



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANTA
ORAȘUL EFORIE

H O T Ă R Ă R E A
nr. 77 din 31.03.2025

privind aprobarea planului urbanistic zonal:
„PUZ DE REGLEMENTARE ZONĂ TURISTICĂ – STR. MEDUZEI, EFORIE NORD”

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Disciplina în Construcții;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al orașului Eforie;
- Raportul de specialitate nr. 3605 din 12.02.2025 privind aprobarea planului urbanistic zonal *„PUZ DE REGLEMENTARE ZONĂ TURISTICĂ – STR. MEDUZEI, 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 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), precum și a art. 139 alin. (3) lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă planului urbanistic zonal: *„PUZ DE REGLEMENTARE ZONĂ TURISTICĂ – STR. MEDUZEI, EFORIE NORD”* conform Anexei la prezenta.

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

Art. 3. Cheltuielile notariale privind transmiterea dreptului de proprietate asupra tramei stradale cad în sarcina proprietarilor terenurilor.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul orașului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituțiilor, autorităților și persoanelor interesate prin grija secretarului general al orașului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17..... voturi “pentru”, ...–.... voturi “împotriva”, din totalul de 17 consilieri în funcție.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

P.U.Z. – REGLEMENTARE ZONA TURISTICA
Intravilan Oras Eforie Nord, parcela L 290/1/2/2, LOT17-18, jud. Constanta



REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

Prezentul regulament nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Initiator P.U.Z.: S.C. ONE GRAINS & LOGISTICS S.R.L., adresa: judetul Constanta, municipiul Constanta, aleea Andromeda, nr. 5; (pentru a accentua faptul ca initiatorul documentatiei de urbanism nu solicita intrarea in legalitate pentru terenul aferent).

1.2. BAZA LEGALA A ELABORARII

- HGR nr.525/1996
- Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000 aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

RLU de fata este aferent P.U.Z. – REGLEMENTARE ZONA TURISTICA

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

-reconsiderarea structurii functionale si realizarea unui cadru urbanistic adaptat la cerintele beneficiarului si prevederilor P.U.G., exprimand in forme specifice continutul si personalitatea zonei nou create;

- asigurarea constructiilor si amenajarilor necesare noii functiuni;
- acestea va cuprinde zona cu functiune turistica;
- spatii verzi ;
- locuri de parcare pe proprietate;
- loc de joaca ;
- platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor;
- circulatii carosabile si pietonale ;
- asigurarea locurilor de parcare conform HGR nr.525/27.06.1996 ;
- asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi conform HCJC 152/2013.
- respectarea Ordinului 119 / 2014 al Ministerului Sanatatii;
- respectarea prevederilor H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si / sau autorizarii privind securitatea la incendiu (anexa I, pct. II) - prin solicitarea si obtinerea avizului / autorizatiei de securitate la incendiu.
- amenajari de spatii verzi, cai de comunicatii, echipare edilitara, etc..

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z..

La fazele ulterioare de proiectare se va solicita Avizul Directiei Judetene de Cultura .

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. *REGULI CU PRIVIRE LA INTEGRITATEA MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL*

Sunt necesare masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice care contribuie la organizarea fuctionala si spatiala a zonei si anume:

- respectarea amplasamentelor propuse in planul urbanistic zonal pentru principalele constructii si amenajari aferente;
- amenajarea complexa functional – arhitecturala a spatiilor verzi si pietonale;

Principalele obiective trebuie sa dispuna de accese carosabile lesnicioase, parcare si spatii de degajare corespunzatoare pentru preluarea aglomeratiilor de public.

Fiecare cladire necesita o tratare atenta privind circulatia fluenta a pietonilor si a spatiului pentru parcare.

2.2. *REGULI CU PRIVIRE LA ORGANIZAREA CIRCULATIEI*

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul intersectiei.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6 si Normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus.

Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane.

Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

Se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente, care se vor mentine pe cat posibil, prevazandu-se amenajarile tehnice necesare.

Se vor efectua, dupa necesitate, detalii de organizarea circulatiei, stabilirea fluxurilor de vehicule, pietoni, calatori cu transport in comun, vehicule stationate, etc.

2.3. *REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA SI INTRETINEREA SPATIULUI PUBLIC SI MOBILIERULUI URBAN*

Spatiile de utilitate publica si constructiile sau amenajarile acestora sunt indicate dupa destinatie in plansa de reglementari.

Amenajarea si intretinerea acestora se va coordona de catre proprietarii terenurilor, in incinta parcelei.

Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si mobilierului urban se vor realiza numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991.

2.4. *REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJAREA SPATIILOR VERZI*

Spatii verzi se vor amenaja in incinta.

