



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

Nr. înreg. 24416 / 07.09.2023

A N U N Ţ

DEZBATERE PUBLICĂ
pentru Proiectul de hotărâre
privind aprobare Plan Urbanistic Zonal PARC ION MOVILĂ 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 ION MOVILĂ 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 ION MOVILĂ 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 ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul orasului Eforie
- Cererea nr. R23809 din 04.09.2023 prin care Orașul Eforie prin Primar Robert-Nicolae Șerban solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal PARC ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE;
- Referatul de aprobare nr. RR23809 din 04.09.2023;
- Certificatul de urbanism nr. 54 din 10.03.2023;
- Avizul Arhitectului Sef nr. 2 din 04.09.2023, nr. înreg. R23813/04.09.2023;
- 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 ION MOVILĂ 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 23.062,00mp din acte și 22.275,00 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 ION MOVILĂ 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 initierei PH privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal PARC ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE

Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul orasului Eforie
- Cererea nr. R23809 din 04.09.2023 prin care Orașul Eforie prin Primar Robert-Nicolae Șerban solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal PARC ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE;
- Referatul de aprobare nr. RR23809 din 04.09.2023;
- Certificatul de urbanism nr. 54 din 10.03.2023;
- Avizul Arhitectului Sef nr. 2 din 04.09.2023, nr. înreg. R23813/04.09.2023;
- 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 ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE.

PRIMAR

ȘERBAN ROBERT NICOLAE

Redactat:

Arhitect Sef Mihai-Andrei SIMION

Inspector Superior Otilia Negrea



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 23982/04.09.2023

Raport

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

Avand in vedere Referatul nr. RR23809 din 04.09.2023 privind Plan Urbanistic Zonal PARC ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE,

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

Facem urmatoarele precizari:

S-a emis Avizul Arhitectului Sef nr. nr. 2 din 04.09.2023, nr. înreg. R23813/04.09.2023.

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 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 aprobare Plan Urbanistic Zonal*
PARC ION MOVILĂ 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 conditiile 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 Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesităţii şi oportunitatea adoptării şi emiterii actelor administrative aparţine exclusiv autorităţilor deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



NR . R23813 / 04.09.2023

Ca urmare a cererii nr. 23813 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.2 din 04.09.2023

Pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL – PARC ION MOVILĂ, ORAȘ EFORIE**

Generat de imobilul cu nr. Cad 105823

Inițiator: **ORAȘ EFORIE**

Proiectant: **SC SYNERGETICS CORPORATION S.A.** – urbanist **Alexandra FETTER** – specialist cu drept de semnătură RUR – D_{z0}, E

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ:

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este localizat în localitatea Eforie Sud și este domeniul public al Orașului Eforie. Conform extrasului de carte funciară nr. 105823, terenul are suprafață de 23.062,00 mp (conform acte) și 22.275,00 mp (conform măsurători).

Pentru analiza propunerilor raportat la contextul urban, zona studiată cuprinde vecinătățile directe ale parcului, având o suprafață de 110.763,72mp.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior PUG – RLU

- **UTR – VII B** – dotări administrative, comerciale, turism, servicii, locuințe, sport, turism și tratament balnear – se va reglementa prin PUZ
- destinația terenului: teren înregistrat la categoria de folosință CC;
- regim de construire: nereglementat
- funcțiuni predominante: dotări de interes general
- utilizări admise: se vor stabili prin PUZ
- 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 străzile Republicii, Mărăști, Oituz, Negru Vodă. Circulația pietonilor se realizează pe trotuarele aferente străzilor menționate.



- 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
- Împrejmuirile: se vor reglementa prin PUZ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

UTR – prin Planul Urbanistic Zonal Parcul Ion Movilă a fost stabilită zona funcțională: ZF14 – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Generalități – Caracterul zonei

Parcul Ion Movilă apare pentru prima dată în Planul General de situațiune din 1916. Acesta, împreună cu axul principal al stațiunii, reprezintă operațiunile majore implementate în conceptul de dezvoltare a stațiunii în intervalul 1989-1916.

Hotelul Movilă (actualul Hotel Parc), împreună cu parcul și cu băile de pe malul lacului Techirghiol reprezintă axul central al stațiunii, în proximitatea căruia s-au dezvoltat o serie de locuințe individuale.

Din punct de vedere compozițional parcul prezintă imaginea unui parc clasic cu un ax central pe direcția est-vest, intersectat de două axe secundare perpendiculare pe acesta. Axul central are ca și capăt de perspectivă Hotelul Parc în partea estică, iar în partea vestică se termină în spațiul verde aferent clădirii băilor. Elementul central al parcului este reprezentat de statuia întemeietorului localității Eforie - Ioan Movilă. Aceasta se află dispusă într-o mică piațetă formată din intersecția axului central cu primul ax secundar. Cele două axe secundare ale parcului se constituie ca niște prelungiri pietonale ale străzilor Mihai Viteazul și Progresul.

Condiționări primare

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

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

Principalele intervenții necesare modernizării parcului vizează următoarele:

- Zonificarea funcțională a parcului;
- Necesitatea amenajării accesurilor în parc;
- Măsuri de reabilitare a vegetației (refacerea masivelor vegetale degradate, a parterelor florale de pe axele parcului, organizarea plantației de aliniament aferente axului central, împrejmuirea formată din gardul viu);
- În vederea asigurării perspectivei spre lacul Techirghiol se recomandă toaletarea vegetației de pe parcela situată în vestul parcului, în proximitatea Lacului Techirghiol;
- Relocarea arborilor de pe mijlocul axului central în vederea menținerii perspectivei axiale dominante;



- Măsuri pentru mascarea, înlocuirea, reamplasarea grupurilor sanitare dezagreabile;
- Măsuri pentru integrarea imobilului din colțul nord-vestic (intersecția bulevardului Republicii cu strada Mărăști) cu spațiul parcului. Se recomandă amenajarea unui punct de alimentație publică deschis către parc;
- Măsuri pentru reabilitarea și punerea în valoare a statuii lui Ion Movilă;
- Măsuri pentru reabilitarea aleilor pietonale existente și amenajarea unor noi alei în sudul parcului;
- Măsuri pentru modernizarea, echiparea și diversificarea mobilierului urban (bănci, cișmele, coșuri de gunoi, jardiniere, rastele de parcare pentru biciclete, 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:

- Vederi de pe axul central spre Hotelul Parc;
- Vederile din interiorul parcului de pe axele secundare;
- Vederile din exteriorul parcului de pe străzile Mihai Viteazul, Progresul, Negru Vodă, b-dul Republicii, care prin vegetația de aliniament amplifică din punct de vedere vizual suprafața parcului;
- Legătura cu Parcul Central care din punct de vedere vizual conferă impresia unui parc mult mai întins;

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, grădini tematice, 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 și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate 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;
- Monumente de for public (statui sau grupuri statuare);



- Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;
- Zonă colectare selectivă a deșeurilor;

Utilizări admise cu condiționări

Accesul autovehiculelor pentru întreținere sau intervenții este permis cu condiția, ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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 (în cazuri excepționale);

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 sau pe aleile înguste ale parcului;

Se interzic intervențiile / lucrările care ar putea afecta statuia lui Ion Movilă din punct de vedere structural, arhitectural, estetic

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, pe aleile parcului 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. Sunt permise operațiunile de comasare în vederea extinderii suprafeței spațiului plantat;

Se recomandă deschiderea proprietății din colțul nord-vestic spre spațiul parcului;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

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;

Dispunere construcțiilor provizorii dezagreabile va fi realizată astfel încât, să nu afecteze perspectivele de pe axele compoziționale sau din spațiul străzilor care înconjoară parcul;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

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;



Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi dispuse în sistem izolat;

Construcțiile cu caracter provizoriu vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

Înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși un nivel suprateran (5m).

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 aleile parcului, respectiv din stradă;

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

Se impune desființarea construcțiilor provizorii (toaile ecologice) care prezintă un aspect exterior dezagreabil, neconform cu statutul de parc central;

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;

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

Mobilierul urban utilizat va fi unitar și adecvat ca stil parcului istoric.

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

Condiții de echipare 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 aceluia 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;



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;

Axele structurante ale parcului – vor fi realizate prin plantații cu arbori monumentali și plantații floricole, conform concepției inițiale 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;

Toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spațiile de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajările peisagistice speciale, vor beneficia de perdele de protecție consistente, alcătuite din: două sau trei rânduri de arbori, un rând de arbori și unul sau două rânduri de 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, completare aliniamente;

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, 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;

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 și cu excepția arborilor marcați ca atare în planșa 4. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Împrejmuiri

Se va regenera gardul viu perimetral care constituie limita de demarcație dintre spațiul parcului și spațiul trotuarului;

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

Se recomandă deschiderea proprietății din colțul nord-vestic spre spațiul parcului;



Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 20%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 0,1

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.

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 construcție (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. 54 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.RR23809/04.09.2023

REFERAT

Urmare a solicitării nr. R23809/04.09.2023 adresate de PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE prin Primar Robert Nicolae Șerban privind avizarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal Parc ION MOVILĂ, Oraș Eforie, intravilan UAT Eforie – Localitatea Eforie Sud, jud. Constanta, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilelor – Terenul ce a generat documentația de urbanism, având număr cadastral – 105823, situat în intravilan Eforie, este domeniul public al UAT Eforie - în suprafață totală de 23062 mp din acte și 22275 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. 1552/2023 suprafața totală este de 22275 mp.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE aprobate anterior PUG – RLU

- **UTR – VII B** – dotări administrative, comerciale, turism, servicii, locuințe, sport, turism și tratament balnear – se va reglementa prin PUZ
- destinația terenului: teren înregistrat la categoria de folosință CC;
- regim de construire: nereglementat
- funcțiuni predominante: dotări de interes general
- utilizări admise: se vor stabili prin PUZ
- 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 străzile Republicii, Mărăști, Oituz, Negru Vodă. Circulația pietonilor se realizează pe trotuarele aferente străzilor menționate.
- 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
- Împrejurimile: se vor reglementa prin PUZ

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 54 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 fiind încheiat în data de 21.02.2022, fiind întocmit raportul de informare și consultare a publicului înregistrat cu nr. 12798 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 emise 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 – prin Planul Urbanistic Zonal Parcul Ion Movilă a fost stabilită zona funcțională: ZF14 – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

Generalități – Caracterul zonei

Parcul Ion Movilă apare pentru prima dată în Planul General de situațiune din 1916. Acesta, împreună cu axul principal al stațiuni, reprezintă operațiunile majore implementate în

conceptul de dezvoltare a stațiunii în intervalul 1989-1916.¹

Hotelul Movilă (actualul Hotel Parc), împreună cu parcul și cu băile de pe malul lacului Techirghiol reprezintă axul central al stațiunii, în proximitatea căruia s-au dezvoltat o serie de locuințe individuale.

Din punct de vedere compozițional parcul prezintă imaginea unui parc clasic cu un ax central pe direcția est-vest, intersectat de două axe secundare perpendiculare pe acesta. Axul central are ca și capăt de perspectivă Hotelul Parc în partea estică, iar în partea vestică se termină în spațiul verde aferent clădirii băilor. Elementul central al parcului este reprezentat de statuia întemeietorului localității Eforie - Ioan Movilă. Aceasta se află dispusă într-o mică piațetă formată din intersecția axului central cu primul ax secundar. Cele două axe secundare ale parcului se constituie ca niște prelungiri pietonale ale străzilor Mihai Viteazul și Progresul.

Condiționări primare

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

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

Principalele intervenții necesare modernizării parcului vizează următoarele:

- Zonificarea funcțională a parcului;
- Necesitatea amenajării accesurilor în parc;
- Măsuri de reabilitare a vegetației (refacerea masivelor vegetale degradate, a parterelor florale de pe axele parcului, organizarea plantației de aliniament aferente axului central, împrejmuirea formată din gardul viu);
- În vederea asigurării perspectivei spre lacul Techirghiol se recomandă toaletarea vegetației de pe parcela situată în vestul parcului, în proximitatea Lacului Techirghiol;
- Relocarea arborilor de pe mijlocul axului central în vederea menținerii perspectivei axiale dominante;
- Măsuri pentru mascarea, înlocuirea, reamplasarea grupurilor sanitare dezagreabile;
- Măsuri pentru integrarea imobilului din colțul nord-vestic (intersecția bulevardului Republicii cu strada Mărăști) cu spațiul parcului. Se recomandă amenajarea unui punct de alimentație publică deschis către parc;
- Măsuri pentru reabilitarea și punerea în valoare a statuii lui Ion Movilă;
- Măsuri pentru reabilitarea aleilor pietonale existente și amenajarea unor noi alei în sudul parcului;
- Măsuri pentru modernizarea, echiparea și diversificarea mobilierului urban (bănci, cișmele, coșuri de gunoi, jardiniere, rastele de parcare pentru biciclete, 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:

- Vederi de pe axul central spre Hotelul Parc;
- Vederile din interiorul parcului de pe axele secundare;
- Vederile din exteriorul parcului de pe străzile Mihai Viteazul, Progresul, Negru Vodă, b-dul Republicii, care prin vegetația de aliniament amplifică din punct de vedere vizual suprafața parcului;
- Legătura cu Parcul Central care din punct de vedere vizual conferă impresia unui parc mult mai întins;

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, grădini tematice, 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 și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate 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;
- Monumente de for public (statui sau grupuri statuare);
- Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;
- Zonă colectare selectivă a deșeurilor;

Utilizări admise cu condiționări

Accesul autovehiculelor pentru întreținere sau intervenții este permis cu condiția, ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

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 (în cazuri excepționale);

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 sau pe aleile înguste ale parcului;

Se interzic intervențiile / lucrările care ar putea afecta statuia lui Ion Movilă din punct de vedere structural, arhitectural, estetic

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, pe aleile parcului 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. Sunt permise operațiunile de comasare în vederea extinderii suprafeței spațiului plantat;

Se recomandă deschiderea proprietății din colțul nord-vestic spre spațiul parcului;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

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;

Dispunere construcțiilor provizorii dezagreabile va fi realizată astfel încât, să nu afecteze perspectivele de pe axele compoziționale sau din spațiul străzilor care înconjoară parcul;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

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;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi dispuse în sistem izolat;

Construcțiile cu caracter provizoriu vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

Înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși un nivel suprateran (5m).

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 aleile parcului, respectiv din stradă;

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

Se impune desființarea construcțiilor provizorii (toaile ecologice) care prezintă un aspect exterior dezagreabil, neconform cu statutul de parc central;

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;

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

saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
Pentru panourile informative se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori;
Mobilierul urban utilizat va fi unitar și adecvat ca stil parcului istoric.
Echipamentele care nu sunt destinate publicului vor fi mascate prin trafouri din lemn și garduri vii.

