



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea planului urbanistic zonal

„MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI,
INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE
STRĂZILE GRIVIȚEI, ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI”

PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE,

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. **27402** din **12.10.2026** privind aprobarea planului urbanistic zonal „MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE GRIVIȚEI, ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI”
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

În temeiul art.129, alin. (1), alin. (3) - lit e) și alin. (6) - lit c), coroborat cu art.196 alin. (1) - lit a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare și al Regulamentului de funcționare al Consiliului Local, supun spre aprobarea plenului Consiliului Local al Orașului Eforie următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă planului urbanistic zonal „MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE GRIVIȚEI, ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI”

Art. 2. Se stabilește la 5 (cinci) ani durata de valabilitate a PUZ menționat la art. 1.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităților, instituțiilor și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Eforie, octombrie 2026

PRIMAR

ȘERBAN Robert Nicolae

Intocmit ,
Arhitect-șef Eduard Ferencz



22231/20.10.2026

REFERAT DE APROBARE

privind planul urbanistic zonal

„MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE GRIVIȚEI, ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI”

Având în vedere:

- Avizul arhitectului-șef nr. 02 din 15.10.2026 emis investitorului S.C. DANUBE GRAIN EXPRES S.R.L. ;
- Raportul de specialitate nr. 27402 din 12.10.2026 privind aprobarea planului urbanistic zonal: „MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE GRIVIȚEI, ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI”
- Prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Ordinului nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001;

Astfel, ținând cont de cele de mai sus, prezint spre dezbateră și aprobarea Consiliul Local al orașului Eforie prezentul Proiect de Hotărâre privind constituirea planul urbanistic zonal

„MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE GRIVIȚEI, ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI”

PRIMAR
ȘERBAN Robert Nicolae

Intocmit ,
Arhitect-șef Eduard Ferencz



Nr. 27402 din 12.10.2026

SERVICIUL URBANISM ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII

RAPORT DE SPECIALITATE

**privind aprobarea planului urbanistic zonal
„MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI
URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE GRIVIȚEI,
ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI”**

Obiectul documentației îl constituie Planul urbanistic zonal în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice, generat de imobilul situat în zona de cca. 1.45ha este situată în intravilanul orașului EFORIE, localitatea EFORIE NORD, (incluzând lotul generator de 1.000mp) este delimitat la nord de strada Griviței ; la sud de strada Rândunicii ; la vest de strada Armand Călinescu ; la est de strada Egretei.

Baza de reglementare este prevăzută în certificatul de urbanism nr. 81/02.04.2026 și Avizul de oportunitate nr. 01/30.04.2026.

Prevederi PUZ – RLU propuse:

- UTR IIA – zona LT-PUZ și subzona Cc (căi de comunicații)
- regim de construire: (S/D)+P+7E+E8 th (Hmax=30m)
- funcțiuni predominante: locuințe colective ; turism (hotel, apart-hotel, pensiuni) ; comerț și servicii nepoluante cu suprafața desfășurată de maxim 500mp, cel mult la primele 2 niveluri ; centru rezidențial pentru persoane vârstnice (îngrijire cu cazare) ; anexe aferente funcțiunilor de bază ; parcaje, platforme, spații verzi, împrejurimi, rețele și echipamente edilitare.
- indicatori urbanistici: POT maxim = 55% / CUT maxim =4
- Distanța față de aliniamentul la stradă va fi stabilit între 4m și 6m, funcție de soluția aleasă pentru parcare pe lot ;
- Retragerile față de limitele laterale vor respecta cel puțin Codul Civil pe una dintre laturi (sunt permise alăturări la calcan) și minim 3m pe cea opusă (se recomandă Hmax/6) ;
- Retragerile posterioare vor respecta o distanță Hmax/6 ;
- Dimensiunile minime ale loturilor pentru locuire vor fi de 15m deschidere la stradă și 450mp suprafață ;
- circulații și accese din străzile Griviței, Armand Călinescu, Rândunicii și Egretei, cu parcări în incintă, calculate conform RLU ;
- echipare tehnico-edilitară din aceleași străzi.

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Legii nr. 169/2026, privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;



- Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- H.C.L. nr. 71/29.04.2002 privind Reactualizarea Planului Urbanistic General al orașului Eforie;
- H.C.L. nr. 43/28.02.2022 privind aprobarea republicării Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism;
- Documentației PUZ elaborate de S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L. din Constanța;
- Avizelor și acordurilor favorabile, solicitate prin Certificatul de urbanism.

Considerând că proiectul a respectat etapele de elaborare și avizare, de informare și consultare a publicului, că piesele scrise și desenate ce stau la baza reglementării autorizărilor ulterioare corespund exigențelor din domeniu și cerințelor de dezvoltare a zonei de studiu și orașului Eforie, propun aprobarea PUZ de față.

ARHITECT-ȘEF
Eduard FERENCZ

S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.

C.U.I.: RO28194012; Nr. O.R.C.: J13/635/2011

Punct de lucru: Mun. Constanța, Str. I.C. Brătianu nr. 50, sc. A, et. 10, ap. 33

Tel.: 0761.835.335; e-mail: avrejoiu@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant documentației

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STR. GRIVIȚEI, STR. ARMAND CĂLINESCU, STR. RÂNDUNICII ȘI STR. EGRETEI

Amplasament	Jud. Constanța, oraș Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Armand Călinescu nr. 10-12 (IE 106518)
Beneficiar	S.C. DANUBE GRAIN EXPRES S.R.L., prin administrator Mihai Lucian
Proiectant general	S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.
Proiect nr.	17/2026
Faza	P.U.Z. – Plan Urbanistic Zonal
Data	Septembrie 2026

Funcția	Nume și prenume	Semnătura
Șef proiect	Ing. Vrejoiu Adrian	
Urbanist (RUR)	Urb. Pascu Andrei	
Desenat	Ing. Rusen Alexandru	

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare. El cuprinde prevederi referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a construcțiilor în zona reglementată și detaliază, sub formă de prescripții (permisivități și restricții), reglementările Planului Urbanistic Zonal.

După aprobarea prin hotărâre a Consiliului Local al orașului Eforie, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale și stă la baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire pentru terenurile din zona reglementată. Prevederile sale se aplică împreună cu planșa U.03 – Reglementări urbanistice, care face parte integrantă din regulament.

Modificarea R.L.U. aprobat se poate face numai cu respectarea filierei de elaborare și aprobare prevăzute de Legea nr. 350/2001. Derogări de la prezentul regulament nu sunt admise.

2. Baza legală a elaborării

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și Normele metodologice aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991, republicată; Legea nr. 10/1995, republicată; Codul civil;
- Legea nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție a activității turistice în stațiunile balneare, climatice și balneoclimatice;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014; H.C.J.C. nr. 152/2013 privind spațiile verzi;
- P.U.G. oraș Eforie (H.C.L. nr. 71/2002, prelungit prin H.C.L. nr. 43/2022) și R.L.U. „Str. Griviței – Eforie Nord” (H.C.L. nr. 209/2007);
- Certificatul de urbanism nr. 81/02.04.2026; Avizul de oportunitate nr. 1/30.04.2026; Decizia etapei de încadrare D.J.M. Constanța nr. 38/10.09.2026.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul R.L.U. se aplică zonei reglementate prin P.U.Z., în suprafață de 2.000 mp, formată din imobilele cu numerele cadastrale 106518 (teren generator, str. Armand Călinescu nr. 10-12), 106519 și 106520, din intravilanul localității Eforie Nord, delimitată conform planșei U.03. Prevederile referitoare la subzona Cc se aplică tronsoanelor de stradă din zona studiată (str. Griviței, str. Armand Călinescu, str. Rândunicii și str. Egretei) la realizarea lucrărilor de modernizare.

Pentru aspectele nereglementate prin prezentul R.L.U. se aplică prevederile Regulamentului General de Urbanism, ale R.L.U. aferent P.U.G. Eforie și ale legislației în vigoare.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea condițiilor din actele de reglementare de mediu emise pentru fiecare investiție, conform Legii nr. 292/2018, după caz.
- Este obligatorie racordarea tuturor construcțiilor la rețeaua centralizată de canalizare. Sunt interzise fosele septice, puțurile absorbante și evacuarea apelor uzate în sol sau în spațiul public.

