



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea planului urbanistic zonal

„COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ” Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

PRIMARUL ORAȘULUI EFORIE,

Având în vedere:

U.A.T. EFORIE
REGISTRUL PH
NR. 271 DATA 22/10/2026

- Raportul de specialitate nr. **27401** din **12.10.2026** privind aprobarea planului urbanistic zonal „COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ” Eforie Nord
- 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

„COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ” Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

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



28230/20.10.2026

REFERAT DE APROBARE

privind planul urbanistic zonal

„COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ” Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

Având în vedere:

- Avizul arhitectului-șef nr. 01 din 15.10.2026 emis investitorului STĂNILĂ AUREL ;
- Raportul de specialitate nr. 27401 din 12.10.2026 privind aprobarea planului urbanistic zonal: „COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ” Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir
- 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

„COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ” Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

PRIMAR
ȘERBAN Robert Nicolae

Intocmit ,
Arhitect-șef Eduard Ferencz



Nr. 27401 din 12.10.2026

SERVICIUL URBANISM ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea planului urbanistic zonal „COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ” Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

Obiectul documentației îl constituie Planul urbanistic zonal în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice, generat de imobilul situat în zona de cca. 1.85ha din intravilanul orașului EFORIE, localitatea EFORIE NORD, delimitată la nord de proprietăți riverane unei alei de acces private (identificate cu IE 104234, IE 105030, IE 104946, IE 106502 și un teren neintabulat), la sud de strada Dimitrie Cantemir, la est de strada Iancu de Hunedoara iar la vest de strada Traian.

Baza de reglementare este prevăzută în certificatul de urbanism nr. 174/20.06.2024 și Avizul de oportunitate nr. 02/10.09.2024.

Prevederi PUZ – RLU propuse:

- UTR IID – zona turistică
- regim de construire: (S/D)+P+3E (Hmax=14m)
- funcțiuni predominante: case de vacanță; hotel, motel, pensiune; unități de cazare de tip bungalow; alimentație publică; anexe aferente funcțiunilor de bază; lucrări de amenajare a terenului prin circulații, parcuri, platforme gospodărești și împrejurimi.
- indicatori urbanistici: POT maxim = 40% / CUT maxim = 0,8 pentru case de vacanță
POT maxim = 50% / CUT maxim = 0,96 pentru turism și funcțiuni complementare
- retragere minimă față de limita de hotar vest (str. Traian) = 5 m ;
- retragere minimă față de limita nord = cel puțin Codul Civil (se recomandă Hmax/3) ;
- retragere minimă față de limita de hotar est (str. Iancu de Hunedoara) = 5 m ;
- retragere minimă față de limita de hotar sud (str. Dimitrie Cantemir) = 3 m ;
- distanțe minime față de celelalte construcții = 3 m (se recomandă Hmax/3) ;
- interdicție de construire pe culoarul de 37m lățime al LEA ;
- circulații și accese din străzile Traian, Dimitrie Cantemir, Iancu de Hunedoara și pe aleile interioare propuse, cu parcuri în incintă, calculate conform RLU ;
- echipare tehnico-edilitară prin extinderi ale rețelelor de utilități publice din str. Traian și Iancu de Hunedoara.

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;



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORASULUI EFORIE



- 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

PRODESIGN VIEW S.R.L.

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

Sediu: Oraș Negru Vodă, Str. Constanței, bl. NV2, sc. A, et. 2, ap. 3, jud. Constanța

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

Tel.: 0761.835335 E-mail: avrejoiu@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

**ELABORARE P.U.Z. DE REGLEMENTARE TEREN
PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ**

Amplasament	jud. Constanța, oraș Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Dimitrie Cantemir nr. 12-20
Număr cadastral / C.F.	107835 / C.F. nr. 107835 Eforie
Suprafață teren	5.000 mp din acte; 4.980 mp mășurați
Beneficiar	STĂNILĂ AUREL
Proiectant general	S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.
Proiect nr. / Faza	31/2024 / Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. este documentația cu caracter de reglementare care explicitează și detaliază prevederile P.U.Z. sub forma prescripțiilor și recomandărilor privind utilizarea terenului, amplasarea, conformarea și echiparea construcțiilor pe terenul situat în Eforie Nord, str. Dimitrie Cantemir nr. 12-20, nr. cadastral 107835.

După aprobarea prin hotărâre a Consiliului Local 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 pe terenul reglementat. Prevederile sale completează și detaliază P.U.G. Eforie, care rămâne aplicabil pentru aspectele nereglementate prin prezentul R.L.U.

Modificarea prezentului regulament se poate face numai prin elaborarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism, cu parcurgerea procedurilor de avizare legale.

2. Baza legală

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, și normele metodologice de aplicare;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z. (GM-010-2000);
- Codul civil; Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare; Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, și O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, republicată;
- Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale; Ordinul ANRE nr. 239/2019; Ordinul ANRE nr. 25/2016;
- O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului; Legea nr. 292/2018; Legea apelor nr. 107/1996; O.U.G. nr. 92/2021;
- Legea nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecție a stațiunilor turistice; O.P.A.N.T. nr. 65/2013;
- Ordinul M.S. nr. 119/2014; H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind suprafețele minime de spații verzi;
- P.U.G. Eforie și R.L.U. aferent (H.C.L. nr. 71/2002, H.C.L. nr. 43/2022);
- Certificatul de urbanism nr. 174/20.06.2024, Avizul de oportunitate nr. 2/10.09.2024, Avizul C.T.A.T.U. nr. 01/15.10.2026, Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 414/U/16.05.2025 și avizele enumerate în memoriul de prezentare.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. se aplică terenului care a generat P.U.Z., în suprafață de 4.980 mp (măsurată; 5.000 mp din acte), delimitat la nord de proprietăți private riverane aleii de acces nr. cad. 108258, la sud de str. Dimitrie Cantemir, la est de str. Iancu de Hunedoara și la vest de

str. Traian – DN 39 (E87). Limitele sunt figurate în planșa U03 – Reglementări urbanistice, care face parte integrantă din prezentul regulament.