Condiții de echipare 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 rețelor 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;

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;

Axele structurante ale parcului – vor fi realizate prin plantații cu arbori monumentali și plantații floricole, conform concepției inițiale 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;

Toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spațiile de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajările peisagistice speciale, vor beneficia de perdele de protecție consistente, alcătuite din: două sau trei rânduri de arbori, un rând de arbori și unul sau două rânduri de 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, completare aliniamente;
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, 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;
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 și cu excepția arborilor marcați ca atare în planșa 4. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Împrejmui

Se va regenera gardul viu perimetral care constituie limita de demarcație dintre spațiul parcului și spațiul trotuarului;
În interiorul parcului sunt admise împrejmuii cu gard viu (dacă este cazul);
Se recomandă deschiderea proprietății din colțul nord-vestic spre spațiul parcului;

Procent maxim de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 20%

Coefficientul maxim de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 0,1

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:

Piese desenate:

- Încadrare în teritoriu SC 1:8000
- Încadrare în zonă în raport cu documentațiile de urbanism
- Situația existentă Zonificare funcțională SC 1:1000
- Situația existentă Studiu fotografic
- Reglementări urbanistice Zonificare funcțională SC 1:1000
- Reglementări urbanistice Circulații SC 1:1000
- Reglementări urbanistice Rețele edilitare SC 1:1000
- Reglementări urbanistice Proprietate asupra terenurilor și obiective de utilitate publică SC 1:1000

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. 1552 / 2023

Avize:

- Plan topografic pentru elaborare PUZ și PV recepție OCPI nr. 1552 / 2023
- aviz de amplasament (P.U.Z) RAJA nr. 597/35347 din 18.05.2023
- aviz E-Distributie Dobrogea nr. 16946172/06.04.2023
- aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 27248/318.585.971 din 28.03.2023
- aviz Orange România Communications S.A nr. 250 din 06.04.2023
- aviz Direcția de sănătate publică a județului Constanța nr. IMA 5114R/26.04.2023
- aviz DJC-Constanța nr. 292/U/06.04.2023
- aviz Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General nr. DT-3155 din 29.03.2023
- Decizia etapei de încadrare nr. 62/16.08.2023 - Agenția Națională pentru Protecția Mediului Constanța
- aviz Consiliul Județean Constanța nr. 41 din 29.08.2023
- taxa RUR – fct seria RUR nr. 1033887 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 ION MOVILĂ, Oraș Eforie, intravilan UAT Eforie, Loc. Eforie Sud, jud. Constanta – inițiatori Primăria Orașului Eforie.

ARHITECT ȘEF,
urb. Simion Mihai – Andrei



Întocmit
Inspector
Negrea Otilia





LEGENDĂ

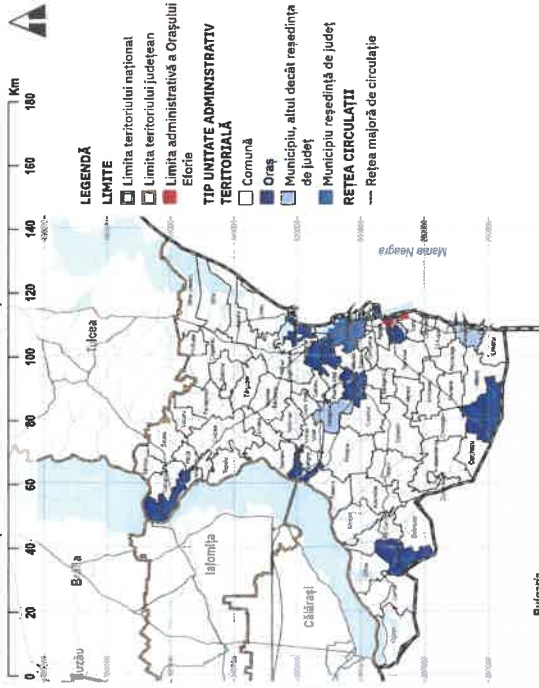
LIMITE

- Limita terenului care face obiectul P.U.Z. Parc Covasna
- Limita teritoriului administrativ a Oraşului Eforie

INFRASTRUCTURĂ

- Reţea circulaţii rutiere
- Linie cale ferată
- Staţii cale ferată

ÎNCADRAREA ORAŞULUI EFORIE LA NIVEL JUDEȚEAN



LEGENDĂ

- Limita teritoriului național
- Limita teritoriului județean
- Limita administrativă a Oraşului Eforie

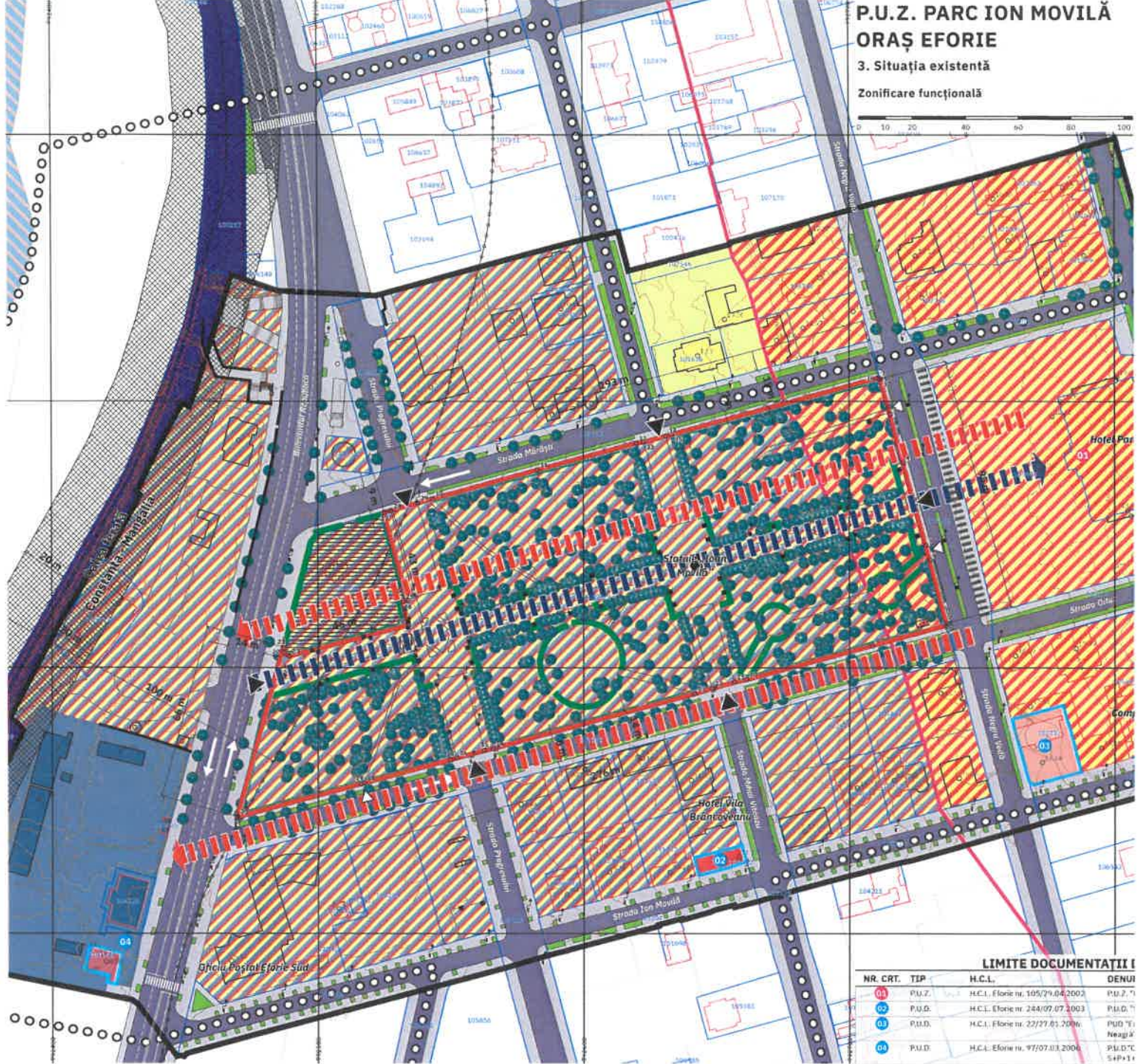
TIP UNITATE ADMINISTRATIVĂ TERITORIALĂ

- Comună
- Oraş
- Municipiu, altul decât reşedința de județ
- Municipiu reşedință de județ

REȚEA CIRCULAȚII

- Reţea majoră de circulație

PROIECT:	
P.U.Z. PARC ION MOVILĂ, ORAŞ EFORIE	
ETAPA II:	
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ	
PLANSĂ:	
1. ÎNCADRARE ÎN TERITORIU	
BENEFICIAR:	
ORAŞ EFORIE	
PROIECTANT GENERAL:	
S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.	



LIMITE DOCUMENTAȚII I

NR. CRT.	TIP	H.C.L.	DESCRIȚIE
01	P.U.Z.	H.C.L. Eforie nr. 105/29.04.2003	P.U.Z. nr. 1
02	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 244/07.07.2003	P.U.D. nr. 1
03	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 22/27.01.2006	P.U.D. nr. 2
04	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 97/07.03.2004	P.U.D. nr. 3

NR. CRT.	ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (MP)	% DIN TOTAL
1	Zonă spații verzi, sport și agrement	17.922,07	80,46%
2	Aleii pavate	4.352,93	19,54%
TOTAL		22.275,00	100,00%

NR. CRT.	X	Y	NR. CRT.	X	Y
1	792711.722	287708.454	14	792565.772	287708.454
2	792714.572	287698.026	15	792562.477	287708.454
3	792715.33	287695.15	16	792552.106	287708.454
4	792720.182	287677.045	17	792549.718	287708.454
5	792728.526	287646.022	18	792517.235	287708.454
6	792729.991	287640.474	19	792516.089	287708.454
7	792736.392	287616.783	20	792469.6848	287708.454
8	792735.915	287615.907	21	792486.9939	287708.454
9	792708.479	287608.301	22	792487.192	287708.454
10	792661.018	287595.572	23	792489.094	287708.454
11	792656.341	287594.53	24	792533.949	287708.454
12	792648.019	287592.229	25	792531.969	287708.454
13	792641.572	287590.225	26	792533.808	287708.454

- Z. Parc Ion Movilă
- 4
- IMENTAȚIILOR DE URBANISM
- lementare
- vacanță, dotări comerciale și de
- e
- ercial, servicii, locuințe, sport, turism și
- URI
- nașării aferente
- menajării aferente
- municație rutieră și amenajări aferente
- tenajării aferente

- CADRU NATURAL**
 - Zonă aflată permanent sub ape
 - Arie de protecție specială avifaunistică ROSPAC061 Lacul Techirghiol
- ELEMENTE ALE STRUCTURII COMPOZIȚIONALE**
 - Vegetație mecie
 - Arbori
 - Statuia „Ioan Movilă”
- ELEMENTE TOPOGRAFICE**
 - Parcele
 - Fond construit
 - Construcții e-Terra 3
 - Imobile e-Terra 3
- DISFUNCȚIONALITĂȚI**
 - Elemente parazite ce blochează perspectiva axială
 - Terenuri cu construcții degradate ce afectează imaginea parcului
 - Autoturisme parcate în mod ilegal, afectând imaginea parcului
 - Perspectivă axială definitorie pentru parc obturată de elemente parazite
 - Perspectivă blocată spre mare / ghiol
- ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE**
 - Zonă de protecție a infrastructurii feroviare conform Ordonanței nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR:
 - Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice - 20,0 m;
 - Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice - 100,0 m;
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE**
 - Interdicție definitivă de construire, conform O.U. nr. 12 din 1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR - interdicție de construire

PROIECT:
P.U.Z. PARC ION MOVILĂ, ORAȘ EFORIE

ETAPA II:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ

PLAȘA:
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

BENEFICIAR:
ORAȘ EFORIE

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

NR. CONTRACT:	SCARA:	DATA:
86087/22.11.2022	1:1000	08.2023

ȘEF PROIECT

urb. Alexandra FETTER

Șepard: Ștefan R. B. & Co. Intermed
 (SRL) E

urb. Fel
urb. Cor
urb. Lor
urb. Lar
urb. Ina
urb. Ale
geogr. C
stud. ar

NOTĂ:
 Denumirile zonelor funcționale propuse au fost actualizate în conformitate cu prevederile Ordinului 904 din 2023, Anexa nr. 1 (Anexa nr. 5 la Normele metodologice) - Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism

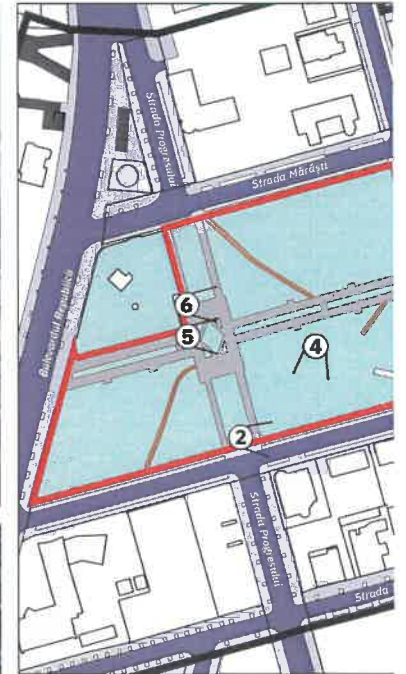
P.U.Z. PARC ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE

3.2. Situația existentă

Studiu fotografic



LOCALIZAREA PUNCTELOR DIN CARE S-AU REALIZAT



PROIECT:
P.U.Z. PARC ION MOVILĂ, ORAȘ E

ETAPA II:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ

PLANȘA:
3.2. SITUAȚIA EXISTENTĂ. STUDIU FOTOGRAFIC

BENEFICIAR:
ORAȘ EFORIE

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

NR. CONTRACT:
85087/22.11.2022

SCARA:
-

DATA:
05.2023

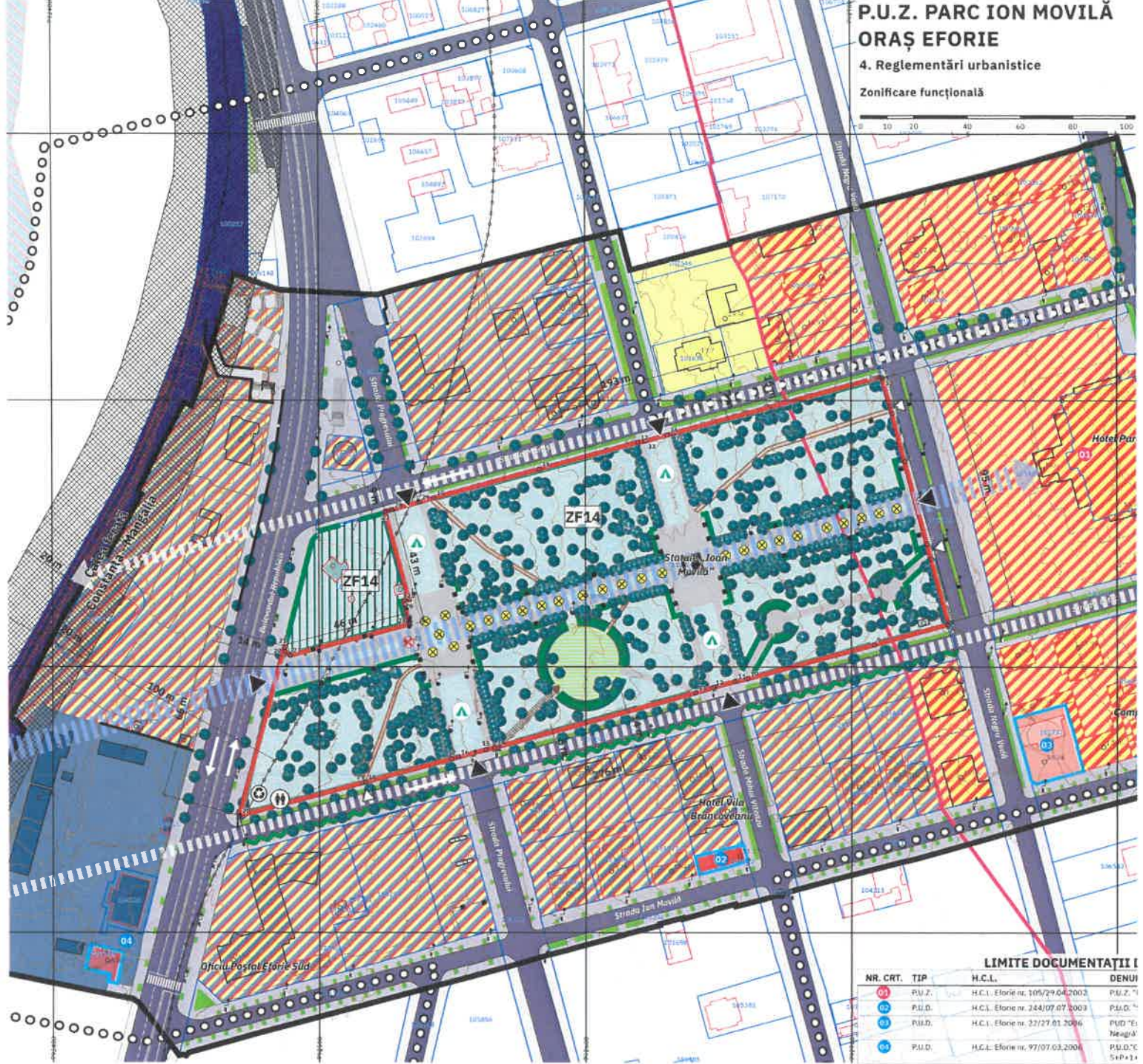
PROIEC
urb. Fel
urb. Cor
urb. Lor
urb. Lar
urb. Ina
urb. Ale
geogr. C
stud. ar

urb. Alexandra FETTER

P.U.Z. PARC ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE

4. Reglementări urbanistice

Zonificare funcțională



LIMITE DOCUMENTAȚII I

NR. CRT.	TIP	H.C.L.	DESCRIȚIE
01	P.U.Z.	H.C.L. Eforie nr. 105/29.04.2002	P.U.Z. '71
02	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 244/07.07.2003	P.U.D. '03
03	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 22/27.01.2006	P.U.D. 'Ei Neagră'
04	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 97/07.03.2004	P.U.D. 'C 5+P+1+2

- Parc Ion Movilă
- Acoperișuri „verzi” - acoperiș peste spațiul destinat: tabere de sculptură și pictură organizate de Primăria Eforie (S= 480,00 mp)
- Spații colectare selectivă a deșeurilor (S= 8,90 mp)
- Destinarea monument decorativ în vederea punerii în valoare a aleei centrale a parcului și îmbunătățirea vizibilității statuii Ioan Movilă
- Perspectivă axială definitorie filtrată susținută prin aleea est-vest
- Perspectivă filtrată susținută de axele de circulații
- Acces piață care trebuie conservat cu (caracter de recomandare)
- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE**
 - Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
 - Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente
 - Spații verzi aferente căilor de comunicație
- Pasaje pietonale**
- CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARE**
 - Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- PUNCTE DE ACCES**
 - Acces principal
 - Acces secundar
- ELEMENTE TOPOGRAFICE**
 - Parcele
 - Fond construit
 - Construcții e-Terra 3
 - Imobile e-Terra 3
- CADRU NATURAL**
 - Zonă aflată permanent sub apă
 - Arie de protecție specială avifaunistică ROSPA0061 Lacul Techighiol
- ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE**
 - Zonă de protecție a infrastructurii feroviare conform Ordonanței nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR:
 - Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice - 20,0 m;
 - Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice - 100,0 m;
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIE**
 - Interdicție definitivă de construire, conform O.U. nr. 12 din 1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR - interdicție de construire

BILANȚ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

NR. CRT.	ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (MP)	% DIN TOTAL
1	Zonă spații verzi, sport și agrement (inclusiv acoperișuri verzi și pereți verzi)	17.820,00	80,00%
2	Aleei amenajate	4.423,35	19,86%
3	Dotări publice (zonă depozitare deșeuri, grupări sanitare)	31,65	0,14%
TOTAL		22.275,00	100,00%

COORDONATE STE

NR. CRT.	X	Y	NR. CRT.	X
1	792711.722	287708.454	14	792565.772
2	792714.572	287658.026	15	792562.477
3	792715.33	287695.15	16	792552.106
4	792720.182	287677.045	17	792549.718
5	792728.526	287646.022	18	792517.235
6	792729.991	287640.474	19	792516.089
7	792736.392	287616.783	20	792469.6848
8	792735.915	287615.907	21	792486.9939
9	792708.479	287608.301	22	792487.192
10	792661.018	287595.572	23	792489.094
11	792656.341	287594.53	24	792533.949
12	792648.019	287592.229	25	792531.969
13	792641.572	287590.225	26	792533.808

PROIECT: P.U.Z. PARC ION MOVILĂ, ORAȘ EFORIE

ETAPA II: ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A P.U.Z.

PLANȘA: 4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

BENEFICIAR: ORAȘ EFORIE
PROIECTANT GENERAL: S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.

NR. CONTRACT: 86087/22.11.2022	SCARA: 1:1000	DATA: 08.2023
ȘEF PROIECT		PROIECT

urb. Alexandra FETTER	urb. Fel	urb. Cor	urb. Lor	urb. Ina	urb. Ale	geogr. C	stud. ar
-----------------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

NOTĂ:
Denumirile zonelor funcționale propuse au fost actualizate în conformitate cu prevederile Ordinului 904 din 2023, Anexa nr. 1 (Anexa nr. 5 la Normele metodologice) - Norme tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism

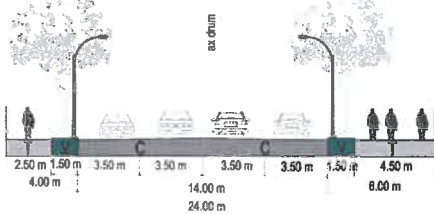
P.U.Z. PARC ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE

5. Reglementări urbanistice

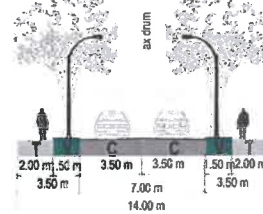
Circulații



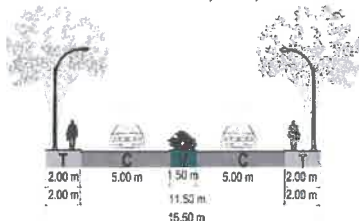
SECȚIUNE A-A: BULEVARDUL REPUBLICII (SCARA 1:200)
Profil existent și menținut



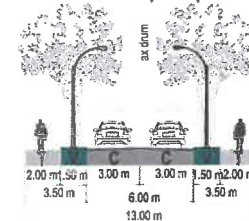
SECȚIUNE B-B: STRADA MĂRĂȘTI (SCARA 1:200)
Profil existent și menținut



SECȚIUNE C-C: STRADA NEGRU VODĂ (SCARA 1:200)
Profil existent și menținut



SECȚIUNE D-D: STRADA OITUZ (SCARA 1:200)
Profil existent și menținut



COORDONATE STE					
NR. CRT	X	Y	NR. CRT	X	Y
1	792711.722	287708.454	14	792566.772	2
2	792714.572	287698.026	15	792562.477	2
3	792715.33	287695.15	16	792552.106	2
4	792720.182	287677.045	17	792549.718	2
5	792728.526	287646.022	18	792517.235	2
6	792729.991	287640.474	19	792516.089	2
7	792736.392	287616.783	20	792469.6848	2
8	792735.915	287615.907	21	792486.9939	2
9	792708.479	287608.301	22	792487.192	2
10	792661.018	287595.572	23	792489.094	2
11	792656.341	287594.53	24	792533.949	2
12	792648.019	287592.229	25	792531.969	2
13	792641.572	287590.225	26	792533.808	2

PROIECT:
P.U.Z. PARC ION MOVILĂ, ORAȘ EFORIE

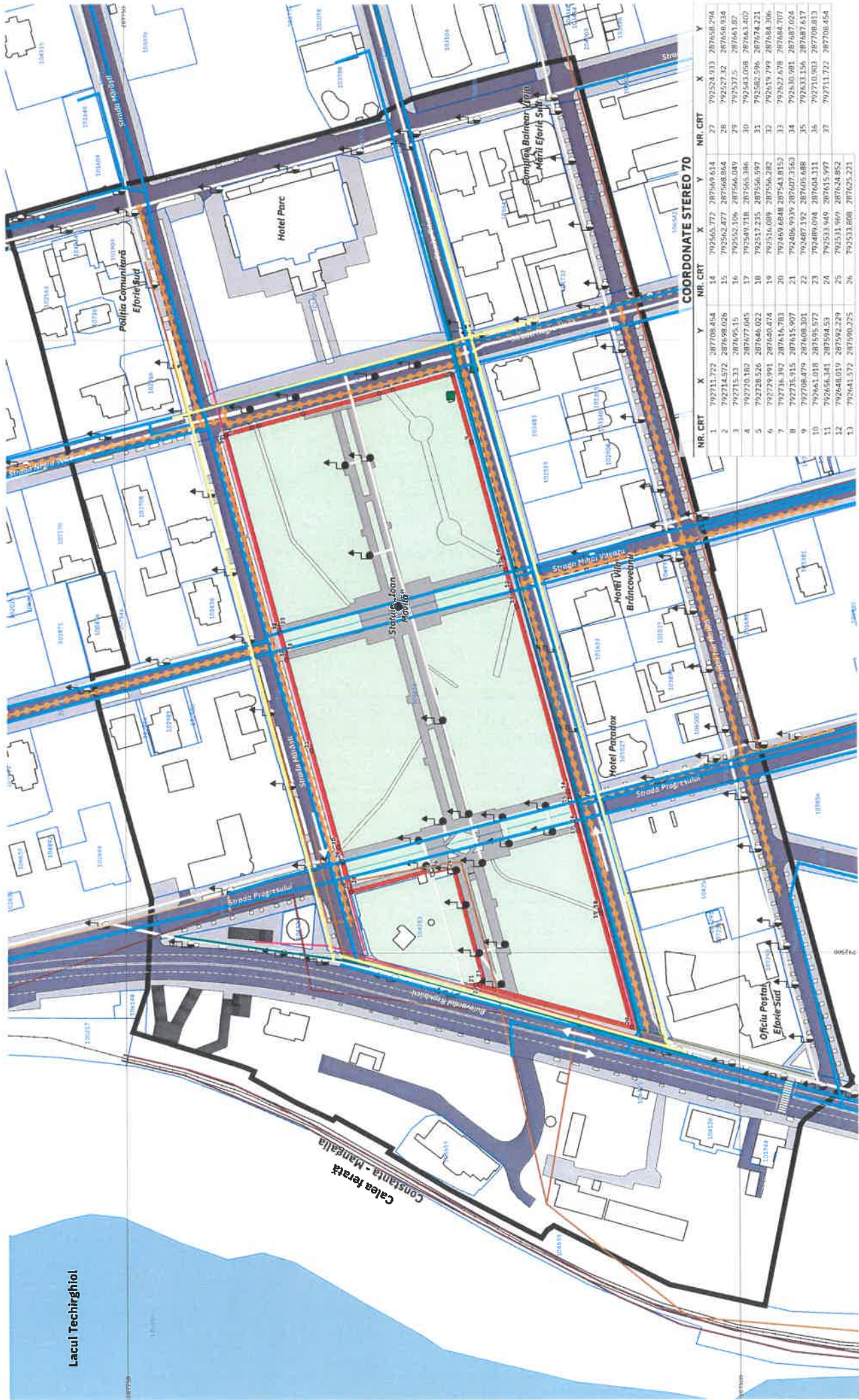
ETAPA II:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ

PLANȘA:
5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE. CIRCULAȚII

BENEFICIAR:
ORAȘ EFORIE

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

NR. CONTRACT: 86087/22.11.2022	SCARA: 1:1000	DATA: 08.2022
ȘEF PROIECT urb. Alexandra FETTER		PROIECT urb. Fel urb. Cor urb. Lor urb. Lar urb. Ina urb. Ate geogr. C stud. ar



COORDONATE STEREO 70

NR. CRT	X	Y	NR. CRT	X	Y	NR. CRT	X	Y
1	792711.722	287708.454	14	792565.772	287669.614	27	792528.933	287658.294
2	792711.722	287698.026	15	792565.477	287668.864	28	792527.32	287658.934
3	792715.33	287695.15	16	792562.106	287566.089	29	792571.5	287661.82
4	792720.182	287677.045	17	792560.718	287565.386	30	792543.088	287663.402
5	792728.526	287666.032	18	792512.235	287556.597	31	792562.596	287674.221
6	792729.991	287660.474	19	792514.088	287556.262	32	792619.709	287668.706
7	792735.392	287616.783	20	792489.688	287541.8152	33	792627.478	287668.707
8	792735.935	287615.907	21	792486.939	287507.3953	34	792610.981	287687.617
9	792708.479	287608.301	22	792487.192	287605.688	35	792633.156	287700.813
10	792663.018	287595.572	23	792489.094	287604.311	36	792710.903	287700.813
11	792666.341	287594.53	24	792533.949	287615.997	37	792711.722	287708.454
12	792668.039	287592.229	25	792531.969	287624.852			
13	792641.572	287590.225	26	792533.808	287625.221			

PROIECT:
P.U.Z. PARC ION MOVILĂ, ORAȘ EFORIE
 ETAPA II:
 ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ
 PLANȘA:
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE. REȚELE TEHNICO-EDILITARE
 BENEFICIAR:
ORAȘ EFORIE
 PROIECTANT GENERAL:
S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.