- Se interzic activitățile generatoare de noxe, zgomot, vibrații, trafic greu sau riscuri tehnologice.
- Pe perioada 15 mai – 15 septembrie nu se execută lucrări de construire (Legea nr. 597/2001).
- Zona nu cuprinde valori de patrimoniu construit sau natural protejate. În cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare, lucrările se opresc și se anunță autoritatea competentă.

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

- Autorizarea construcțiilor este condiționată de existența studiului geotehnic pentru fiecare construcție. Terenul conține pământuri loessoide sensibile la umezire (PSU grupa A), iar măsurile din NP 125/2010 sunt obligatorii: rețele etanșe, trotuare de gardă, sistematizare verticală cu pante spre exterior și interzicerea infiltrării concentrate a apelor lângă fundații.
- Construcțiile se proiectează conform P100-1/2013 ($ag = 0,20 \text{ g}$; $T_c = 0,7 \text{ s}$).
- Se asigură accesul autospecialelor de intervenție la toate construcțiile, conform normelor de securitate la incendiu.
- Pentru centrul rezidențial pentru persoane vârstnice, construcțiile respectă normele specifice de sănătate publică, accesibilitate pentru persoanele cu dizabilități și securitate la incendiu.
- Nu se admite amplasarea de construcții pe traseele rețelelor edilitare sau în zonele lor de protecție.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Construcțiile se amplasează numai în interiorul edificabilului figurat în planșa U.03.
- Retragera față de aliniament: între 4,00 m și 6,00 m.
- Retragera față de limitele laterale: cel puțin distanța prevăzută de Codul civil pe una dintre laturi, cu posibilitatea alipirii la calcanul existent, și minimum 3,00 m pe latura opusă, recomandat $H_{max}/6$.
- Retragera față de limita posterioară: minimum $H_{max}/6$.
- Se respectă condițiile de însorire prevăzute de Ordinul MS nr. 119/2014 pentru locuințe și pentru spațiile de odihnă ale centrului rezidențial.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Orice parcelă construibilă are acces carosabil și pietonal direct dintr-o stradă publică.
- Accesele auto se realizează din străzile existente, conform planșei U.03, cu lățimea minimă de 3,50 m. Nu se admit accese care afectează vizibilitatea în intersecții.
- Accesele, circulațiile și parcajele se rezolvă exclusiv în limita incintei (Avizul de oportunitate, pct. 4).
- Accesele pietonale și ale persoanelor cu dizabilități respectă normativul NP 051/2012.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Autorizarea construcțiilor este condiționată de racordarea la rețelele publice de apă, canalizare menajeră și energie electrică, pe baza avizelor operatorilor.
- Toate rețelele noi se realizează subteran. Extinderile de rețele executate de investitor pot fi predate operatorilor, conform legii.
- Apele pluviale se colectează controlat și se dirijează spre spațiile verzi, spre rezervoare de retenție sau spre rețeaua pluvială. Scurgerea apelor pe proprietățile vecine sau pe trotuare este interzisă.
- Firidele și contoarele se integrează în împrejmuire sau în fațade, fără a ocupa domeniul public.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

- O parcelă este construibilă pentru locuire dacă are minimum 15,00 m deschidere la stradă și minimum 450 mp suprafață (Avizul de oportunitate, pct. 3).
- Pentru celelalte funcțiuni, parcela este construibilă dacă permite respectarea simultană a retragerilor, a indicatorilor, a parcajelor și a spațiilor verzi prevăzute în prezentul R.L.U.
- Dezmembrările sau alipirile de parcele se fac numai cu respectarea condițiilor de mai sus.

- Înălțimea și volumetria construcțiilor se încadrează în prevederile Art. 10 și 11 ale UTR.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

- Se asigură minimum 20% spații verzi amenajate la sol din suprafața fiecărei parcele, cu respectarea H.C.J.C. nr. 152/2013.
- Împrejuririle respectă prevederile Art. 14 al UTR.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Zona reglementată se constituie într-o singură unitate teritorială de referință (UTR). Pe planșa U.03 sunt delimitate:

Simbol	Denumire	Suprafață
UTR LT-PUZ	Zonă mixtă de locuințe, turism, alimentație publică, agrement, servicii și servicii sociale (derivată din subzona LT1/LT2, H.C.L. nr. 209/2007)	2.000 mp
Cc	Subzona căilor de comunicație rutieră și pietonală – străzi publice existente, propuse pentru modernizare	în limita domeniului public (5.399 mp în zona studiată)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UTR LT-PUZ – Zonă mixtă de locuințe, turism, alimentație publică, agrement, servicii și servicii sociale

Generalități. Zona cuprinde loturile 106518, 106519 și 106520, cu front la str. Armand Călinescu. Pe lotul 106518 există hotelul apartament C1 (S+P+5E+6E retras) și anexele C2 (piscină) și C3 (grup sanitar), iar pe lotul 106520 există construcția C1, locuințe colective D+P+4E+5E retras. Construcțiile existente legal edificate se mențin; intervențiile asupra lor (extinderi, supraetajări, schimbări de destinație) se fac cu respectarea prezentului regulament.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- locuințe individuale și colective mici;
- funcțiuni turistice: hoteluri, hoteluri apartament, pensiuni turistice și alte structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare;
- alimentație publică (restaurante, cafenele, baruri fără program de noapte zgomotos);
- agrement: piscine, spații de relaxare, terenuri de joacă;
- funcțiuni comerciale cu suprafață desfășurată de cel mult 500 mp pe unitate și servicii profesionale nepoluante;
- servicii sociale – centru rezidențial pentru persoane vârstnice (îngrijire cu cazare);
- puncte de comerț de proximitate, cabinete medicale, farmacii, birouri pentru servicii;
- anexe aferente funcțiunilor de bază, parcaje, circulații, platforme, spații verzi, împrejurii, rețele și echipamente tehnico-edilitare.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- schimbarea de destinație a construcțiilor existente în funcțiunile de la Art. 1 se admite cu acordul notarial al proprietarilor vecini (art. 27 din Ord. MDRT nr. 839/2009) și cu asigurarea parcajelor în incintă;
- centrul rezidențial pentru persoane vârstnice se admite cu condiția asigurării însoțirii spațiilor de odihnă conform Ordinului MS nr. 119/2014, a unei curți amenajate de minimum 15% din suprafața lotului și a accesului ambulanței până la intrare;

- funcțiunile turistice se admit cu avizul Ministerului Antreprenoriatului și Turismului, dacă este cazul;
- alimentația publică se admite cu condiția ca nivelul de zgomot la limita proprietății să nu depășească limitele din Ordinul MS nr. 119/2014 și ca sursele de mirosuri să fie tratate;
- garajele și parcajele subterane se admit cu condiția ca rampele să fie în incintă și să nu afecteze trotuarul;
- stațiile de transformare și echipamentele edilitare se admit integrate în clădiri sau mascate, cu avizul operatorilor.

Art. 3. Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care produc noxe sau zgomot, precum și orice activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (CU nr. 81/2026, pct. 2.2);
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizărilor de șantier;
- depozite en-gros, depozite de deșeuri, platforme de colectare a deșeurilor vizibile din spațiul public;
- stații de carburanți, spălătorii auto, service-uri auto;
- activități agrozootehnice;
- orice funcțiune care poluează, pune în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor sau contravine prevederilor RGU.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- parcelele pentru locuire: deschidere minimă la stradă de 15,00 m și suprafață minimă de 450 mp;
- parcelele pentru celelalte funcțiuni: dimensiuni care permit respectarea retragerilor de la Art. 5 și 6, a indicatorilor de la Art. 15 și 16, a parcajelor și a spațiilor verzi;
- parcelele existente care nu îndeplinesc condițiile de mai sus rămân construibile numai prin alipire sau cu respectarea integrală a celorlalte reglementări.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se amplasează retras față de aliniament, la minimum 4,00 m și maximum 6,00 m, în funcție de soluția aleasă pentru parcare pe lot;
- în fâșia dintre aliniament și clădire se admit numai spații verzi, accese, parcaje la sol și împrejurimi; se admit copertine și marchize la parter, fără stâlpi pe domeniul public;
- balcoanele și bovindourile pot depăși linia de retragere cu maximum 1,00 m, de la înălțimea de 3,50 m în sus, fără a depăși aliniamentul.