Terenurile din zona studiată (cca. 1,85 ha) care nu au generat P.U.Z. nu sunt reglementate prin prezentul R.L.U.; pentru acestea rămân aplicabile prevederile P.U.G. Eforie.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului

- terenul nu se află în arii naturale protejate; conform Deciziei etapei de încadrare nr. 21/26.05.2026 a D.J.M. Constanța, planul se adoptă fără aviz de mediu; proiectele ulterioare vor parcurge procedura prevăzută de Legea nr. 292/2018;
- se interzic activitățile poluante și evacuarea apelor uzate pe teren, în rigole sau în subsol;
- pentru documentațiile de fază D.T.A.C. de pe teritoriul studiat prin P.U.Z. se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța, care va stabili condițiile pentru protejarea patrimoniului arheologic (Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 414/U/16.05.2025; condiția nr. 3 din Avizul C.T.A.T.U. pentru clădirile cu subsol sau demisol); descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță conform legii.

5. Siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- fundarea se va face conform studiului geotehnic, pe loess galben (PSU, grupa A), la min. 1,50 m de la cota terenului natural (2,60–3,00 m la clădirile cu subsol/demisol), cu măsuri împotriva umezirii terenului de fundare (trotuare etanșe, sistematizare verticală, distanțarea bazinelor și a zonelor de infiltrare față de fundații);
- **în culoarul de trecere al LEA 110 kV, cu lățimea de 37,00 m (18,50 m de o parte și de alta a axului), este interzisă amplasarea clădirilor;** în culoarse admit numai circulații, parcaje la sol, spații verzi fără arbori înalți, împrejurii și rețele subterane, cu avizul operatorului LEA (C.N. Administrația Porturilor Maritime S.A. Constanța), conform Ordinului ANRE nr. 239/2019. Reducerea culoarului se poate face numai pe baza unei analize de risc acceptate de toate părțile implicate, pe cheltuiala beneficiarului, și impune modificarea reglementării;
- se respectă zonele de protecție și de siguranță ale rețelilor de gaze naturale (NTPEE-2018), apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații;
- în zona drumului național DN 39 se respectă regimul de aliniere prevăzut de art. 47 din O.G. nr. 43/1997 și se rezervă teren în lungul drumului, în afara zonei de siguranță, pentru amplasarea utilităților;
- se respectă cerințele de securitate la incendiu (P118) și accesul autospecialelor de intervenție.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Terenul reglementat constituie o singură unitate teritorială de referință: **UTR IID – zonă turistică (complex turistic – case de vacanță)**. Pe planșa U03 sunt delimitate: zona edificabilă, culoarul LEA 110 kV cu interdicție de construire a clădirilor, zonele de circulații și parcaje, spațiile verzi și retragerea împrejurii la DN 39.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UTR IID – ZONĂ TURISTICĂ

Generalități – caracterul zonei

Zonă destinată unui ansamblu turistic unitar, compus din case de vacanță, unități de cazare de tip bungalow și clădiri cu funcțiuni turistice și complementare (cazare, recepție, alimentație publică, agrement), organizate în jurul unor spații comune amenajate (piscine, zone verzi), cu circulații și parcaje proprii.

SECȚIUNEA 1. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise

- case de vacanță;
- unități de cazare turistică: hotel, motel, pensiune turistică, vile turistice, unități individuale de cazare de tip bungalow;
- alimentație publică (restaurant, bar, cafenea) aferentă complexului;
- dotări de agrement: piscine, terenuri de joacă și sport, spații de relaxare;
- recepție, spații administrative și tehnice aferente complexului;
- anexe aferente funcțiunilor de bază (garaje pentru folosință proprie, spații tehnice, depozitare);
- circulații carosabile și pietonale, parcaje, platforme gospodărești, spații verzi, împrejurire;
- rețele și construcții tehnico-edilitare aferente.

Art. 2. Utilizări admise cu condiționări

- **ponderea funcțiunilor (condiția nr. 1 din Avizul C.T.A.T.U. nr. 01/15.10.2026):** funcțiunile de locuire, locuințe colective – locuințe și case de vacanță care nu sunt exploatate în regim turistic, inclusiv locuința de serviciu a administratorului – vor ocupa **maximum 40% din suprafața construită desfășurată (S.C.D.)** a ansamblului; funcțiunile de interes economic – cazare turistică clasificată conform O.P.A.N.T. nr. 65/2013, alimentație publică, agrement, servicii și comerț – vor ocupa **minimum 60% din S.C.D.**, fiind funcțiuni predominante. Încadrarea se verifică prin proiectul D.T.A.C. și se menține la orice extindere sau schimbare de destinație;
- comerțul de proximitate, cu suprafață de vânzare de max. 200 mp, numai la parterul clădirilor cu funcțiuni turistice;
- construcțiile și amenajările din culoarul LEA 110 kV, numai în limitele art. 5 și cu avizul operatorului;
- construcțiile noi, numai cu avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța obținut la faza D.T.A.C., cu respectarea condițiilor pentru protejarea patrimoniului arheologic (Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 414/U/16.05.2025).

Art. 3. Utilizări interzise

- activități industriale, depozitare en-gros, service auto, spălătorii auto, stații de carburanți;
- activități poluante sau care generează trafic greu, zgomot, mirosuri ori riscuri pentru sănătatea și siguranța oamenilor;
- depozite de deșeuri, platforme de colectare a deșeurilor neacoperite;

- construcții provizorii de orice natură, cu excepția organizării de șantier;
- clădiri în culoarul LEA 110 kV;
- acces carosabil direct din / în DN 39.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE

Art. 4. Caracteristicile parcelelor

Terenul se dezvoltă ca ansamblu unitar, pe baza unei singure autorizații de construire sau a unor autorizații etapizate pe baza unui plan de situație general. Dacă terenul se va dezmembra, fiecare lot rezultat trebuie să aibă acces direct la circulațiile din incintă sau la str. Dimitrie Cantemir / str. Iancu de Hunedoara, front de min. 8,00 m și să respecte individual indicatorii, retragerile și ponderea funcțiunilor din prezentul regulament.

