PROIECT DE HOTĂRÂRE

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

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

PRIMARUL ORAŞULUI EFORIE,
Având in vedere:

- Raportul de specialitate nr. **27401** din **12.10.2026** privind aprobarea planului urbanistic zonal „COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANŢĂ" Eforie Nord
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi 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) şi alin. (6) - lit c), coroborat cu art.196 alin. (1) - lit a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările şi completările ulterioare şi al Regulamentului de funcţionare al Consiliului Local, supun spre aprobarea plenului Consiliului Local al Oraşului Eforie următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă planului urbanistic zonal
„COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANŢĂ" Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir
Art. 2. Se stabileşte la 5 (cinci) ani durata de valabilitate a PUZ menţionat la art. 1.
Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.
Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată autorităţilor, instituţiilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Eforie, octombrie 2026

PRIMAR

ŞERBAN Robert Nicolae

Intocmit ,
Arhitect-şef Eduard Ferencz

28230/20.10.2026

REFERAT DE APROBARE

privind planul urbanistic zonal
„COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ" Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

Având in vedere:
- Avizul arhitectului-şef 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 şi 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 dezbaterea şi aprobarea Consiliul Local al oraşului Eforie prezentul Proiect de Hotărâre privind constituirea planul urbanistic zonal

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

PRIMAR
ŞERBAN Robert Nicolae

Intocmit ,
Arhitect-şef 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, parcări, platforme gospodărești și împrejmuire.
- 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 parcări 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 şi urbanismul, cu modificările si 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 Dezvoltarii Regionale si Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

-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 măsurați
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 culoar se admit numai circulații, parcaje la sol, spații verzi fără arbori înalți, împrejmuiri 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 rețelelor 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 împrejmuirii 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, împrejmuire;
- 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,locuinte 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 ≥ Hmax/3 a clădirii
Culoarul LEA 110 kV	Interdicție de amplasare a clădirilor pe toată lățimea de 37,00 m

Retragerile se aplică tuturor nivelurilor supraterane, inclusiv demisolurilor și părților de subsol care depășesc cota terenului amenajat. Pot depăși limita edificabilului numai streașinile 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 Hmax/3 a clădirii mai înalte, cu respectarea normelor de însorire (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 îmbrăcăminți 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 parcări 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, tencuieli minerale);
– acoperișuri: șarpantă în 2 sau 4 ape cu pantă de max. 40% (≈ 22°), 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. Iancu 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 rețelelor 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 retrage cu minimum 1,50 m față de limita de proprietate;**
- la intersecția străzilor Dimitrie Cantemir și Iancu 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 funcțiunilor 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. Piscinele 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/locuințe 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.

Șef proiect, Ing. Vrejoiu Adrian	Urbanist cu drept de semnătură R.U.R., Urb. Pascu Andrei .....

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 174 **din** 20.06.2024

În scopul: **elaborare PUZ;**

Ca urmare a cererii adresate de **STĂNILĂ AUREL,** cu domiciliul în judeţul **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 şi/sau construcţii, situat în judeţul **Constanţa**, oraşul **Eforie**, localitatea **Eforie Nord**, cod poştal **905350**, strada **Dimitrie Cantemir**, nr. **12÷20,** identificat prin Cartea funciară **107835 EFORIE**, având nr CAD. **107835,**

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în **intravilanul** Localităţii Eforie Nord, oraş Eforie.
- Imobilul teren este proprietatea lui **STĂNILĂ AUREL,** conform acte menţionate în extrasul de carte funciară nr. **107835** eliberat sub cerere nr. **132461/28.05.2024.**
- Reglementări extrase din documentaţiile de urbanism şi 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.*
  - Interdicţii temporare (~~definitive~~)de construire: *DA, până la întocmirea şi aprobarea unei documentaţii 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 folosinţă actuală curţi – construcţii conform extrasului de carte funciară nr. **107835** eliberat sub cerere nr. **132461/28.05.2024.**
- Destinaţia terenului stabilită prin planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona **IID** conform PUG Eforie şi RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuinţe şi dotări aferente.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcţii cu funcţiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranţa, confortul şi sănătatea oamenilor şi alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare **B.**

3. REGIMUL TEHNIC:

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

- Caracteristicile parcelelor (suprafeţe, dimensiuni) : nici o parcelă nu este construibilă dacă faţada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m şi prin realizarea unei construcţii pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Amplasarea clădirilor faţă de aliniament (linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată) – construcţiile principale se vor amplasa pe aliniament sau retrase fata de acesta aliniate la cele existente in vecinatate.
- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale şi posterioare : Construcţiile se vor amplasa în regim de construire izolate pe loturi ; este permisă cuplarea la una din limitele laterale a două construcţii cu condiţia acordului ambilor vecini (zidul comun – Cod Civil) – distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cu respectarea distanţelor minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu.
- Regim de înălţime: **P+1÷3E** ; Înălţimea maximă se referă la o clădire cu înălţimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcţiilor : Toate construcţiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conformarea arhitectural volumetrică va urmării funcţiunea propusă şi nu va deprecia aspectul general al zonei ; Acoperişul este de preferat să fie de tip şarpantă, învelite cu ţiglă sau olane pentru construcţiile până la trei niveluri ; nu este interzisă nici terasa.
- Condiţii de echipare edilitară : zona nu dispune de reţele tehnico-edilitare. Sunt interzise constructiile care nu pot fi racordate la alimentarea cu apă a orasului. Sunt interzise lucrari edilitare (electrica, telefonie si CATV) aeriene, acestea vor fi pozte in canalizatii conform sectiunilor standardizate pe traseul strazilor.
- Circulaţii şi accese : Circulaţia autovehiculelor se va realiza din strada Dimitrie Cantemir. Accesele auto si pietonale se va realiza din aceeaşi stradă.
- Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996, art. 33 în interiorul limitei de proprietate necesarul fiind raportat la funcţiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU, coroborat cu NP132/1993 şi NP24/2022.
- Spaţii libere şi spaţii plantate : vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate în conformitete cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996
- Împrejmuirile : Gardurile nu vor depăşi înălţimea de 1,80 m şi vor fi transparente la faţadă. Sunt interzise gardurile d materiale ce pun în pericol siguranţa şi sănătatea pietonilor (sârmă ghimpată, etc.). La intersecţii împrejmuirile se vor realiz cu o teşitură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentatiilor de urbanism si 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 VACANŢĂ