Art. 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- față de una dintre limitele laterale: distanța prevăzută de Codul civil (minimum 0,60 m fără vedere, respectiv 2,00 m cu vedere directă) sau alipire la calcanul existent al construcției vecine;
- față de limita laterală opusă: minimum 3,00 m, recomandat $H_{max}/6$ (5,00 m pentru $H_{max} = 30$ m);
- față de limita posterioară: minimum $H_{max}/6$, adică 5,00 m pentru $H_{max} = 30$ m, calculat pentru înălțimea efectivă a clădirii;
- regulile se aplică tuturor nivelurilor supraterane, inclusiv demisolurilor și părților de subsol care depășesc cota terenului amenajat;
- picătura streșinii și scurgerea apelor pluviale se realizează numai pe propria parcelă.

Art. 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă este egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,00 m;

- distanța se poate reduce la jumătate dacă fațadele care se privesc nu au ferestre ale unor încăperi de locuit sau de cazare;
- se asigură însorirea încăperilor de locuit și de cazare conform Ordinului MS nr. 119/2014.

Art. 8. Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică;
- accesele auto se realizează din str. Armand Călinescu sau din celelalte străzi adiacente, conform planșei U.03, cu lățimea minimă de 3,50 m;
- se asigură accesul autospecialelor de intervenție și al ambulanței;
- circulațiile din incintă rămân private și nu se cedează domeniului public;
- accesele pietonale se amenajează pentru persoanele cu dizabilități.

Art. 9. Staționarea autovehiculelor

- staționarea se face exclusiv în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, la sol, în subsol sau în construcții supraterrane integrate volumetric;
- numărul minim de locuri de parcare se stabilește conform Anexei nr. 5 la RGU (H.G. nr. 525/1996) și conform studiului de circulație și parcare, pentru fiecare funcțiune autorizată, și este condiție de emitere a autorizației de construire;
- pentru centrul rezidențial se prevăd locuri pentru vizitatori, personal și un loc de staționare pentru ambulanță lângă intrare;
- se prevăd locuri pentru persoanele cu dizabilități, conform NP 051/2012;
- se plantează minimum un arbore la 10 locuri de parcare la sol;
- este interzisă utilizarea domeniului public pentru parcare.

Art. 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul maxim de înălțime: (S)+P+7E+8E retras;
- înălțimea maximă: $H_{max} = 30,00$ m la atic sau streșină, măsurată de la cota terenului natural amenajat;
- nivelul 8 este retras față de planul fațadelor principale cu minimum 1,80 m;
- peste înălțimea maximă se admit numai elementele tehnice ale lifturilor și ale instalațiilor, retrase de la fațade și mascate, fără să constituie niveluri suplimentare;
- subsolurile nu se limitează ca număr; nivelurile subterane se includ în calculul CUT numai dacă sunt spații utilizabile, altele decât parcajele și spațiile tehnice.

Art. 11. Aspectul exterior al clădirilor

- arhitectura va fi contemporană, cu volume clare și tratare unitară a fațadelor, integrată în caracterul stațiunii;
- culorile finisajelor exterioare vor fi preponderent deschise, cu accente controlate; se interzic culorile stridente sau fluorescente pe suprafețe mari;
- acoperirea se face în terasă sau în șarpantă cu panta de maximum 40%, cu învelitori durabile; echipamentele tehnice de pe terase se maschează;
- se interzic imitațiile de materiale, azbocimentul, tabla strălucitoare și utilizarea la exterior a materialelor destinate finisajelor interioare;
- firmele și reclamele se integrează în compoziția fațadei, sub nivelul primului etaj; se interzic reclamele pe acoperișuri și parapete;
- aparatele de climatizare nu se montează pe fațadele spre stradă fără mascare.

Art. 12. Condiții de echipare edilitară

- toate clădirile se racordează la rețelele publice de apă, canalizare menajeră și energie electrică; racordarea la rețeaua de gaze naturale se face după caz;
- rețelele noi (inclusiv LES și telecomunicații) se execută subteran, conform planșei U.04;
- apele pluviale se colectează controlat, fără infiltrare concentrată lângă fundații;

- în fiecare incintă se amenajează o platformă sau un spațiu închis pentru colectarea selectivă a deșeurilor, accesibil vehiculelor de salubritate și mascat față de spațiul public;
- unitățile de alimentație publică și centrul rezidențial se prevăd cu separatoare de grăsimi, după caz.

Art. 13. Spații libere și spații plantate

- minimum 20% din suprafața fiecărei parcele se amenajează ca spațiu verde la sol, cu respectarea H.C.J.C. nr. 152/2013;
- spațiile verzi amenajate pe placa de peste subsol, cu strat de pământ de minimum 0,60 m, se pot lua în calcul în proporție de 50%;
- suprafețele libere de construcții, circulații și parcaje se înierbează și se plantează;
- se plantează specii adaptate climatului litoral, cu evitarea speciilor invazive.

Art. 14. Împrejmuiri

- spre stradă: împrejmuiri transparente, cu înălțimea maximă de 1,80 m, din care un soclu opac de maximum 0,60 m, dublate de gard viu;
- pe limitele laterale și posterioare: împrejmuiri opace sau semitransparente, cu înălțimea maximă de 2,00 m;
- porțile se deschid numai spre interiorul parcelei;
- nu se admite eliminarea împrejmuirii pentru parcare pe trotuar.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 55%. $POT = Sc / St \times 100$, unde Sc este suprafața construită la sol a tuturor clădirilor de pe parcelă, iar St este suprafața parcelei înscrisă în cartea funciară.

Art. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 4,00. $CUT = Scd / St$, unde Scd este suprafața construită desfășurată a tuturor nivelurilor supraterane. Subsolurile se includ numai dacă sunt spații utilizabile, altele decât parcajele și spațiile tehnice. Nivelurile cu înălțimea liberă sub 1,80 m nu se includ.

Subzona Cc – Căi de comunicație rutieră și pietonală

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

Carosabil, trotuare, piste pentru bicicliști, spații verzi de aliniament, rețele edilitare subterane, iluminat public, mobilier urban și semnalizare rutieră.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

Racordurile și branșamentele edilitare se execută cu avizul administratorului drumului, cu refacerea integrală a îmbrăcăminților.

Art. 3. Utilizări interzise

Orice construcții, parări sau depozitări care reduc lățimea carosabilului și a trotuarelor sub dimensiunile minime; ocuparea trotuarelor de către funcțiunile din incinte.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE

- profilurile transversale se stabilesc conform planșei U.03; profilul caracteristic al str. Griviței este trotuar 2,50 m – carosabil 7,00 m – trotuar 2,50 m;
- trotuarele au lățimea minimă de 1,50 m, cu rampe pentru persoanele cu dizabilități la treceri;
- carosabilul are îmbrăcămintă asfaltică, borduri și sistem de colectare a apelor pluviale;
- rețelele edilitare se amplasează subteran, cu respectarea SR 8591;
- lucrările se proiectează și se execută conform normelor tehnice pentru drumuri și străzi urbane.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE

Nu este cazul: POT și CUT nu se aplică.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR	Funcțiune dominantă	POT max	CUT max	Regim max. înălțime	Hmax	Retrageri
LT-PUZ	Mixtă: locuințe, turism, alimentație publică, agrement, servicii, servicii sociale	55%	4,00	(S)+P+7E+8E retras	30,00 m	aliniament 4–6 m; lateral Cod civil / min. 3,00 m; posterior Hmax/6
Cc	Căi de comunicație	–	–	–	–	conform profilurilor U.03

Prevederile R.L.U. sunt valabile până la aprobarea unei noi documentații de urbanism pentru zonă, în condițiile stabilite prin hotărârea de aprobare a Consiliului Local Eforie.

