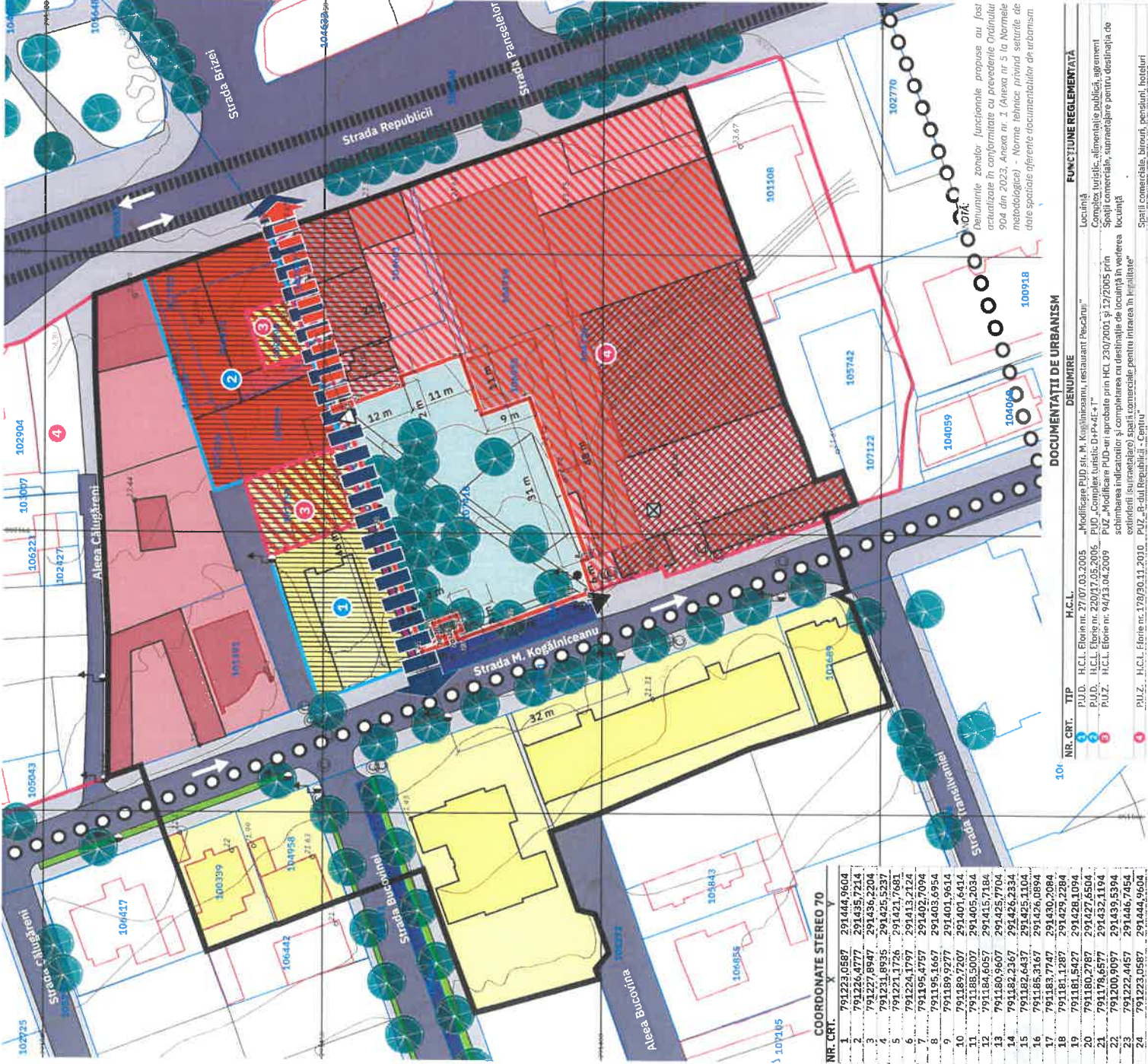
NR. CONTRACT:
66096/22.11.2022

SCARA:
1:500

DATA:
08.2023

REVIZIA:
4

PROIECTANT/INTOCMITOR:
urb. Felicia ILIESCU
urb. Constantin OLTEANU
urb. Lorenda TRIFAN
urb. Larisa GONTILĂ
urb. Ina SECLĂMAN
urb. Alexandru ION
geogr. Cornelia TUDOSE
stud. arh. Teodora BOACA

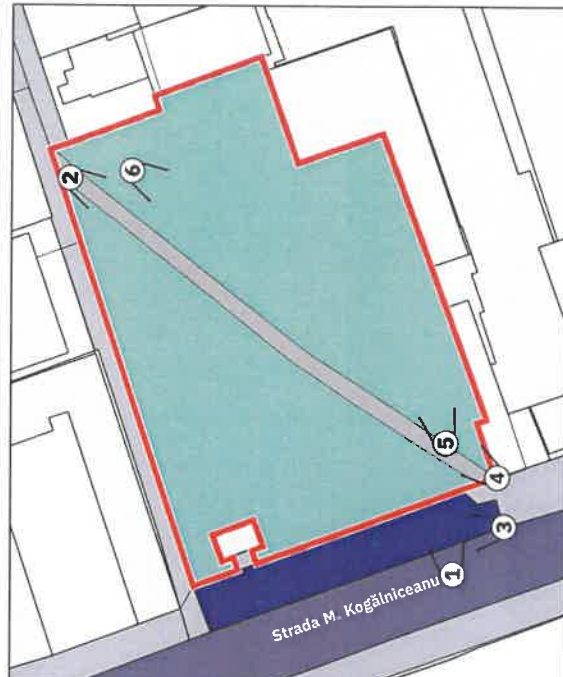


P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE

3.2. Situația existentă Studiu fotografic



LOCALIZAREA PUNCTELOR DIN CARE S-AU REALIZAT FOTOGRAFIILE



PROIECT: P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE	
ETAPA II: ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A P.U.Z.	
PLANȘA: 3.2. SITUAȚIA EXISTENTĂ. STUDIU FOTOGRAFIC	
BENEFICIAR: ORAȘ EFORIE PROIECTANT GENERAL: S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.	
NR. CONTRACT: 86086/22.11.2022	SCARA: -
DATA: 05.2023	REVIZIA: PROIECTAT/INTOCMIT urb. Felicia ILIESCU urb. Constantin OLTEANU urb. Loredana TRIFAN urb. Larisa GONTILĂ urb. Ina SECLĂMAN urb. Alexandru ION geogr. Cornelia TUDOSE stud. arh. Teodora BOACA
ȘEF PROIECT urb. Alexandra FETTER	

P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE

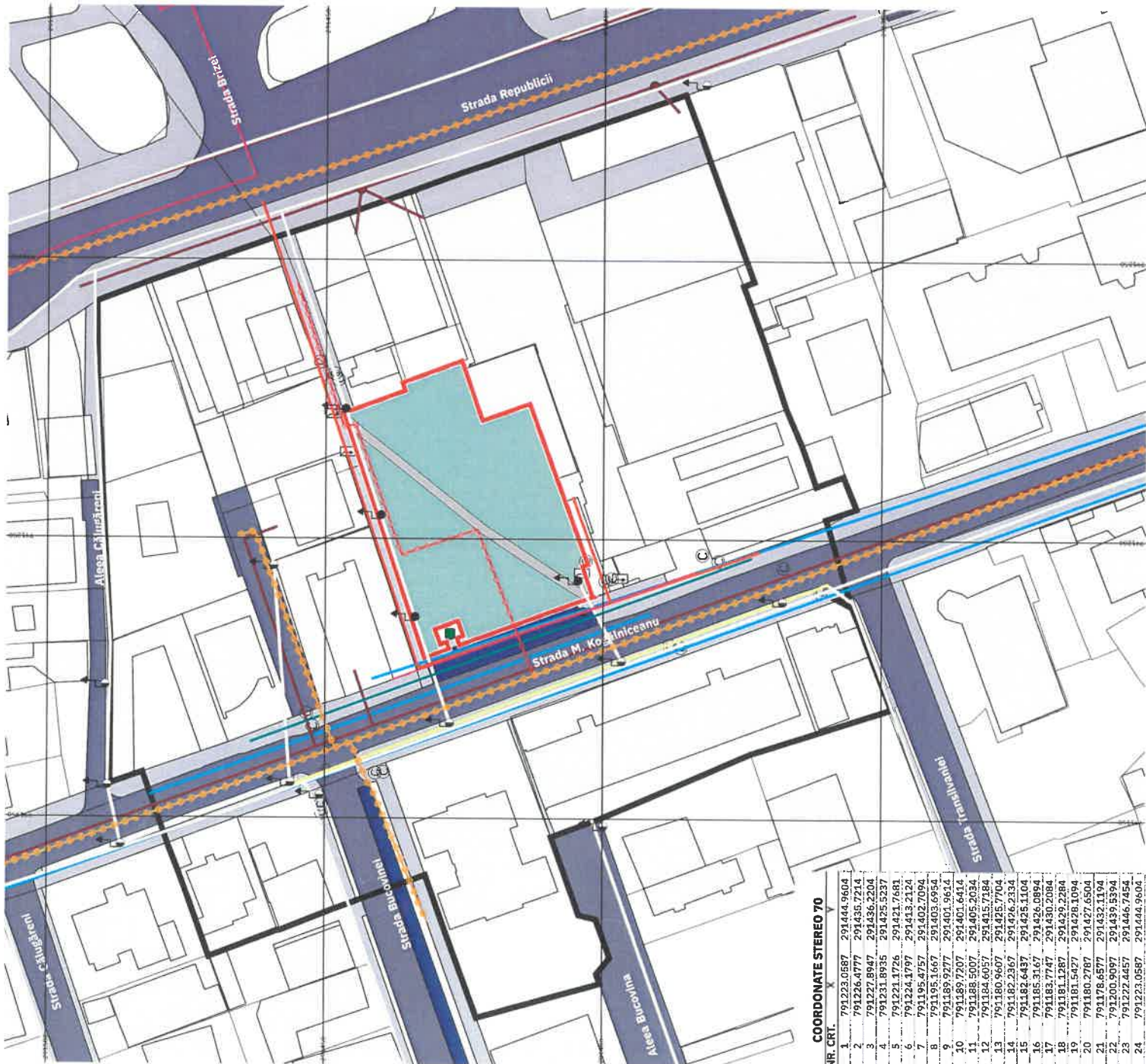
5. Reglementări urbanistice

Rețele tehnico-edilitare



LEGENDĂ

- LIMITE**
- Limita terenului care face obiectul P.U.Z. Parc Covasna
 - Limita zonei de studiu
- REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ**
- Rețea de alimentare cu apă potabilă conform Aviz RAJA 567/55346/09.05.2023
- REȚEA DE CANALIZARE**
- Rețea de canalizare a apelor uzate în sistem unitar conform Aviz RAJA 567/35346/09.05.2023
 - Cămin vizitor, atarent rețelei de canalizare a apelor uzate în sistem unitar conform Aviz RAJA 567/35346/09.05.2023
- ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ** (conform Aviz E-Distribuție Dobrogea)
- LEA 0,4 KV
 - LES 20 KV
 - LES 0,4 KV
 - Post de transformare
 - Stâlp din beton pentru linii electrice aeriene de distribuție a energiei electrice
- ILUMINAT PUBLIC**
- Rețea de iluminat public
 - stâlp metallic pentru iluminat public
- REȚEA DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE**
- Conducță NP de PE și birnșament conform Aviz Distribuție Sud Rețele nr. 27250/318.586.371/28.03.2023
 - Conducță în proiectare conform Aviz Distribuție Sud Rețele nr. 27250/318.586.371/28.03.2023
- REȚEA TELECOMUNICAȚII**
- Rețea telecomunicații conform Aviz Orange
 - Telecomunicații nr. 94/27.03.2023
- ELEMENTE ALE REAMBULĂRII TOPOGRAFICE**
- Parcela
 - Fond construit
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- Zonă spații verzi, sport și agrement
 - Alee pietonală
- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ**
- Căi de comunicație rutiere și amenajări aterente
 - Parcela
 - Căi de comunicație pietonală și amenajări aterente



COORDONATE STEREO 70

NR. CRT.	X	Y
1	791223.0587	291444.9604
2	791226.4777	291435.7214
3	791227.8947	291436.2204
4	791231.8935	291425.5237
5	791221.4726	291421.7681
6	791224.4797	291443.2124
7	791195.4757	291402.7094
8	791195.1667	291405.6954
9	791189.9217	291401.9614
10	791289.7207	291401.6414
11	791288.5007	291405.2034
12	791184.6057	291435.7184
13	791180.9607	291425.7704
14	791182.2367	291426.2334
15	791182.6437	291425.1104
16	791185.3167	291426.0894
17	791183.7747	291430.2084
18	791181.1287	291429.2284
19	791181.5427	291428.1094
20	791180.2787	291427.6504
21	791178.6577	291432.1194
22	791200.9097	291439.5394
23	791227.4457	291446.7454
24	791223.0587	291444.9604

PROIECT: P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE

ETAPEA II: ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ

PLANȘA: 5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE. REȚELE TEHNICO-EDILITARE

BENEFICIAR: ORAȘ EFORIE

PROIECTANT GENERAL: S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.