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CONSTANŢA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

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

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

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E ☐ D.T.A.D.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

[X] alimentare cu apă	[X] gaze naturale
[X] canalizare	[X] telefonizare
[X] 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 şi acorduri privind:

[ ] ~~securitatea la incendiu~~ [ ] ~~protecţia civilă~~ [ ] ~~sănătatea populaţiei~~

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

- Aviz Direcţia Judeţeană pentru Cultură Constanţa ;
- Ministerul Antreprenoriatului şi Turismului ;
- Aviz C.N.A.I.R. S.A. - D.R.D.P. Constanţa ;
- Aviz C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. ;
- Acord Direcţia Administrarea Domeniului Public şi Privat ;

d.4) studii de specialitate:

- Studiu Geotehnic ;
- Studiu volumetric (3D) cu propunerea de ilustrare a soluţiei ;
- Studiu de circulaţie ;
- Planşe întocmite în sistemul de Proiecţie Stereografic 1970, vizate de OCPI ;

e) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia 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 ŞERBAN

SECRETAR GENERAL,
Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ŞEF,
Mihai – Andrei SIMION

Achitat taxa de: **64,00** lei, conform chitanţei nr. **EF 24 100025359** din **03.06.2024**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poşta la data de .....

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

se prelungeşte 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 valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,
ROBERT NICOLAE ŞERBAN

SECRETAR GENERAL,
GABRIEL PREOTEASA

ARHITECT ŞEF,
EDUARD FERENCZ

Întocmit,
INSPECTOR SUPERIOR
OTILIA NEGREA

Achitat taxa de 19,20 lei, conform chitanţei nr. EF NR 1000505280 din 27.04.2026
Transmis solicitantului la data de 07.05.2026

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Cod verificare
100168689715

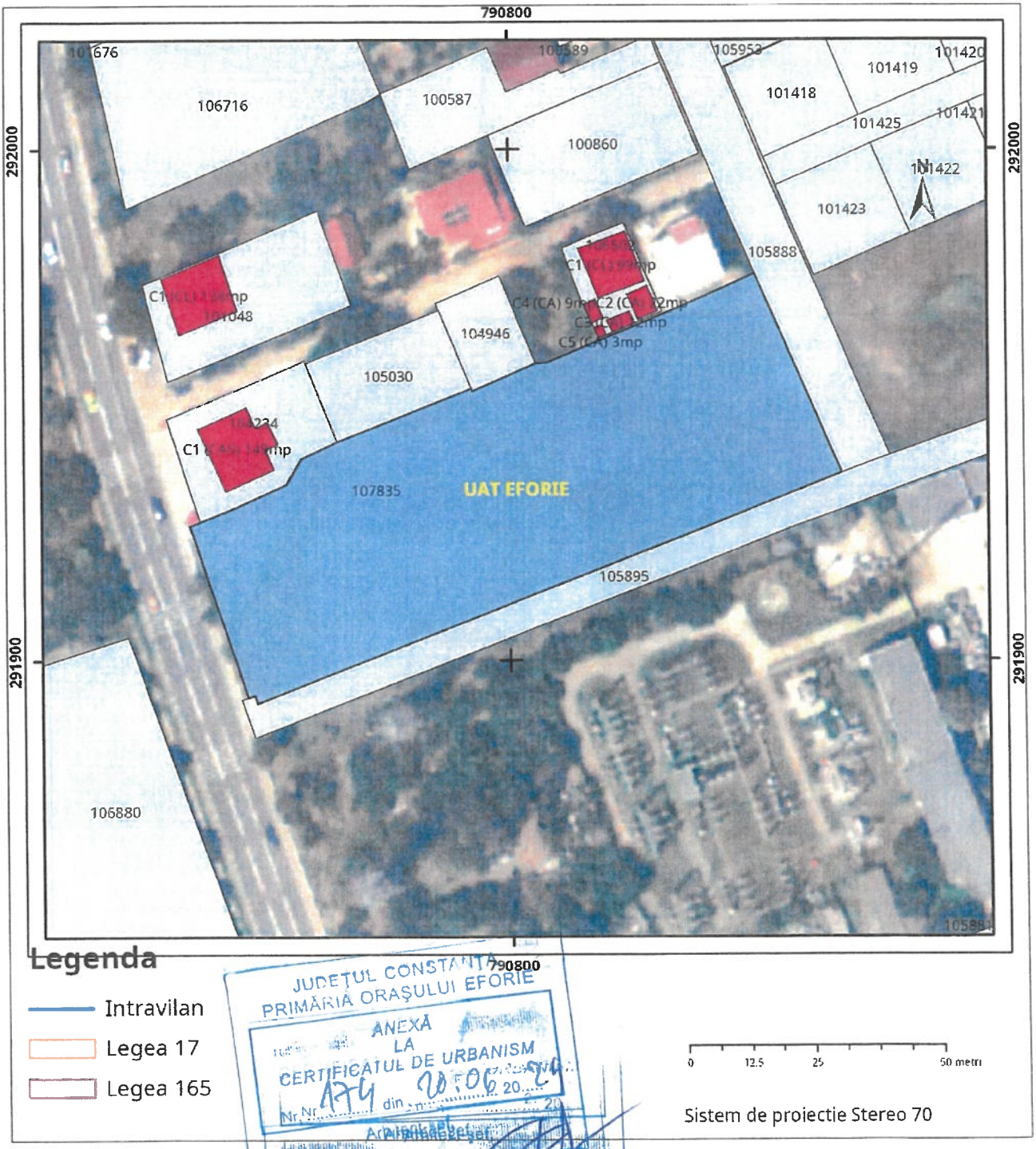
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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