Întocmit,

Urb. Pascu Andrei

Șef proiect: Ing. Vrejoiu Adrian



14.500 mp	ZONA STUDIATA AFERENTA
1.000 mp	TEREN CE A GENERAT PUZ

ZONA LT1/LT2 ZONA MIXTA LOCUINTE, TURISM, ALIMENTATIE PUBLICA SI AGRIEMENT

TERENURI SUPUSE REGLEMENTARILOR

DRUMURI MODERNIZATE PROPUSE

TROTUARE PROPUSE

ACCES AUTO PROPUS

EMENTARI TEHNICE PROPUSE

FOR INFORMATION OF THE BOARD OF DIRECTORS

RETRAGERE MINIMA DE LA STRAZI, A CONSTRU

- minim 4.00 m FATA DE STRAZI

- minim 1,50 m FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE,

- minim conform CODULUI CIVIL fata de limita POSTERIOARA a loturilor dar nu mai puțin de H maxim cladire / 6

DOI: 10.1002/for

EMENTAR L'URBANISTICE ESISTENTE:

MAXIM = 45%

T MAXIM = 4

$$\text{MAXIM} = (S) + P + 10E + \theta \text{aj retras}$$

TIPI ESISTENTI:

INTE SI DOTARI AFERENTE

FORM PUG APROBAT ZONA DE REGLEMENTARE IIA-HCL 209/2007

EMENTARI URBANISTIC PROPOSE

MAXIM = 55%

T MAXIM = 4,00

$$\text{MAXIM} = (S) + P + 7E + 8 \text{ ETH} - H_{\text{max}} \text{ la atic/streasina} = 30\text{m}$$

TIJNLI PROPOSE:

INTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI;

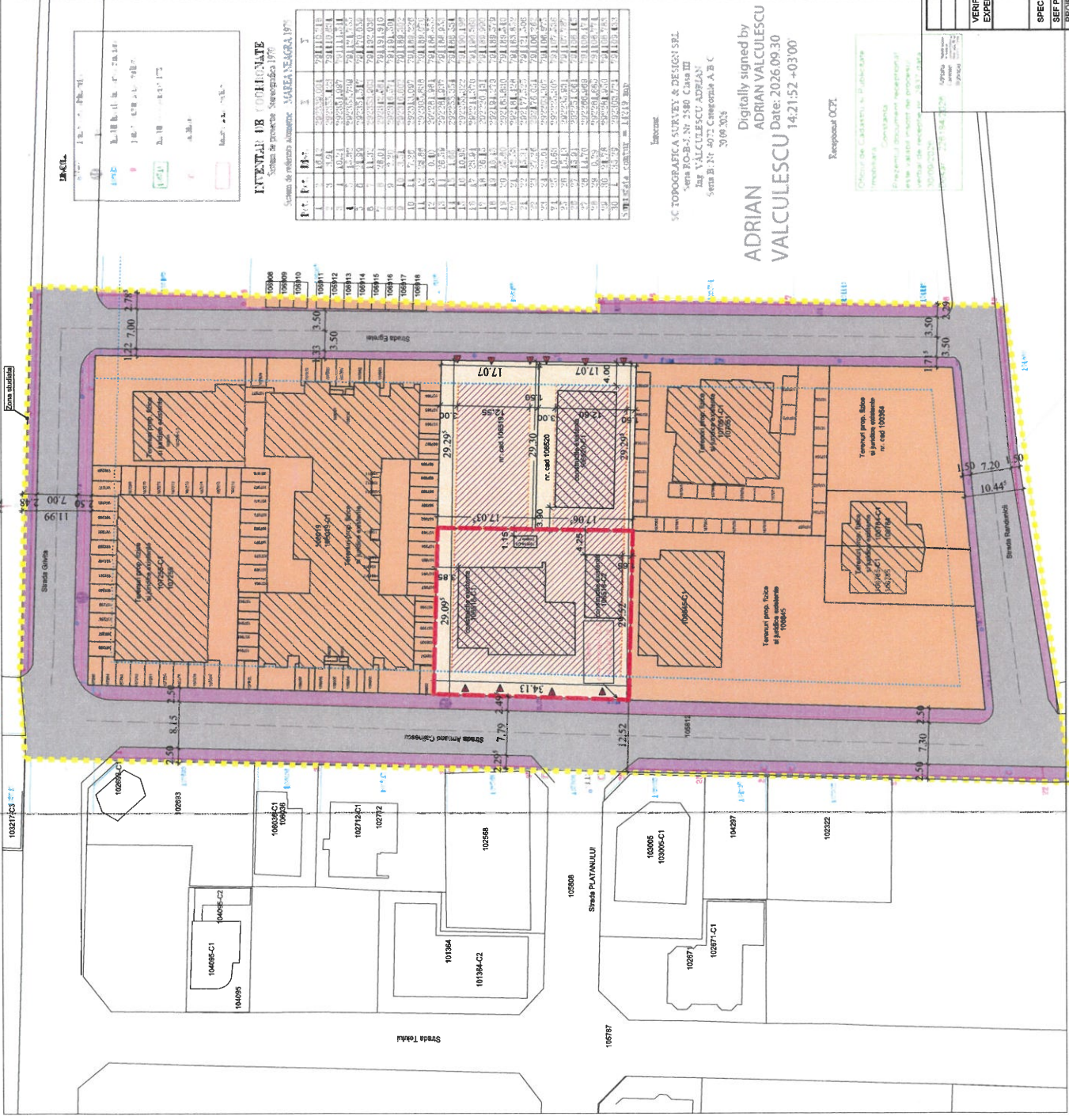
TUNI TURISTICE;

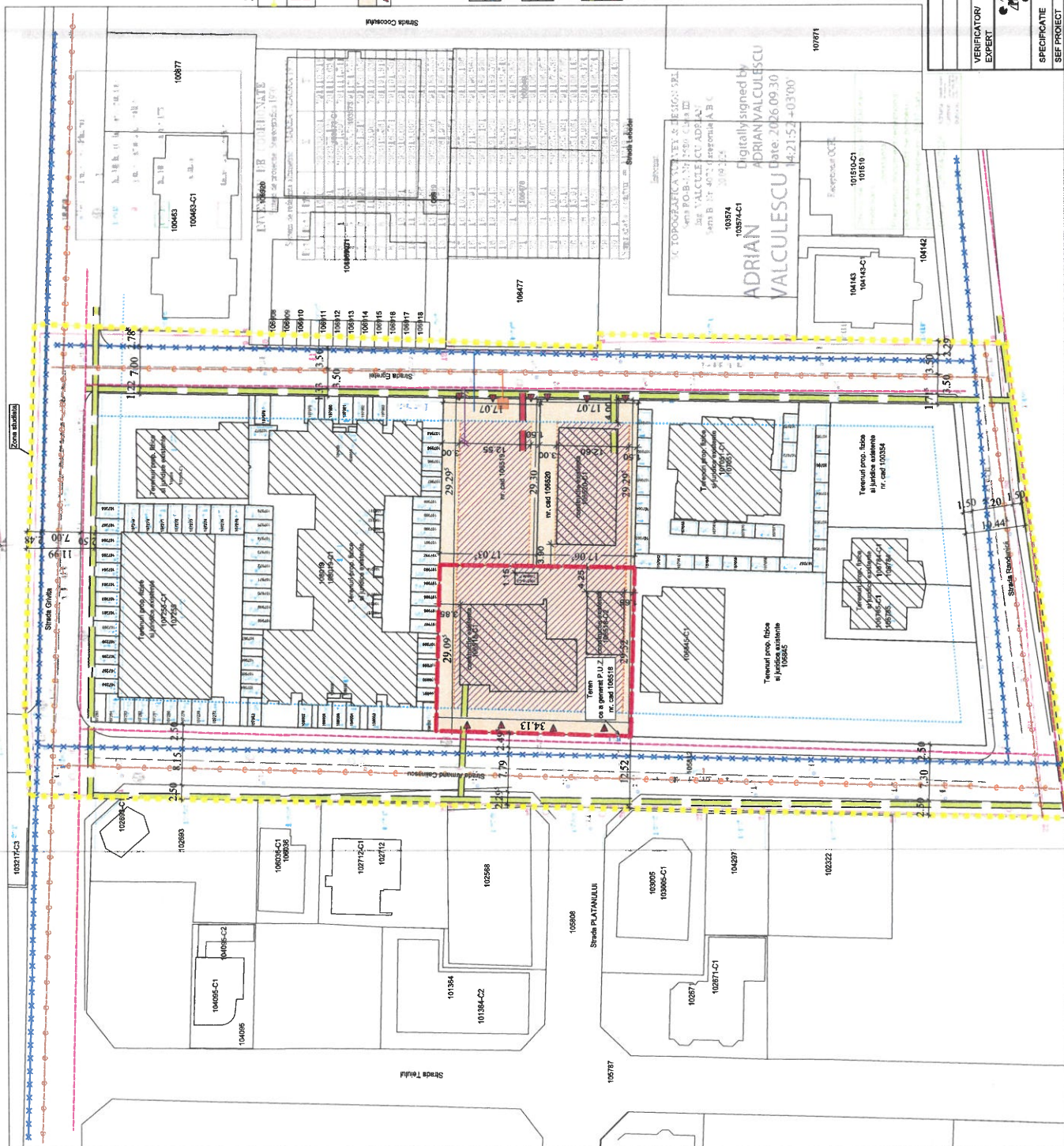
ALIMENTAȚIE PUBLICĂ;