NR. CONTRACT: 66886/22.11.2022 SCARA: 1:500 DATA: 08.2023 REVIZIA: 1

ȘEF PROIECT

PROIECTANT/INTOCMIT	urb. Felicia ILESCU
urb. Constantin OLTEANU	urb. Loredana TRIFAN
urb. Larisa GONTILĂ	urb. Ina ȘEGLĂMAN
urb. Alexandru ION	geogr. Cornelia TUDOSE
stud. arh. Teodora BDACA	

P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE

6. Reglementări urbanistice

Proprietate asupra terenurilor și obiective de utilitate publică



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei de studiu
- Limita terenului care face obiectul P.U.Z. Parc Covasna
- Limita zonei centrale

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Parcelle
- Fond construit
- Construcții e-Terra3
- Imobile active e-Terra3

PROPRIETATE PUBLICĂ

- Terenuri aflate în domeniul public de interes local
- Terenuri proprietate privată de interes local
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

PROPRIETATE PRIVATĂ

- Terenuri proprietate privată de interes local
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

PUNCTE DE ACCES

- Acces principal
- Acces secundar

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

- 1. Parc Covasna
- 2. Post de transformare



BILANȚ TIPURI DE PROPRIETATE LA NIVELUL LIMITEI ZONEI DE STUDIU

Tip proprietate	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
Terenuri aflate în domeniul public de interes local	3.653,00	23,69
Terenuri proprietate privată de interes local	3.025,26	19,62
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	8.741,44	56,69
TOTAL	15.419,69	100,00

PROIECT:
P.U.Z. PARC COVASNA, ORAȘ EFORIE

ETAPELA II:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ

PLAȘA:
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

BENEFICIAR:
ORAȘ EFORIE

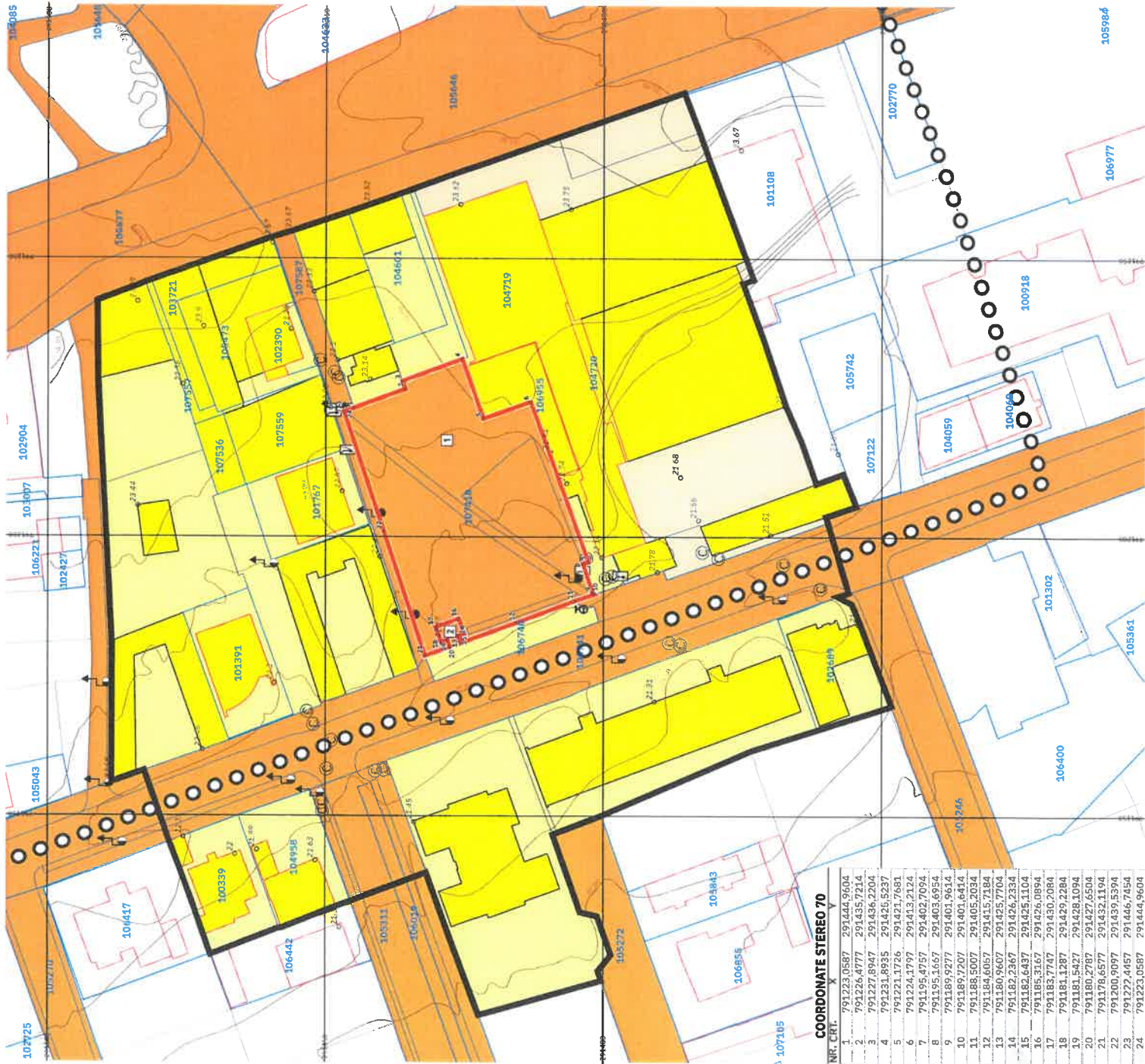
PROIECTANT GENERAL:
S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.

NR. CONTRACT:
86086/23-11-2022

SCARA:
1:500

DATA:
03.2023

PROIECTANT/INTOCMIT:
 urb. Felicia ILESCU
 urb. Constantin OLTEANU
 urb. Loredana TRIFAN
 urb. Larisa GONTILĂ
 urb. Ina SECLAMAN
 urb. Alexandru ION
 geogr. Cornelia TUDOSE
 stud. arh. Teodora BOACĂ



COORDONATE STEREO 70

NR. CRT.	X	Y
1	791223,0587	291444,9604
2	791226,4777	291435,7214
3	791227,8947	291436,2204
4	791231,8935	291426,5337
5	791231,1736	291421,7081
6	791234,4799	291433,2291
7	791195,4737	291402,7094
8	791195,1657	291403,6954
9	791189,9277	291401,9614
10	791189,7207	291401,6414
11	791188,5007	291405,2034
12	791184,6057	291415,7184
13	791180,9607	291425,7704
14	791182,2367	291425,1104
15	791182,6437	291426,2334
16	791185,3157	291426,0894
17	791183,7747	291430,2084
18	791181,1287	291429,2284
19	791181,5427	291428,1094
20	791180,2787	291427,6504
21	791178,6577	291432,1194
22	791200,9077	291439,5394
23	791222,4457	291446,7854
24	791223,0587	291444,9604

PUZ

Parc Covasna, Oraş Eforie



ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar
Oraş Eforie

Proiectant General
SC Synergetics Corporation S.A.



STRUCTURA ŞI ETAPELE DOCUMENTAŢIEI

Etapa 1.	Elaborarea documentaţiei pentru Obţinerea Certificatului de Urbanism
Etapa 2.	Elaborarea formei preliminare a PUZ Parc Covasna, Oraş Eforie
Etapa 3.	Elaborarea documentaţiilor necesare pentru obţinerea avizelor şi a acordurilor necesare PUZ Parc Covasna, Oraş Eforie
Etapa 4.	Elaborarea formei finale a PUZ Parc Covasna, Oraş Eforie

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Elaborare PUZ Parc Covasna, Oraș Eforie
Beneficiar	Oraș Eforie
Proiectant general	S.C. Synergetics Corporation S.A.
Etapa	Elaborarea formei preliminare a PUZ Parc Covasna, Oraș Eforie
	Memoriu tehnic general
Data elaborării	Martie 2023

COLECTIV DE ELABORARE

Şef proiect	Urb. Alexandra Fetter
-------------	-----------------------

Colectiv de elaborare	Urb. Constantin Olteanu
-----------------------	-------------------------

	Urb. Felicia Iliescu
--	----------------------

	Urb. Loredana Trifan
--	----------------------

	Urb. Larisa Gonţilă
--	---------------------

	Urb. Ina Şeclăman
--	-------------------

	Urb. Alexandru Ion
--	--------------------

	Georg. Cornelia Tudose
--	------------------------

	Stud. Arh. Teodora Boacă
--	--------------------------



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

VOLUMUL I

MEMORIU TEHNIC GENERAL

Plan Urbanistic Zonal Parc Covasna, Oraş Eforie

CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.1.1. Denumire proiect	5
1.1.2. Beneficiar	5
1.1.3. Proiectant General	5
1.1.4. Data elaborării	5
1.2. Obiectivul P.U.Z.	5
1.2.1. Obiectivele documentației P.U.Z.	5
1.2.2. Teritoriul studiat	5
1.3. Cadrul legislativ	6
1.3.1. În domeniul amenajării teritoriului și urbanismului	6
1.3.2. În domenii conexe	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în localitate	8
2.3. Elemente ale cadrului natural	9
2.3.1. Caracteristici ale reliefului	9
2.3.2. Caracteristici ale elementelor de peisaj	9
2.3.3. Hidrografia și hidrogeologia	9
2.3.4. Clima	10
2.3.5. Arii naturale protejate	11
2.4. Circulația	12
2.4.1. Rețeaua rutieră	12
2.4.2. Mijloace alternative de mobilitate	15
2.4.3. Rețeaua de transport public de călători	18
2.5. Ocuparea terenurilor	19
2.5.1. Funcțiuni existente	19
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	20
2.5.3. Caracteristici ale fondului construit	20
2.5.4. Asigurarea cu spații verzi	21
2.6. Echipare edilitară	22
2.6.1. Alimentarea cu apă	22
2.6.2. Canalizarea	23
2.6.3. Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public	23
2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale	23
2.7. Probleme de mediu	24
2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit	24
2.7.2. Riscuri naturale și antropice	24
2.7.3. Valori de patrimoniu natural ce necesită protecție	24
2.7.4. Potențial turistic	24
2.8. Opțiuni ale populației	24

3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	25
3.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare	25
3.2.	Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate	25
	3.2.1. Planul Urbanistic General al Orașului Eforie	25
	3.2.2. Documentații de urbanism tip PUZ/PUD	25
3.3.	Valorificarea cadrului natural	25
3.4.	Modernizarea circulației	26
	3.4.1. Rețeaua rutieră	26
	3.4.2. Mijloace alternative de mobilitate	26
	3.4.3. Rețeaua de transport public de călători	27
3.5.	Zonificarea funcțională	28
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare	30
	3.6.1. Alimentarea cu apă	30
	3.6.2. Canalizarea	30
	3.6.3. Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public	30
3.7.	Protecția mediului	30
3.8.	Obiective de utilitate publică	30
4.	CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE	31
4.1.	Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG	31
4.2.	Categorii principale de intervenție	31
4.3.	Plan de acțiune	31
4.4.	Recomandări/condiții prevăzute în avize/acorduri	32

LISTĂ FIGURI

Figura 1 – Schema restructurării zonei centrale	7
Figura 2 – Încadrarea în localitate	8
Figura 3 – Caracteristici climatice	10
Figura 4 – Arii naturale protejate în vecinătatea teritoriului studiat	11
Figura 5 – Sistemul de circulații	12
Figura 6 – Profil Str. Mihail Kogălniceanu	13
Figura 7 – Profil alee acces	13
Figura 8 – Imagine Bd. Republicii	14
Figura 9 – Imagine Strada Negru Vodă	14
Figura 10 – Imagine aleea legătură între Str. Mihail Kogălniceanu și Bd. Republicii, vedere dinspre Bd. Republicii	15
Figura 11 – Traseu ciclism Orașul Eforie- Lacul Techirghiol	16
Figura 12 – Traseu ciclism Orașul Eforie Nord	16
Figura 13 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Lacul Techirghiol	17
Figura 14 – Traseu ciclism Orașul Eforie- traseu Eforie Sud - Mangalia	17
Figura 15 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Techirghiol, Movilița, Topraisar, Amzacea, Pecineaga, Moșneni,	18
Figura 16 – Schema generala a sistemului de alimentare cu apă Agigea – Techirghiol - Eforie Nord	22
Figura 17 – Traseu propus pentru liniile de transport public de călători 1 și 2	27

LISTĂ TABELE

Tabel 1 – Utilizarea existentă a terenurilor pentru parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism – Parcul Covasna _____	19
Tabel 2 – Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate, situația existentă _____	20
Tabel 3 – Utilizarea propusă a terenurilor pentru parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism – Parcul Covasna _____	28
Tabel 4 – Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate, zonificare propusă _____	29
Tabel 5 – Obiective de utilitate publică _____	30

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumire proiect

PUZ Parc Covasna, Oraș Eforie

1.1.2. Beneficiar

Oraș Eforie

1.1.3. Proiectant General

S.C. Synergetics Corporation S.A.

1.1.4. Data elaborării

Martie 2023

1.2. Obiectivul P.U.Z.

1.2.1. Obiectivele documentației P.U.Z.

Se propune elaborarea **Planului Urbanistic Zonal Parc Covasna, Oraș Eforie**, în conformitate cu *Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare*, a *Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*.