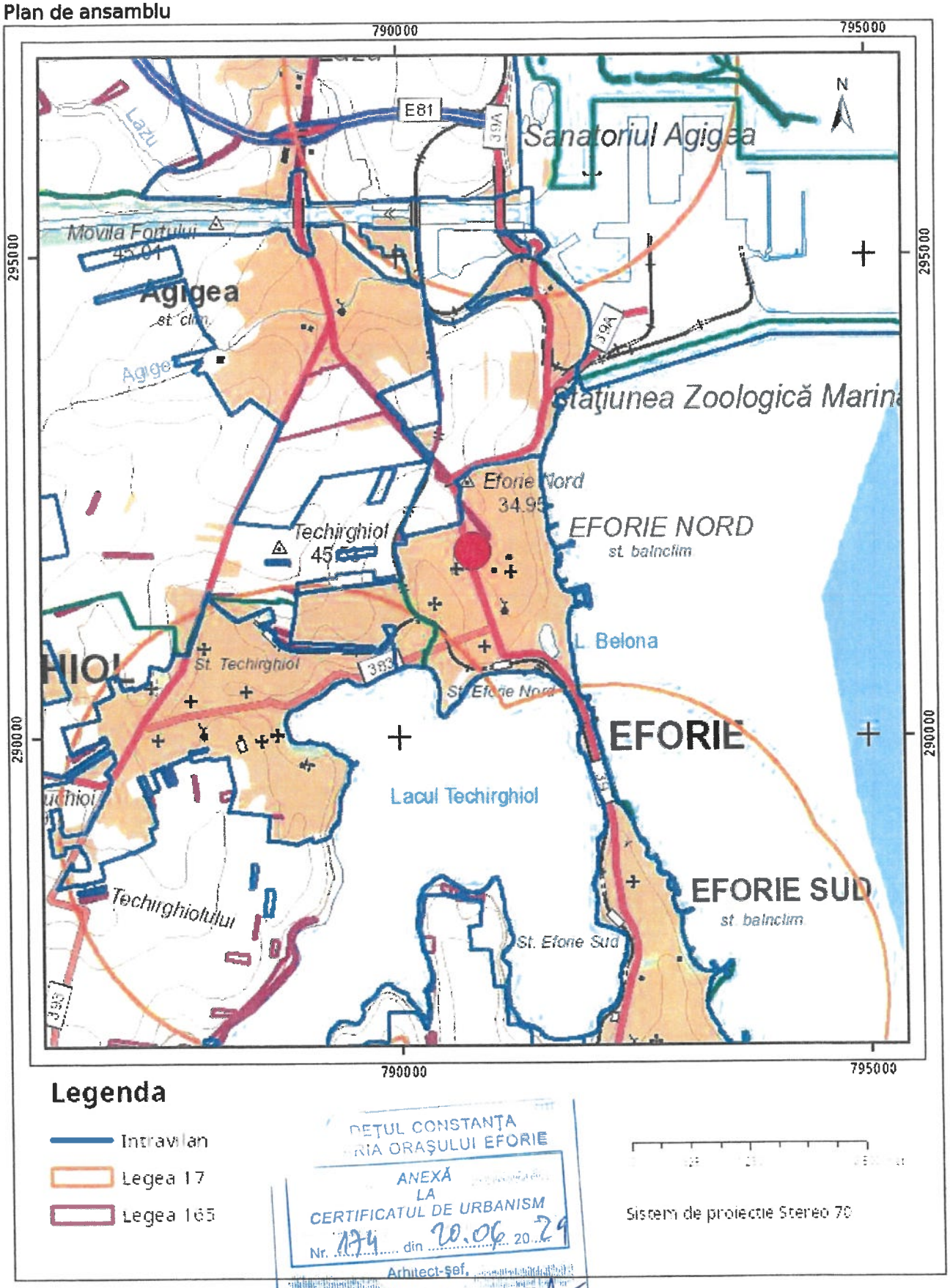
Teren: 4.980 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 4980mp

Plan detaliu



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 474 din 20.06.2024

Plan de ansamblu



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 174 din 20.06.2029
Arhitect-șef

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

Semnat electronic

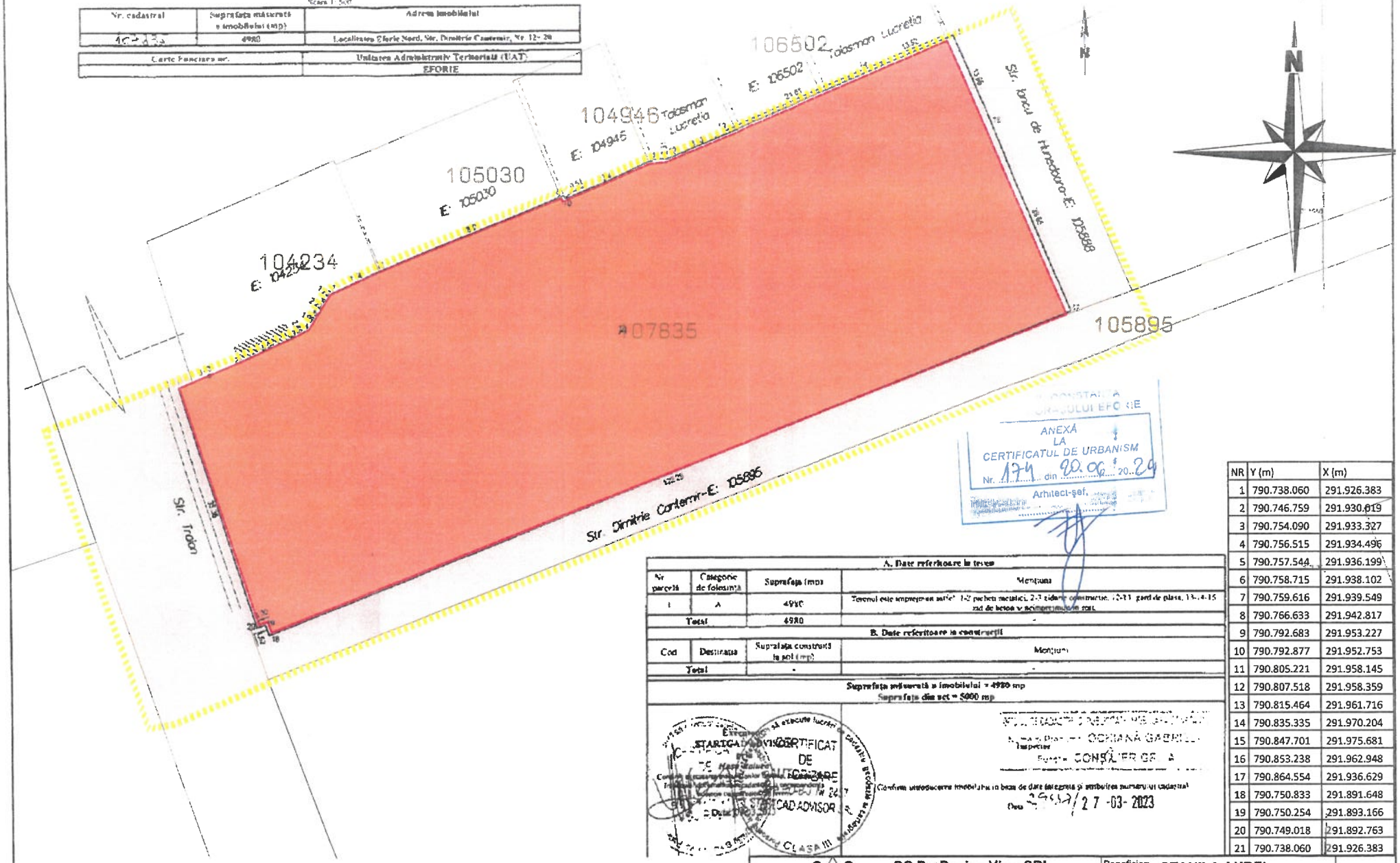
Ultima actualizare a geometriei: 27-03-2023
Data și ora generării: 28-05-2024 10:53