TIUNI DE AGREMENT;

TIPI COMERCIALI E SERVIZI PROFESSIONALI NEPOLUANTE:

BILANT TERITORIAL EXISTENT	PROPUS	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafata ml	Percent %	Suprafata ml	Percent %
CONSTRUCTII		564	28,20%	1100,00	55,00%
CIRCULATI CAROSABILE		376	18,80%	360,00	18,00%
CIRCULATI PIETONALE		350	17,50%	140,00	7,00%
TEREN NEAMENAJAT/IRAN		350	25,00%	0,00	0%
SPATI VERZI		210	10,50%	480,00	20,00%
TOTAL		2000	100,00%	2000,00	100,00%

[illegible]



14.500 mp	ZONA STUDIATA AFERENTA
1.000 mp	TEREN CE A GENERAT PUZ

TERENURI SUPUSE REGLEMENTARILOR
ZONA LT1/LT2 ZONA MIXTA LOCUINTE, TURISM, ALIMENTATIE

ALIMENTARE CU APA:

***	RETEA APA POTABILA PROPUSA, DN 110 mm
	RACORD APA POTABILA PROPUS

CANALIZARE:

RETEA CANALIZARE MIENAJERA EXISTENTA	
RACORD CANALIZARE PROPUSE	

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

LINE ELECTRICA EXISTENTA - LEA

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

CONDUCTA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE EXISTENTA	
BRANSAMENT PROPUS GAZE NATURALE	//

[illegible]



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE
ARHITECT-ȘEF

Nr. 27204 din 15.10.2026

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. DANUBE GRAIN EXPRES S.R.L.** prin reprezentant **MIHAI LUCIAN** cu domiciliul în județul **CONSTANȚA**, orașul **EFORIE**, localitatea **EFORIE NORD**, str. **VASILE ALECSANDRI**, nr. **20**, înregistrată la nr. **27204** din **08.10.2026**, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 02 din 15.10.2026

pentru Planul urbanistic zonal în vederea stabilirii reglementarilor urbanistice privind „**MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE GRIVIȚEI, ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI**”, generat de imobilul situat în orașul **Eforie**, localitatea **Eforie Nord**, cod poștal **905350**, strada **ARMAND CĂLINESCU**, nr. **10-12**, identificat prin Cartea funciară **106518 EFORIE**, având nr CAD. **106518**.

Inițiator: **S.C. DANUBE GRAIN EXPRES S.R.L.**

Proiectant: **S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură: urbanist **ANDREI PASCU**

Amplasare, delimitare, suprafața zonei studiată în PUZ: zona de cca. 1.45ha este situată în intravilanul orașului **EFORIE**, localitatea **EFORIE NORD**, (incluzând lotul generator de 1.000mp) este delimitat la nord de strada **Griviței** ; la sud de strada **Rândunicii** ; la vest de strada **Armand Călinescu** ; la est de strada **Egretei**.

Prevederi PUG/PUZ – RLU aprobate anterior:

- UTR IIA – cu detalieri prin RLU str. **Griviței – Eforie Nord** aprobat cu HCL nr. **209/2007** ca zona **LT1/LT2**
- regim de construire: (S)+P+10E+etaj retras
- funcțiuni predominante: locuințe, turism, alimentație publică și agrement.
- indicatori urbanistici: POT maxim = 45 % ;
CUT maxim = 4
- retragere minimă față de aliniament = 4 m
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: cu respectarea Codului Civil

Prevederi PUZ – RLU propuse:

- UTR IIA – zona **LT-PUZ** și subzona **Cc** (căi de comunicații)
- regim de construire: (S/D)+P+7E+E8 th (Hmax=30m)
- funcțiuni predominante: locuințe colective ; turism (hotel, apart-hotel, pensiuni) ; comerț și servicii nepoluante cu suprafața desfășurată de maxim 500mp, cel mult la primele 2 niveluri ; centru rezidențial pentru persoane vârstnice (îngrijire cu cazare) ;



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

anexe aferente funcţiunilor de bază ; parcaje, platforme, spaţii verzi, împrejurimi, reţele şi echipamente edilitare.

- indicatori urbanistici: POT maxim = 55% / CUT maxim = 4
- Distanţa faţă de aliniamentul la stradă va fi stabilit între 4m şi 6m, funcţie de soluţia aleasă pentru parcare pe lot ;
- Retragerile faţă de limitele laterale vor respecta cel puţin Codul Civil pe una dintre laturi (sunt permise alăturări la calcan) şi minim 3m pe cea opusă (se recomandă $H_{max}/6$) ;
- Retragerile posterioare vor respecta o distanţă $H_{max}/6$;
- Dimensiunile minime ale loturilor pentru locuire vor fi de 15m deschidere la stradă şi 450mp suprafaţă ;
- circulaţii şi accese din străzile Griviţei, Armand Călinescu, Rândunicii şi Egretei, cu parcuri în incintă, calculate conform RLU ;
- echipare tehnico-edilitară din aceleaşi străzi.

În urma analizei documentaţiei depuse, se avizează **favorabil/cu condiţii/nefavorabil** Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia, cu următoarele condiţii:

1. Funcţiunile nerezidenţiale se vor autoriza numai cu prezentarea măsurilor luate în scopul de a nu perturba liniştea şi sănătatea locuitorilor din vecinătate ;
2. La fazele ulterioare ale proiectului, se va solicita Avizul Direcţiei Judeţene de Cultură pentru clădirile ce necesită subsol/demisol.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu [art. 63 alin. \(2\) lit. g\) din Legea nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 81 din 02.04.2026, emis de Primăria oraşului Eforie.