Prin Planul Urbanistic Zonal se urmărește stabilirea reglementărilor specifice pentru terenul cu număr cadastral 107418 în suprafață de 1.800,00 mp conform acte (1.419,00 mp conform măsurători), urmărindu-se regenerarea spațiilor verzi urbane degradate și reincluderea acestora în circuitul social în vederea creării condițiilor necesare pentru o dezvoltare durabilă urbană.

1.2.2. Teritoriul studiat

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este localizat în localitatea Eforie Nord și este domeniul public al Orașului Eforie. Conform extrasului nr. 22647/15.02.2023 al cărții funciare nr. 107418, terenul are suprafață de 1.800,00 mp conform acte (1.419,00 mp conform măsurători).

Pentru analizarea propunerilor raportat la contextul urban, zona studiată cuprinde vecinătățile directe ale parcului, având o suprafață de 15.419,69 mp.

1.3. Cadrul legislativ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are la bază Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, precum și următoarele acte normative:

1.3.1. În domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000;
- Ordinul Nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;

1.3.2. În domenii conexe

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 33/27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/13.03.1996a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N/7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr.1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Stațiunea Eforie Nord a fost înființată în 1894, atunci când organizația Eforia Spitalelor Civile din București a construit în zonă un sanatoriu balneoclimateric.¹

În anul 1935, a fost elaborat primul plan de sistematizare al stațiunii, autor fiind arhitectul Remus Iliescu. Acesta a fost respins de Consiliul Tehnic Superior. În anul următor, arhitectul A. Hempel, a elaborat un nou plan de sistematizare ce avea să fie aprobat de C.T.S. prin Jurnalul nr. 145 din 22 decembrie 1937. Memoriile parte ale celor două proiecte de sistematizare și jurnalele Consiliului Tehnic Superior din acei ani conturează o imaginea orașului din acest moment al evoluției sale.²

Conform memoriului din 1936, comuna Eforia avea 9 parcelări. Comparativ cu 1933 când sunt amintite doar 3 parcelări, localitatea nu s-a extins masiv, ci e vorba mai degrabă despre fragmentarea după 1934 a proprietății Societății Anonime Techirghiol.³

După 1945 există intervenții în țesutul urban neconstituit și intervenții majore în centru, iar după 1990 sunt realizate mai multe parcelări în zonele nedezvoltate și către periferie.⁴

În perioada 1960-1966 a existat începutul unui proiect de restaurare a centrului stațiunii Eforie Nord. Amenajarea zonei urmărea completarea unor funcțiuni necesare, fără a se obține o compoziție estetică aparte. Dintre construcțiile realizate menționăm: Clădirea poștei (oficiu PTTR), restaurant-cofetărie, complex magazine sezoniere, piața alimentară.⁵

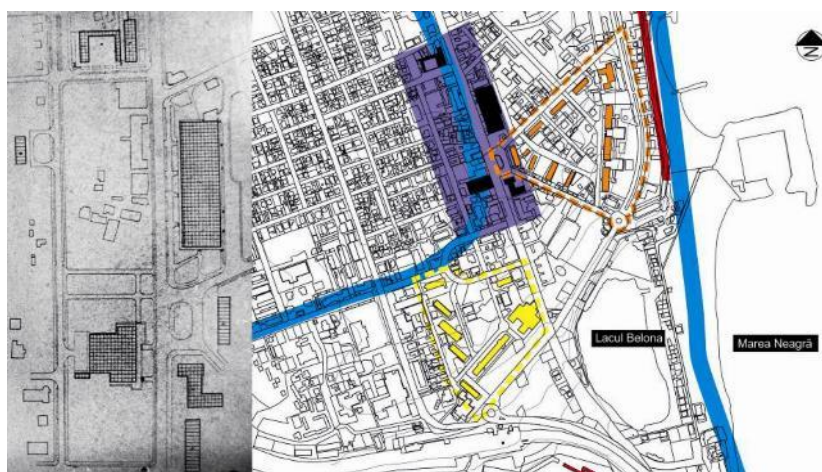


Figura 1 – Schema restructurării zonei centrale

Sursă: Quattro Design, *Studiu istoric și peisagistic aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie*, 2019, pg. 94

La nivelul zonei studiate se remarcă o densificare a fondului construit în perioada 2003-2010; după 2010 nemaexistând intervenții majore.

Terenul care face obiectul documentației este amplasat în Zona Construită Protejată **Eforia** conform Studiului Istoric avizat la Ministerul Culturii nr. 246/U/2021, aferent actualizare P.U.G. Oraș Eforie.

¹ <https://www.info-eforienord.ro/despre-eforie/istoric/>

² Quattro Design, *Studiu istoric și peisagistic aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie*, 2019, pg. 59

³ Ibidem

⁴ Ibid, pg. 105

⁵ Ibidem

2.2. Încadrare în localitate

Parcul Covasna este localizat în localitatea Eforie Nord și face parte din zona centrală a localității. Terenul este delimitat de următoarele:

- La vest: Str. Mihail Kogălniceanu;
- La nord: Proprietăți private;
- La est: Proprietăți private;
- La sud: Proprietăți private.



Figura 2 – Încadrarea în localitate

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Caracteristici ale reliefului

Relief orașului este specific unei zone cu terase de abraziune marimă, pe teritoriului orașului suprapunându-se unitatea Podișul Dobrogei de Sud, care este un podiș structural, cu straturi aproape horizontale, depuse în mai multe cicluri de sedimentare peste prelungirea estică a Platformei Moesice.

Altitudine în zona orașului variază între 1 și 100 m.⁶

În ansamblu, relieful reprezintă un factor de favorabilitate pentru dezvoltarea infrastructurii antropice. Zona de coastă oferă condiții deosebite de dezvoltare pentru activitățile umane, impunând, în același timp, o serie de restricții determinate în special de vulnerabilitatea ridicată la eroziune.

2.3.2. Caracteristici ale elementelor de peisaj

La nivelul orașului Eforie, tipurile de peisaj⁷ caracteristice sunt:

- **Peisajul prispelor litorale și dunărene.** Însoțește spre interior lunca Dunării și linia țărmului. Se prezintă sub forma a două trepte joase de relief, cu o slabă denivelare între ele. Altitudinea coboară sub 40 m, această altitudine întâlnindu-se la contactul cu unitățile vecine.
- **Peisajul lacurilor, limanelor și lagunelor.** Limanele fluvio-marine au apărut din acțiunea combinată a eroziunii fluviale, cu procesele de eroziune și acumulare marină.
- **Peisajul plajelor.** Structura acestora este în deplină concordanță cu aceea a unităților sau formelor de relief la baza cărora au apărut. Configurația lor se modifică sezonier, uneori chiar mai repede, atunci când vântul și valurile depășesc anumite valori.
- **Peisajul falezelor.** La formarea acestui tip de țărm participă și pânza freatică ce alimentează mici izvoare litorale care, în depozite loessoide, favorizează declanșarea procesului de sufoziune și cel al surpărilor și prăbușirilor prin subminarea treptelor. Falezele sunt aproape complet lipsite de vegetație și numai stabilitatea mai îndelungată a unei suprafețe a permis instalarea unor specii de plante

2.3.3. Hidrografia și hidrogeologia⁸

Din punct de vedere hidrologic, orașul Eforie face parte din bazinul hidrografic Litoral. Teritoriul orașului Eforie se suprapune peste corpul de apă subterană RODL04 Cobadin- Mangalia ale cărui ape freatice sunt cantonate în depozite de calcare oolitice și lumașelice sarmatiene.

Apele subterane cuprind straturile acvifere freatice cantonate în loess, în calcare sarmatice și în nisipurile cordoanelor litorale. Hidrochimic apa acestui corp este bicarbonată sodo-magneziană-calcică cu mineralizații totale de 750-1000 mg/l. Conținutul lor chimic este dominat de ionii de clor, iod și magneziu. Apele sunt dure și nepotabile, dar pun probleme semnificative întrucât accentuează instabilitatea falezei.

⁶ <http://www.zmc.ro/orasul-eforie/>

⁷ Ion Marin, *Peisajele Dobrogei: tipuri, repartiție, culturalitate, vulnerabilitate*, în *Analele Universității București. Geografie*, 2003, pp. 59-82

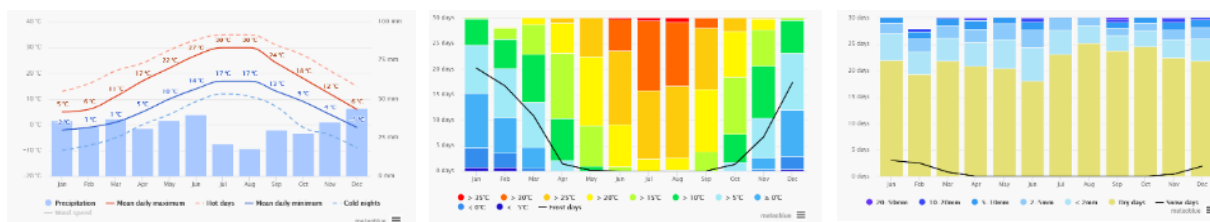
⁸ Synergetics Corporation, *Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice* aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2020, pg. 29-31

Rețeaua hidrografică a suportat schimbări în scopul ameliorării funcțiilor și diminuării restricțiilor pe care le impune. Se remarcă amenajarea Lacului Belona, intervențiile din zona costieră pentru reducerea impactului Mării Negre asupra falezei (diguri și alte amenajări de mal) și rambleerea barei de nisip dintre Lacul Techirghiol și Marea Neagră.

2.3.4. Clima⁹

Situat în Dobrogea Sudică, zona studiată se încadrează în zona climei temperat-continentale cu nuanțe excesive, în sectorul de interferență a anticlonilor continentali euro-asiatici cu ciclone mediteraneene, la care se adaugă influența semnificativă a Mării Negre, particularitățile reliefului (altitudine, varietate morfologică) și impactul antropic.

Temperatura medie anuală înregistrează valori apropiate de 11,7°C (la Constanța). În cursul anului temperatura medie lunară a aerului înregistrează o maximă multianuală în iulie (22,4°C) și o minimă în ianuarie (0,8°C). Amplitudinea termică medie anuală înregistrează valori de 22,9°C.



Temperatura și precipitațiile medii

Temperaturi maxime

Cantitatea de precipitații

Figura 3 – Caracteristici climatice

Sursă: Synergetics Corporation, *Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2020, pg. 22-26*

Din punct de vedere al circulației aerului, vânturile dominante sunt cele de V (17% la Constanța) și de N (13,3% la Constanța). Cele mai mari viteze medii anuale revin vânturilor din N (6,5 m/s la Constanța), urmate de vânturile din direcția NE (6,4 m/s la Constanța). Se observă însă o instabilitate mai accentuată în lunile ianuarie, mai și noiembrie și o scădere semnificativă în timpul verii. Frecvența calmului atmosferic este de 12,0%, această valoare mică fiind determinată de frecvențe și viteze mari ale vântului în această zonă. În regimul eolian, trebuie ținut cont de brize, care sunt mișcări oscilatorii ale maselor de aer dinspre mare spre uscat și invers.

⁹ Synergetics Corporation, *Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2020, pg. 22-23*

2.3.5. Arii naturale protejate

Nici Orașul Eforie, nici teritoriul studiat nu se suprapune cu arii naturale protejate, însă în vecinătatea acestuia se regăsesc situri Natura 2000 care conservă habitate și specii caracteristice bioregionii Mării Negre, respectiv:

- Aria de protecție avifaunistică ROSPA0076 Marea Neagră;
- Situl Natura 2000 ROSCI0197 Plaja Submersă Eforie Nord - Eforie Sud;
- Situl Natura 2000 aria de protecție avifaunistică ROSPA0061– Lacul Techirghiol.



Figura 4 – Arii naturale protejate în vecinătatea teritoriului studiat

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

2.4. Circulația

2.4.1. Rețeaua rutieră

Terenul care face obiectul studiului are deschidere către Str. Mihail Kogălniceanu. Accesul pietonal în parc se realizează atât prin Str. Mihail Kogălniceanu, cât și prin alea de acces din Bd. Republicii.