Art. 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament și limitele terenului

Latura	Retragere minimă a clădirilor
Est – str. Iancu de Hunedoara	5,00 m față de aliniament
Sud – str. Dimitrie Cantemir	3,00 m față de aliniament
Vest – str. Traian – DN 39 (E87)	5,00 m față de limita de proprietate
Nord – proprietăți private	Conform Codului civil, fără calcane; recomandat $\geq H_{max}/3$ a clădirii
Culoarul LEA 110 kV	Interdicție de amplasare a clădirilor pe toată lățimea de 37,00 m

Retragerile se aplică tuturor nivelurilor supraterrane, inclusiv demisolurilor și părților de subsol care depășesc cota terenului amenajat. Pot depăși limita edificabilului numai streșinile și copertinele (max. 0,80 m), treptele de acces și rampele pentru persoane cu dizabilități. Picătura streșinii va cădea în incinta proprie.

Art. 6. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri este de 3,00 m, recomandat cel puțin $H_{max}/3$ a clădirii mai înalte, cu respectarea normelor de însoțire (Ordinul M.S. nr. 119/2014) și a distanțelor de siguranță la incendiu (P118). Bungalourile și casele de vacanță pot fi cuplate două câte două, cu perete comun, dacă sunt pe aceeași proprietate.

Art. 7. Circulații și accese

- accesul rutier se realizează exclusiv din drum lateral, conform avizului C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Constanța: intrarea pe traseul DN 39 – str. Iancu de Hunedoara – str. Dimitrie Cantemir – incintă; ieșirea pe traseul incintă – str. Dimitrie Cantemir – str. Iancu de Hunedoara;
- se interzice orice acces carosabil sau pietonal direct din DN 39; str. Dimitrie Cantemir nu are acces rutier în/din DN 39 la km 12+963;
- accesele auto și pietonale în incintă se realizează din str. Dimitrie Cantemir și str. Iancu de Hunedoara, în pozițiile din planșa U03; poziția exactă se poate ajusta la D.T.A.C. cu păstrarea traseelor avizate de C.N.A.I.R.;
- circulațiile carosabile din incintă vor avea lățime de min. 3,50 m la sens unic și min. 6,00 m la dublu sens, cu asigurarea accesului autospecialelor de intervenție; se execută din îmbrăcămînți durabile (beton, pavele), nu din pământ sau pietriș;
- circulațiile din incintă rămân private și nu se cedează domeniului public; costurile se suportă integral de investitor;

- orice altă dezvoltare care ar folosi accesul avizat necesită acordul C.N.A.I.R. pe baza unui studiu de trafic; la D.T.A.C. se obține acordul prealabil și autorizația de lucru în zona drumului național.

Art. 8. Staționarea autovehiculelor

Staționarea se face exclusiv în incintă; nu se admite utilizarea domeniului public pentru parcuri adiacente trotuarului și nici eliminarea gardului în acest scop. Se asigură minimum 22 de locuri de parcare; numărul final se calculează la D.T.A.C. după funcțiunea cu necesarul cel mai mare, conform Anexei nr. 5 la R.G.U., NP 24/2022 și normelor locale, cu următoarele valori minime:

- case de vacanță / vile / bungalouri/locuire – 1 loc / unitate de cazare/locuire (2 locuri la unități > 100 mp S.C.D.);
- hotel / pensiune – 1 loc / cameră la categoria 4–5 stele, 1 loc / 2 camere la 2–3 stele; plus 1 loc / 5 camere pentru personal;
- alimentație publică – 1 loc / 5–10 locuri la masă pentru clienți și 1 loc / 15 locuri la masă pentru personal;
- min. 4% din locuri (cel puțin 1 loc) pentru persoane cu dizabilități, lângă intrări.

Se interzice transformarea spațiilor verzi minime obligatorii în parcaje. Parcajele se pot amplasa și în culoarul LEA 110 kV, cu avizul operatorului.

Art. 9. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Tip de clădire	Regim maxim	Înălțime maximă
Case de vacanță/locuinte	P+1E	Hmax = 10,00 m
Unități de cazare de tip bungalow	Parter	Hmax = 6,00 m
Clădiri cu funcțiuni turistice și complementare (hotel, pensiune, recepție, alimentație publică)	(S/D)+P+3E	Hmax = 14,00 m la atic / cornișă
Anexe, garaje, spații tehnice	Parter	Hmax = 4,00 m

Înălțimea se măsoară de la cota terenului natural (sau amenajat, dacă este mai jos) până la punctul cel mai înalt al clădirii (coamă, atic sau cornișă, după caz). Nu sunt permise terase circulabile sau tehnice peste ultimul nivel, în plus față de regimul maxim, și nici etaje retrase suplimentare. Echipamentele tehnice de pe acoperiș vor fi mascate și nu vor depăși Hmax. Regimul de înălțime respectă condiția nr. 1 din Avizul C.T.A.T.U. nr. 01/15.10.2026 și limita de P+3E / 14,00 m din Avizul Ministerului Turismului nr. 143/2026.