ARHITECT ŞEF,
Eduard FERENCZ





LEGENDA:

14.500 mp ZONA STUDIATA AFERENTA

1.000 mp	TEREN CE A GENERAT PUZ
----------	------------------------

**ZONA LT1/LT2 ZONA MIXTA LOCUINTE, TURISM, ALIMENTATIE
PUBLICA SI AGREMENT**

TERENURI SUPUSE REGLEMENTARILOR

DRUMURI MODERNIZATE PROPUSE

TROTUARE PROPUSE

ACCES AUTO PROPUS

EGLEMENTARI TEHNICE PROPUSE

**RETRAGERE MINIMA DE LA STRAZI, A CONSTRUCTIILOR PROPRIE
EDIFICABILUL PROPRIU ESTE DELIMITAT ASTFEL:**

- minim 4,00 m FAȚĂ DE STRAZI
- minim 1,50 m FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE,
- minim conform CODULUI CIVIL fața de limita POSTERIOARA a loturilor dar nu mai puțin de H maxim clădire / 6

REGLEMENTARI URBANISTICE ESISTENTE:

POT MAXIM = 45%

CUT MAXIM = 4

$$RH\ MAXIM = (S) + P + 10E + etaj\ retras$$

FUNCTIONI ESISTENTE:

LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE

CONFORM PUG APROBAT ZONA DE REGLEMENTARE IIA-HCL 209/2007

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

POT MAXIM = 55%

CUT MAXIM = 4,00

RH MAXIM = (S)+P+7E+8 ETh-Hmax la atic/streasina = 30m

FUNCTIONI PROPOSE:

LOCUINTE INDIVIDUALE
FUNCTIUNI TIPICE:

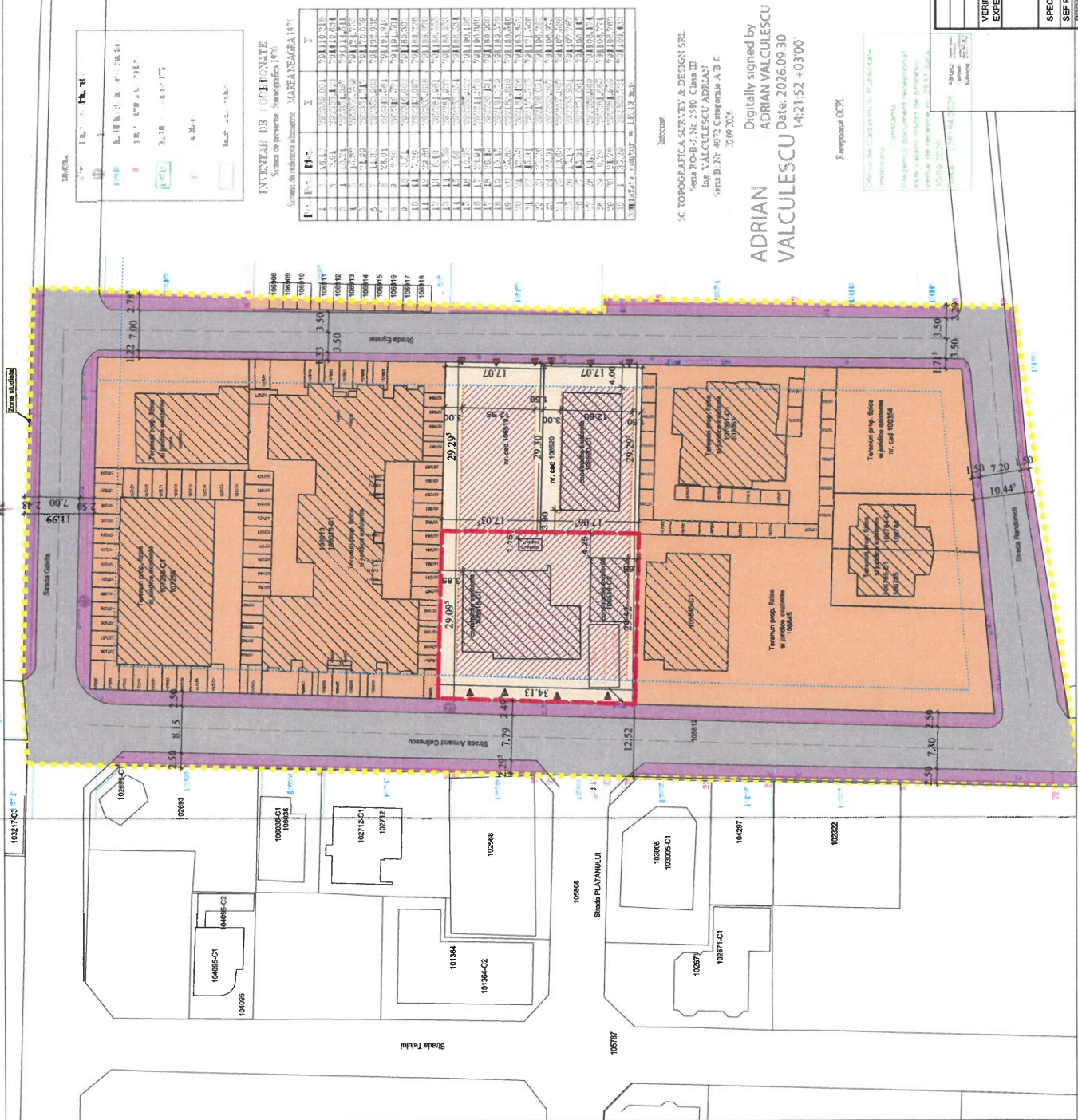
UNITĂȚI DE ALIMENTAȚIE PUBLICE.

UNITĂȚI DE ALIMENTAȚIE PENTRU FUNCȚIUNI DE AGREMENT:

CONDIZIONI DI ASSICURAMENTO;
FUNZIONI COMMERCIALI E SERVIZI

SERVICIUL SOCIAL – CENTRU REZIDENȚIAL PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE;

BILANT TERITORIAL	EXISTENT/PROPIUS ZONA REGLEMENTATA		PROPIUS	
	Suprafata m ²	Percent %	Suprafata m ²	Percent %
FUNCTIUNI				
CONSTRUCTII	564	28,20%	1100,00	55,00%
CIRCULATII CAROSABILE	376	18,80%	360,00	18,00%
CIRCULATII PIETONALE	350	17,50%	140,00	7,00%
TEREN NEAMENAJAT/IRAN	500	25,00%	0,00	0%
SPATIUL VERZI	210	10,50%	400,00	20,00%
TOTAL	2000	100,00%	2000,00	100,00%

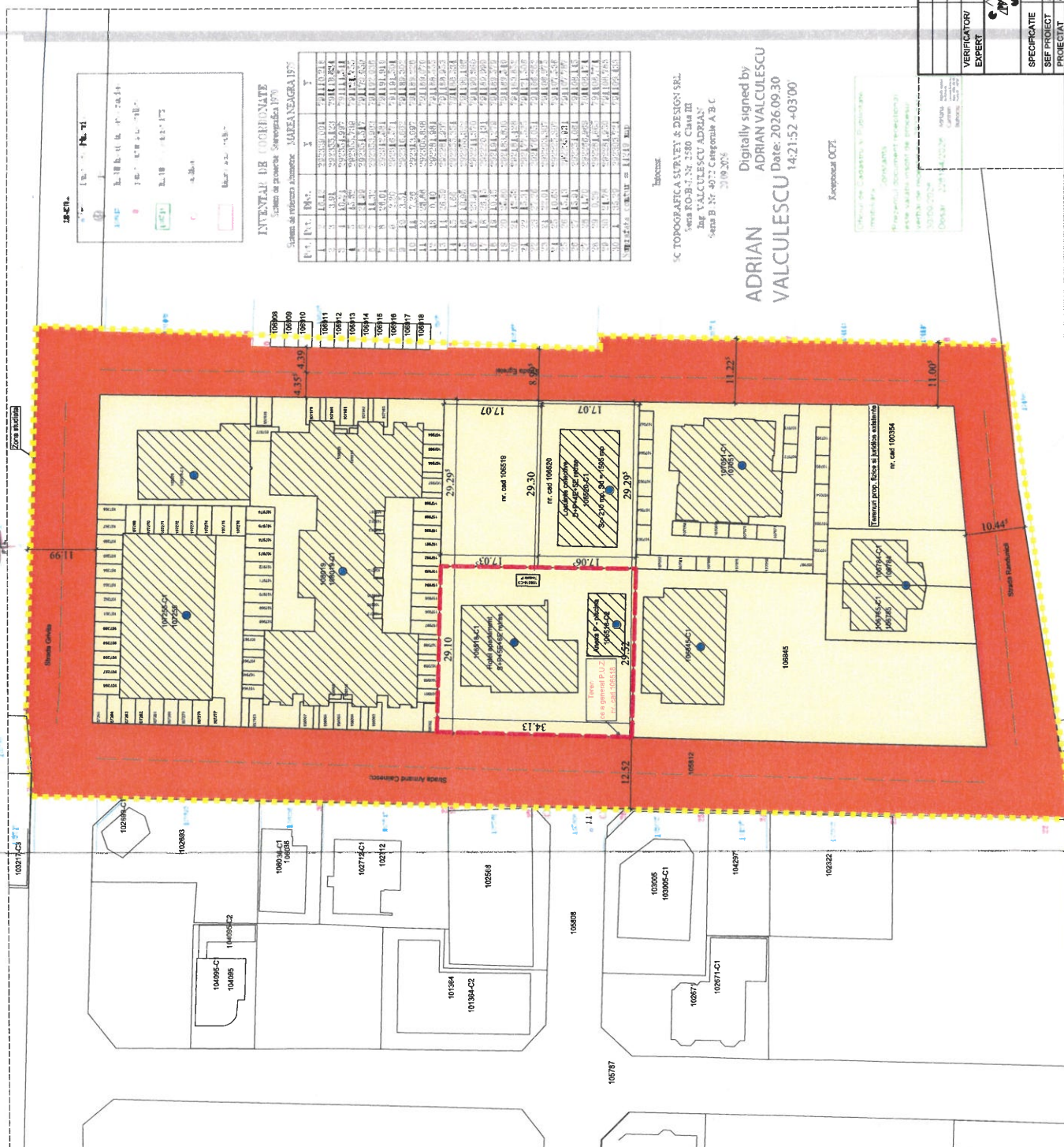
[illegible]