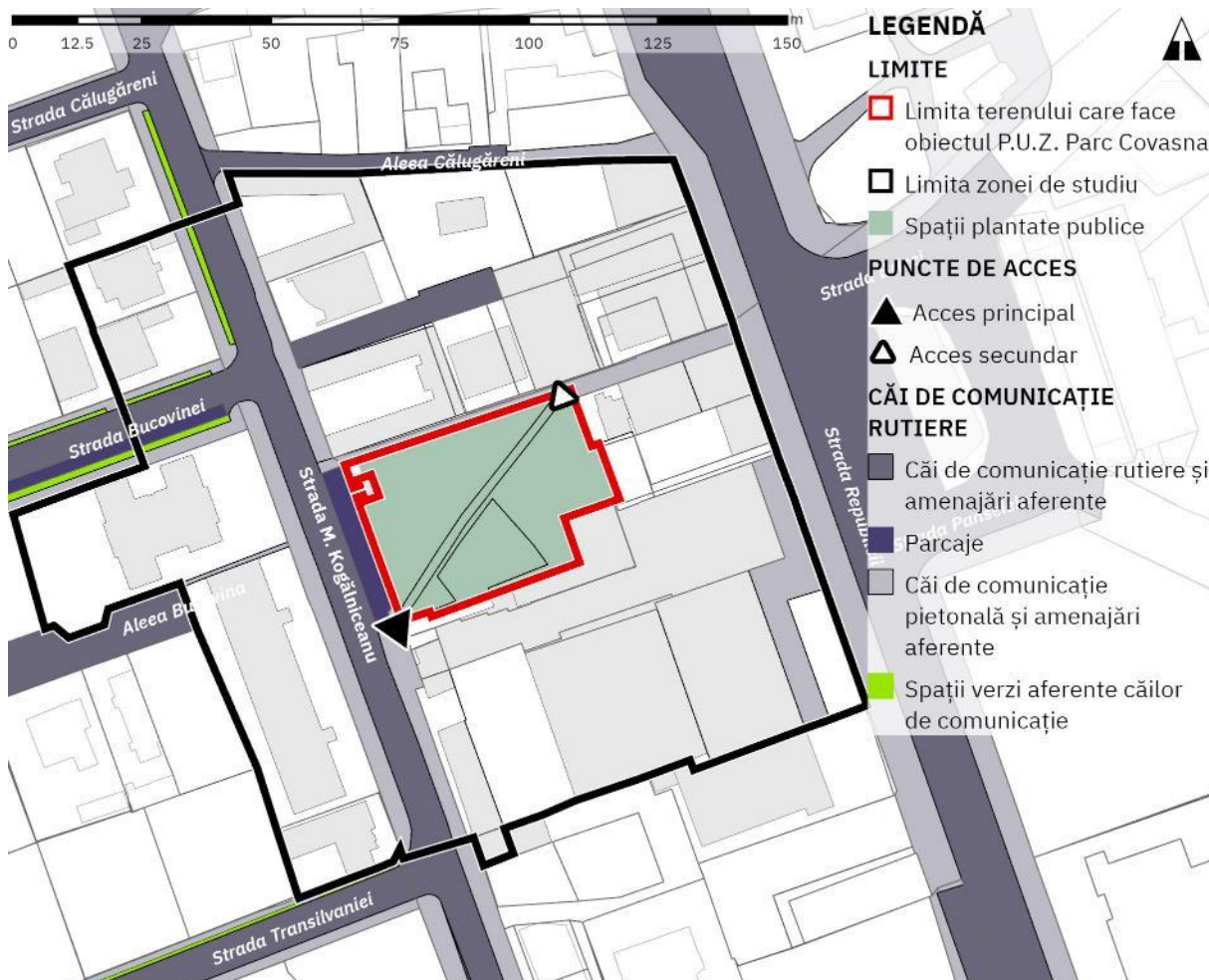


Figura 5 – Sistemul de circulații

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

Bd. Republicii (DN39) face parte din rețeaua principală a orașului și asigură legătura între municipiul Constanța, orașul Eforie și municipiul Mangalia. Formează legătura principală cu stațiunile din această zonă. Drumul se termină pe teritoriul național românesc în localitatea Vama Veche, fiind continuat de Drumul nr.9 în Bulgaria spre localitățile Caverna și Balcic.

Str. Mihail Kogălniceanu face parte din rețeaua rutieră secundară a orașului. Rețeaua rutieră secundară este formată din:

- **circulațiile de categoria a II-a** - de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;
- **circulațiile de categoria a III-a** - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.

Tipologia profilelor stradale

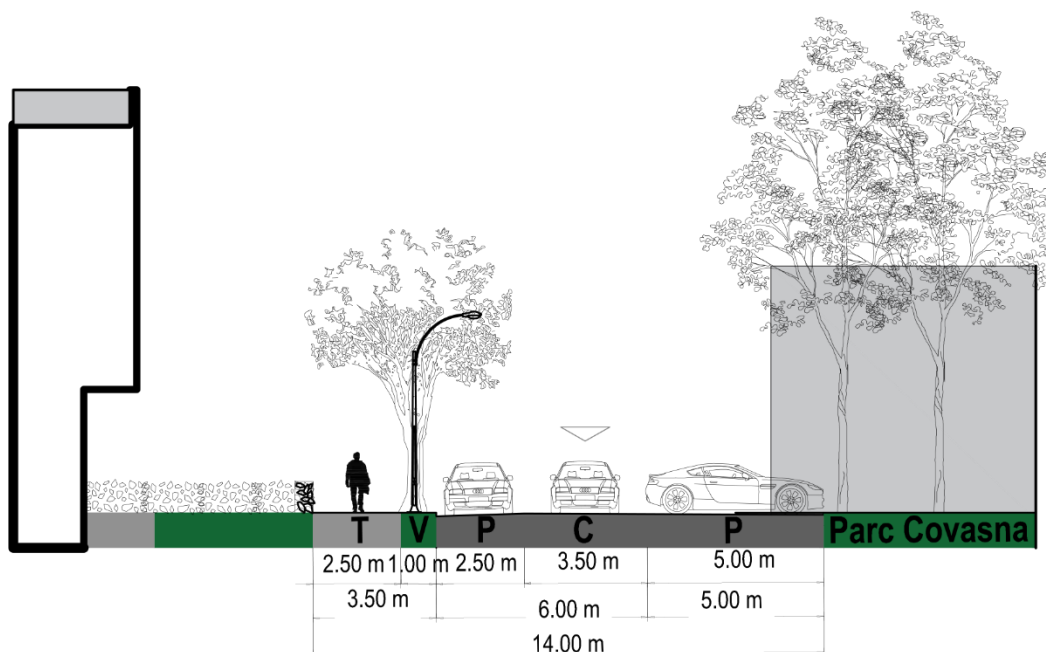


Figura 6 – Profil Str. Mihail Kogălniceanu

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

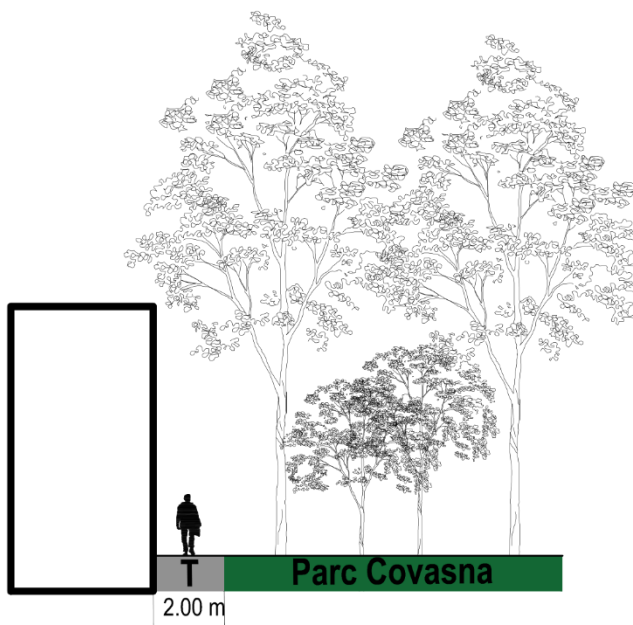


Figura 7 – Profil alee acces

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

Starea de fiabilitate a tramei stradale

Starea de fiabilitate a căilor de comunicație este definită prin capacitatea infrastructurilor de transport de a funcționa într-o stare optimă, menținându-se în parametri prestabiliți. Starea căilor de comunicație are impact atât asupra economiei locale, cât și asupra aspectelor sociale și de mediu, din cauza întârzierilor pe care le poate determina pentru transportul mărfurilor care se reflectă în costuri mai mari, creșterea timpului de călătorie pentru populație sau creșterea poluării cu noxe și poluării fonice determinată de congestiile în trafic.

La nivelul zonei studiate, Bd. Republicii este într-o stare bună, atât la nivelul părții carosabile, cât și la nivelul trotuarului.



Figura 8 – Imagine Bd. Republicii

Sursă: Google Maps

Strada Mihail Kogălniceanu este într-o stare medie; pe partea terenului care face obiectul studiului nu există trotuar, fiind amenajată, în cadrul parcului o aleea din dale de beton de 50 cm lățime. Astfel, fluxurile de trafic pietonal nu au continuitate.



Figura 9 – Imagine Strada Negru Vodă

Sursă: Google Maps

2.4.2. Mijloace alternative de mobilitate

Rețeaua pentru pietoni

La nivelul zonei analizate infrastructura dedicată pietonilor este subdimensionată în raport cu fluxurile pietonale existente, mai ales pe perioada sezonului estival. Mai mult, la nivelul Străzii Mihail Kogălniceanu infrastructura pietonală este degradată pe o parte (dale beton degradate) și nu are continuitate pe cealaltă parte, în zona parcului nu există trotuar.

La nivelul parcului, aleea care tranzitează terenul realizată din dale prefabricate (stare medie), iar aleea pietonală care asigură legătura între Str. Mihail Kogălniceanu și Bd. Republicii este degradată și nesigură în exploatare.



Figura 10 – Imagine aleea legătură între Str. Mihail Kogălniceanu și Bd. Republicii, vedere dinspre Bd. Republicii

Sursă: Google Maps

Rețeaua de piste pentru biciclete

În prezent, pe teritoriul Orașului Eforie nu există infrastructură dedicată deplasării bicicliștilor. Deși nu există infrastructura necesară, interesul pentru deplasarea velo este crescut, interes ce vine atât din partea rezidenților, cât și din partea turiștilor.

Astfel, la nivelul orașului există numeroase trasee care îl traversează, trasee organizate de cicliști amatori. Aceste informații se regăsesc în mediul online pe site-ul bikemap .

În imaginile de mai jos sunt ilustrate principalele trasee de ciclism practicate care tranzitează orașul Eforie.