Art. 10. Aspectul exterior al clădirilor

- arhitectura va fi unitară la nivelul ansamblului, prin utilizarea unor modele tipizate, și va prelua, în interpretare contemporană, fie specificul dobrogean (acoperiș cu șarpantă în 4 ape, învelitoare din țiglă), fie pe cel al litoralului (acoperiș terasă, culoare dominantă albă), conform recomandării din Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 414/U/16.05.2025: volume simple, ziduri albe sau în tonuri deschise, ritm regulat al golurilor, materiale naturale (piatră, lemn, tencuiei minerale);
- acoperișuri: șarpantă în 2 sau 4 ape cu pantă de max. 40% ($\approx 22^\circ$), învelitoare din țiglă ceramică sau olane în tonuri de roșu-cărămiziu / brun, sau terasă necirculabilă cu atic de max. 1,00 m;
- **nu se admit acoperișuri cu pante abrupte, mansarde cu lucarne și forme de tip „cabană de munte” sau A-frame** (condiția nr. 2 din Avizul C.T.A.T.U.);

- nuanțele deschise vor reprezenta min. 70% din suprafața fațadelor; se interzic culorile stridente, fluorescente sau foarte lucioase;
- se interzic: tabla strălucitoare și azbocimentul la învelitori; imitațiile de materiale; finisajele interioare (faianță, gresie, oglinzi) aplicate la exterior; firmele amplasate pe acoperișuri sau balcoane;
- panourile solare și fotovoltaice se integrează în planul acoperișului;
- firmele și semnalistica se amplasează sub nivelul primului etaj, integrate în compoziția fațadei.

Art. 11. Echiparea tehnico-edilitară

- toate clădirile se racordează la rețelele publice de apă și canalizare (RAJA S.A.); autorizațiile de construire pentru clădiri se emit numai după realizarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare; înainte de începerea lucrărilor se execută sondaje în prezența RAJA S.A.;
- apa: branșament PEHD Ø63 mm din conducta PEHD Dn 110 mm de pe str. luncu de Hunedoara, cămin apometru la limita proprietății; canalizare: racord PVC-KG Ø160 mm la colectorul Dn 250 mm, conform proiectelor avizate;
- apele pluviale se colectează și se dirijează spre spațiile verzi sau spre bazine de retenție/infiltrare amplasate la distanță față de fundații; se interzice deversarea spre DN 39 și spre vecinătăți;
- rețelele electrice, de telecomunicații și de iluminat din incintă se execută subteran; se interzic rețelele aeriene noi;
- încălzirea se poate realiza cu gaze naturale (branșament de medie presiune, aviz Distrigaz), pompe de căldură sau surse electrice;
- platforma gospodărească pentru colectarea selectivă a deșeurilor va fi închisă și amplasată conform Ordinului M.S. nr. 119/2014;
- costurile tuturor rețelilor și branșamentelor revin integral investitorului.

Art. 12. Spații libere și spații plantate

- spațiile verzi amenajate la sol vor reprezenta minimum 25% din suprafața terenului pentru Varianta A (turism și funcțiuni complementare), respectiv minimum 30% pentru Varianta B (exclusiv case de vacanță), dar nu mai puțin decât minimul impus de H.C.J.C. nr. 152/2013;
- se plantează cel puțin un arbore la fiecare 100 mp de spațiu verde, cu specii adaptate climatului litoral, precum și arbuști și plante decorative conform H.C.J.C. nr. 152/2013;
- în culoarul LEA 110 kV nu se plantează arbori care pot depăși înălțimea admisă de operator;
- suprafețele de parcare se vor planta cu arbori, cel puțin un arbore la 4 locuri, unde nu se află în culoarul LEA.

Art. 13. Împrejmuiri

- spre străzi împrejmuirile vor fi transparente, cu soclu opac de max. 0,60 m și înălțime totală de max. 1,80 m, dublate de gard viu;
- spre vecinătăți împrejmuirile pot fi opace, cu înălțimea de max. 2,00 m;
- **spre str. Traian – DN 39 împrejmuirea se retrace cu minimum 1,50 m față de limita de proprietate;**
- la intersecția străzilor Dimitrie Cantemir și luncu de Hunedoara împrejmuirea va avea teșitură de min. 3,00 m pentru asigurarea vizibilității;

- se interzic sârma ghimpată și elementele care pun în pericol pietonii; porțile nu se vor deschide spre domeniul public.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 14. Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- Varianta A – complex turistic cu funcțiuni complementare: **P.O.T. max. = 50%**;
- Varianta B – exclusiv case de vacanță: **P.O.T. max. = 40%**.

Art. 15. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- Varianta A – complex turistic cu funcțiuni complementare: **C.U.T. max. = 0,96**;
- Varianta B – exclusiv case de vacanță: **C.U.T. max. = 0,80**.

Varianta A se aplică numai dacă ansamblul conține clădiri cu funcțiuni turistice și complementare și respectă ponderea funcțiilor de la art. 2. P.O.T. și C.U.T. se raportează la suprafața terenului din cartea funciară (4.980 mp). Nivelurile subterane intră în C.U.T. numai dacă sunt spații utilizabile; cele cu înălțimea liberă sub 1,80 m sau cu destinație strict tehnică nu se includ. Piscinile descoperite și platformele nu intră în P.O.T.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ – SINTEZĂ

Indicator	UTR IID – zonă turistică
Funcțiune dominantă	Turism – complex turistic, case de vacanță
Pondere funcțiuni	Locuire max. 40% din S.C.D.; funcțiuni economice min. 60% din S.C.D.
P.O.T. max.	50% (Varianta A) / 40% (Varianta B)
C.U.T. max.	0,96 (Varianta A) / 0,80 (Varianta B)
Regim de înălțime	Case de vacanță/locuinte P+1E, 10,00 m; bungalouri P, 6,00 m; clădiri turistice (S/D)+P+3E, 14,00 m
Retrageri	E 5,00 m; S 3,00 m; V (DN 39) 20,00 m; N Cod civil, fără calcane
Servituți	Interdicție clădiri în culoarul LEA 110 kV (37,00 m); împrejmuire retrasă 1,50 m la DN 39
Accese	Numai din străzile Dimitrie Cantemir și Iancu de Hunedoara; fără acces din DN 39
Parcaje	În incintă, min. 22 locuri, calculate la D.T.A.C.
Spații verzi	Min. 25% (Varianta A) / 30% (Varianta B)

Planșa U03 – Reglementări urbanistice face parte integrantă din prezentul regulament. În caz de neconcordanță între piesele scrise și cele desenate, prevalează valoarea cea mai restrictivă.