REȚEA TELECOMUNICAȚII
 Rețea telecomunicații conform AVIZ Orange
 Telecommunications nr. 93/27.03.2023

CĂI DE COMUNICAȚIE
 Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
 Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente
 Pasaaje pietonale

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
 (conform AVIZ E-Distribuție Dobrogea)

LEA 0,4 KV
 LES 20 KV

ILUMINAT PUBLIC
 Post de transformare
 Rețea de iluminat public

LEGENDĂ

LIMITE
 Limita terenului care face obiectul P.U.Z. Parc Ion Movilă
 Limita zonei de studiu

REȚEA ALIMENTARE CU APĂ
 Rețea distribuție apă conform AVIZ RAJA
 597/35347/18.05.2023

REȚEA CANALIZARE
 Colector ovoid conform AVIZ RAJA



Lacul Techinghiol

Calea ferată
 Constanța - Mangalia

Stația Ion
 Movilă

Hotel Willy
 Birăncoveanu

Hotel Paratolax

Oficiu Poștal
 Eforie Sud

Hotel Parc

Compania Birăncoveanu
 Măști Eforia Sud

Politia Comunitară
 Eforie Sud

Strada Kupa

Strada Mihai Viteazul

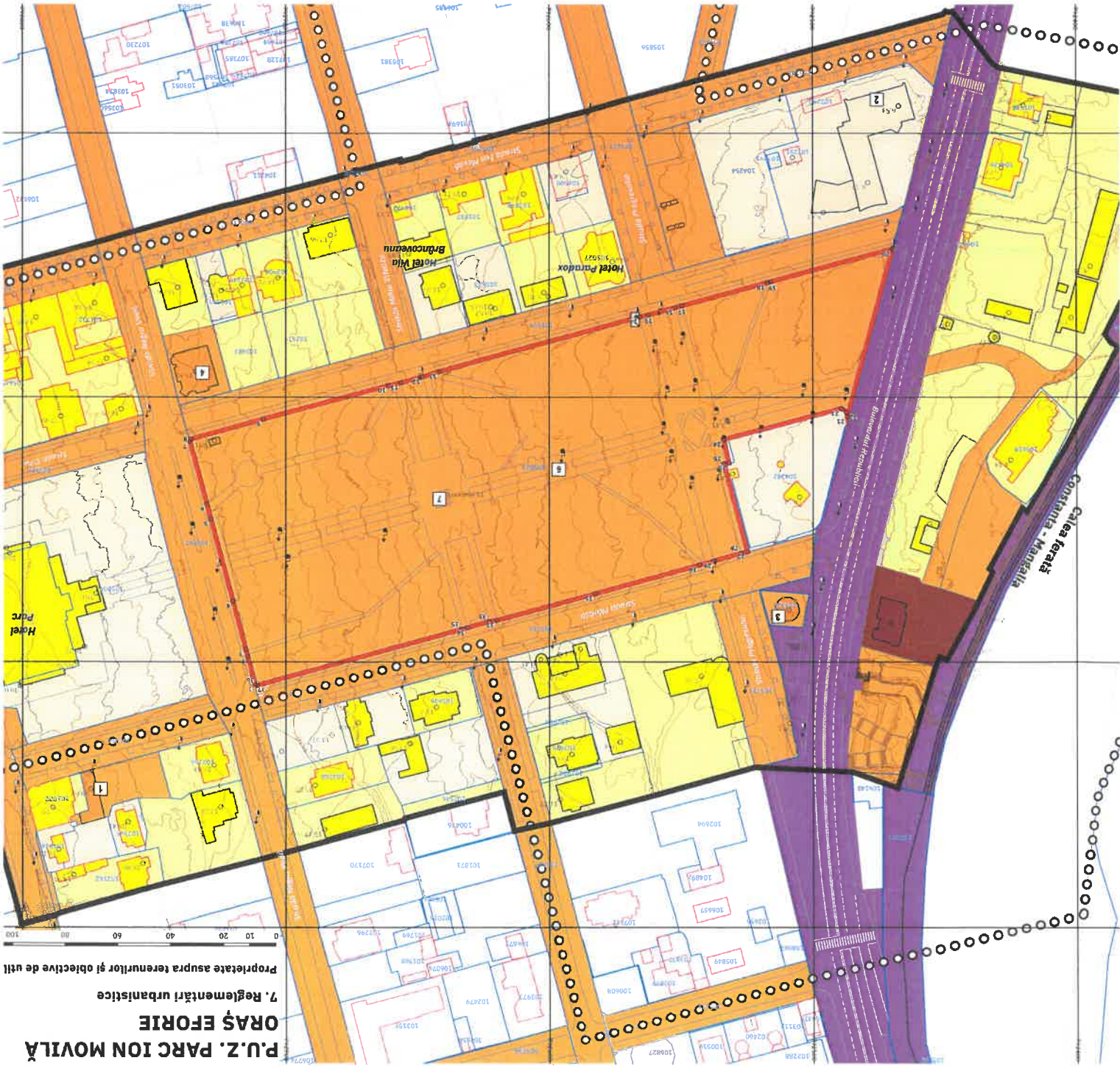
Strada Progresului

Strada Progresului

Strada Mihai Viteazul

Strada Mihai Viteazul

Strada Mihai Viteazul



P.U.Z. PARC ION MOVIŁĂ
ORAȘ EFORIE
 7. Reglementări urbanistice
 Proprietate asupra terenurilor și obiective de utilitate

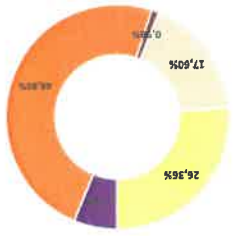
COORDONATE SITE

NR. CRT	X	Y	NR. CRT	X	Y
14	792731,722	287708,454	1	792731,722	287708,454
15	792852,106	287695,15	2	792731,722	287698,026
16	792549,718	287677,045	3	792731,722	287695,15
17	792517,235	287646,022	4	792720,182	287677,045
18	792517,235	287646,022	5	792728,526	287646,022
19	792516,089	287640,174	6	792729,991	287640,174
20	792469,6848	287616,783	7	792736,392	287616,783
21	792486,9939	287615,907	8	792735,915	287615,907
22	792487,192	287608,301	9	792708,479	287608,301
23	792489,094	287595,572	10	792661,018	287595,572
24	792533,949	287594,53	11	79256,341	287594,53
25	792531,969	28752,229	12	792648,019	28752,229
26	792533,808	28750,225	13	792641,572	28750,225

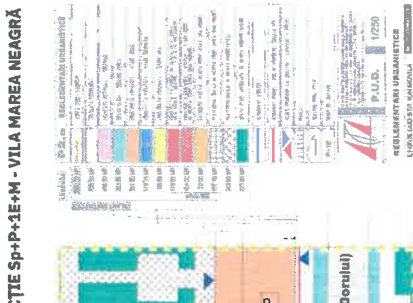
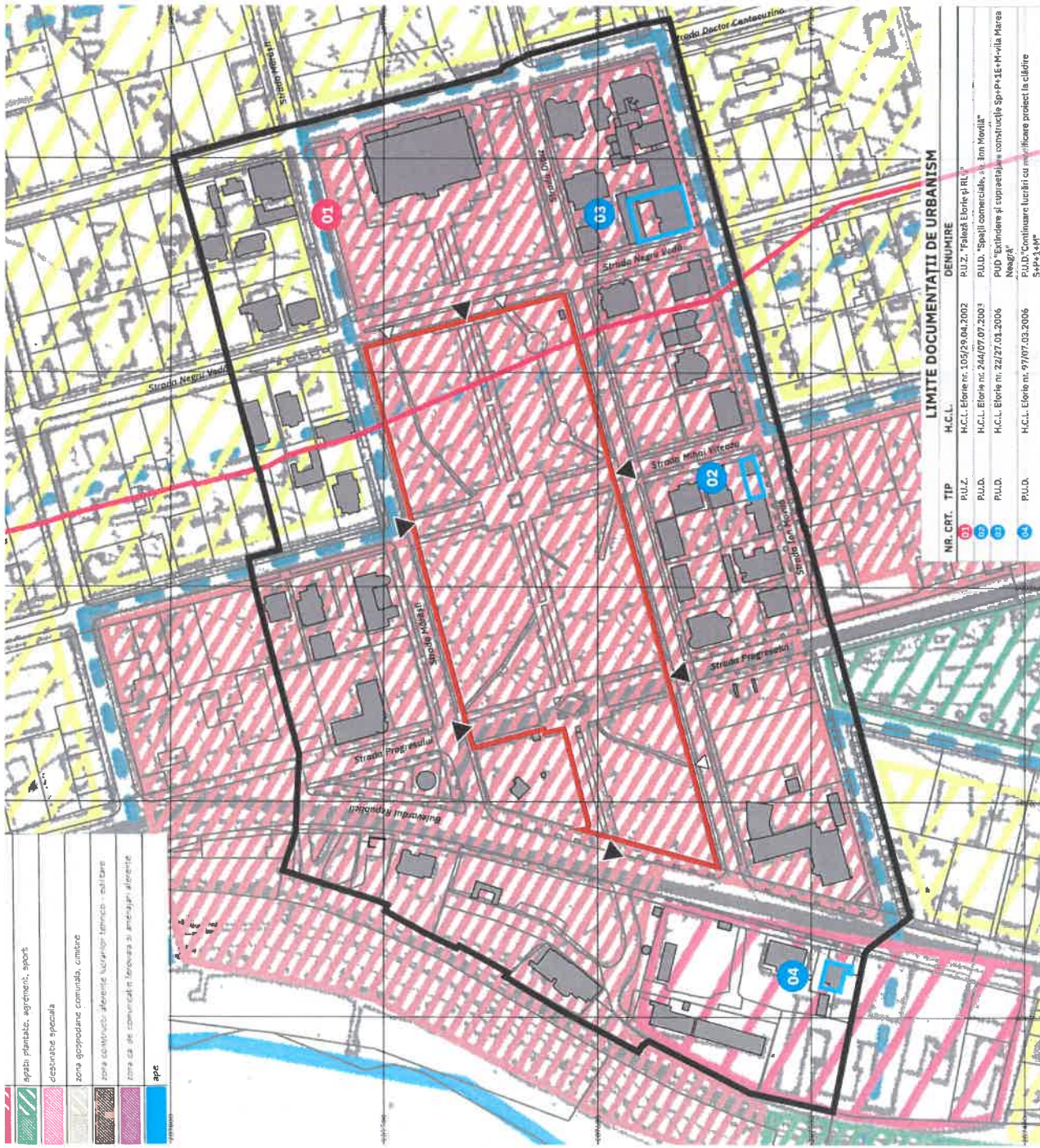
PROIECT:
P.U.Z. PARC ION MOVIŁĂ, ORAȘ EFORIE
 ETAPA II:
 ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ
 PLANȘA:
 7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, PROPRIETATE,
 ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
 BENEFICIAR:
ORAȘ EFORIE
 PROIECTANT GENERAL:
S.C. SYNENERGETICS CORPORATION S.A.
 NR. CONTRACT:
86087/22.11.2022
 SCARA:
1:1000
 DATA:
03.2023
 PROIECT
 nr. Fel
 nr. Cor
 nr. Lor
 nr. Lar
 nr. Ina
 nr. Ale
 nr. Ale
 nr. C
 stud. ar

BILANT TIPURI DE PROPRIETATE LA NIVELUL LIMITEI ZONEI DE STUDIU

TIP proprietate	Suprafata (mp)	Procent din total (%)
Terenuri afiate in domeniul public de interes national	6.921,48	6,25
Terenuri afiate in domeniul public de interes local	54.057,77	48,80
Terenuri proprietate privata de interes national	1.090,98	0,98
Terenuri proprietate privata de interes local	19.492,49	17,60
Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice	29.201,00	26,36
TOTAL	110.763,72	100,00



Z. Parc Ion MoviŁă
 publică
 interes național
 interes local
 național
 local
 ștor fizice sau juridice
 interes național
 interes local
 instanța, Ambulanța Eforie Sud
 sud



2. P.U.D. SPAȚII COMERCIALE, STR. ION MOVILĂ
 aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 244/07.07.2003

3. P.U.D. EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CONSTRUCTIE S-P+1E+M - VILA MAREA NEAGRĂ
 aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 22/27.01.2006

4. P.U.D. CONTINUARE LUCRĂRI CU MODIFICARE PROIECT LA CLĂDIRI S-P+1E+M
 aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 97/07.03.2006

PROIECT:
P.U.Z. PARC ION MOVILĂ, ORAȘ EFORIE
 ETAPA II:
 ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ

PLAȘA:
 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ÎN RAPORT CU DOCUMENTAȚIILE DE URBANISM

BENEFICIAR:
 ORAȘ EFORIE
 PROIECTANT GENERAL:
 S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.

SYNERGETICS

LEGENDĂ
LIMITE
 Limita terenului care face obiectul P.U.Z., Parc Ion Movilă
 Limita zonei de studiu

LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM
 Limită documentație de tip P.U.Z.
 Limită documentație de tip P.U.D.

PUNCTE DE ACCES
 Acces principal
 Acces secundar

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: **UTR Zona VII.B.**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Oraș Eforie prevede următoarele:
 Definiția zonei: dotări administrative, comerciale, servicii, locuințe, sport, turism și tratament balnear;
 Terenurile vor fi reglementate prin P.U.Z.

Terenul care face obiectul documentației de urbanism este cuprins parțial în P.U.Z. Faleză, Eforie aprobat prin HCL Oraș Eforie nr. 105/29.04.2002 și este încadrat în Zona VII.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Faleză, Eforie prevede următoarele:
 Definiția zonei: zonă mixtă locuințe cu turism cu radim de înălțime parter până la P+1E, mână de uranță și nartar și P+1E

PUZ

Parc Ion Movilă, Oraș Eforie



ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar
Oraș Eforie

Proiectant General
SC Synergetics Corporation S.A.