Figura 11 – Traseu ciclism Oraşul Eforie- Lacul Techirghiol

Sursă: <http://Bikemap.net>



Figura 12 – Traseu ciclism Oraşul Eforie Nord

Sursă: <http://Bikemap.net>

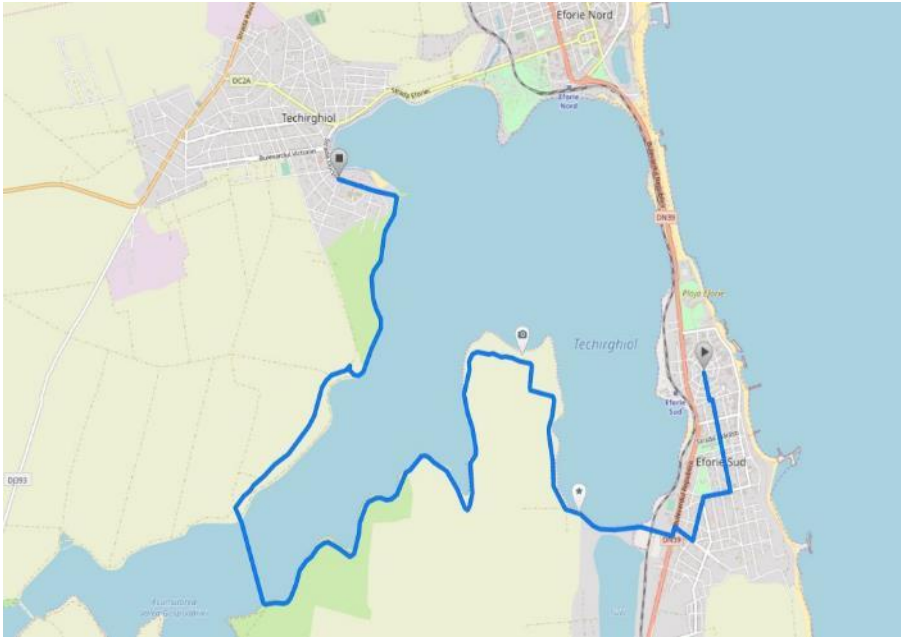


Figura 13 – Traseu ciclism Oraşul Eforie – Lacul Techirghiol

Sursă: <http://Bikemap.net>

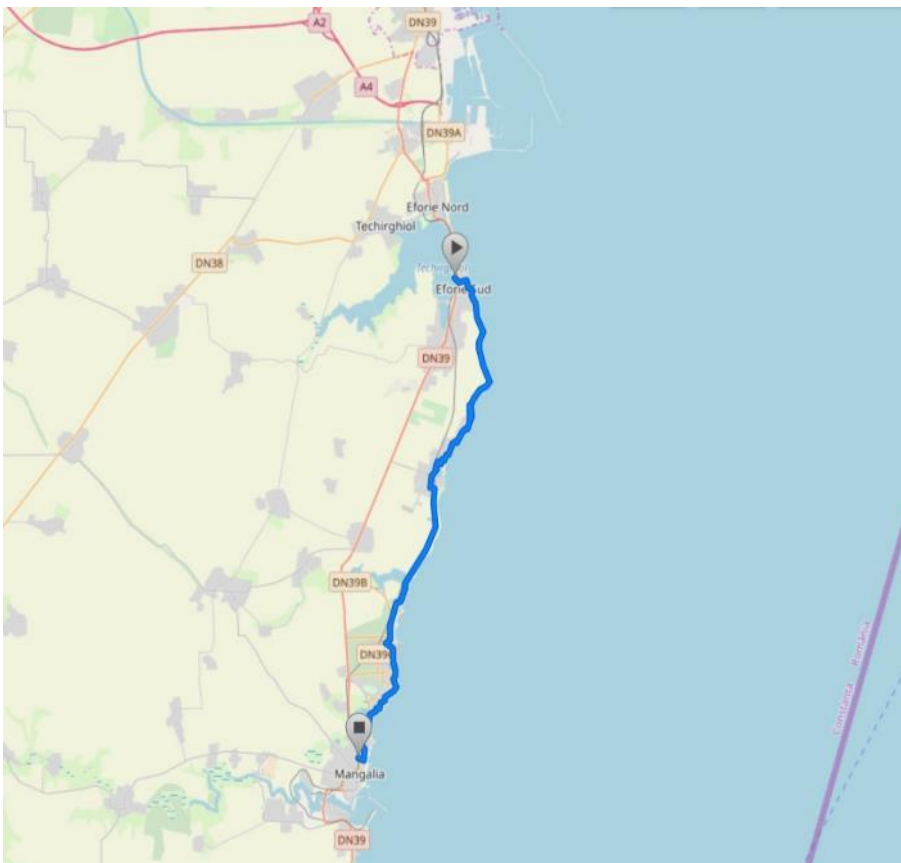


Figura 14 – Traseu ciclism Oraşul Eforie- traseu Eforie Sud - Mangalia

Sursă: <http://Bikemap.net>

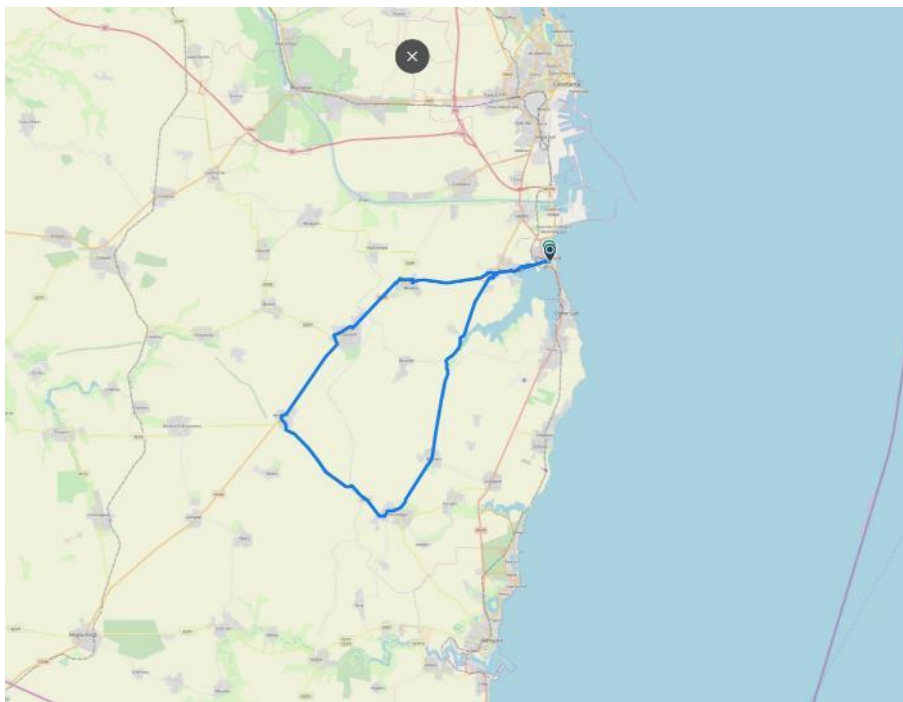


Figura 15 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Techirghiol, Movilița, Topraisar, Amzacea, Pecineaga, Moșneni,

Sursă: <http://Bikemap.net>

2.4.3. Rețeaua de transport public de călători

Transportul public de călători din Orașul Eforie este asigurat de Consiliul Județean Constanța prin Programul de transport public județean de persoane prin curse regulate.

Prin HCJ Constanța 210/29.09.2021 a fost aprobat *Studiul de oportunitate pentru fundamentarea și stabilirea soluțiilor optime de delegare a gestiunii serviciului public de transport județean prin curse regulate la nivelul județului Constanța, a modalității de atribuire a serviciului public de transport județean de persoane prin curse regulate la nivelul județului Constanța, a Regulamentului de efectuare a serviciului de transport județean de persoane prin curse regulate, în județul Constanța, a Caietului de sarcini al serviciului de transport public județean de persoane prin curse regulate, în județul Constanța și a documentației de atribuire a Contractelor de delegare a gestiunii Serviciului public de transport județean de persoane prin curse regulate, la nivelul județului Constanta*. Programul de transport public județean de persoane prin curse regulate reglementează 3 trasee care tranzitează Orașul Eforie:

- Constanța – Eforie – Costinești: 17 curse;
- Constanța – Eforie – Mangalizia: 46,5 curse;
- Constanța – Eforie – Techirghiol: 34 curse.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni existente

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism are o suprafață de 1.800,00 mp conform acte (1.419,00 mp conform măsurători) și are funcțiunea de spațiu plantat, parc.

Utilizarea terenurilor pentru parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism este prezentat mai jos.

Nr. Crt.	Zona funcțională	Suprafață (mp)	% din total
1	Spații vezi amenajate	1.079,62	76,08%
2	Alei pavate	131,64	9,28%
3	Loc de joacă pentru copii	207,74	14,64%
TOTAL		1.419,00	100,00%

Tabel 1 – Utilizarea existentă a terenurilor pentru parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism – Parcul Covasna

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

Zona de studiu are suprafața de 15.419,69 mp și este caracterizată de mixitate funcțională, regăsindu-se următoarele utilizări principale ale terenurilor:

- Locuire individuală;
- Locuire colectivă;
- Comerț și servicii;
- Spații plantate;
- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Locuire individuală

Locuințele individuale cu regim de înălțime P+1E - P+2E se regăsesc în zona de vest a terenului și sunt specifice zonei de locuire a localității Eforie Nord.

Locuire colectivă

La nivelul zonei studiate, locuințele colective sunt formate din Blocurile ANL P+4E și bloc Str. Mihail Kogălniceanu P+3E.

Comerț și servicii

Din punctul de vedere al comerțului și serviciilor, având în vedere că arealul studiat face parte din zona centrală a localității Eforie Nord, în zonă sunt concentrate diverse funcțiuni comerciale, de alimentație publică și de servicii.

De asemenea, având în vedere caracterul turistic al localității, la nivelul zonei se regăsesc unități de cazare de tip hotel și pensiune.

Spații plantate

Spațiile plantat public la nivelul zonei studiate sun terenul care face obiectul studiului, Parcul Covasna, care reprezintă 9,20% din totalul arealului studiat.

Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Căile de comunicație reprezintă 16,50% din suprafața studiată, din care 9,62% sunt circulațiile carosabile și parcajele, 1,48% circulații ocazionale carosabile, pentru accesul și aprovizionarea imobilelor existente în partea de nord a parcului Covasna și 5,40% circulațiile pietonale.

Accesul în parc se realizează prin cele 2 puncte

- 1 acces principal din Str. Mihail Kogălniceanu;
- 1 acces secundar din aleea de legătură dintre Str. Mihail Kogălniceanu și Bd. Republicii.

Din punctul de vedere al zonificării funcționale existente conform reglementărilor urbanistice în vigoare, în tabelul de mai jos este prezentat bilanțul teritorial la nivelul zonei de studiu.

Nr. Crt.	Zona funcțională	Suprafață (mp)	% din total
1	Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	3.668,28	23,79%
2	Zonă instituții publice și servicii	1.769,32	11,47%
3	Zonă spații comerciale și locuință	359,97	2,33%
4	Zonă spații comerciale, birouri, pensiuni, hoteluri	4.682,56	30,37%
5	Zonă complex turistic, alimentație publică, agrement	891,84	5,78%
6	Zonă spații publice plantate (Parc Covasna)	1.419,00	9,20%
7	Zonă echipare tehnico-edilitară	14,76	0,10%
8	Zonă căi de comunicație pietonală și amenajări aferente	832,20	5,40%
9	Zonă căi de comunicație pietonală, ocazional carosabilă	228,56	1,48%
10	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	1.286,63	8,35%
11	Zonă parcaje	195,93	1,27%
12	Zonă spații verzi aferentă căilor de comunicație rutieră	70,64	0,46%
TOTAL		15.419,69	100,00%

Tabel 2 – Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate, situația existentă

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Din punctul de vedere al relaționărilor între funcțiuni, la nivelul zonei analizate nu au fost identificate incompatibilități funcționale.

2.5.3. Caracteristici ale fondului construit

La nivelul terenului care face obiectul documentației de urbanism, conform extrasului nr. 22647/15.02.2023 al cărții funciare nr. 107418, nu există construcții.

La nivelul zonei analizate fondul construit existent este format din:

- Locuințe individuale cu regim de înălțime preponderent P – P+1E;
- Locuințe colective cu regim de înălțime P+3E – P+4E
- Unități de cazare cu regim de înălțime P+2E – P+4E
- Spații comerciale cu regim de înălțime P – P+1E

Din punctul de vedere al densității fondului construit, pentru zona cuprinsă între Bd. Republicii și Str. Mihail Kogălniceanu este dens construită, fără coerență urbanistică.

Din punctul de vedere al valorii fondului construit la nivelul zonei nu există construcții cu valoare de patrimoniu.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism are funcțiunea de spațiu plantat, parc, suprafața spațiilor verzi publice la nivelul zonei studiate reprezintă 10,41%.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

Sistemul de alimentare cu apă pentru Eforie Nord este încadrat în sistemul zonal de alimentare cu apă Agigea – Techirghiol - Eforie Nord ale cărui componente sunt prezentate în figura următoare:

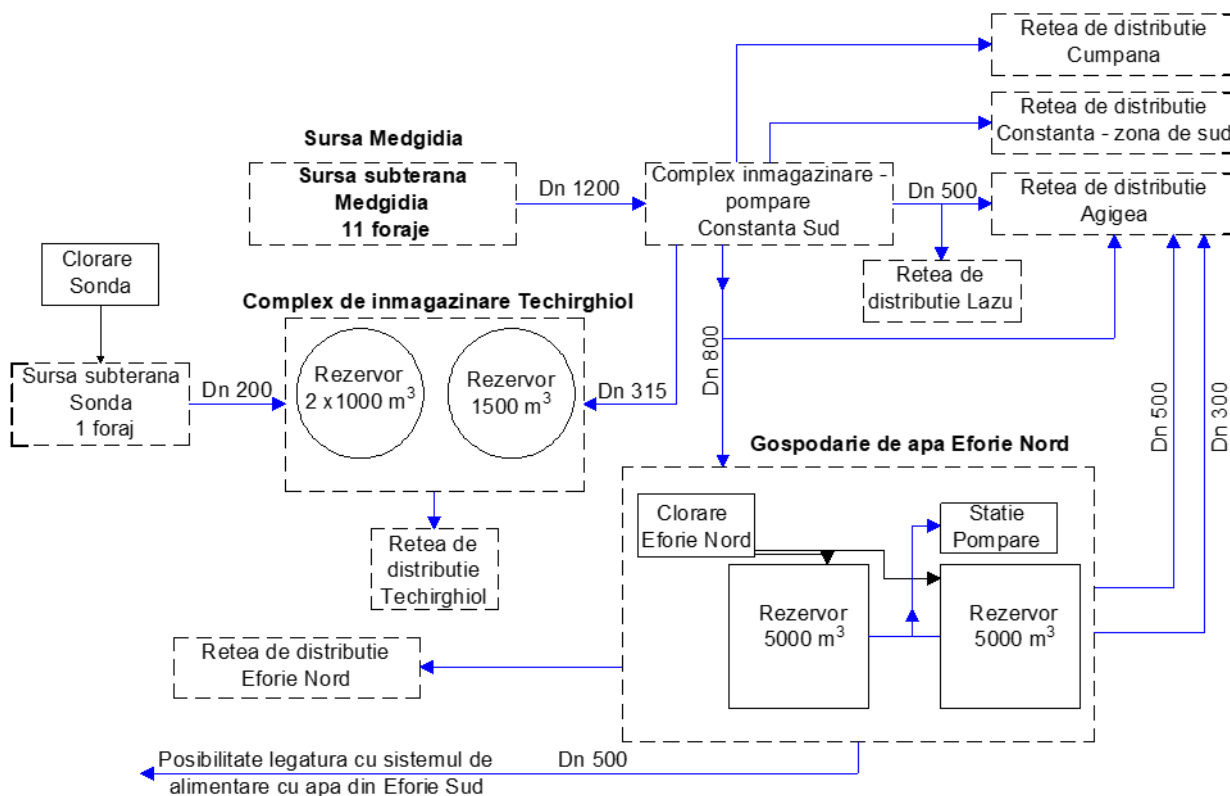


Figura 16 – Schema generală a sistemului de alimentare cu apă Agigea – Techirghiol - Eforie Nord

Sursă: Synergetics Corporation, Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2020, pg. 61

Localitatea Eforie Nord nu dispune de captare de apă din sursă proprie (locală). Alimentarea cu apă a localității se face în prezent din Complexul Constanța Sud.

De la complexul de Înmagazinare - Pompare Constanța Sud apa ajunge la Complexul de Înmagazinare - Pompare Eforie Nord.