Şef proiect,
Ing. Vrejoiu Adrian

.....

Urbanist cu drept de semnătură R.U.R.,
Urb. Pascu Andrei

.....



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 174 din 20.06.2024

În scopul: **elaborare PUZ;**

Ca urmare a cererii adresate de **STĂNILĂ AUREL**, cu domiciliul în județul Brăila, municipiul Brăila, str. Oborului, nr.1, bl. AB5, sc. 1, et. 2, ap. 10, înregistrată la nr. 15073 din 03.06.2024
Pentru imobilul: teren și/sau construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, cod poștal 905350, strada Dimitrie Cantemir, nr. 12+20, identificat prin Cartea funciară 107835 EFORIE, având nr CAD. 107835, 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:

- Terenul este situat în **intravilanul** Localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul teren este proprietatea lui **STĂNILĂ AUREL**, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. 107835 eliberat sub cerere nr. 132461/28.05.2024.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: *Se vor respecta prevederile art.59 din legea nr. 422/2001.*
 - 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.*

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 107835 eliberat sub cerere nr. 132461/28.05.2024.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona IID conform PUG Eforie și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuințe și dotări aferente.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare B.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : pentru locuințe - 40 % ; locuințe cu dotări la parter – 50% ;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 0,8
- Suprafața totală a terenului : 5.000 mp din acte și 4.980 mp conform măsurători.

- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : nici o parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor amplasa pe aliniament sau retrase fata de acesta aliniate la cele existente în vecinătate.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi ; este permisă cuplarea la una din limitele laterale a două construcții cu condiția acordului ambilor vecini (zidul comun – Cod Civil) – distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Regim de înălțime: **P+1+3E** ; Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conformarea arhitectural volumetrică va urmări funcțiunea propusă și nu va deprecia aspectul general al zonei ; Acoperișul este de preferat să fie de tip șarpantă, învelite cu țiglă sau olane pentru construcțiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa.
- Condiții de echipare edilitară : zona nu dispune de rețele tehnico-edilitare. Sunt interzise construcțiile care nu pot fi racordate la alimentarea cu apă a orasului. Sunt interzise lucrări edilitare (electrica, telefonie și CATV) aeriene, acestea vor fi pozte în canalizatii conform secțiunilor standardizate pe traseul străzilor.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se va realiza din strada Dimitrie Cantemir. Accesele auto și pietonale se va realiza din aceeași stradă.
- Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996, art. 33 în interiorul limitei de proprietate necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU, coroborat cu NP132/1993 și NP24/2022.
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996
- Împrejmirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sârmă ghimpată, etc.). La intersecții împrejmirile se vor realiza cu o teșitură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: Se va întocmi PUZ.

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

ELABORARE PUZ DE REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ

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.

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:

- Aviz de oportunitate ;

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

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):

- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța ;

- Ministerul Antreprenoriatului și Turismului ;

- Aviz C.N.A.I.R. S.A. - D.R.D.P. Constanța ;

- Aviz C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. ;

- Acord Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat ;

d.4) studii de specialitate:

- Studiu Geotehnic ;

- Studiu volumetric (3D) cu propunerea de ilustrare a soluției ;

- Studiu de circulație ;

- 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,
Mihai – Andrei SIMION

Achitat taxa de: **64,00** lei, conform chitanței nr. **EF 24 100025359** din **03.06.2024**

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,

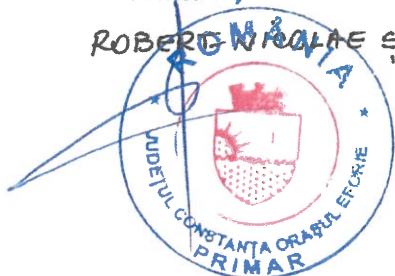
se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism

174 din 20.06.2024

de la data de 20.06.2026..... până la data de 19.06.2027.....

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

PRIMAR,
ROBERT NICOLAE ȘERBAN



SECRETAR GENERAL,
GABRIEL PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,
EDUARD FERENCZ

Întocmit,

ING. PECTOR SUPERIOR
OTILIA NEGREA

Achitat taxa de 19,20 lei, conform chitanței nr. EF NR 100050580 din 27.04.2026
Transmis solicitantului la data de 07.05.2026

Cod verificare



100168689715

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **107835**, UAT Eforie / CONSTANTA,
Loc. Eforie Nord, Str. Dimitrie Cantemir, Nr. 12÷20