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE IMOBIL

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
107835	4980	Localitatea Eforie Nord, Str. Dimitrie Cantemir, Nr. 12- 20

Carte funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	EFORIE



ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM Nr. 174 din 20.06.2024
Arhitect-şef

NR	Y (m)	X (m)
1	790.738.060	291.926.383
2	790.746.759	291.930.619
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

A. Date referitoare la teren

Nr parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Mentiuni
1	A	4980	Terenul este imprejmuit astfel: 1-2 plasa metalica, 2-3 zidarie construita, 3-4-11 gard de plasa, 11-1-4-15 zid de beton si acoperimi pe sol.
Total		4980	-

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Mentiuni
Total		-	-

Suprafaţa măsurată a imobilului = 4980 mp
Suprafaţa din act = 5000 mp

STARIGA ADVISOR CERTIFICAT DE CALITATE CLASA III

Confirm autentificarea imobilului pe baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Data 27-03-2023

LEGENDA:

ZONA STUDIATA

TEREN CE A GENERAT PUZ -S=5000mp

POT existent= 0,00%

CUT existent= 0,00

SC ProDesign View SRL C.U.I.:28194012 ; Nr.O.R.C. :J13./535/16.03.2011 IBAN: RO82RNCB0296120842020001 Tel : 0761.835335 ; mail : avrejoiu@gmail.com				Beneficiar: STANILA AUREL	Proiect nr. 31/2024
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. SI REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC/CASE DE VACANTA CU REGIM DE INALTIME P/P+1E/P+2E	Faza: C.U.
SEF PROIECT	urb. Pascu Andrei			Titlu proiect: Localitatea Eforie Nord, Strada Dimitrie Cantemir, Nr.12-20, Judetul Constanta	
PROIECTAT	urb. Pascu Andrei		Data: MAI 2024	Titlu planşă: SITUATIA EXISTENTA	Planşa nr. U 02
DESENAT	Ing.Iacob Nicoleta				

DREPTURILE DE AUTOR APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. PRODESIGN VIEW S.R.L.
COPIEREA SAU COMERCIALIZAREA PREZENTULUI PROIECT SAU A UNEI PARTI DIN ACESTA, FARA ACORDUL AUTORULUI SE PEDEPSESTE CONFORM LEGII DREPTULUI DE AUTOR NR. 8/1996.
PREZENTA DOCUMENTATIE POATE FI FOLOSITA NUMAI IN SCOPUL PENTRU CARE A FOST ELABORATA.
ORICE MODIFICARE SAU COMPLETARE A PREZENTULUI PROIECT SE POATE FACE NUMAI CU ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI.

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE

Nr. 22780/10.09.2024

APROBAT PRIMAR,
Robert Nicolae ŞERBAN

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 poştal **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 Iancu 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 eminamente 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 Iancu 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.

La stabilirea edificabilului, se vor lua în considerare următoarele :
Distanţa faţă de aliniamentul la strada Iancu de Hunedoara va fi stabilită la 5m iar faţă de Dimitrie Cantemir la 3m. Faţă de strada Traian se propune o distanţă de 20m; Retragerile faţă de limita nord a terenului vor respecta cel puţin Codul Civil (nu sunt permise alăturări la calcan, se recomandă Hmax/3).

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor :
Se consideră suficientă o echipare a amplasamentului studiat cu dotări turistice şi de agrement, fără a exclude adăugarea, după caz, a punctelor de comerţ de proximitate.
Elaboratorul va avea în vedere rezolvarea acceselor şi parcărilor pe tot ansamblul lotului, exclusiv în limita incintei, cu circulaţie internă. Nu este permisă utilizarea domeniului public în scopul dispunerii de parcări adiacente trotuarului şi eliminarea gardului.
Zona va dispune de o infrastructură edilitară nouă, conform necesităţilor proiectate, ale cărei costuri estimate vor reveni în sarcina investitorilor.
Căile de circulaţii auto şi pietonale vor rămâne private, nu se vor ceda domeniului public al oraşului Eforie. Investitorul va susţine singur această categorie de costuri, după realizarea reţelelor.

5. Capacităţile de transport admise :
Conform valorilor de trafic reieşite din studiul de circulaţie, cu respectarea cadrului legal şi normativ în vigoare.