În sistemul de alimentare cu apă al localității Eforie Nord există o conductă magistrală ce tranzitează rețeaua de distribuție a localității Eforie Nord, zona dintre localitățile Eforie Nord și Eforie Sud și ajunge în rețeaua de distribuție a localității Eforie Sud.

Rețeaua de distribuție pentru alimentarea cu apă a localității Eforie Nord are lungimea de aproximativ 51.35 km și funcționează în două scenarii de operare:

- Extra-sezon: rețeaua de distribuție este alimentată direct din conducta de aducțiune care vine de la complexul de înmagazinare - pompare Constanța Sud.

În acest scenariu de operare apa care vine prin intermediul conductei de aducțiune trece prin conducta generală de refulare a stației de pompare existentă; rezervoarele și stația de pompare existente nu funcționează. Apa este transportată gravitațional în rețeaua de distribuție.

- În sezonul estival: se pun în funcțiune rezervoarele și stația de pompare din incinta complexului de înmagazinare - pompare Eforie Nord, pentru asigurarea debitului și presiunii suplimentare cerute la branșament.

La nivelul zonei de analiză toate imobilele sunt deservite de rețeaua de alimentare cu apă.

2.6.2. Canalizarea

Sistemul de canalizare existent al localității Eforie Nord cuprinde următoarele componente:

- Rețea de canalizare de tip mixt cu o lungime totală de 38.2 km;
- Rețea de canalizare pluvială cu lungimea totală de 3,95 km;

Rețeaua de canalizare pluvială existentă descarcă apa colectată direct în Marea Neagră, în timp ce apele uzate menajere și o parte din apele meteorice sunt colectate și pompate prin intermediul SPAU Pod CFR în rețeaua de canalizare existentă în aglomerarea Eforie Sud, de unde sunt transportate la stația de epurare.

La nivelul zonei de analiză toate imobilele sunt deservite de rețeaua de canalizare.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public

Distribuția energiei electrice este asigurată de E-Distribuție Dobrogea S.A.. La nivelul zonei de analiză toate imobilele sunt deservite de rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Iluminatul public cuprinde iluminatul stradal-rutier, iluminatul stradal-pietonal, iluminatul arhitectural, iluminatul ornamental și iluminatul ornamental-festiv; serviciul de iluminat public fiind în gestiunea Consiliului Local al Orașului Eforie.

La nivelul terenului care a generat documentația de urbanism și la nivelul zonei studiate iluminatul public este asigurat pentru toate arterele de circulație și pentru toate aleile din parc.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent localitatea Eforie dispune de un sistem centralizat de gaze înființat în anul 2017, operator de distribuție fiind SC DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL.

Având în vedere utilizarea funcțională a terenului care face obiectul studiului, imobilul nu necesară branșarea la rețeaua de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

La nivelul zonei analizate densitatea fondului construit este mare, însă, datorită regimului de înălțime mic și mediu al construcțiilor, coroborat cu existență vegetației de aliniament și a Parcului Covasna, nu există impact negativ asupra mediului.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Teritoriul aferent orașului Eforie este caracterizat printr-un nivel moderat de expunere la riscuri naturale, cu o tendință de accentuare pe viitor, pe fondul schimbărilor climatice. Astfel, furtunile pe mare și ploile cu cantități de precipitații excepționale, contribuie semnificativ la accentuarea proceselor erozionale, care activează procese de versant, în special în zona de faleză. La acestea, se adaugă viscocelele și secetele, care au un impact semnificativ la nivelul funcționalității orașului.¹⁰

2.7.3. Valori de patrimoniu natural ce necesită protecție

Terenul care face obiectul studiului are funcțiunea de spațiu plantat public, reabilitarea acestuia fiind obiectul principal al documentației de urbanism.

2.7.4. Potențial turistic

Eforie Nord este a doua mare stațiune a litoralului românesc, îmbinarea turismului recreativ cu cel de tratament face ca stațiunea să fie deschisă turiștilor pe durata întregului an.

Principalele resurse turistice sunt deschiderea la mare a orașului și bazele de tratament; Parcul Covasna nu are un potențial turistic în sine, însă prin îmbunătățirea microclimatului la nivelul zonei de influență poate crește atractivitatea stațiunii.

2.8. Opțiuni ale populației

Documentația de urbanism PUZ Parc Covasna, Oraș Eforie a fost elaborată în urma solicitării Autorității Contractante, în vederea regenerării spațiilor verzi urbane degradate și reincluderea acestora în circuitul social în vederea creării condițiilor necesare pentru o dezvoltare durabilă urbană.

Documentația se va supune consultării publice în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism. Propunerile și sugestiile publicului interesat din perioadele de consultare publică vor fi integrate în documentație, după caz.

Investiția, prin natura destinație, nu generează probleme speciale care pot afecta vecinătățile directe sau din imediata vecinătate.

¹⁰ Synergetics Corporation, *Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2020*, pg. 29-31

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru amplasamentul studiat s-au realizat următoarele studii:

- Ridicare topografică avizată OCPI Constanța, proces verbal de recepție 1337/2023;
- Studiul geotehnic.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

3.2.1. Planul Urbanistic General al Orașului Eforie

Conform **Planului Urbanistic General al Orașului Eforie** aprobat prin HCL Oraș Eforie nr. 71/29.04.2002, terenul care face obiectul studiului este încadrat în: **Zona IIB.**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Oraș Eforie prevede următoarele:

- Definirea zonei: zonă centrală;
- Funcția dominantă: Dotări administrative, de interes general, bancare etc.;
- Funcțiunea dominantă: Dotări de interes general;
- Reguli de retragere și amplasare se vor stabili prin P.U.Z.

3.2.2. Documentații de urbanism tip PUZ/PUD

La nivelul zonei de analiză sunt aprobate următoarele documentații de urbanism care reglementează terenurile învecinate:

- PUD Construire spațiu comercial, birouri și locuință aprobat prin HCL Eforie nr. 12/07.03.2005
- Modificare PUD Str. M. Kogălniceanu, restaurant Pescăruș aprobat prin HCL Eforie nr. 27/07.03.2005
- PUD Complex turistic B-dul Republicii, destinația complex turistic, alimentație publică, agrement aprobat prin HCL Eforie nr. 237/07.07.2003
- PUD Complex turistic D+P+4E+T aprobat prin HCL Eforie nr. 220/17.05.2006
- PUZ Modificare PUD-uri aprobate prin HCL 230/2001 și 12/2005 prin schimbarea indicatorilor și completarea cu destinație de locuință în vederea extinderii (supraetajare) spațiului comerciale pentru intrarea în legalitate aprobat prin HCL Eforie nr. 94/13.04.2009
- PUZ B-dul Republicii - Centru aprobat prin HCL Eforie nr. 178/30.11.2010

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul care face obiectul documentației de urbanism este încadrat în zona ZF14 – Zonă spații verzi, sport și agrement, obiectivul documentației de urbanism fiind regenerarea spațiilor verzi și reincluderea acestora în circuitul social în vederea creării condițiilor necesare pentru o dezvoltare durabilă urbană.

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Rețeaua rutieră

La nivelul sistemului de circulații rutiere perimetrare parcului nu sunt propuse modificări în ceea ce privește ampriza stradală, însă sunt necesare intervenții pentru modernizarea arterelor de circulație.

3.4.2. Mijloace alternative de mobilitate

Rețeaua pentru pietoni

La nivelul zonei studiate se propune modernizarea arterelor de circulație pentru asigurarea deplasărilor pietonale în condiții de siguranță. La nivelul parcului se propune reabilitarea aleilor existente.

Rețeaua de piste pentru biciclete

Având în vedere ampriza existentă a drumurilor perimetrare nu se propun piste de bicicliști dedicate, deplasările cu bicicleta realizându-se în sistem shared space la nivelul părții carosabile.

Deplasarea persoanele cu mobilitate redusă

Atitudinea contemporană de proiectare și planificare urbană pune accent pe accesibilitate, prin conformarea mediului construit public la nevoile populației cu mobilitate redusă – fie persoane cu handicap fizic sau vârstnici, fie persoane cu limitări de mobilitate temporare – pentru care un cadru urban accesibil este necesar. Proiectarea raportată la nevoile persoanelor cu mobilitate redusă este importantă într-o abordare sustenabilă și o folosință îndelungată a fondului construit și a spațiilor publice.

Conform Ordinul nr. 189 din 12 februarie 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP 051/2012 – Revizuire NP 051/2000”, beneficiarii accesibilității mediului construit sunt: persoanele cu handicap – acele persoane cărora, datorită unor afecțiuni fizice, mentale sau senzoriale, le lipsesc abilitățile de a desfășura în mod normal activități cotidiene: dizabilități motrice ale membrilor – persoane cu dificultăți de deplasare, utilizatori ai fotoliului rulant, persoane cu dificultăți în folosirea brațelor; deficiențe vizuale; deficiențe auditive; capacități fizice și senzoriale diminuate datorită unor afecțiuni; sau alte persoane: persoane aflate în situație de handicap temporar și ocazional (persoane accidentate aflate în perioada de recuperare și persoane aflate în situații speciale – femei însărcinate, persoane care transportă copii în cărucior și brațe, copii mici, persoane care transportă obiecte) și persoanele în vârstă.

Pentru îmbunătățirea accesibilității pentru persoanele cu mobilitate redusă se propune amenajarea intersecțiilor cu borduri coborâte.

3.4.3. Rețeaua de transport public de călători

Prin HCL Oraș Eforie nr. 179/12.08.2021 au fost aprobate direcțiile de acțiune intervenției și proiectele de mobilitate urbană durabilă incluse în PMUD Eforie, între prioritățile de intervenție fiind:

- Crearea unui operator de transport public;
- Crearea traseelor de transport public electric (3 linii).

Liniile 1 și 2 vor trece pe Bd. Republicii, asigurând o accesibilitate bună parcului cu transportul public de călători.



Figura 17 – Traseu propus pentru liniile de transport public de călători 1 și 2

Sursă: Planul de Mobilitate Urbană Durabilă – Orașul Eforie, aprobat prin HCL Oraș Eforie nr. 175/31.08.2020.

3.5. Zonificarea funcțională

Din punct de vedere funcțional se propune, pentru terenul care face obiectul documentației de urbanism, zona: **spații verzi, sport și agrement**.

Utilizarea propusă a terenurilor pentru parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism este prezentat mai jos.

Nr. Crt.	Zona funcțională	Suprafață (mp)	% din total
1	Zonă spații verzi, sport și agrement (inclusiv acoperișuri verzi și pereți verzi)	1.064,25	75,00%
2	Alei amenajate	120,18	8,47%
3	Loc de joacă pentru copii	202,92	14,30%
4	Dotări publice (zonă depozitare deșeuri, grupuri sanitare)	31,65	2,23%
TOTAL		1.419,00	100,00%

Tabel 3 – Utilizarea propusă a terenurilor pentru parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism – Parcul Covasna

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

La nivelul parcului sunt admise următoarele funcțiuni caracteristice:

- Plantații înalte, medii și joase, partere florale, spații plantate cu gazon;
- Spații destinate taberei de sculptură și pictură, echipate cu acoperișuri „verzi”;
- Alei și platforme pentru circulații pietonale, dale înierbate;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc (spațiu de joacă pentru copii) și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate în aer liber, echipamente pentru fitness în aer liber;
- Pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;
- Perdele de protecție vegetală pentru mascarea zonelor dezagreabile și protecția față de elementele de infrastructură tehnică sau de circulații;
- Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona funcțională: **Spații plantate publice** sunt următorii:

- P.O.T. cu construcții, platforme, circulații pietonale = maxim 25 %
- C.U.T. maxim = 0,1 ACD/mp. teren

La nivelul zonei studiate nu se intervine din punctul de vedere al reglementărilor urbanistice, aceasta este ilustrată pentru încadrarea în context a reglementărilor urbanistice. Astfel, se păstrează zonificare funcțională conform reglementărilor urbanistice în vigoare. (vezi *Planșa 4. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională*).

În tabelul de mai jos este prezentat bilanțul teritorial – zonificarea funcțională propusă, la nivelul zonei de studiu.

Nr. Crt.	Zona funcțională	Suprafață (mp)	% din total
1	Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	3.668,28	23,79%
2	Zonă instituții publice și servicii	1.769,32	11,47%
3	Zonă spații comerciale și locuință	359,97	2,33%
4	Zonă spații comerciale, birouri, pensiuni, hoteluri	4.682,56	30,37%

Nr. Crt.	Zona funcțională	Suprafață (mp)	% din total
5	Zonă complex turistic, alimentație publică, agrement	891,84	5,78%
6	Zonă spații verzi, sport și agrement (Parc Covasna – parcelă care a generat documentația de urbanism)	1.419,00	9,20%
7	Zonă echipare tehnico-edilitară	14,76	0,10%
8	Zonă căi de comunicație pietonală și amenajări aferente	832,20	5,40%
9	Zonă căi de comunicație pietonală, ocazional carosabilă	228,56	1,48%
10	Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	1.286,63	8,35%
11	Zonă parcaje	195,93	1,27%
12	Zonă spații verzi aferentă căilor de comunicație rutieră	70,64	0,46%
TOTAL ZONĂ STUDIATĂ		15.419,69	100,00%

Tabel 4 – Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate, zonificare propusă

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

La nivelul parcului sunt admise următoarele funcțiuni caracteristice:

- Plantații înalte, medii și joase, partere florale, spații plantate cu gazon;
- Spații destinate taberei de sculptură și pictură, echipate cu acoperișuri „verzi”;
- Alei și platforme pentru circulații pietonale, dale înierbate;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc (spațiu de joacă pentru copii) și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate în aer liber, echipamente pentru fitness în aer liber;
- Pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;
- Perdele de protecție vegetală pentru mascarea zonelor dezagreabile și protecția față de elementele de infrastructură tehnică sau de circulații;
- Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona funcțională: **Spații plantate publice** sunt următorii:

- P.O.T. cu construcții, platforme, circulații pietonale = maxim 25 %
- C.U.T. maxim = 0,1 ACD/mp. teren

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă

Investiția propusă nu necesită investiții la nivelul sistemului de alimentare cu apă.