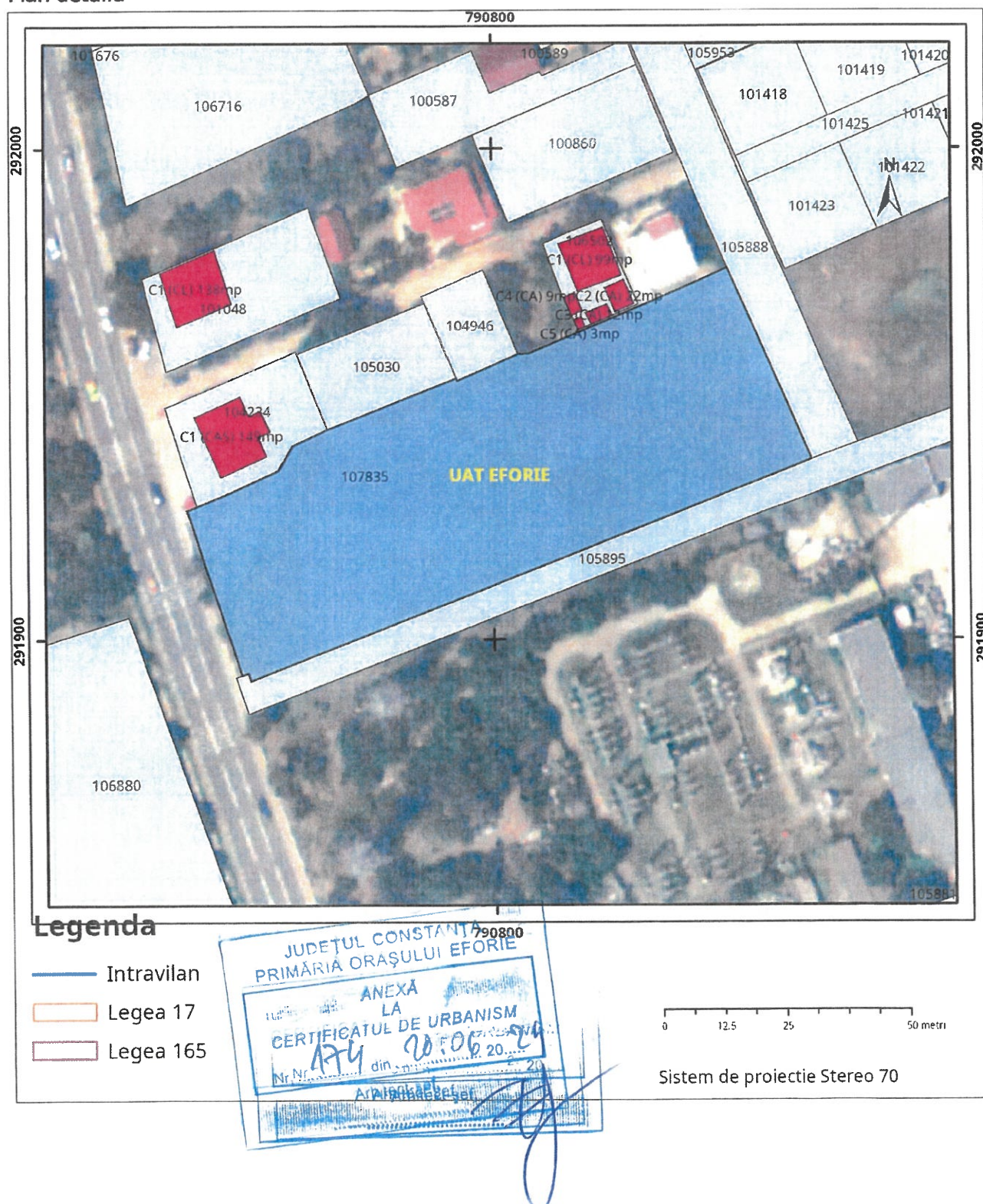
Nr.cerere	132477
Ziua	28
Luna	05
Anul	2024

Teren: 4.980 mp

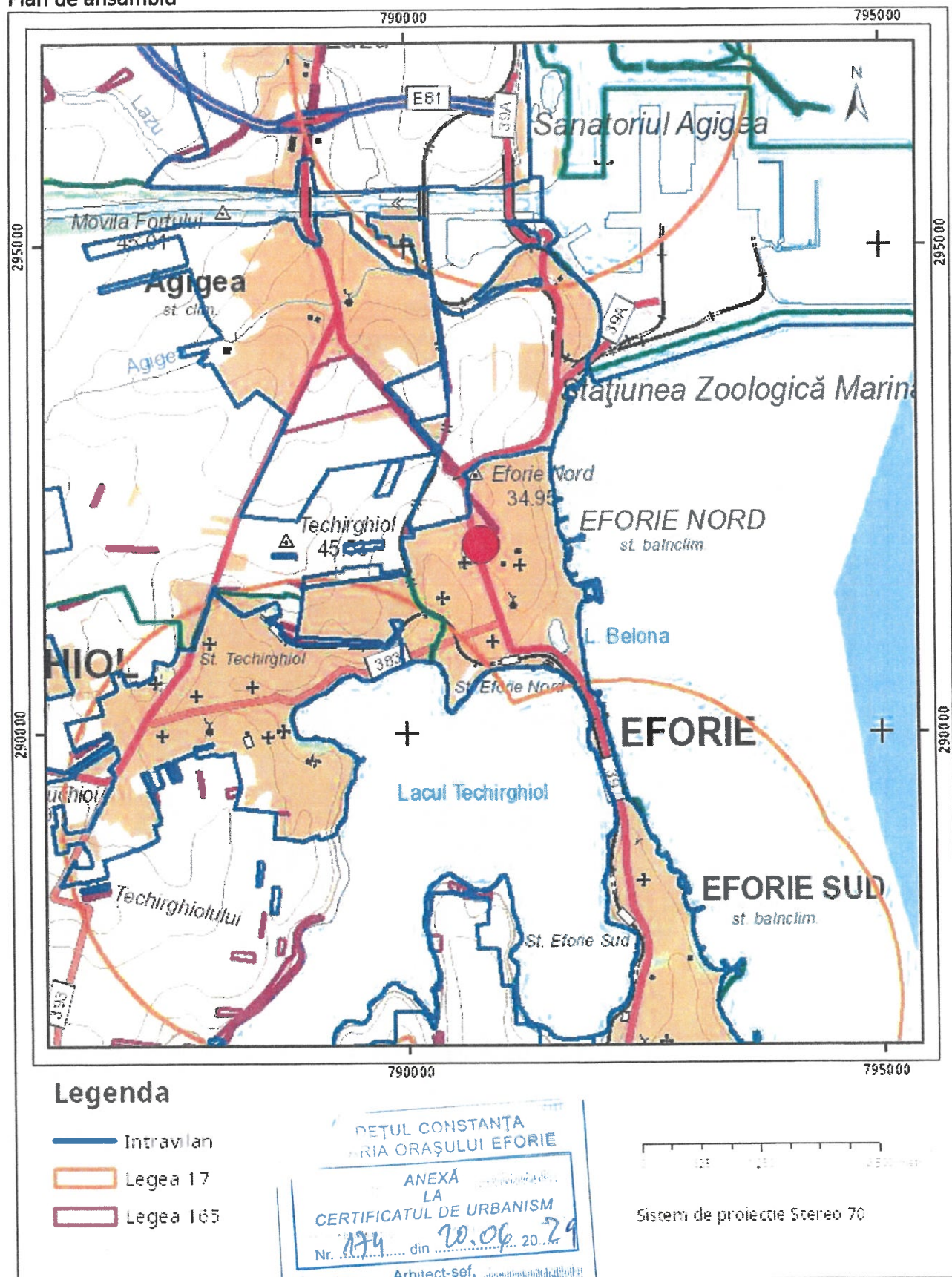
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 4980mp