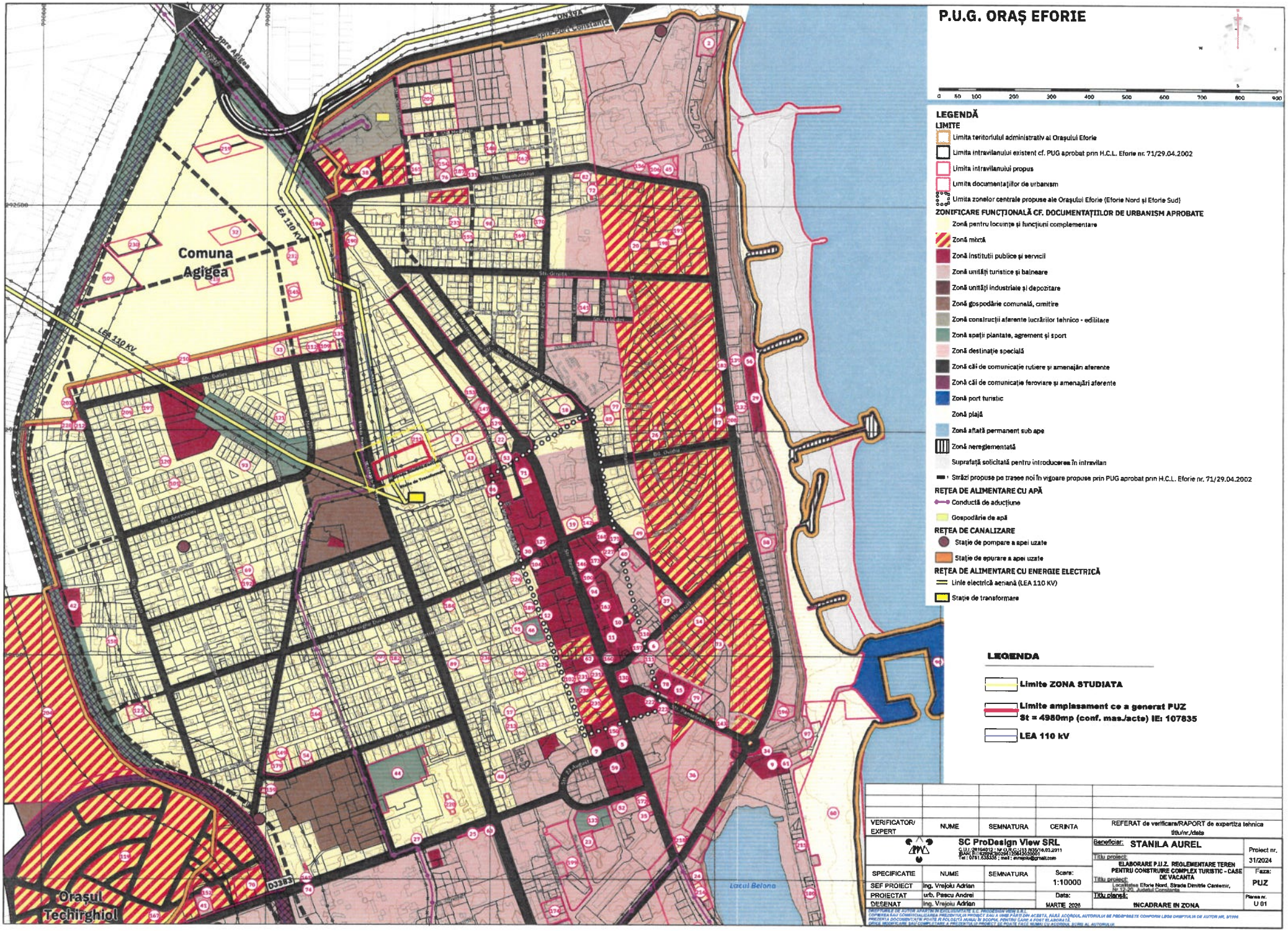
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z. : privind utilităţile urbane şi infrastructura (alimentare cu apă şi canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare) ; Acordul Agenţiei pentru protecţia mediului Constanţa ; Aviz Direcţia Judeţeană pentru Cultură Constanţa ; Aviz Ministerul Antreprenoriatului şi Turismului ; Aviz C.N.A.I.R. S.A. - D.R.D.P. Constanţa ; Aviz C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. ; Acord Direcţia Administrarea Domeniului Public şi Privat Eforie; Aviz C.T.A.T.U. Eforie.

7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi 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 Oraşului Eforie.

Achitat taxa de **239** lei, conform Chitanţei seria/nr. **EF24 100029786** din **10.09.2024**
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de ..... .

Arhitect-şef,
Eduard FERENCZ



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/RAPORT de expertiza tehnica titlu/nr./data

SC ProDesign View SRL
C.U.I.: 29194012 ; Nr.O.R.C.: J13/836/16.03.2011
IBAN: RO92RNCB0209125842030001
Tel: 0761.538338 ; mail: mvrejoiu@gmail.com

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
SEF PROIECT	ing. Vrejoiu Adrian		1:10000
PROIECTAT	urb. Pascu Andrei		Data:
DESENAT	ing. Vrejoiu Adrian		MARTIE 2026

Beneficiar: **STANILA AUREL**

Proiect nr. 31/2024

Titlu proiect: **ELABORARE P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC - CASE DE VACANTA**

Faza: **PUZ**

Titlu proiect: Localitatea Eforie Nord, Strada Dimitrie Cantemir, Nr. 12-20, Județul Constanța