14.500 mp	ZONA STUDIATA AFERENTA
1.000 mp	TEREN CE A GENERAT PUZ

CIRCULATIA TERENURILOR

9.101 mp	TEREN DOMENIU PRIVAT PERSOANE FIZICE SI JURIDICE
5.399 mp	TEREN DOMENIU PUBLIC AL UNITATILOR ADMINISTRATIVE-TERITORIALE
0 mp	TEREN DOMENIU PRIVAT AL UNITATILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE PRIMARIA ORAS ECFIRE
0 mp	TEREN CEDA TRECIER IN DOMENIU PUBLIC

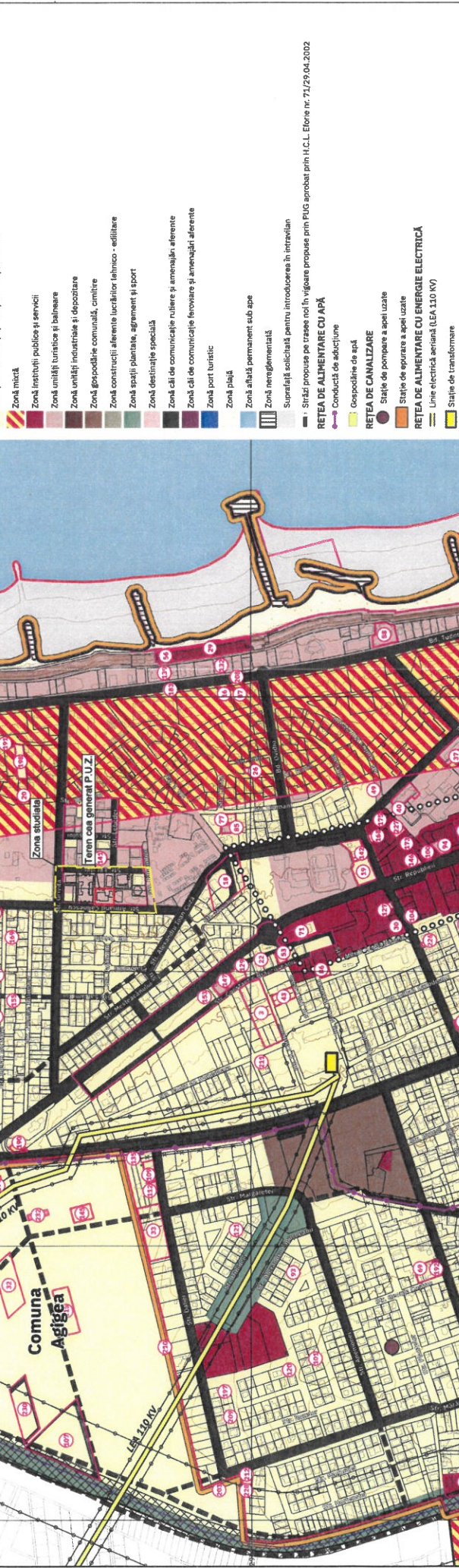


C TOPOGRAFICA SURVEY & DESIGN SRL
 Series FO-B-1, Nr. 1580 Classa III
 Ing. VALCULESCU ADRIAN
 Series B, Nr. 4072 Categorie A B C

ADRIAN
VALCULESCU

K. S. Srinivasan et al.

[illegible]

[illegible]



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 10713/30.04.2026

APROBAT PRIMAR,
Robert Nicolae SERBAN



Ca urmare a cererii adresate de **S.C. DANUBE GRAIN EXPRES S.R.L.** prin reprezentant **MIHAI LUCIAN** cu domiciliul în județul **CONSTANȚA**, orașul **EFORIE**, localitatea **EFORIE NORD**, str. **VASILE ALECSANDRI**, nr. **20**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. **10713** din **27.04.2026**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 1 din 30.04.2026

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „**MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE GRIVIȚEI, ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI**” generat de imobilul din orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, cod poștal **905350**, strada **ARMAND CĂLINESCU**, nr. **10-12**, identificat prin Cartea funciară **106518 EFORIE**, având nr CAD. **106518**, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. :

Conform anexei la prezentul aviz, amplasamentul de cca. 1.45ha (incluzând lotul generator de 1.000mp) este delimitat la nord de strada Griviței ; la sud de strada Rândunicii ; la vest de strada Armand Călinescu ; la est de strada Egretei ;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți :

Conform PUG Eforie și RLU, imobilul este încadrat în zona **IIA**, conform PUG Eforie și RLU aferent, cu detalieri prin RLU str. **Griviței – Eforie Nord** aprobat cu **HCL nr. 209/2007** ca zona **LT1/LT2** – zona de locuințe, turism, alimentație publică și agrement. Obiectul lucrării propuse de investitor este de a integra noua funcțiune de centru pentru îngrijire persoane vârstnice în arealul existent ; armonizarea laturii estetice a construcțiilor, caracterizate de tipologii și soluții arhitecturale variate ; organizarea circulației carosabile și adaptarea la creșterea valorilor de trafic, cu descărcare în străzile riverane ; îmbunătățirea infrastructurii tehnico-edilitare și rutiere.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) :

Existent: Procentul de ocupare a terenului (POT): maxim 45% ; Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): maxim 4 ; Regim de înălțime: (S)+P+10E+etaj retras
Propus: POT maxim = **55%** ; CUT maxim = **4** (se menține) ; Regim de înălțime: (S)+P+7E+E8 th;
Hmax la atic/streașină = **30m**.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

La stabilirea edificabilului, se vor lua în considerare următoarele :

Distanța față de aliniamentul la stradă va fi stabilit între 4m și 6m, funcție de soluția aleasă pentru parcare pe lot ; Retragerile față de limitele laterale vor respecta cel puțin Codul Civil pe una dintre laturi (sunt permise alăturări la calcan) și minim 3m pe cea opusă (se recomandă $H_{max}/6$) ; Retragerile posterioare vor respecta o distanță $H_{max}/6$; Dimensiunile minime ale loturilor pentru locuire vor fi de 15m deschidere la stradă și 450mp suprafață.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților :

Se va echipa amplasamentul studiat cu locuire colectivă, dotări turistice și de îngrijire vârstnici, cu posibilitatea adăugării, după caz, a punctelor de comerț de proximitate, sanitare (cabinete medicale, farmacii) sau birouri pentru servicii.

Elaboratorul va avea în vedere rezolvarea acceselor și parcărilor pe fiecare lot în parte, exclusiv în limita incintei.