Plan detalii



Plan de ansamblu



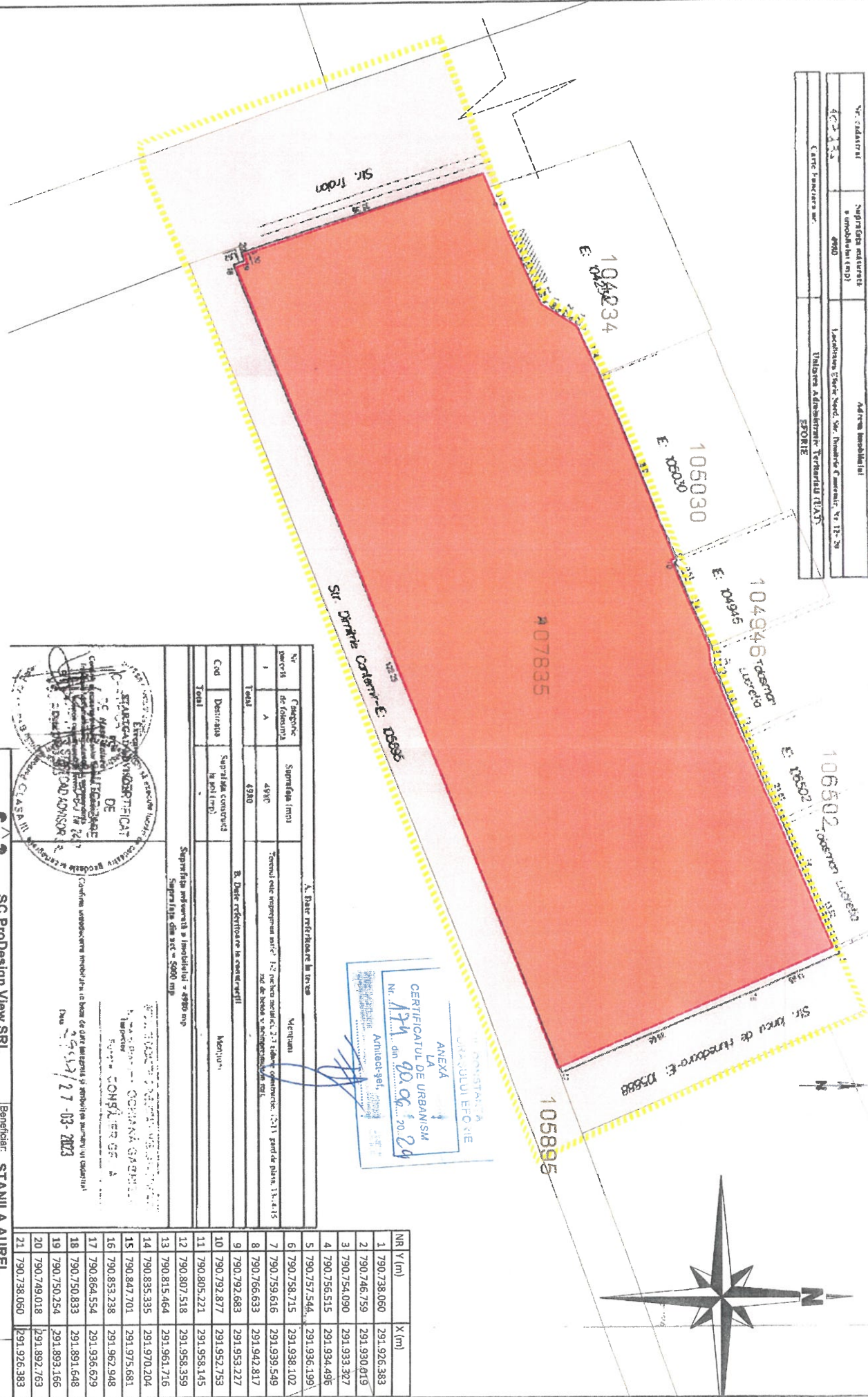
Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-03-2023
Data și ora generării: 28-05-2024 10:53

Forma 1 (5/07)

Nr. cadastral	Suprafata terenului si constructiilor (mp)	Adresa imobilului
402333	4980	Localitatea Sibiu, Strada Dintre Carari nr. 11-20
Care functioneaza in	Utilizarea Actualizata: Terenuri de Uz Public	



ANEXA LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 174 din 09.06.2024

Nr. inregistrare		Suprafata (mp)		Verificari	
1		A		B	
Total		4980		Total	
Cod		Destinatie		Suprafata constructa	
Total		Total		Total	

SC ProDesign View SRL
Bucuresti, Romania
Strada Dintre Carari nr. 11-20
Localitatea Sibiu, Strada Dintre Carari nr. 11-20