3.6.2. Canalizarea

Investiția propusă nu necesită investiții la nivelul sistemului de canalizare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public

Prin investiția propusă se urmărește modernizarea iluminatului public, precum și realizarea unor puncte de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile (pentru telefoane mobile, tablete) cu acces public.

3.7. Protecția mediului

Prin documentația de urbanism se propune conservarea tuturor spațiilor plantate publice și reabilitarea spațiilor plantate prin permeabilizarea solurilor și înierbarea cu gazon, precum și realizarea plantațiilor de arbori și arbuști.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică existente la nivelul zonei studiate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Nr. Crt.	Obiectiv de utilitate publică
1	Parc Covasna
2	Punct de transformare

Tabel 5 – Obiective de utilitate publică

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

Din punctul de vedere al proprietății asupra terenurilor, imobilul care face obiectul studiului este domeniul public de interes local. Prin documentația de urbanism nu sunt propuse circulații ale terenurilor.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Prin prezenta documentație de urbanism sunt modificate prevederile PUG Oraș Eforie, zona funcțională pentru terenul care face obiectul studiului fiind modificată din Zonă instituții publice și servicii în Zonă spații verzi, sport și agrement.

4.2. Categoriile principale de intervenție

Principalele categorii de intervenție sunt:

- Reabilitarea spațiilor verzi urbane;
- Modernizarea arterelor de circulație.

4.3. Plan de acțiune

PRIORITATE INTERVENȚIE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE				
				1	2	3	4	5
Reabilitarea spațiilor verzi urbane	Permeabilizarea solurilor și înierbare cu gazon	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Plantare arbori și arbuști	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Crearea acoperișurilor verzi	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Creare pereți verzi	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Reabilitarea aleilor pietonale existente	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Îmbunătățirea mobilierului urban	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Modernizarea sistemului de iluminat public	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Crearea sistemului de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile (pentru telefoane mobile, tablete) cu acces public	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
Modernizarea circulațiilor	Modernizarea infrastructurii rutiere (asfaltare, realizarea marcajelor de circulație, îmbunătățirea semnalizării prin indicatoare)	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					

4.4. Recomandări/condiții prevăzute în avize/acorduri

Prezenta documentație de urbanism respectă recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile obținute.

Conform avizului 275/U/31.03.2023 emis de Direcția Județeană pentru Cultură, terenul care face obiectul documentației este amplasat în Zona Construită Protejată **Eforia** conform Studiului Istoric avizat la Ministerul Culturii nr. 246/U/2021, aferent actualizare P.U.G. Oraș Eforie. La următoarele faze de proiectare se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.

Se vor respecta zonele de protecție sanitară ale conductei de distribuție apă existentă la limita amplasamentului, precum și condiționările din avizul nr. 567/35346 din 09.05.2023 emis de RAJA S.A. Constanța.

Se vor respecta mențiunile/condițiile conform aviz nr. 27250/318.586.371/28.03.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele.

Se vor respecta condițiile conform aviz nr. 251 din 06.04.2023 emis de Orange Romania Communications S.A.



VOLUMUL II

Regulament local de urbanism

Plan Urbanistic Zonal Parc Covasna, Oraş Eforie

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	2
1.2. Baza legală a elaborării	2
1.3. Domeniul de aplicare	2
1.4. Corelările cu alte documentații	3
1.5. Condițiile de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	4
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară	7
2.6. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor	8
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	8
3. DISPOZIȚII FINALE	10
4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	11
5. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	12
ZF14 – Zonă spații verzi, sport și agrement	12
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	12
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	13
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	14
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	17
ANEXE	18
6. DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.	18
7. MOBILIER URBAN – EXEMPLE ORIENTATIVE	21

1. DISPOZIȚII GENERALE

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism constituie parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal Parc Covasna, Orașul Eforie și se corelează cu planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare Funcțională. Prin acest regulament se vor stabili regulile și condițiile de intervenție asupra Parcului Covasna.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Parc Covasna, „*cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate*”.¹
- (2) Astfel, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. prezintă un set unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza documentației de urbanism Prin aceste norme sunt stabilite, pe baza permisiunilor și restricțiilor principalele reguli de intervenție asupra parcului, stabilind cu precădere utilizarea funcțională a terenurilor, condițiile de amplasare, aspectul, echiparea și conformarea, precum și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.
- (3) Prin Planul Urbanistic Zonal se urmărește stabilirea reglementărilor specifice pentru terenul cu număr cadastral 107418 în suprafață de 1.800,00 mp conform acte (1.419,00 mp conform măsurători), urmărindu-se regenerarea spațiilor verzi urbane degradate și reincluderea acestora în circuitul social în vederea creării condițiilor necesare pentru o dezvoltare urbană durabilă.

1.2. Baza legală a elaborării

- (4) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. Parcul Covasna stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:
 - H.G.R. nr. 525/27.05.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordin nr. 176/N/ din 16.10.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM0102000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
 - Ordin nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”.
 - Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Ordin nr. 119 din 04.02.2014, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
 - Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
 - Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

1.3. Domeniul de aplicare

- (1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.
- (2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism împreună cu Planul Urbanistic Zonal stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întregul parc, în întregul său ori în parte, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

¹ Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. 49, alin. (2)

- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent P.U.Z. Parcul Covasna, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire sau de intervenție aplicabile pentru terenul care face obiectul prezentei documentații.
- (4) Zonele și subzonele funcționale situate în cadrul limitei zonei de studiu vor păstra neschimbate reglementările aflate în vigoare, stabilite prin Planul Urbanistic General respectiv prin documentațiile urbanistice aprobate și aflate în vigoare, care au modificat sau detaliat actualul P.U.G.

1.4. Corelările cu alte documentații

- (1) Prezenta documentație de urbanism modifică prescripțiile stabilite prin documentația P.U.G. Orașul Eforie aprobat prin H.C.L. nr. 71/2002.
- (2) În conformitate cu PUG Orașul Eforie, Parcul Covasna a fost încadrat în **zona II B – zona centrală** având funcțiuni dominante dotări de interes general - dotări administrative, de interes general, bancare. Această zonă se va reglementa prin P.U.Z.

1.5. Condițiile de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 1. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (1) Nu este cazul

ARTICOLUL 2. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Nu este cazul

ARTICOLUL 3. RESURSELE SUBSOLULUI

- (1) Nu este cazul

ARTICOLUL 4. RESURSE DE APĂ

- (1) Teritoriul parcului nu este traversat de cursuri de apă și nici nu există lacuri pe suprafața acestuia.

ARTICOLUL 5. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (2) Teritoriul studiat nu se suprapune cu arii naturale protejate, însă în vecinătatea amplasamentului se află trei Situri Natura 2000: Aria de protecție avifaunistică ROSPA0061 - Lacul Techirghiol, Aria de protecție avifaunistică ROSPA0076 – Marea Neagră și Situl de importanță comunitară ROSCI0197 Plaja Submersă Eforie Nord - Eforie Sud.

ARTICOLUL 6. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

- (3) Terenul care face obiectul documentației este amplasat în Zona Construită Protejată *Eforia* conform Studiului Istoric avizat la Ministerul Culturii nr. 246/U/2021, aferent actualizare P.U.G. Oraș Eforie.
- (4) Conform Listei Monumentelor Istorice din România 2015 (anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordin publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, Nr. 113bis/15.II.2016) în Parcul Covasna nu figurează obiective înscrise în Lista Monumentelor Istorice.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 7. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) În conformitate cu prevederile normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014 terenul de fundare pe care este amplasat parcul este încadrat în categoria terenurilor bune de fundare, pe zonele de câmp, cu relief aproximativ plan

și stabil, sau cu pantă mică și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniș și nisip, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, plastic vârtoase — tari, nisipuri îndesate.

ARTICOLUL 8. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) În sensul prezentului regulament și în conformitate cu prevederilor H.G.R. 642/2005 riscurile tehnologice care se iau în considerație în vederea clasării unităților teritoriale din punct de vedere al protecției civile sunt: accidente chimice, accidente nucleare, incendii în masă, accidente grave pe căi de transport și eșecul utilităților publice.
- (2) Pe teritoriul Parcului Covasna nu au fost identificate posibile riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 9. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau alte tipuri de fonduri, este interzisă.

ARTICOLUL 10. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) „Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și o conformare spațială proprie”.²
- (2) Intervențiile propuse vizează revitalizarea și modernizarea parcului.

ARTICOLUL 11. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General și prin prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 12. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, respectând condițiile și recomandările de orientare față de punctele cardinale conform Anexei nr. 3 a H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- (2) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea perceperei vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru

² Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 14, pag. 71

lăcașele de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sport)³

ARTICOLUL 13.AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:
- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

ARTICOLUL 14.AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 15.AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 16.AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

- (2) Nu este cazul.

ARTICOLUL 17.AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuii)⁴

ARTICOLUL 18.AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Retragerile față de limitele laterale se bazează pe prevederile Codului Civil (servitutea și vederea) pe normele de protecție contra incendiilor, cât și pe percepția parcului.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 19.ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.⁵
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire,

³ Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 17, pag. 87

⁴ Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 23, pag. 113

⁵ Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 25, pag. 121

eliberate de administratorul acestora.

- (3) Organizarea circulației se va realiza în conformitate cu soluțiile propuse prin această documentație de urbanism.

ARTICOLUL 20. ACCESE PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale.⁶
- (3) Accesele vor fi realizate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități sau a celor care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

ARTICOLUL 21. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

ARTICOLUL 22. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localități urbane și rurale" aprobate prin Ordinul Ministerului transporturilor nr. 47/1998.
- (2) Este obligatorie proiectarea și executarea în subteran a noilor rețele tehnico-edilitare.
- (3) Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor:
 - Instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza străzii, necesare funcționării drumurilor sunt canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul, semnalizările rutiere luminoase, stâlpii pentru telecomunicații
 - Instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza străzii, necesare funcționării unor zone noi create sunt posturile de transformare, căminele și aerisirile, hidranții, gurile de scurgere.
- (4) Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor, însă dacă acest lucru nu este posibil, rețelele pot fi amplasate și în partea carosabilă, cu următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele. Condițiile specifice de amplasare se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998.

ARTICOLUL 23. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELOR EDILITARE

- (1) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri publice, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar constituirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Acestea sunt, după caz, în proprietatea statului sau unităților administrativ teritoriale.
- (2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu

⁶ Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 26, pag. 124

apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în sectorul public, sunt proprietate publică a unităților administrative, dacă legea nu dispune altfel.

- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- (4) Fac excepție de la alin. (3) rețelele edilitare sau drumurile aflate în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele sau drumurile publice, până la branșamentele și racordurile clădirilor situate pe parcelă, cu precizarea că ele pot constitui proprietate privată doar dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

2.6. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 24. PARCELAREA

- (1) Se va păstra situația existentă. Nu este permisă diminuarea suprafeței ocupate de parc.

ARTICOLUL 25. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii construcției, dar se pot autoriza lucrări de întreținere, reabilitare sau consolidare.

ARTICOLUL 26. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 27. PARCAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.⁷
- (3) Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor.

ARTICOLUL 28. SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PUBLICE

- (1) Intervențiile asupra vegetației se va face numai după consultarea unui specialist în dendrologie sau peisagistică.
- (2) Eliminarea arborilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- (3) Organizarea spațiului public este recomandată a fi realizată în baza unui regulament, care va

⁷ Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 33, pag. 150

detalia reglementările legate de aspectul și conformarea elementelor de mobilier urban în cadrul parcului. Se recomandă ca acest regulament să se coreleze cu prevederile similare din restul zonelor verzi din cadrul orașului Eforie. Astfel se vor detalia următoarele aspecte:

- tipuri și aranjamente de pavaje, grătare de arbori, detalii constructive la nivelul îmbrăcăminților și pavajelor etc.;
- tipuri / seturi de mobilier urban;
- sisteme și seturi de corpuri de iluminat;
- seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare;
- specii vegetale (specii și varietăți de arbori, arbuști, garduri vii etc.) și modalități de dispunere ale acestora.

ARTICOLUL 29. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor realiza doar împrejmuiuri din gard viu, necesare delimitării parcelei spațiului verde.

3. DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 30.DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII

- (1) Prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în cadrul zonelor și subzonelor funcționale detaliate în prezentul regulament.

ARTICOLUL 31.LITIGIILE

- (1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

ARTICOLUL 32.INTRAREA ÎN VIGOARE

- (1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Eforie.