5. Capacitățile de transport admise :

Conform valorilor de trafic reieșite din studiul de circulație, cu respectarea cadrului legal și normativ în vigoare.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z. : privind Acordul Direcției pentru protecția mediului Constanța ; Aviz Ministerul Antreprenoriatului și Turismului (dacă este cazul) ; Acordul vecinilor pentru schimbarea destinației ; Aviz C.T.A.T.U. Eforie.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului :

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei specifice, cu privire la elaborarea planurilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **81** din **02.04.2026** emis de Primăria Orașului Eforie.

Achitat taxa de **355** lei, conform chitanței nr. **EF26 100050582** din **27.01.2025**

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

Arhitect-șef,
Eduard FERENCZ



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 81 din 02.04.2026

În scopul: **elaborare PUZ;**

Ca urmare a cererii adresate de **S.C. DANUBE GRAIN EXPRES S.R.L.** prin reprezentant **MIHAI LUCIAN** cu domiciliul în județul **CONSTANȚA**, orașul **EFORIE**, localitatea **EFORIE NORD**, str. **VASILE ALECSANDRI**, nr. **20**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. **8665** din **01.04.2026**

Pentru imobilul: teren și/sau construcții, situat în județul **Constanța**, orașul **Eforie**, localitatea **Eforie Nord**, cod poștal **905350**, strada **ARMAND CĂLINESCU**, nr. **10-12**, identificat prin Cartea funciară **106518 EFORIE**, având nr CAD. **106518**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. **71/2002, 43/2022**, ale **HGR nr. 525/1996** cu modificările și completările ulterioare

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1. Terenul este situat în **intravilanul** Localității Eforie Nord, oraș Eforie, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilul teren este proprietatea privată a **S.C. DANUBE GRAIN EXPRES S.R.L.**, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. **106518** eliberat sub cerere nr. **82880/01.04.2026**.

1.3. Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

1.3.1. Zone protejate: *Se vor respecta prevederile art.59 din legea nr. 422/2001.*

1.3.2. Interdicții temporare (~~definitive~~) de construire: *DA, până la întocmirea și aprobarea unei documentații urbanistice PUZ ; Conform Legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai – 15 septembrie a fiecărui an.*

1.3.3. Servituți care afectează terenul: nu este cazul

1.3.4. Dreptul de preempțiune: nu este cazul

1.3.5. Zona de utilități publice: zona drumului de acces auto, trotuare și alei pietonale perimetrare

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii și nu se află în zona de protecție a coastei Mării Negre.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. **106518** eliberat sub cerere nr. **82880/01.04.2026**.

2.2. Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona **IIA**, conform PUG Eforie și RLU aferent, cu detalieri prin **RLU str. Griviței – Eforie Nord** aprobat cu **HCL nr. 209/2007** ca zona **LT1/LT2**.

- UTILIZĂRI ADMISE - existent: locuințe, turism, alimentație publică și agrement.

- propus: se vor reglementa prin P.U.Z

- UTILIZĂRI INTERZISE: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care produc noxe sau zgomot, orice activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Sunt interzise construcțiile provizorii și cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.

2.3. Terenul face parte din zona de impozitare **A**. Se vor respecta reglementările fiscale specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Eforie.

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC:

- 3.1. Suprafața terenului care a generat PUZ: **998 mp** conform acte și **1.000 mp** din măsurători.
- 3.2. Reglementări existente: Procentul de ocupare a terenului (**POT**): maxim **45%** ; Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**): maxim **4** ; Regim de înălțime: (**S**)+**P+10E+etaj retras**
- 3.3. Restricții impuse: nu este cazul
- 3.4. Obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției:
- (i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente: se vor reglementa prin P.U.Z
 - (ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine: se vor reglementa prin P.U.Z
 - (iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentații de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z., P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism: se vor reglementa prin P.U.Z
 - (iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri): se vor reglementa prin P.U.Z
 - (v) procentul maxim de ocupare a terenului (**POT**) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (**CUT**), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: se vor reglementa prin P.U.Z
 - (vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor: se vor reglementa prin P.U.Z
- 3.5. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, energie electrică, etc.): se vor reglementa prin P.U.Z.
- 3.6. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate: se vor reglementa prin P.U.Z.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent:

În baza Art. 32 alin. 1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, **se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), numai în baza unui aviz de oportunitate** întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef al orașului și aprobat de Primarul Orașului Eforie.

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
- b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;
- d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților;
- e) capacitățile de transport admise.

Ulterior obținerii avizului de oportunitate, se va elabora o documentație de urbanism faza PUZ în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al PUZ GM-010-2000.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat în scopul declarat pentru :**

**ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTĂRILOR URBANISTICE
REFERITOARE LA FUNCȚIUNI, INDICATORI URBANISTICI ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE
ÎN ZONA DELIMITATĂ DE STRĂZILE GRIVIȚEI, ARMAND CĂLINESCU, RÂNDUNICII ȘI EGRETEI**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și
nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E

☐ D.T.A.D.

◆ P.U.Z.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare-cu apă

☐ gaze-naturale

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ alimentare-cu energie-electrică

☐ salubritate

☐ alimentare-cu energie-termică

☐ transport-urban

Alte avize/acorduri:

Alte avize/acorduri:

- Aviz de oportunitate ;

- Aviz C.T.A.T.U. Eforie ;

- Acord notarial proprietari vecini cf. Art. 27 din Ordinul 839/2009 pentru schimbarea de destinație ;

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea-la-incendiu

☐ protecția-civilă

☐ sănătatea-populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate:

- Studiu Geotehnic ;

- Studiu de circulație și parări ;

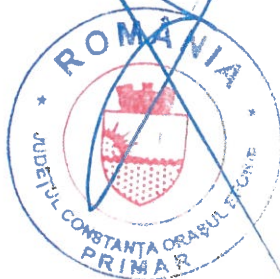
- Planșe întocmite în sistemul de Proiecție Stereografic 1970, vizate de OCPI ;

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale: TAXA RUR AC (1% din valoarea lucrărilor), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Robert Nicolae ȘERBAN



SECRETAR GENERAL,
Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,
Eduard FERENCZ

Achitat taxa de emitere: **28,00** lei și taxa de vizare planuri anexă: **26,00** lei, conform chitanței nr. **EF26 100050448** din **01.04.2026** Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism

..... **din**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de

P.U.G. ORAŞ EFORIE



	Zonă mixtă
	Zonă instituții publice și servicii
	Zonă unități turistice și cazare
	Zonă unități industriale și depozitare
	Zonă gospodărie comunală, cîrmire
	Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico - editare
	Zonă spații plantate, agrement și sport
	Zonă destinație specială
	Zonă căi de comunicație rutiere și amenajări aferente
	Zonă căi de comunicație feroviare și amenajări aferente
	Zonă port turistic

Conducă de aducțiune

Gospodărie de apă

REȚEA DE CANALIZARE

Stație de pompare a apelor uzate

Stație de epurare a apelor uzate

REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Linie electrică aeriană (LEA 110 KV)

Stație de înaltă tensiune

AMESA

Legenda:

-  Zona studiata
-  Teren ce va genera P.U.Z.
-  Terenuri prop. fizice si juridice existente





Zona studiata

Strada Cirila

Strada Armand Calinescu

Strada Egrete

Strada Labodei

Strada Randunici

Legenda:

- Zona studiata - 14407.10mp
- Teren ca va genera P.U.Z. - 1000.00mp
- Construcții existente
- Terenuri prop. fizice si juridice existente
- Circuli auto si pietonale existente

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT DE VERIFICARE RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA
SC ProDesign MIA SRL	SC ProDesign MIA SRL			Referat de verificare RAPORT de expertiza tehnica
SPECIFICATIE	NUME			Proiect nr.: 172026
SF PROIECT	VA. Pacu Andrei			Faza: C.U.
PROIECTAT	VA. Pacu Andrei			Plan nr.: U.02
DESEINAT	Ing. Rusen Alexandru			SITUATIA EXISTENTA
APRIL 2018				