Nr	Y (m)	X (m)
1	790.738.060	291.926.383
2	790.746.759	291.930.019
3	790.754.090	291.933.327
4	790.756.515	291.934.496
5	790.757.544	291.936.199
6	790.758.715	291.938.102
7	790.759.616	291.939.549
8	790.766.633	291.942.817
9	790.792.683	291.953.227
10	790.792.877	291.952.753
11	790.805.221	291.958.145
12	790.807.518	291.958.359
13	790.815.464	291.961.716
14	790.835.335	291.970.204
15	790.847.701	291.975.681
16	790.853.238	291.962.948
17	790.864.554	291.936.629
18	790.750.833	291.891.648
19	790.750.254	291.893.166
20	790.749.018	291.892.763
21	790.738.060	291.926.383

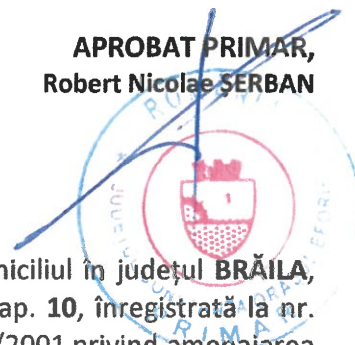
LEGENDA:
ZONA STUDIATA
TEREN CE A GENERAT PUZ-S=5000mp
POT existent= 0,00%
CUT existent= 0,00



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

Nr. 22780/10.09.2024

APROBAT PRIMAR,
Robert Nicolae SERBAN



Ca urmare a cererii adresate de **STĂNILĂ AUREL**, cu domiciliul în județul **BRĂILA**, municipiul **BRĂILA**, strada **OBORULUI**, nr. 1, bl. **AB5**, sc. 1, et. 2, ap. 10, înregistrată la nr. **22780** din **07.08.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 2 din 10.09.2024

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal privind „**PUZ REGLEMENTARE COMPLEX TURISTIC PENTRU CASE DE VACANȚĂ**” generat de imobilul din orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, cod poștal 905350, strada Dimitrie Cantemir, nr. 12÷20, identificat prin Cartea funciară 107835 EFORIE, având nr CAD. 107835 și suprafață teren de 4.980mp, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Conform anexei la prezentul aviz, amplasamentul de cca. 1.85ha este delimitat la nord de proprietăți riverane unei alei de acces private (identificate cu IE 104234, IE 105030, IE 104946, IE 106502 și un teren neintabulat), la sud de strada proiectată Dimitrie Cantemir, la est de strada existentă lăncu de Hunedoara iar la vest de strada Traian – DN39;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți :

Conform PUG Eforie și RLU, terenurile se află în zona IID – locuințe și dotări aferente. Obiectul lucrării propuse de investitor este de a aprofunda și rezolva problemele funcționale, tehnice și estetice din zonă, luând în calcul o transformare eminentă turistică și o dezvoltare complexă pe o perioadă de 5÷10 ani. Reconsiderarea cadrului urbanistic existent presupune adaptarea la noile cerințe prin: analiza și prognoza modului de integrare a funcțiunilor ; armonizarea laturii estetice a construcțiilor, caracterizate de tipologii și soluții arhitecturale variate, datorate posibilităților multiple de etajare pe înălțime ; organizarea circulației carosabile și adaptarea la creșterea valorilor de trafic, cu descărcare în străzile Dimitrie Cantemir și lăncu de Hunedoara; completarea și refacerea infrastructurii tehnico-edilitare ; propunerea unor soluții de facilitare a încadrării în localitate ; regenerarea urbană a acestei zone, caracterizată în prezent de terenuri virane abandonate.

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

Existent: POT = 40% pentru locuințe; 50% pentru locuințe și dotări; CUT = 0,8 ;

Regim de înălțime: (S)+P+1÷3E

Propus: POT = 50% ; CUT = 0,96; Regim de înălțime P÷P+3E (nu sunt permise terase circulabile/tehnice peste ultimul nivel, în plus față de RHmax) ; Hmax la atic/cornișă = 14m.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

La stabilirea edificabilului, se vor lua în considerare următoarele :

Distanța față de aliniamentul la strada Iancu de Hunedoara va fi stabilită la 5m iar față de Dimitrie Cantemir la 3m. Față de strada Traian se propune o distanță de 20m; Retragerile față de limita nord a terenului vor respecta cel puțin Codul Civil (nu sunt permise alăturări la calcan, se recomandă $H_{max}/3$).

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

Se consideră suficientă o echipare a amplasamentului studiat cu dotări turistice și de agrement, fără a exclude adăugarea, după caz, a punctelor de comerț de proximitate.

Elaboratorul va avea în vedere rezolvarea acceselor și parcărilor pe tot ansamblul lotului, exclusiv în limita incintei, cu circulație internă. Nu este permisă utilizarea domeniului public în scopul dispunerii de parcuri adiacente trotuarului și eliminarea gardului.

Zona va dispune de o infrastructură edilitară nouă, conform necesităților proiectate, ale cărei costuri estimate vor reveni în sarcina investitorilor.

Căile de circulații auto și pietonale vor rămâne private, nu se vor ceda domeniului public al orașului Eforie. Investitorul va susține singur această categorie de costuri, după realizarea rețelelor.

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 utilitățile urbane și infrastructura (alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare) ; Acordul Agenției pentru protecția mediului Constanța ; Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța ; Aviz Ministerul Antreprenoriatului și Turismului ; Aviz C.N.A.I.R. S.A. - D.R.D.P. Constanța ; Aviz C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. ; Acord Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat Eforie ; 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. **174** din **20.06.2024**, emis de Primăria Orașului Eforie.

Achitat taxa de **239** lei, conform Chitanței seria/nr. **EF24 100029786** din **10.09.2024**

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

Arhitect-șef,
Eduard FERENCZ

[illegible]