ARTICOLUL 33.REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- (1) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a certificatelor. În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (2) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.

ARTICOLUL 34.RECOMANDĂRI/CONDIȚII PREVĂZUTE ÎN AVIZE/ACORDURI

- (1) Prezenta documentație de urbanism respectă recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile obținute.
- (2) Conform avizului 275/U/31.03.2023 emis de Direcția Județeană pentru Cultură, terenul care face obiectul documentației este amplasat în Zona Construită Protejată Eforia conform Studiului Istoric avizat la Ministerul Culturii nr. 246/U/2021, aferent actualizare P.U.G. Oraș Eforie. La următoarele faze de proiectare se va solicita avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.
- (3) Se vor respecta zonele de protecție sanitară ale conductei de distribuție apă existentă la limita amplasamentului, precum și condiționările din avizul nr. 567/35346 din 09.05.2023 emis de RAJA S.A. Constanța.
- (4) Se vor respecta mențiunile/condițiile conform aviz nr. 27250/318.586.371/28.03.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele.
- (5) Se vor respecta condițiile conform aviz nr. 251 din 06.04.2023 emis de Orange Romania Communications S.A.

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) Parcul Covasna este inclus în zona centrală a localității Eforie Nord. Acesta, reprezintă un parc de mici dimensiuni situat într-o zonă mixtă formată atât din blocuri de locuințe colective, locuințe individuale situate pe parcelă, cât și din pensiuni turistice sau servicii. Parcul constituie o inserție pe frontul estic al străzii Mihail Kogălniceanu, fiind înconjurat pe două laturi de construcții cu funcțiuni diverse (locuințe, pensiuni, spații comerciale și alimentație publică), iar pe latura nordică de o alee pietonală de acces.
- (2) Zona funcțională reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale. (conform Legii 350, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul).
- (3) Diviziunea teritoriului în zone funcționale a avut la bază funcțiunea dominantă existentă și propusă în relație cu strategia generală de dezvoltare a localității și cu competențele distinctive ale anumitor zone.
- (4) Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a vizat următorii parametri:
 - a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - b) tipul de țesut urban (constituit, slab constituit sau neconstituit/fost agricol).
- (5) Prin Planul Urbanistic Zonal Parcul Covasna a fost stabilită următoarea zonă funcțională:

V ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI

ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement

5. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZF14 – Zonă spații verzi, sport și agrement

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Parcul Covasna este inclus în zona centrală a localității Eforie Nord, zonă formată dintr-o mixitate de funcțiuni. Astfel, fronturile aferente străzii Mihail Kogălniceanu zona sunt formate din blocuri de locuințe colective, locuințe individuale situate pe parcelă cât și din pensiuni turistice, respectiv servicii și spații comerciale situate pe Bulevardul Republicii.
- (2) Parcul constituie o inserție pe frontul estic al străzii Mihail Kogălniceanu, fiind înconjurat pe două laturi de construcții cu funcțiuni diverse (locuințe, pensiuni, spații comerciale și alimentație publică), iar pe latura nordică de o alee pietonală de acces.
- (3) Din punct de vedere funcțional parcul prezintă caracterul unui mic parc de cartier, echipat cu un spațiu de joacă, echipamente pentru fitness în aer liber și spații de odihnă. Din punct de vedere compozițional acesta este structurat de un singur ax pietonal dispus pe diagonală, de-a lungul căruia se află spațiul de joacă și spațiile amenajate pentru odihnă.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (4) Nu se acceptă derogări de la prezentul Regulament Local de Urbanism.
- (5) Intervențiile propuse urmăresc conservarea coerenței parcului prin renovarea/modernizarea elementelor valoroase sau desființarea elementelor negative precum și punerea în valoare a elementelor specifice.
- (6) Principalele intervenții necesare renovării parcului vizează următoarele:
 - Zonificarea funcțională a parcului;
 - Necesitatea amenajării accesului în parc;
 - Măsuri de reabilitare a vegetației (refacerea masivelor vegetale degradate, a arborilor monumentali/valoroși, realizarea unei împrejuriri din gard viu față de parcare existentă)
 - Înlocuirea grupului sanitar și reamplasarea acestuia;
 - Măsuri pentru mascarea construcției postului de transformare, pentru mascarea calcanului de pe latura nordică și a împrejuririi opace de pe fundul de lot;
 - Măsuri pentru modernizarea, echiparea și diversificarea mobilierului urban (bănci, cișmele, coșuri de gunoi, jardiniere, rastele de parcare pentru biciclete, echipamente de fitness în aer liber, etc);
 - Măsuri pentru modernizarea infrastructurii tehnico edilitare și pentru realizarea iluminatului arhitectural.
 - Implementarea unor sisteme de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile;
 - Realizarea unor acoperișuri „verzi” peste spațiile destinate taberi de sculptură și pictură;
 - Realizarea unor pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;

- (7) Perspective importante:
- Vederile din exteriorul parcului de pe strada Mihail Kogălniceanu;

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se vor menține neschimbate utilizările existente precum și amenajările care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.
- (2) Sunt admise următoarele funcțiuni caracteristice:
- Plantații înalte, medii și joase, partere florale, spații plantate cu gazon;
 - Spații destinate taberei de sculptură și pictură, echipate cu acoperișuri „verzi”;
 - Alei și platforme pentru circulații pietonale, dale înierbate;
 - Mobilier urban, amenajări pentru joc (spațiu de joacă pentru copii) și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate în aer liber, echipamente pentru fitness în aer liber;
 - Pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;
 - Perdele de protecție vegetală pentru mascarea zonelor dezagreabile și protecția față de elementele de infrastructură tehnică sau de circulații;
 - Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;
 - Zonă colectare selectivă a deșeurilor;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Panouri publicitare cu condiția să respecte regulamentul local de publicitate;
- (2) Elementele infrastructurii tehnico-edilitare vor avea un impact vizual minim și nu vor produce poluare fonică sau de altă natură. Acestea vor fi amplasate în subteran sau vor fi mascate cu vegetație;
- (3) Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate mascate de vegetație;
- (4) Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- (2) Se interzice amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate;
- (3) Se interzice dispunerea instalațiilor / utilajelor aparținând infrastructurii tehnico-edilitare pe arbori;
- (4) Amplasarea panourilor publicitare cu scop comercial este interzisă. Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale);
- (5) Parcări neamenajate amplasate pe spațiile verzi, alei sau în zona de acces în parc;
- (6) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se vor păstra caracteristicile actuale;
- (2) Se interzic operațiunile de dezmembrare a spațiului verde;

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități vor fi retrase față de aliniament cu minim 5,00m, cu excepția zonelor amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a grupurilor sanitare;
- (2) Dispunere construcțiilor provizorii dezagreabile va fi realizată astfel încât, să nu afecteze perspectivele din spațiul străzii Mihail Kogălniceanu;

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi retrase cu minim 5,0m față de limitele parcelelor, cu excepția zonelor amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a grupurilor sanitare;

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi dispuse în sistem izolat și vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Accesul existent se va reamenaja astfel încât să permită un acces facil, sigur și conform cu statutul spațiului verde;
- (2) Accesul va fi amenajat astfel încât să permită accesul în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;
- (3) Profilul Străzii Mihail Kogălniceanu va fi reconfigurat conform planșei 4. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (4) Pentru reabilitarea circulației pietonale se recomandă folosirea următoarelor: dale decorative, pavele, dale înierbate, piatră, nisip, criblura;

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice, perimetral conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- (2) Se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi. Staționarea autovehiculelor se va organiza / reglementa în vecinătatea zonei de intrare ca parte a sistemului de parcuri publice.;
- (3) Se recomandă înlocuirea suprafețelor asfaltice din parcajele publice cu dale înierbate și plantarea parcajelor cu min. 1 arbore / 4 locuri de parcare precum și demarcarea spațiului acestora printr-un gard viu de 1,20 metri înălțime;

- (4) În proximitatea accesului se vor prevedea locuri de parcare și pentru biciclete cu condiția de a nu împiedica accesul pietonilor în parc;
- (5) Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare⁸;

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor cu caracter provizoriu nu va depăși un nivel suprateran (5m).

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Noile construcții cu caracter provizoriu vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, percepția dinspre parc, respectiv din stradă;
- (2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate;
- (3) Se impune desființarea construcției provizorii (toaleta ecologică) care prezintă un aspect exterior dezagreabil, neconform cu statutul de parc dintr-o stațiune turistică;
- (4) Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;
- (5) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente;
- (6) Pentru panourile informative se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori;
- (7) Se recomandă mascarea calcanului din partea nordică (pictură murală, trafor, etc), respectiv prin utilizarea vegetației pentru mascarea împrejurii opace de pe limita posterioară a parcului;
- (8) Echipamentele care nu sunt destinate publicului vor fi mascate prin trafouri din lemn și garduri vii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- (2) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament;
- (3) Se vor amenaja spații necesare colectării selective a deșeurilor, accesibile din spațiul public;
- (4) În vederea întreținerii spațiilor plantate se propune extinderea rețelei de irigații și aspersoare;
- (5) Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru

⁸ Conform Lege nr.448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art65., alin(1)

a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;

- (6) Se impune modernizarea iluminatului public și a celui arhitectural (sistem de iluminat cu LED);
- (7) Sisteme de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile (pentru telefoane mobile, tablete) cu acces public
- (8) Se recomandă realizarea unor puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va evita impermeabilizarea solului și ocuparea solului cu construcții și amenajări în afara strictului necesar.
- (2) Aleile propuse vor fi pavate cu materiale naturale.
- (3) Sunt admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completarea zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a parcului;
- (4) Masivele și plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate, astfel încât să se păstreze proporția echilibrată de lumină/umbră pe teritoriul parcului;
- (5) Se va realiza îmbinarea armonioasă între esențele de foioase și conifere;
- (6) Se recomandă ca toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spațiile de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajările peisagistice speciale, să beneficieze de perdele de protecție alcătuite din arbori și arbuști decorativi;
- (7) Plantațiile înalte existente dispuse în masive plantate sau alinamente – se vor menține în perimetrele / limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi: întreținere curentă, toaletare, rarefiere, defrișare parțială, completare, replantare – inclusiv cu arbori transplantați cu balot;
- (8) Intervențiile asupra plantațiilor joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu) vizează aceleași operațiuni ca în cazul plantațiilor înalte;
- (9) În ceea ce privește plantațiile floricole și gazonul se impune ca toate suprafețele ocupate actualmente cu plantații ierboase spontane, neîngrijite, să fie gazonate, cu gazon simplu sau gazon decorativ. De asemenea, se recomandă amenajarea unor plantații floricole cu plante anuale sau perene în zonele de acces și maximă vizibilitate sau de reprezentare;
- (10) Se impune utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- (11) Eliminarea arborilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se va realiza o împrejmuire realizată din gard viu dispusă perimetral pentru a marca separația dintre parc și spațiul circulațiilor publice sau private de pe parcelele învecinate;
- (2) În interiorul parcului sunt admise împrejmuiri cu gard viu (dacă este cazul);
- (3) Împrejmuirea opacă de pe limita posterioară a parcului va fi mascată cu vegetație;

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) P.O.T. cu construcții, platforme, circulații pietonale = maxim **25 %**;

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = **0,1** ACD/mp. teren;

ANEXE

6. DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Construcții cu caracter provizoriu:

chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

(Conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții)

C.U.T. (Coeficient de utilizare a terenului)

Reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața 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.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

Indicatori urbanistici

Reprezintă instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- Streașină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- Punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- Partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
- Streașina lucarnelor.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Mobilier urban

Elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

(Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Parc

Spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație.

*(Conform Legii nr. 24 / 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*)*

P.O.T. (Procent de ocupare a terenului)

Reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața 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 suprafața construită.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

Exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = \frac{SC}{ST} \times 100$$

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Regimul juridic al terenurilor

Reprezintă totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

Restricție

Reprezintă condiția obligatorie de interdicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Riscurile naturale

Sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Riscurile tehnologice

Reprezintă factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Zonă funcțională

Reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

7. MOBILIER URBAN – EXEMPLE ORIENTATIVE

Bancă



Sursă: <https://joaca.atlassport.ro/>



Sursă: <https://www.mesteresti.ro/>



Sursă: <https://landscapeandamenity.com/>



Sursă: <https://www.mesteresti.ro/>



Sursă: <https://www.architonic.com/>



PUZ

Parc Covasna, Oraș Eforie

Etapa 2. Elaborarea formei preliminare a PUZ Parc Covasna, Oraș Eforie

Regulament local de urbanism

Coș de gunoi



Sursă: <https://joaca.atlassport.ro/>



www.e-Trafic.Ro

Sursă: <https://www.e-traffic.ro/>



Sursă: <https://www.mobilier-urban.ro/>



Sursă: <https://www.mobilier-urban.ro/>



Sursă: <https://metalgan.ro/>



www.e-Trafic.Ro

Sursă: <https://www.e-traffic.ro/>

Stâlpi de iluminat



Sursă: <https://www.palagio.ro/>



Sursă: <https://www.palagio.ro/>



Sursă: <https://alternativepureenergy.ro/>



Sursă: <https://alternativepureenergy.ro/>