STRUCTURA ȘI ETAPELE DOCUMENTAȚIEI

Etapa 1.	Elaborarea documentației pentru Obținerea Certificatului de Urbanism
Etapa 2.	Elaborarea formei preliminare a PUZ Parc Ion Movilă, Oraș Eforie
Etapa 3.	Elaborarea documentațiilor necesare pentru obținerea avizelor și a acordurilor necesare PUZ Parc Ion Movilă, Oraș Eforie
Etapa 4.	Elaborarea formei finale a PUZ Parc Ion Movilă, Oraș Eforie

FOAIE DE CAPĂT

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

COLECTIV DE ELABORARE

Șef proiect	Urb. Alexandra Fetter
-------------	-----------------------

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

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

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

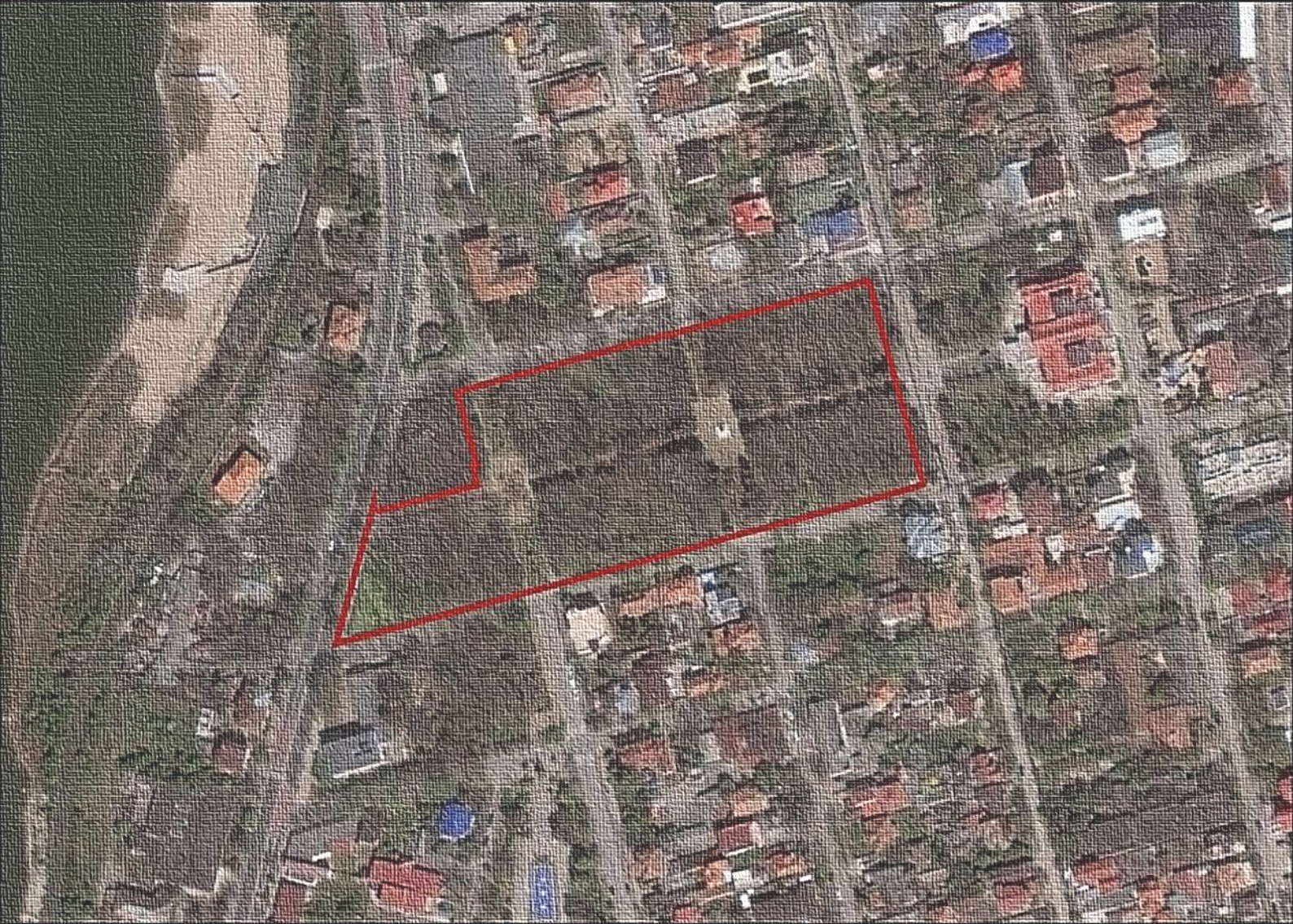
	Urb. Larisa Gonțilă
--	---------------------

	Urb. Ina Șeclăman
--	-------------------

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

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

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



VOLUMUL I

MEMORIU TEHNIC GENERAL

Plan Urbanistic Zonal Parc Ion Movilă, Oraș 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. Rețeaua de transport public de călători	16
2.4.3. Mijloace alternative de mobilitate	16
2.5. Ocuparea terenurilor	20
2.5.1. Funcțiuni existente	20
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	21
2.5.3. Caracteristici ale fondului construit	21
2.5.4. Asigurarea cu spații verzi	21
2.6. Echipare edilitară	22
2.6.1. Alimentarea cu apă	22
2.6.2. Canalizarea	22
2.6.3. Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public	23
2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale	23
2.7. Probleme de mediu	23
2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit	23
2.7.2. Riscuri naturale și antropice	23
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.	P.U.Z. Faleză, Eforie	25
3.3.	Valorificarea cadrului natural	26
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 – Vedere din Parcul Ion Movilă spre Băi	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 Bd. Republicii	13
Figura 7 – Profil Str. Mărăști	13
Figura 8 – Profil Str. Negru Vodă	14
Figura 9 – Profil Str. Oituz	14
Figura 10 – Imagine Bd. Republicii	15
Figura 11 – Imagine Strada Negru Vodă	15
Figura 12 – Imagine Strada Mărăști	16
Figura 13 – Imagine Strada Oituz	16
Figura 14 – Traseu ciclism Orașul Eforie- Lacul Techirghiol	17
Figura 15 – Traseu ciclism Orașul Eforie Nord	18
Figura 16 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Lacul Techirghiol	18
Figura 17 – Traseu ciclism Orașul Eforie- traseu Eforie Sud - Mangalia	19
Figura 18 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Techirghiol, Movilița, Topraisar, Amzacea, Pecineaga, Moșneni	19
Figura 19 – Schema generală a sistemului de alimentare cu apă Eforie Sud – Tuzla	22
Figura 20 – Traseu propus pentru linia de transport public de călători 3	27

LISTĂ TABELE

Tabel 1 – Utilizarea propusă a terenurilor pentru parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism – Parcul Ion Movilă	20
Tabel 2 – Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate, situația existentă	21
Tabel 3 – Utilizarea propusă a terenurilor pentru parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism – Parcul Ion Movilă	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 Ion Movilă, 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 Ion Movilă, 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 105823 în suprafață de 23.062,00 mp conform acte (22.275,00 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 Sud și este domeniul public al Orașului Eforie. Conform extrasului nr. 22646/15.02.2023 al cărții funciare nr. 105823, terenul are suprafață de 23.062,00 mp conform acte (22.275,00 mp conform măsurători).

Pentru analizarea propunerilor raportat la contextul urban, zona studiată cuprinde vecinătățile directe ale parcului, având o suprafață de 110.763,72mp.

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

Localitatea Eforie Sud a fost înființată de Ioan Movilă și de Elena Movilă, familie boierească, la 1899, atunci când a început construcția Hotelului Movilă (azi Hotel Parc) și a unui sanatoriu pentru băi calde de nămol cu 50 de cabine, pe baza planurilor realizate de arhitectului Ivanovici și a inginerului Zissu.¹

Parcul Ion Movilă apare pentru prima dată în Planul General de situațiune din 1916. Acesta, împreună cu axul principal al stațiunii, reprezintă operațiunile majore implementate în conceptul de dezvoltare a stațiunii în intervalul 1989-1916.² În perioada interbelică, Sever Movilă dezvoltă parcul arbori de diferite specii din Franța.³

Hotelul Movilă, împreună cu parcul și cu băile de pe malul lacului Techirghiol reprezintă axul central al stațiunii, în proximitatea căruia se dezvoltă o serie de locuințe individuale.



Figura 1 – Vedere din Parcul Ion Movilă spre Băi

Sursă: <https://www.eldalactate.ro/eforie-sud-povestea-uitata-din-parcul-movila/>

În perioada 1916-1922 există o stagnare a dezvoltării ca urmare a războiului, în perioada 1922-1926 stațiunea se extinde, în special către sud și către nord, conform planurilor parțelare Movilă-Techirghiol și Planul Plantației Tuzla-Tekirghiol și în 1928 se revizuieste planul de sistematizare a orașului Carmen Sylva. După 1990 orașul se dezvoltă către sud, pe baza unor planuri de parcelare de mică anvergură.⁴

La nivelul zonei studiate se remarcă o densificare a fondului construit în perioada 2005-2012; după 2012 nemaexistând intervenții majore.

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

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

² Quattro Design, *Studiu istoric și peisagistic* aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2019, pg. 38

³ <https://www.eldalactate.ro/eforie-sud-povestea-uitata-din-parcul-movila/>

⁴ Quattro Design, *Studiu istoric și peisagistic* aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2019, pg. 107

2.2. Încadrare în localitate

Parcul Ion Movilă este localizat în localitatea Eforie Sud și face parte din zona centrală a localității, fiind cel mai mare parc din Orașul Eforie. Terenul este delimitat de următoarele artere de circulație:

- La vest: Bd. Republicii;
- La nord: Str. Mărăști;
- La est: Str. Negru Vodă;
- La sud: Str. Oituz.



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.⁵

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 peisaj⁶ 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 hidrogeologia⁷

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.

⁵ <http://www.zmc.ro/orasul-eforie/>

⁶ Ion Marin, *Peisajele Dobrogei: tipuri, repartiție, culturalitate, vulnerabilitate*, în *Analele Universității București. Geografie*, 2003, pp. 59-82

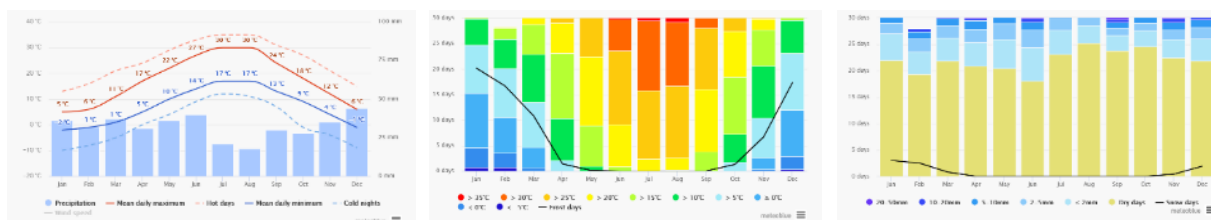
⁷ Synergetics Corporation, *Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice* aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2020, pg. 29-31

Rețeaua hidrografică a suportat schimbări în scopul ameliorării funcțiilor și diminuării restrictivităților 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 rambierea barei de nisip dintre Lacul Techirghiol și Marea Neagră.

2.3.4. Clima⁸

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 ciclonii mediteraneeni, 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.

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. 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.

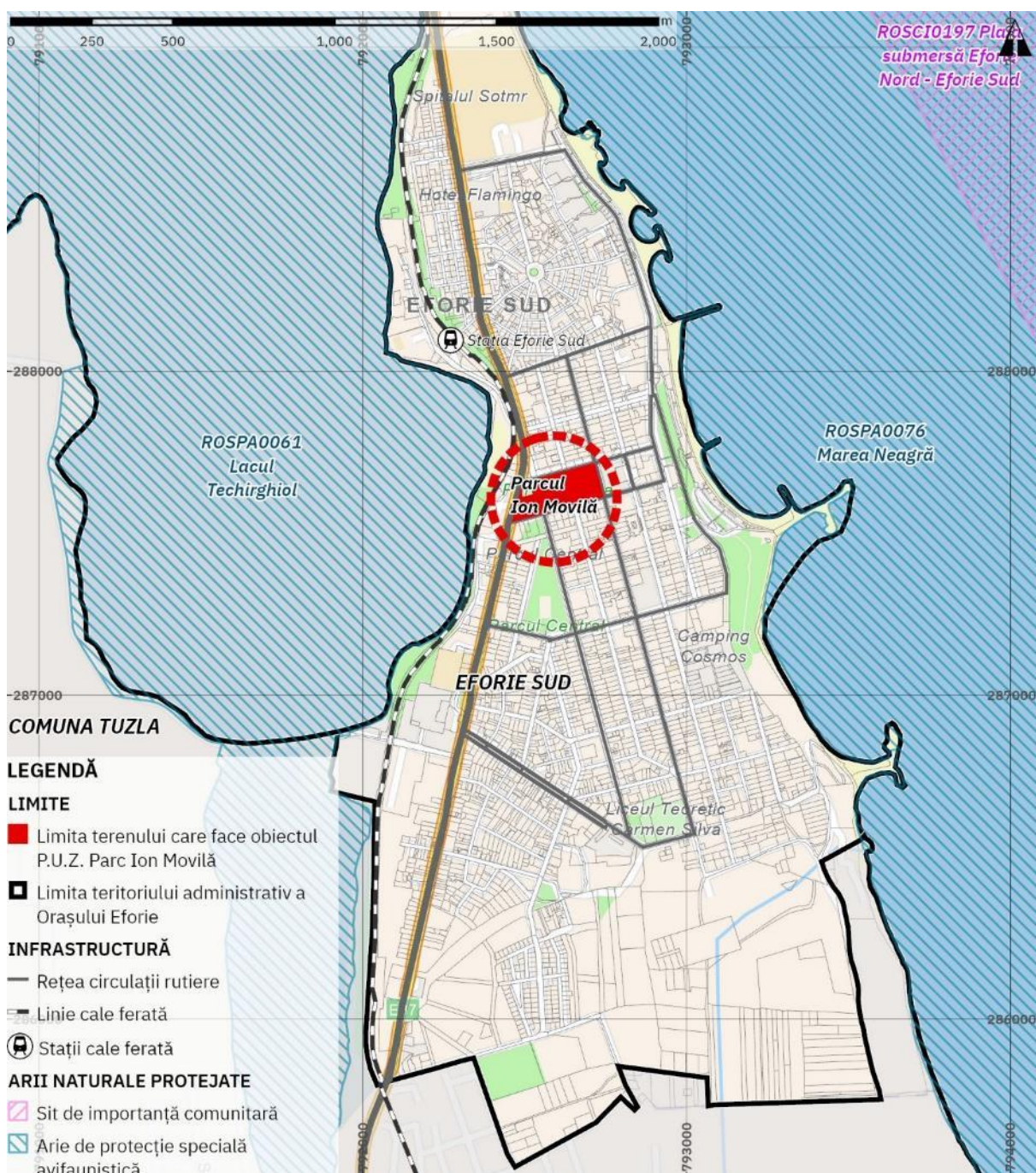


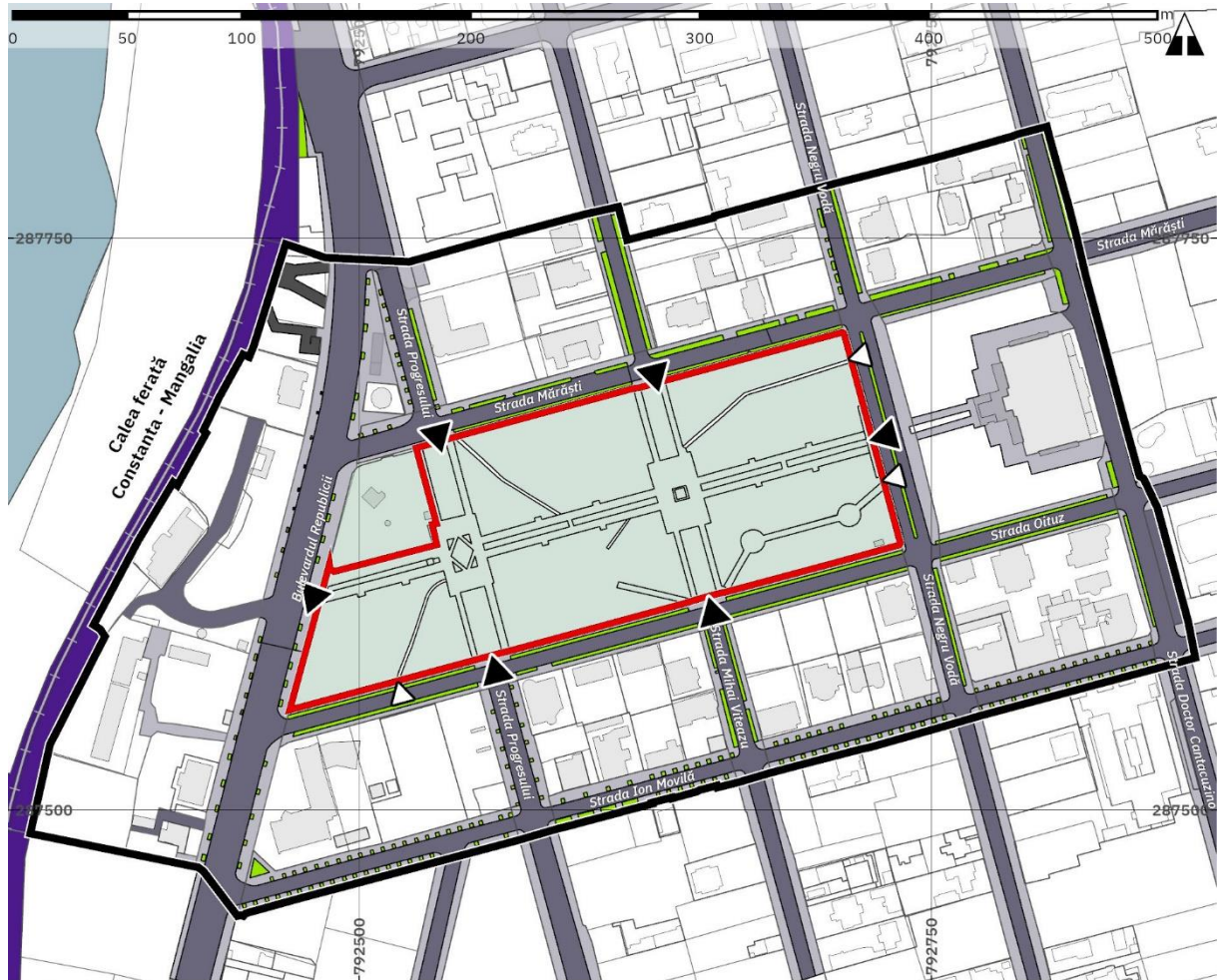
Figura 4 – Arii naturale protejate în vecinătatea teritoriului studiat

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

2.4. Circulația

2.4.1. Rețeaua rutieră

Terenul care face obiectul studiului este delimitat de Bd. Republicii (DN39), Str. Mărăști, Str. Negru Vodă și Str. Oituz.