Titlu planșă: **INCADRARE IN ZONA**

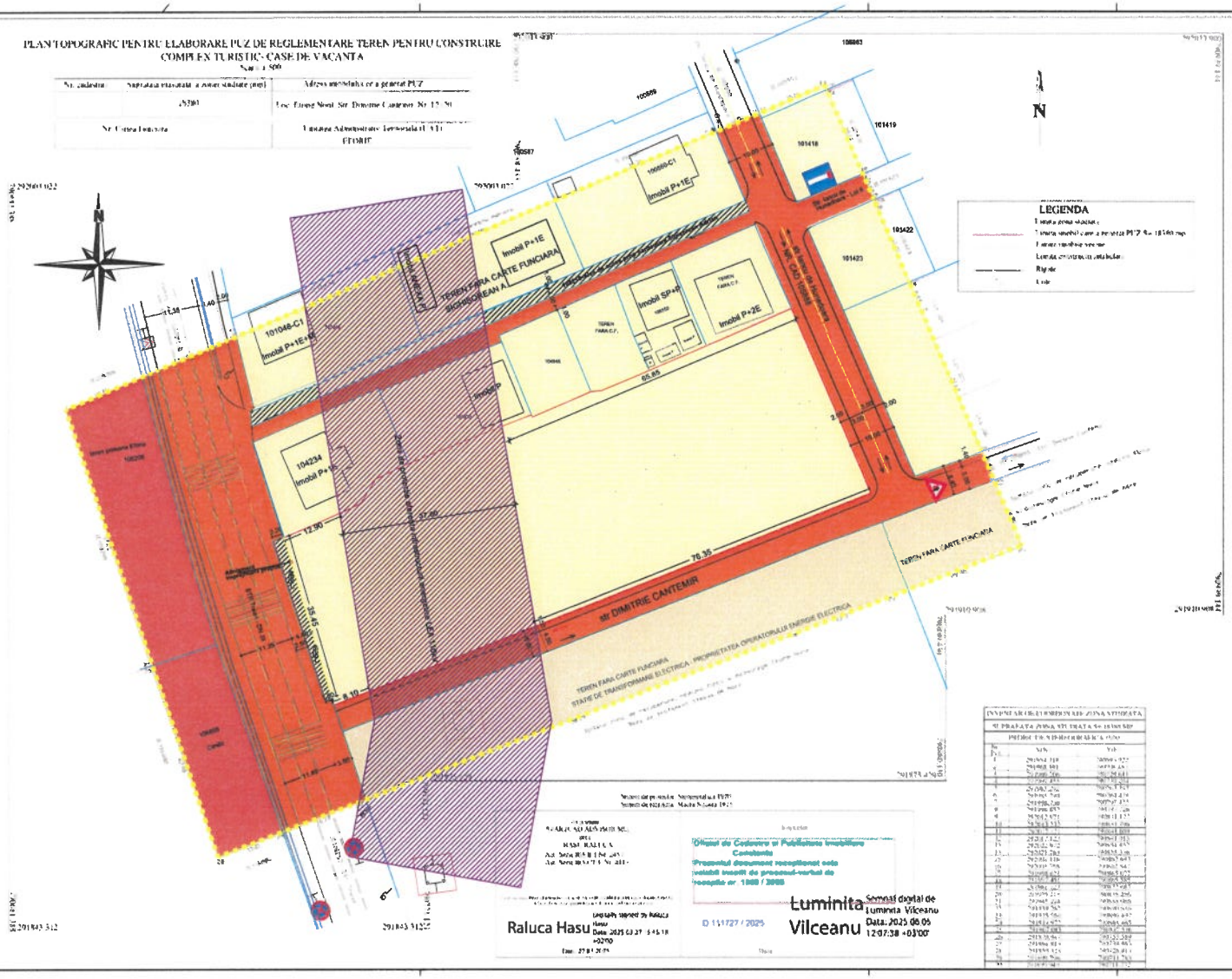
Planșa nr. U 01

DREPTURILE DE AUTOR ASUPRA ACESTUI PROIECT APARȚIN EXCLUSIV SC PRODESIGN VIEW S.R.L. CONFORM LEGII DREPTURILOR DE AUTOR NR. 8/1996 COPIEREA SAU COMERCIALIZAREA PREZENTULUI PROIECT FĂRĂ ACORDUL AUTORULUI SE PEDEPSESTE CONFORM LEGII. PREZENTA DOCUMENTAȚIE ȘI PIESELE DESENATE NU POT FI UTILIZATE ÎN ALTE SCOPURI DECÂT CELE PENTRU CARE A FOST ELABORATĂ. ORICE MODIFICARE SAU COMPLETARE A PREZENTULUI PROIECT SE POATE FACE NUMAI CU ACORDUL SCRIS AL AUTORULUI.

PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE PUZ DE REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC- CASE DE VACANTA

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a zonei studiate (mp)	Adresa imobilului ce a generat PUZ
15380		Loc. Etoria Nord, Str. Dimitrie Cantemir, Nr. 12 - 50
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) EFORIE



LEGENDA:

	ZONA STUDIATA AFERENTA-18380 mp
	TEREN CE A GENERAT -4980mp
	LIMITE TERENURI PROPRIETATI

CIRCULATIA TERENURILOR

	TEREN DOMENIU PRIVAT PERSOANE FIZICE SI JURIDICE
	TEREN DOMENIU PRIVAT AL UNITATILOR ADMINISTRATIV TERITORIALE PRIMARIA ORAS EFORIE
	TEREN DOMENIU PUBLIC AL UNITATILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE
	TEREN CEDAT TRECERI IN DOMENIU PUBLIC
	RETRAGERE ALINIAMENT PENTRU IMPREJMUIRE LA DN 39 - min 1,50 m

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REPERAT de verificare/RAPORT de expertiza tehnica Mlu/nr./data
SC ProDesign View SRL				Beneficiar: STANILA AUREL
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC - CASE DE VACANTA
SEF PROIECT	Ing. Vinjoiu Adrian			Titlu proiect: Localitatea Eforie Nord, Strada Dimitrie Cantemir, Nr. 12-50, Judetul Constanta
PROIECTAT	urb. Pascu Andrei		Data: MARTIE 2025	Titlu plansa: CIRCULATIA TERENURILOR/ OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
DESENAT	Ing. Vinjoiu Adrian			