LEGENDĂ

LIMITE

Limita terenului care face obiectul P.U.Z. Parc Ion Movilă

Limita zonei de studiu

Zonă spații verzi, sport și agrement

PUNCTE DE ACCES

▲ Acces principal

△ Acces secundar

CĂI DE COMUNICAȚIE

CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente

Spații verzi aferente căilor de comunicație

Pasaje pietonale

CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARE

Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

Linie cale ferată

Figura 5 – Sistemul de circulații

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

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

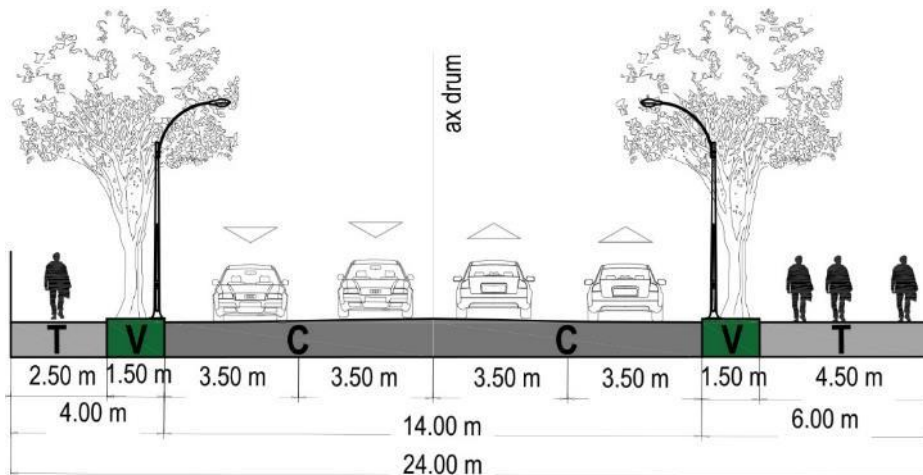


Figura 6 – Profil Bd. Republicii

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

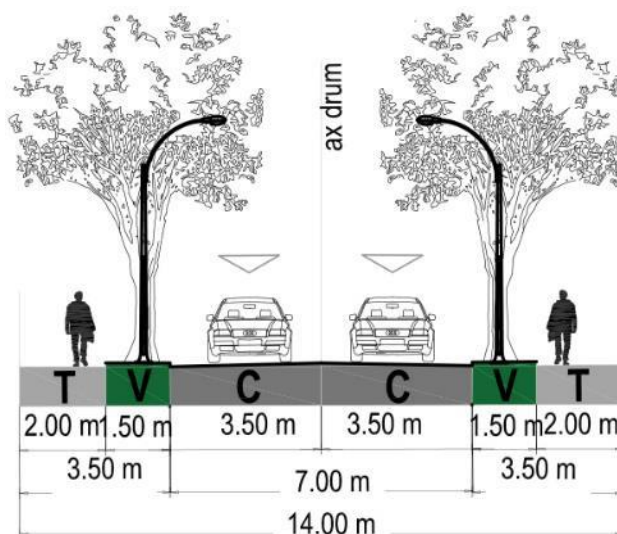


Figura 7 – Profil Str. Mărăști

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

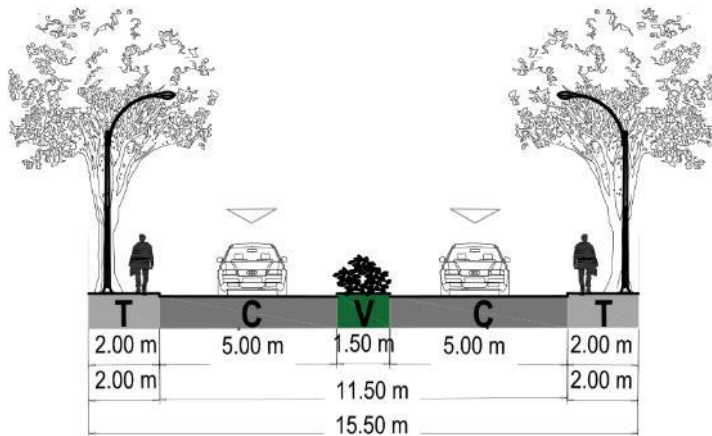


Figura 8 – Profil Str. Negru Vodă

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

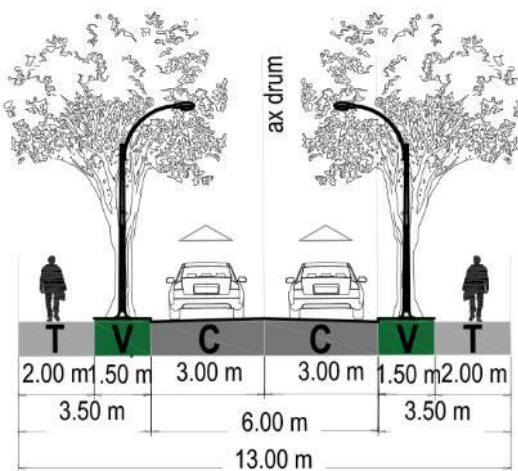


Figura 9 – Profil Str. Oituz

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 la nivelul părții carosabile, însă trotuarele sunt degradate.



Figura 10 – Imagine Bd. Republicii

Sursă: Google Maps

Strada Negru Vodă este într-o stare bună, atât la nivelul părții carosabile, cât și la nivelul trotuarului.



Figura 11 – Imagine Strada Negru Vodă

Sursă: Google Maps

Străzile Mărăști și Oituz sunt în stare medie, fiind necesar să fie introduse în programul de reabilitare al circulațiilor al Primăriei Orașului Eforie.



Figura 12 – Imagine Strada Mărăști

Sursă: Google Maps

**Figura 13** – Imagine Strada Oituz

Sursă: Google Maps

2.4.2. 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 Constanța*. 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.

2.4.3. 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 rețelei secundare de circulații infrastructura pietonală fie este degradată (de exemplu dale beton degradate), fie nu poate fi utilizată din cauza lipsei de amenajare (de exemplu spațiu pietonal este acoperit cu pământ, iarbă și arbuști dezvoltati spontan).

La nivelul parcului aleile principale sunt realizate din dale prefabricate și necesită investiții pentru reabilitare, iar aleile secundare au îmbrăcăminte asfaltică.

Ca urmare a traseelor pietonale stabilite de fluxurile utilizatori au apărut alei de picior, de pământ, care evidențiază necesitatea realizării unor trasee suplimentare care să răspundă nevoilor utilizatorilor.

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 14 – Traseu ciclism Orașul Eforie- Lacul Techirghiol

Sursă: <http://Bikemap.net>



Figura 15 – Traseu ciclism Orașul Eforie Nord

Sursă: <http://Bikemap.net>



Figura 16 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Lacul Techirghiol

Sursă: <http://Bikemap.net>

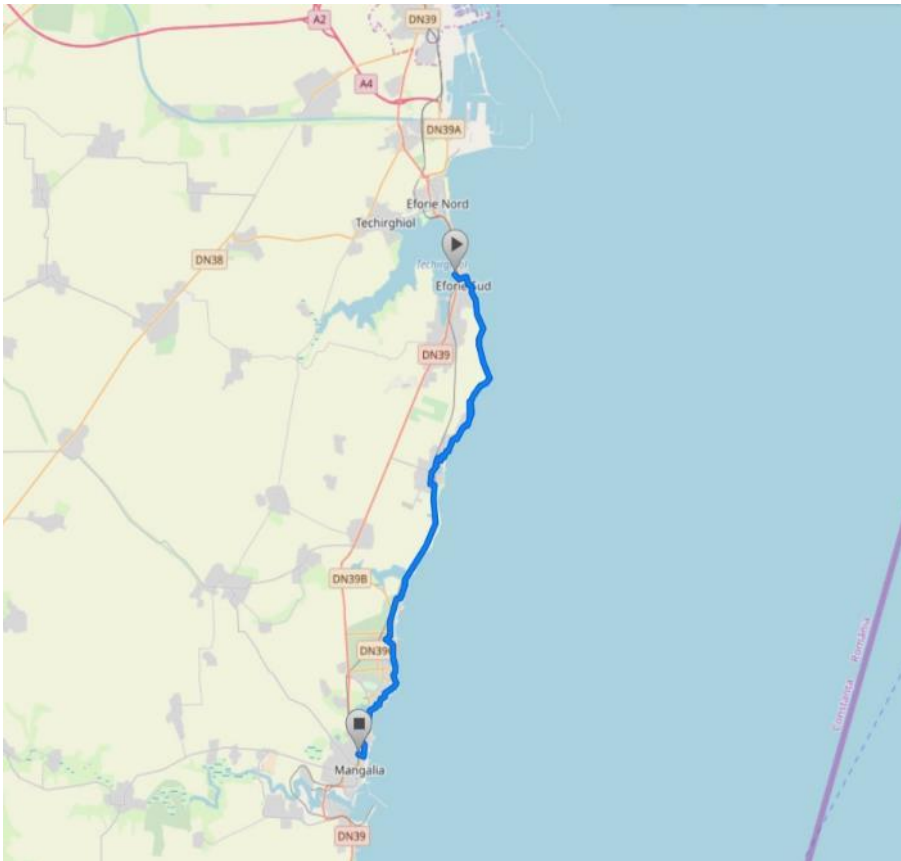


Figura 17 – Traseu ciclism Orașul Eforie- traseu Eforie Sud - Mangalia

Sursă: <http://Bikemap.net>

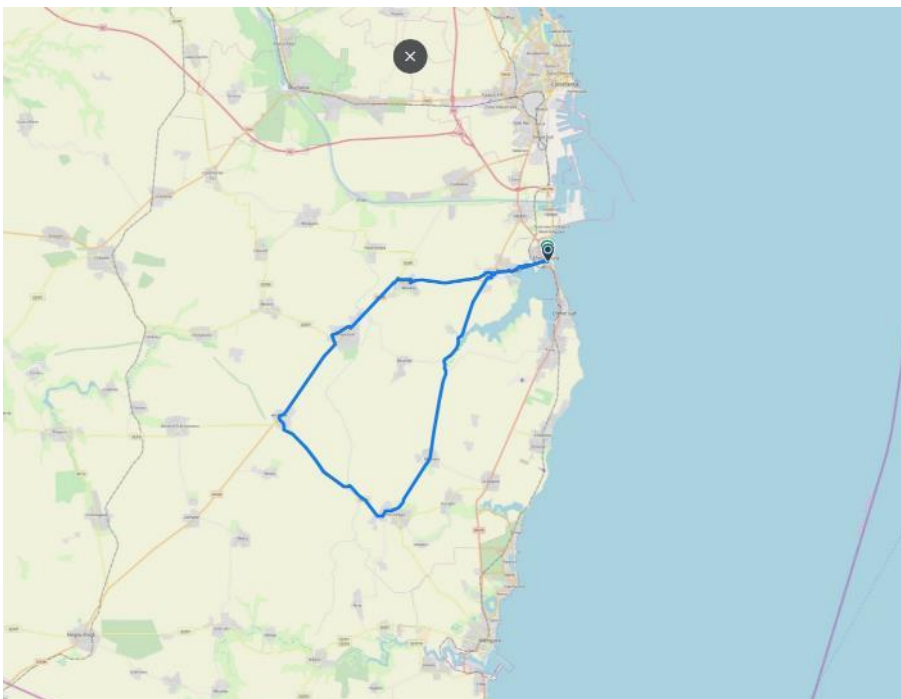


Figura 18 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Techirghiol, Movilița, Topraisar, Amzacea, Pecineaga, Moșneni

Sursă: <http://Bikemap.net>

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni existente

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism are o suprafață de 23.062,00 mp conform acte (22.275,00 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	17.922,07	80,46%
2	Alei pavate	4.352,93	19,54%
TOTAL		22.275,00	100,00%

Tabel 1 – Utilizarea propusă a terenurilor pentru parcela care face obiectul prezentei documentații de urbanism – Parcul Ion Movilă

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

Zona de studiu are suprafața de 110.763,72mp și este caracterizată de mixitate funcțională, regăsindu-se următoarele zone funcționale majore:

- Locuire individuală;
- Instituții publice și servicii;
- Spații plantate;
- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

Locuire individuală

Locuințele individuale cu regim de înălțime P+1E – P+2E s-au dezvoltat în proximitatea parcului, în zona de nord și de sud a acestuia.

Instituții publice și servicii

La nivelul zonei studiate se regăsesc atât instituții publice (Oficiu Poștal, Poliția Comunitară), cât și spații pentru servicii și comerț și infrastructură sanitară (SAJ CT Ambulanță).

De asemenea, având în vedere caracterul turistic al localității, la nivelul zonei se regăsesc unități de cazare de tip hotel și pensiune. Hotelul Parc (fostul Hotel Movilă) care a fost realizat în aceeași perioadă cu Parcul Ion Movilă este unul dintre cele mai vechi hoteluri din Eforie.

Spații plantate

Spațiile plantate reprezintă un procent considerabil la nivelul zonei analizate (29,31%), zona verde amenajată din fața Hotelului Parc fiind proiectată ca o continuare a Parcului Ion Movilă.

Spațiul verde din proximitatea Oficiului Poștal Eforie Sud asigură conectivitatea Parcului Ion Movilă cu Parcul Central al localității, cele 2 parcuri fiind principalele spații verzi publice la nivelul Orașului Eforie.

Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Căile de comunicație reprezintă 27,45% din suprafața studiată, din care 15,81% sunt circulațiile carosabile și 11,64% sunt circulațiile pietonale.

Accesul în parc se realizează prin cele 6 puncte de intrare principale și 3 secundare:

- 1 acces principal din Bd. Republicii;
- 2 accesuri principale din Str. Mărăști;

- 1 acces principal și 2 accesuri secundare din Str. Negru Vodă;
- 2 accesuri principale și 1 acces secundar din Str. Oituz.

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	1.996,37	1,80%
2	Zonă instituții publice și servicii	123,59	0,11%
3	Zonă unități turistice și balneare	6.723,8	6,07%
4	Zonă dotări turistice tip vilă și pensiune	523,4	0,47%
5	Zonă mixtă, locuințe și turism, case de vacanță, dotări comerciale și de alimentație publică	20.873,08	18,84%
6	Zonă mixtă: dotări administrative, comerciale, servicii, locuințe, sport, turism și tratament balnear	46.520,90	42,02%
7	Zonă spații comerciale	124,61	0,11%
8	Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	17.511,12	15,81%
9	Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente	12.894,87	11,64%
10	Spații verzi aferente căilor de comunicație	3.471,98	3,13%
TOTAL		110.763,72	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. 22646/15.02.2023 al cărții funciare nr. 105823, nu există construcții. În cadrul parcului este amplasată statuia lui Ion Movilă. Statuia, realizată în anii 1920 a fost inițial amplasată pe faleză, fiind ulterior mutată în parc, în poziția actuală.⁹

La nivelul zonei analizate fondul construit existent este format din clădiri cu regim de înălțime preponderent P+1E – P+2E.

Din punctul de vedere al valorii fondului construit se remarcă mai multe construcții cu valoare de patrimoniu, însă nu există construcții înscrise în Lista Monumentelor Istorice.

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism are funcțiunea de spațiu plantat, parc, iar la nivelul zonei studiate suprafața spațiilor verzi publice reprezintă 29,31%.

⁹ Quattro Design, *Studiu istoric și peisagistic aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie*, 2019, pg. 128

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

Sistemul de alimentare cu apă pentru Eforie Sud este încadrat în sistemul zonal de alimentare cu apă Eforie Sud – Tuzla ale cărei componente sunt prezentate în figura următoare:

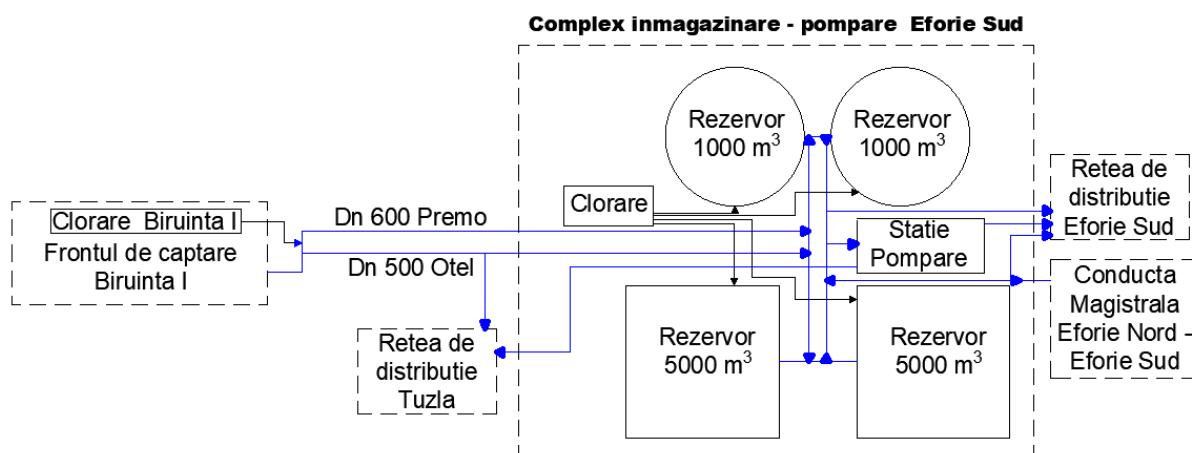


Figura 19 – Schema generală a sistemului de alimentare cu apă Eforie Sud – Tuzla

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

Transportul apei de la frontul de captare Biruința I la Complexul de înmagazinare - pompare Eforie Sud se realizează cu ajutorul a două conducte de aducțiune.

În prezent alimentarea cu apă a rețelei de distribuție a localității Eforie Sud se realizează gravitațional din rezervoarele existente în Gospodăria de apă Eforie Sud, excepție făcând zona de sud a localității Eforie Sud, care este alimentată prin pompare.

Rețeaua de distribuție din localitatea Eforie Sud are o lungime de aproximativ 48 km. O parte din conductele rețelei de distribuție au fost reabilitate prin lucrări finanțate prin POS MEDIU.

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

2.6.2. Canalizarea

Sistemul de canalizare existent în aglomerarea Eforie Sud cuprinde:

- Rețeaua de canalizare menajera în sistem mixt cu o lungime totală de 33,3 km;
- Rețeaua de canalizare pluvială cu o lungime de 4,8 km;
- Stații de pompare;
- Conducte de refulare și colectoare gravitaționale pentru evacuarea efluentului din stația de epurare cu o lungime totală de 3,4 km;
- Stație de epurare.

Sistemul de colectare a apelor uzate din aglomerarea Eforie Sud cuprinde 3 stații de pompare a apelor uzate:

- SPAU TBC – situată în partea de nord a localității, cu rol de a prelua apa uzată din zona Sanatoriului;
- SPAU 1 – situată pe Bulevardul Dezrobirii;

- SPAU 2 – situata la intersecția străzilor Atlas și Selena.

Apa uzată colectată din aglomerarea Eforie Nord, împreună cu apa uzată preluată din aglomerările Techirghiol și Agigea, este pompată prin intermediul stației de pompare a apelor uzate SPAU Pod CFR în rețeaua de canalizare existentă din aglomerarea Eforie Sud.

Stația de epurare este amplasată în partea de sud a orașului Eforie, pe partea dreapta a DN 39, având următoarele vecinătăți: la nord lacul Techirghiol, în partea de sud-est balta Tuzla.

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 RETELE 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 cadrul natural reprezintă o pondere mare din totalul teritoriului studiat, nu doar datorită terenului care face obiectul documentației de urbanism care are funcțiunea de parc, ci și datorită spațiilor plantate existente în proximitate.

Fondul construit, prin volumetrie și prin regimul mic de înălțime (P+1E – P+2E) nu au 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 viscoalele și secetele, care au un impact semnificativ la nivelul funcționalității orașului.¹⁰

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

2.7.3. Valori de patrimoniu natural ce necesită protecție

Terenul care face obiectul studiului reprezintă unul dintre cele mai vechi parcuri ale Orașului Eforie, împreună cu Hotelul Movilă (actualul Hotel Parc) fiind axul central în jurul căruia s-a configurat dezvoltarea localității.

Astfel, atât parcul, cât și celelalte spații plantate existente la nivelul zonei studiate necesită conservare și valorificare.

2.7.4. Potențial turistic

Eforie Sud este cea mai veche stațiune de pe litoralul românesc¹¹, primele facilități turistice fiind amenajate în 1899. Declarată stațiune în anul 1928, a rămas un mic oraș balnear, cu participare sezonieră până în anii 70, când au început lucrările de sistematizare și construcție a stațiunii de pe coastă.

Deși, principalele resurse turistice sunt deschiderea la mare a orașului și Lacul Techirghiol cu Băile Reci, Parcul Ion Movilă poate fi unul dintre obiectivele turistice ale orașului datorită valorii istorice.

2.8. Opțiuni ale populației

Documentația de urbanism PUZ Parc Ion Movilă, 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.

¹¹ <https://www.info-eforiesud.ro/despre-eforie/istoric/>

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 1552/2023;
- 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 VIIB**.

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

- Definirea zonei: dotări administrative, comerciale, servicii, locuințe, sport, turism și tratament balnear;
- Terenurile vor fi reglementate prin P.U.Z.

3.2.2. P.U.Z. Faleză, Eforie

Terenul care face obiectul documentației de urbanism este cuprins parțial în **P.U.Z. Faleză, Eforie** aprobat prin HCL Oraș Eforie nr. 105/29.04.2002 și este încadrat în **Zona VII**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. Faleză, Eforie prevede următoarele:

- Definirea zonei: zonă mixtă, locuințe și turism cu regim de înălțime parter până la P+4E; case de vacanță cu parter și P+1E, dotări comerciale și de alimentație publică.
- Funcțiunea dominantă: locuințe și turism;
- Funcțiunii complementare admise: locuințe, cazare, în dotări turistice cu capacități mici, sport, agrement, parcări;
- Regim de înălțime maxim trei niveluri (P+2E);
- Procentul maxim de ocupare al terenului:
 - Construcții de locuințe și cazare pe parcele: POT=40%
 - Construcții de locuințe, cazare și cu alimentație publică sau comerț: POT=50%
 - Dotări: POT=60%
 - Procentele vor trebui să fie mai mici dacă suprafața parcării din incintă (1 loc la 3 locuri de cazare) o impune.

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.

Reglementări PUZ prevăd, de asemenea, conservarea spațiilor verzi publice existente din proximitatea parcului și integrarea acestora în sistemul de spații verzi al orașului.

De asemenea, se prevede reintegrarea în parc a imobilului cu număr cadastral 104282, teren aflat în domeniul privat al localității, cu drept de folosință intabulat pentru o persoană fizică sau juridică.

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, precum și crearea unor trasee pietonale noi.

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).

Linia 3 va trece pe Bd. Republicii și pe Str. Doctor Cantacuzino, asigurând o accesibilitate bună parcului cu transportul public de călători.

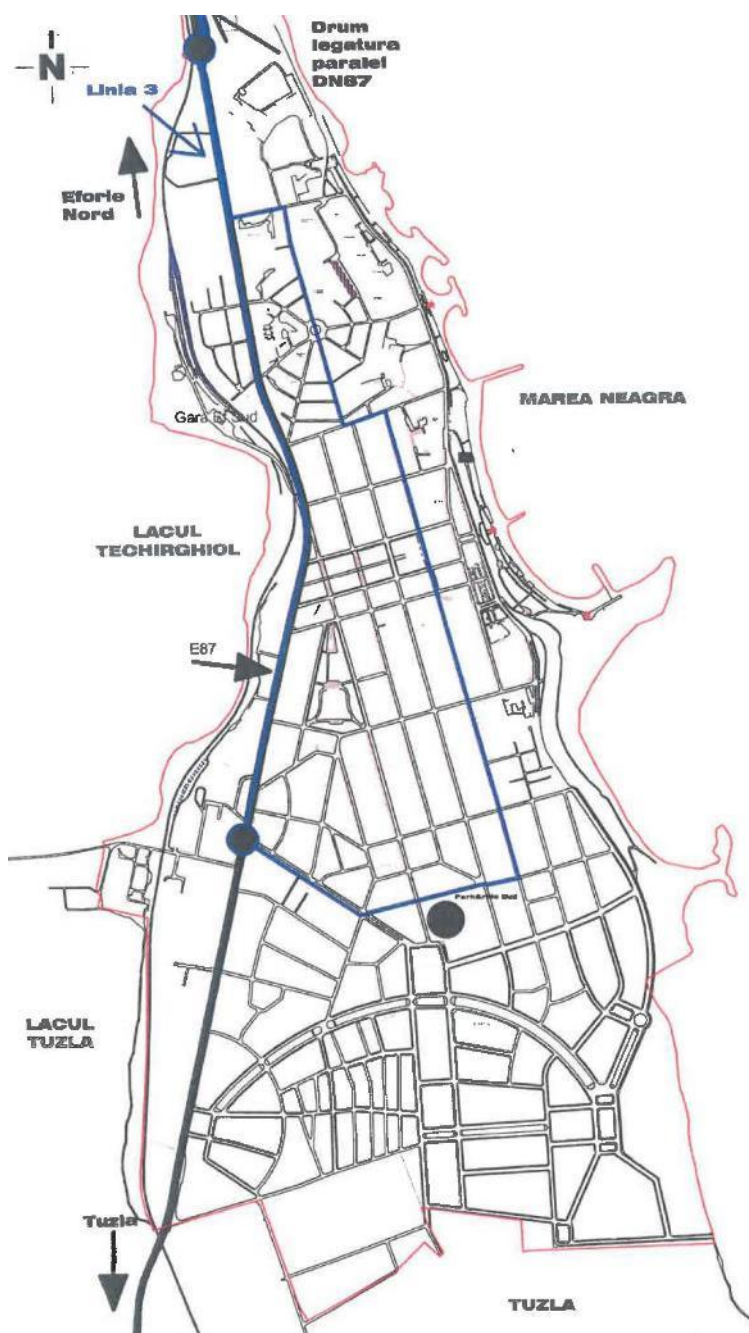


Figura 20 – Traseu propus pentru linia de transport public de călători 3

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 plantate publice**.

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)	17.820,00	80,00%
2	Alei amenajate	4.423,35	19,86%
3	Dotări publice (zonă depozitare deșeuri, grupuri sanitare)	31,65	0,14%
TOTAL		22.275,00	100,00%

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

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;
- Monumente de for public (statui sau grupuri statuare);
- 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 20 %
- C.U.T. maxim = 0,1 ACD/mp. teren

La nivelul zonei studiate se păstrează zonificarea funcțională conform reglementărilor urbanistice în vigoare, cu excepția terenurilor aferente spațiilor plantate care necesită reintegrarea în parc și care sunt reglementate ca **Spații plantate publice**. (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	1.996,37	1,80%
2	Zonă instituții publice și servicii	123,59	0,11%
3	Zonă unități turistice și balneare	6.723,8	6,07%
4	Zonă dotări turistice tip vilă și pensiune	523,4	0,47%

Nr. Crt.	Zona funcțională	Suprafață (mp)	% din total
5	Zonă mixtă, locuințe și turism, case de vacanță, dotări comerciale și de alimentație publică	18.049,18	16,30%
6	Zonă spații comerciale	124,61	0,11%
7	Zonă mixtă: dotări administrative, comerciale, servicii, locuințe, sport, turism și tratament balnear	13.778,80	12,44%
8	Zonă spații verzi, sport și agrement, din care:	23.943,47	21,62%
	Parcul Ion Movilă (parcelă care a generat documentația de urbanism)	22.275,00	20,11%
	Alte spații plantate publice	1.668,47	1,51 %
9	Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	17.511,12	15,81%
10	Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente	12.894,87	11,64%
11	Spații verzi aferente căilor de comunicație	3.471,98	3,13%
	TOTAL	110.763,72	100,00%

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

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

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	Poliția Comunitară Eforie Sud
2	Oficiul Poștal Eforie Sud
3	Centrul Național de Informare și Promovare Turistică – Eforie Sud
4	Serviciul de Ambulanță Județean Constanța, Ambulanța Eforie Sud
5	Parc Ion Movilă
6	Statuia Ion Movilă

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 Spații plantate publice.

4.2. Categoriile principale de intervenție

Principalele categorii de intervenție sunt:

- Reabilitarea spațiilor verzi urbane;
- Conservarea spațiilor plantate publice;
- 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					
	Creare alei pietonale	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Ecologizare statuia Ion Movilă	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					

PRIORITATE INTERVENȚIE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE				
				1	2	3	4	5
Conservarea spațiilor verzi publice	Reintegrarea în parc a imobilului cu nr. cadastral 104282	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Reabilitarea spațiului verde din zona Hotel Parc	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Amenajarea spațiului verde de la vest de Bd. Republicii	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Reabilitarea spațiului verde din proximitatea Oficiului Poștal Eforie Sud	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Completarea vegetației de aliniament aferentă Str. Mărășți și Str. Oituz	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

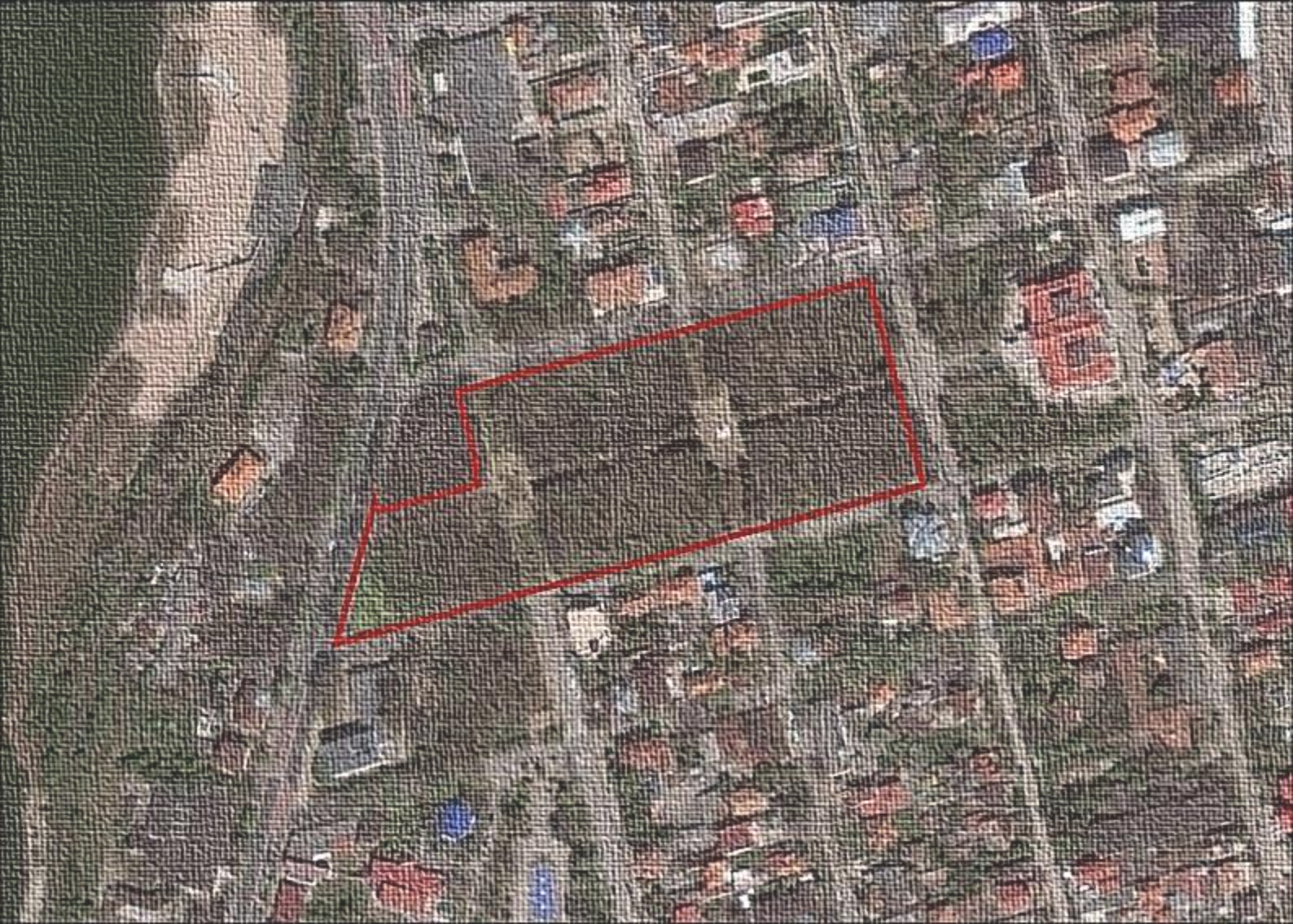
Prezenta documentație de urbanism respectă recomandările/condițiile prevăzute în avizele/acordurile obținute.

Conform avizului 292/U/06.04.2023 emis de Direcția Județeană pentru Cultură, terenul care face obiectul documentației este amplasat în Zona Construită Protejată **Carmen Sylva** 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 și siguranță ale conductelor de distribuție apă existente pe amplasamentul studiat precum și condiționările din avizul nr. 567/35347 din 18.05.2023 emis de RAJA S.A. Constanța.

Se vor respecta mențiunile/condițiile conform aviz nr. 27248/318.585.971/28.03.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele.

Se vor respecta condițiile conform aviz nr. 250 din 06.04.2023 emis de Orange Romania Communications S.A.



VOLUMUL II

Regulament local de urbanism

Plan Urbanistic Zonal Parc Ion Movilă, Oraș 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 accesurilor obligatorii	7
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 Ion Movilă, 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 Ion Movilă.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Parc Ion Movilă, „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 105823 în suprafață de 23.062,00 mp conform acte (22.275,00 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 Ion Movilă 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.

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

- (2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism împreună cu Planul Urbanistic Zonal stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg parc, în întregul său ori în parte, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent P.U.Z. Parcul Ion Movilă, 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., cu excepția zonelor reglementate ca ZF14, pentru care se recomandă aplicarea prezentului regulament.

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 Ion Movilă a fost încadrat în **zona VII B – zona dotărilor administrative, comerciale, servicii, locuințe, sport, turism și tratament balnear**. 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 **Carmen Sylva** 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 Ion Movilă 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 Ion Movilă 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:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

ARTICOLUL 14.AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 15.AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

- (1) Conform O.G. nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, cu modificările și completările ulterioare, art. 29, alin. (1): În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii evenimentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
- (2) Teritoriul administrativ al Orașului Eforie este traversat de linia de calea ferată Constanța - Mangalia.
- (3) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limitrofe, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

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, împrejurii)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.

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

- (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 accesurilor 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 accesurilor 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, 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.

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

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

- (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 REȚELELOR 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 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 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 împrejmuiri din gard viu, necesare delimitării parcelei spațiului verde.

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

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 292/U/06.04.2023 emis de Direcția Județeană pentru Cultură, terenul care face obiectul documentației este amplasat în Zona Construită Protejată Carmen Sylva 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 și siguranță ale conductelor de distribuție apă existente pe amplasamentul studiat precum și condiționările din avizul nr. 567/35347 din 18.05.2023 emis de RAJA S.A. Constanța.
- (4) Se vor respecta mențiunile/condițiile conform aviz nr. 27248/318.585.971/28.03.2023 emis de Distrigaz Sud Rețele.
- (5) Se vor respecta condițiile conform aviz nr. 250 din 06.04.2023 emis de Orange Romania Communications S.A.

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) Parcul Ion Movilă, reprezintă unul dintre cele două parcuri amplasate în centrul orașului Eforie, localitatea Eforie Sud. Acesta este delimitat de Bulevardul Republicii și de străzile Mărăști, Negru Vodă și Oituz.
- (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 distincte 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 Ion Movilă 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 Ion Movilă apare pentru prima dată în Planul General de situațiune din 1916. Acesta, împreună cu axul principal al stațiunii, reprezintă operațiunile majore implementate în conceptul de dezvoltare a stațiunii în intervalul 1989-1916.⁸
- (2) Hotelul Movilă (actualul Hotel Parc), împreună cu parcul și cu băile de pe malul lacului Techirghiol reprezintă axul central al stațiunii, în proximitatea căruia s-au dezvoltat o serie de locuințe individuale.
- (3) Din punct de vedere compozițional parcul prezintă imaginea unui parc clasic cu un ax central pe direcția est-vest, intersectat de două axe secundare perpendiculare pe acesta. Axul central are ca și capăt de perspectivă Hotelul Parc în partea estică, iar în partea vestică se termină în spațiul verde aferent clădirii băilor. Elementul central al parcului este reprezentat de statuia întemeietorului localității Eforie - Ioan Movilă. Aceasta se află dispusă într-o mică piațetă formată din intersecția axului central cu primul ax secundar. Cele două axe secundare ale parcului se constituie ca niște prelungiri pietonale ale străzilor Mihai Viteazul și Progresul.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (4) Nu se acceptă derogări de la prezentul Regulament Local de Urbanism.
- (5) Intervențiile propuse urmăresc conservarea coerenței parcului prin renovarea/reabilitarea elementelor valoroase sau desființarea elementelor negative, precum și punerea în valoare a elementelor specifice.
- (6) Principalele intervenții necesare modernizării parcului vizează următoarele:
 - Zonificarea funcțională a parcului;
 - Necesitatea amenajării accesurilor în parc;
 - Măsuri de reabilitare a vegetației (refacerea masivelor vegetale degradate, a parterelor florale de pe axele parcului, organizarea plantației de aliniament aferente axului central, împrejmuirea formată din gardul viu);
 - În vederea asigurării perspectivei spre lacul Techirghiol se recomandă toaletarea vegetației de pe parcela situată în vestul parcului, în proximitatea Lacului Techirghiol;
 - Relocarea arborilor de pe mijlocul axului central în vederea menținerii perspectivei axiale dominante;
 - Măsuri pentru mascarea, înlocuirea, reamplasarea grupurilor sanitare dezagreabile;

⁸ Quattro Design, *Studiu istoric și peisagistic* aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2019, pg. 38

- Măsuri pentru integrarea imobilului din colțul nord-vestic (intersecția bulevardului Republicii cu strada Mărăști) cu spațiul parcului. Se recomandă amenajarea unui punct de alimentație publică deschis către parc;
 - Măsuri pentru reabilitarea și punerea în valoare a statuii lui Ion Movilă;
 - Măsuri pentru reabilitarea aleilor pietonale existente și amenajarea unor noi alei în sudul parcului;
 - Măsuri pentru modernizarea, echiparea și diversificarea mobilierului urban (bănci, cișmele, coșuri de gunoi, jardiniere, rastele de parcare pentru biciclete, 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:
- Vederi de pe axul central spre Hotelul Parc;
 - Vederile din interiorul parcului de pe axele secundare;
 - Vederile din exteriorul parcului de pe străzile Mihai Viteazul, Progresul, Negru Vodă, b-dul Republicii, care prin vegetația de aliniament amplifică din punct de vedere vizual suprafața parcului;
 - Legătura cu Parcul Central care din punct de vedere vizual conferă impresia unui parc mult mai întins;

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, grădini tematice, 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 și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate 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;
 - Monumente de for public (statui sau grupuri statuare);
 - Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;
 - Zonă colectare selectivă a deșeurilor;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Accesul autovehiculelor pentru întreținere sau intervenții este permis cu condiția, ca acesta să

aibă caracter ocazional și limitat.

- (2) Panouri publicitare cu condiția să respecte regulamentul local de publicitate;
- (3) 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 (în cazuri excepționale);
- (4) Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate mascate de vegetație;
- (5) 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 sau pe aleile înguste ale parcului;
- (3) Se interzic intervențiile / lucrările care ar putea afecta statuia lui Ion Movilă din punct de vedere structural, arhitectural, estetic
- (4) Se interzice dispunerea instalațiilor / utilajelor aparținând infrastructurii tehnico-edilitare pe arbori;
- (5) Amplasarea panourilor publicitare cu scop comercial este interzisă. Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale);
- (6) Parcări neamenajate amplasate pe spațiile verzi, pe aleile parcului sau în zona de acces în parc;
- (7) 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. Sunt permise operațiunile de comasare în vederea extinderii suprafeței spațiului plantat;
- (3) Se recomandă deschiderea proprietății din colțul nord-vestic spre spațiul parcului;

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 de pe axele compoziționale sau din spațiul străzilor care înconjoară parcul;

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;
- (2) Construcțiile cu caracter provizoriu vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Accesurile existente se vor reamenaja astfel încât să permită un acces facil, sigur și conforme cu statutul spațiului verde;
- (2) Accesele vor fi amenajate astfel încât să permită accesul în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;
- (3) Se interzice modificarea profilelor actuale al aleilor sau corectarea traseelor acestora;
- (4) Accesul la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de intervenție, precum și accesul ocazional al autovehiculelor pentru întreținerea spațiului verde;
- (5) Străzile care delimitează parcul își vor păstra traseele, profilele transversale și organizarea circulației existente;
- (6) Pentru reabilitarea circulațiilor pietonale se recomandă folosirea următoarelor: dale decorative, pavele, dale înierbate, piatră, nisip, criblura - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone, în conformitate cu proiectul inițial;

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 zonelor de intrare ca parte a sistemului de parcări publice. În situația în care staționarea nu poate fi organizată în proximitatea zonelor de acces se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul zonei adiacente la o distanță de maxim 250 metri;
- (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 accesurilor principale 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 parcare⁹;

⁹ Conform Lege nr.448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art65., alin(1)

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 aleile parcului, respectiv din stradă;
- (2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- (3) Se impune desființarea construcțiilor provizorii (toaile ecologice) care prezintă un aspect exterior dezagreabil, neconform cu statutul de parc central;
- (4) Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;
- (5) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- (6) Pentru panourile informative se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori;
- (7) Mobilierul urban utilizat va fi unitar și adecvat ca stil parcului istoric.
- (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 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) Axele structurante ale parcului – vor fi realizate prin plantații cu arbori monumentali și plantații floricole, conform concepției inițiale a parcului;
- (5) 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;
- (6) Se va realiza îmbinarea armonioasă între esențele de foioase și conifere;
- (7) Toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spațiile de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajările peisagistice speciale, vor beneficia de perdele de protecție consistente, alcătuite din: două sau trei rânduri de arbori, un rând de arbori și unul sau două rânduri de arbuști decorativi;
- (8) 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, completare aliniamente;
- (9) Intervențiile asupra plantațiilor joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu) vizează aceleași operațiuni ca în cazul plantațiilor înalte;
- (10) 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;
- (11) Se impune utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- (12) Eliminarea arborilor este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor și cu excepția arborilor marcați ca atare în planșa 4. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se va regenera gardul viu perimetral care constituie limita de demarcație dintre spațiul parcului și spațiul trotuarului;
- (2) În interiorul parcului sunt admise împrejmuiiri cu gard viu (dacă este cazul);
- (3) Se recomandă deschiderea proprietății din colțul nord-vestic spre spațiul parcului;

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 carosabile și pietonale = maxim **20 %**;

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

	
<p>Sursă: https://www.mesteresti.ro/</p>	<p>Sursă: https://www.mesteresti.ro/</p>
	
<p>Sursă: https://www.architonic.com/</p>	

PUZ

Parc Ion Movilă, Oraș Eforie

Etapa 2. Elaborarea formei preliminare a PUZ Parc Ion Movilă, 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/>