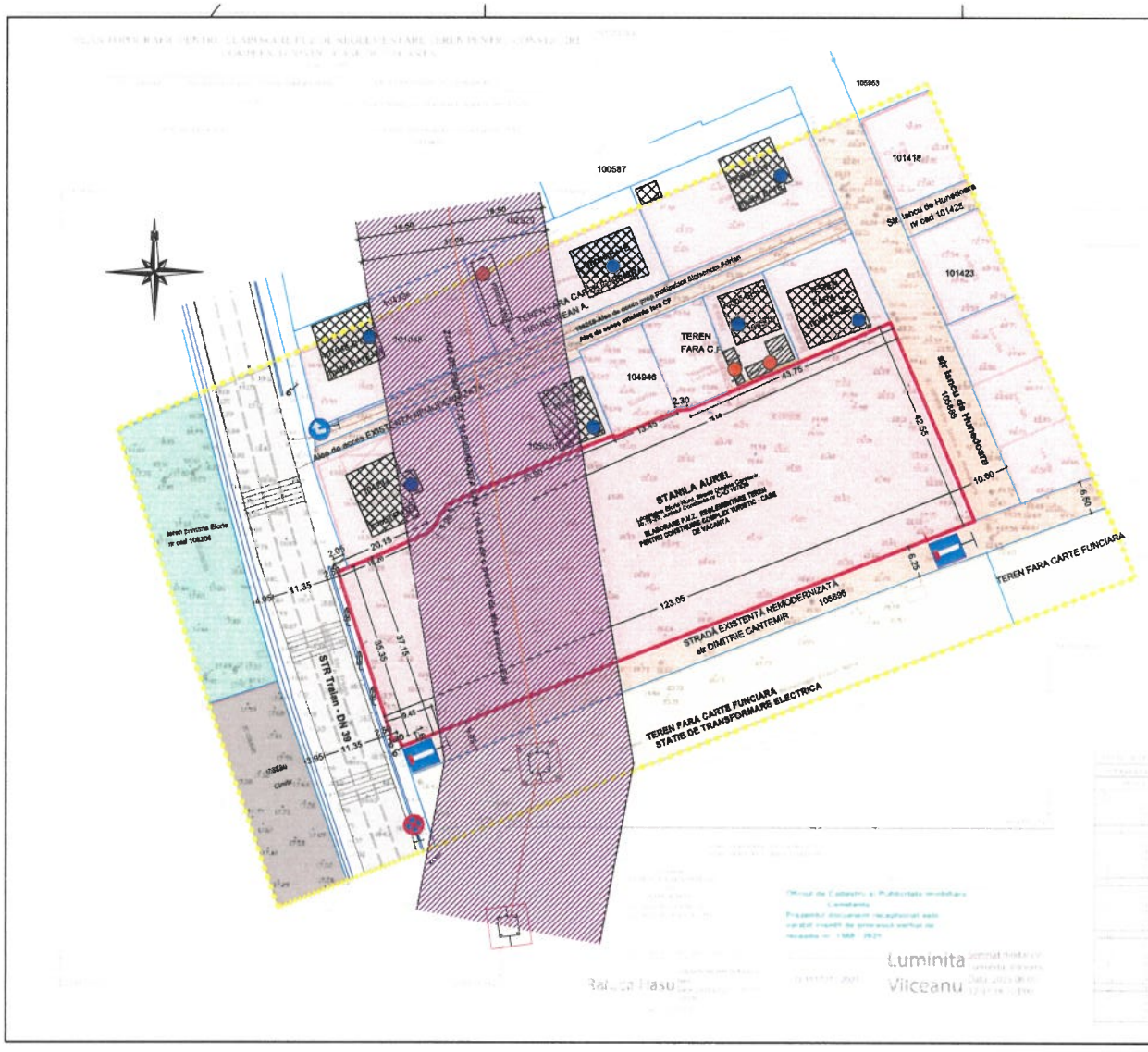
Proiect nr. 31/2024

Faza: PUZ

Plansa nr. U 05

b4= 420 / 800 (0.34m2)

Aliniar 2025



LEGENDA:

	16380 mp	ZONA STUDIATA AFERENTA
	4980mp	TEREN CE A GENERAT PUZ

	Zona mixta locuinte si functiuni turistice, comert, servicii
	LIMITE TERENURI PROPRIETATI
	CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
	INDICATOARE AUTO EXISTENTE
	DRUMURI EXISTENTE NEMODERNIZATE
	TRAME STRADALE MAJORE, MODERNIZATE EXISTENTE STR TRAIAN - DN 39
	GOSPADARIRE COMUNALA - CIMITIR
	TEREN PRIMARIA EFORIE.NR CAD 108208
	STATIE DE TRANSFORMARE
	RIGOLE APE PLUVIALE EXISTENTE
	STALPI EXISTENTI ILUMINAT STRADAL
	STALPI ELECTRICI INALTA TENSIUNE EXISTENTI
	CULOAR AL LINIEI ELECTRICE AERIENE

STRUCTURA CLADIRILOR EXISTENTE

	DURABILA (zidarie de caramida, planseu beton)
	SEMIDURABILA(zidarie b.c.a, planseu lemn)

STAREA CLADIRILOR EXISTENTE

	BUNA
	MEDIOCRA
	REA

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE:

POT MAXIM = 40%
CUT MAXIM = 0.8
RH MAXIM = D+P+3E
FUNCTIUNI EXISTENTE:
LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE
CONFORM PUG APROBAT ZONA DE REGLEMENTARE IID

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/RAPORT de expertiza tehnica

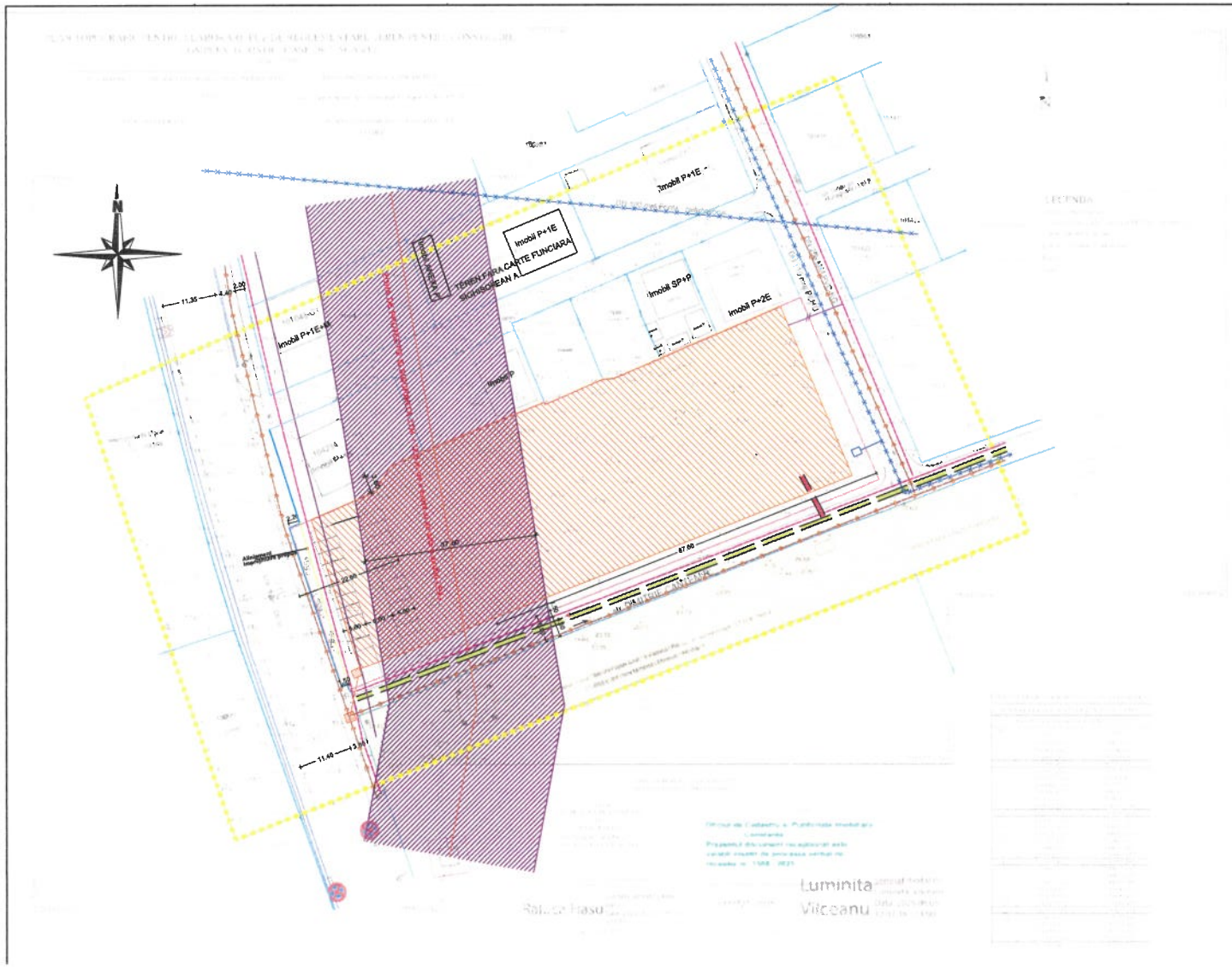
SC ProDesign View SRL
C.U.I. 36128972, Nr. O.R.C. J12/2009/18.08.2011
BIO: [illegible]
Tel: 0767.830336 Fax: [illegible]

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500
SEF PROIECT	Ing. Vrejoiu Adrian		
PROIECTAT	urb. Pascu Andrei		Data: MARTIE 2024
DESENAT	Ing. Vrejoiu Adrian		

Beneficiar: STANILA AUREL
Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC - CASE DE VACANTA
Titlu proiect: Localitatea Eforie Nord, Strada Dimitrie Cantemir, Nr.15-25, Judetul Constanta
Titlu planeu: SITUATIA EXISTENTA

Proiect nr. 31/2024
Faza: PUZ
Planeu nr. U 02

[illegible]



LEGENDA:

	ZONA STUDIATA AFERENTA-16390 mp
	TEREN CE A GENERAT -4980mp
	LIMITE TERENURI PROPRIETATI
	AMPLASARE ORIENTATIVA A IMOBILELOR PROPUSE
	AMPLASARE ORIENTATIVA PISCINE
	INDICATOARE AUTO PROPUSE

RETELE EDILITARE:

	STATIE DE TRANSFORMARE
	STALPI EXISTENTI ILUMINAT STRADAL
	RIGOLE APE PLUVIALE EXISTENTE
	STALI ELECTRICI INALTA TENSIUNE EXISTENTI

ALIMENTARE CU APA:

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

CANALIZARE:

	RETEA CANALIZARE MENAJERA EXISTENTA, DN 250 mm
	RACORD CANALIZARE PROPUS

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

	LINIE ELECTRICA EXISTENTA - LES 04 kv
	LINIE ELECTRICA SUBTERANA PROPUSA - LES

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

	CONDUCTA DISTRIBUTIE GAZE NATURALE EXISTENTA
	BRANSAMENT PROPUS GAZE NATURALE

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT de verificare/RAPORT de expertiza tehnica Nr/nr./data

SC ProDesign View SRL
CUI 35184812 | J40/21212/2020 | B 22.2021
Bdul Mihai Viteazul, Nr. 1, Bl. 1, Sc. 1, Et. 1, Ap. 1, Sector 3, Bucuresti
Tel. 0761 336282 | mail: servicii@prodesignview.ro

Beneficiar: STANILA AUREL

Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC - CASE DE VACANTA
Localitatea Eforie Nord, Strada Dimitrie Cantemir, Nr. 59-61, Judetul Constanta

Titlu planșă: REGLEMENTARI EDILITARE

Proiect nr. 31/2024

Faza: PUZ

Planșa nr. U 04

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500
SEF PROIECT	Ing. Vrapciu Adrian		
PROIECTAT	urb. Pascu Andrei		Data: MARTIE 2025
DESENAT	Ing. Vrapciu Adrian		

Documentul a fost elaborat de catre SC ProDesign View SRL si reprezinta proprietatea intelectuala a acesteia. Nici o parte din acest document nu poate fi copiata sau folosita fara acordul scris al SC ProDesign View SRL.

Nr. înreg. 28438 / 26.10.2026

ANUNŢ

REFERITOR LA ELABORAREA UNUI PROIECT DE ACT NORMATIV

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1), alin. (2), alin. (4) din Legea nr. 52/2003 *privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, și a H.G. nr. 831 din 27 iunie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică

Astăzi, 26.10.2026, Primăria orașului Eforie anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ" Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:
• Textul complet al proiectului de hotărâre + ANEXE;
• Referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
• Raportul de specialitate al Compartimentului de resort;

Documentația poate fi consultată:
• pe pagina de internet a instituției, la: https://www.consiliullocaleforie.ro/ /dezbateri-publice-dinamic/.
• la sediul instituției din loc. Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, jud. Constanța
• proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al instituției.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 20.11.2026 după cum urmează:
~~[ ] prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul ;~~
[X] ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: . secretariat@primariaeforie.ro;
[X] prin poștă, pe adresa Primăriei orașului Eforie: loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, jud. Constanța;
[X] la sediul instituției, la Registratură, la adresa loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, jud. Constanța, între orele $08^{00} – 16^{00}$.

Materialele transmise vor purta mențiunea „Propuneri pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ" Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul https://www.consiliullocaleforie.ro/ /dezbateri-publice-dinamic/.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică în perioada 02.11.2026 – 13.11.2026, inclusiv.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact:
- telefon: 0241.748.633,
- e-mail: gabriel.preoteasa@primariaeforie.ro,
- persoană de contact: Secretar General, Preoteasa Gabriel.

PRIMAR,
Robert-Nicolae ȘERBAN

Întocmit / Redactat 1 ex.
Secretar general
Gabriel PREOTEASA

Nr. 28439 / 26.10.2026

PROCES VERBAL DE AFISARE:

ANUNŢ

cu privire la Informarea și consultarea publicului privind:

DEZBATERE PUBLICA:

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ" Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

Incheiat astazi, 26.10.2026

Astăzi, data de mai sus, ora 15^{00}, am procedat la afișarea anunțului cu privire la:

„DEZBATERE PUBLICA:

Proiect de Hotărâre

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „COMPLEX TURISTIC – CASE DE VACANȚĂ" Eforie Nord – strada Dimitrie Cantemir

Anunțul cu privire la „Proiectul de hotărâre privind aprobarea Statutului orașului Eforie, județul Constanța" a fost afișat la sediul propriu al Primăriei orașului Eforie și pe pagina oficială de internet a instituției: https://www.consiliullocaleforie.ro/ /dezbateri-publice-dinamic/.

Secretar General Oraş Eforie

Gabriel PREOTEASA