Se va respecta Hotararea Consiliului Judetean nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Se vor planta gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

3. *PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE*

Pe zona studiata, avand o singura functiune predominanta, nu s-a facut o clasificare a acesteia in subzone, deoarece se pot identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent

3.1 *DATE DE RECUNOASTERE*

Tipul de proprietate al terenurilor: -proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

3.2 PROPUNERI

-reglementare zona turistica;

3.3. REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiei au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiei;
- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie, asigurarea vizibilitatii in intersectie;
- efecte compozitionale (unitate, varietate, ritm, etc.).

Regimul de aliniere al constructiei, marcat pe plansa de reglementari, indica limita minima admisibila de construire fata de limita de proprietate va fi de :

- retragere 3.50m fata de strazile de acces;
- retragere 4.50m fata de limita posterioara a lotului – pentru loturile cu latimea mai mica decat adancimea;
- retragere 2.00m fata de limita posterioara a lotului – pentru loturile cu latimea mai mare decat adancimea;
- retragere fata de limitele laterale vor respecta cel putin Codul Civil pe una din laturi si minim 2.00 m pe cea opusa (se recomanda $H_{max}/4$).

3.4. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit in functie de:

- destinatia terenurilor;
- prevederile Planului Urbanistic General;
- necesitatile functionale ale spatiilor

Corespunzator zonei cu functiunea turism s-a stabilit urmatorul regim de inaltime:

- Maxim P+3E ;
- Minim P+1E
- se accepta demisol / subsol

3.5. REGLEMENTARI URBANISTICE SPECIFICE ZONELOR DE RISC NATURALE

1. CUTREMURE DE PAMANT

SE VOR RESPECTA PREVEDERILE ACTELOR NORMATIVE IN VIGOARE P100/1992 SI ORDONANTA GUVERNULUI NR. 20/1994.

2. INUNDATII

cf. Anexa 5 din Legea nr. 575/2001 privind unitatile administrativ-teritoriale afectate de inundatii orasul Ovidiu este incadrat astfel :

- pe cursuri de apa – nu este risc de inundatii
- pe torenti – este risc de inundatii

In zona studiata in prezentul P.U.Z. nu este risc de inundatii.

3. ALUNECARI DE TEREN

In zona studiata in prezentul P.U.Z. nu este risc de alunecari de teren.

3.6. INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Indicii rezultati sunt mentionati in regulamentul P.U.Z. si in plansa desenata de reglementari.

SUPRAFATA STUDIATA = 19 790 mp

SUPRAFATA TEREN CARE A GENERAT P.U.Z. = 906 mp .

ZONA TURISTICA

REGIM DE INALTIME GENERAL - pentru corpurile de cladire ce adapostesc functiunea principala de pe parcela: - maxim P+3E (18m) – minim P+1E (11m)

- se accepta demisol / subsol

INDICATORI URBANISTICI PE PARCELA

P.O.T. = max. 40.00%

C.U.T. = max. 2.00 pentru investitii cu interes economic;

max. 1.20 pentru investitii fara interes economic (rezidential);

cu conditia asigurarii necesarului de parcare in incinta proprie, calculat conform HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea RGU (republicata) si a Normativului pentru proiectarea parcajelor – indicativ P 132/93.

3.7. *ACCESELE PRINCIPALE LA CONSTRUCTII*

Organizarea circulatiei se bazeaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, cu asigurarea unor accese corespunzatoare la toate obiectivele propuse.

Traseul strazilor existente se va pastra partial si se vor executa trotuarele aferente.

Fluxul principal de circulatie se face pe DN39 pe directia N-S, drum care leaga Orasul Eforie de Municipiul Constanta si statiunile din Sud .

Strada Meduzei are legatura prin str. Dorobantilor cu DN39 si centrul statiunii.

Strada Meduzei este drum de categoria IV. Suprafata carosabilului are imbracaminte asfaltica cu trotuar doar pe partea de sud.

Accesul rutier in zona reglementata este prevazut din str. Meduzei prin strazile interioare propuse .

Se vor prevedea accese rutiere si pietonale din strazile adiacente.

Alcatuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale strazilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacitatii de circulatie a strazilor, STAS 10.144/6 – Calculul capacitatilor de circulatie a intersectiilor de strazi.

Numarul necesar al benzilor de circulatie si categoria de artere se determina in functie de caracterul traficului si al transportului in comun.

Intersectiile dintre strazile de aceasi categorie vor respecta regula prioritatii de dreapta.

3.8 DOTARI DE INTERES PUBLIC, ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITATILOR :

Accesul la imobilele din zona reglementata se va face din strazile adiacente : str.Delfinului , str. propusa "A", str. propusa "B", str. propusa "C", str. Meduzei.

Parcelele construibile vor asigura un acces carosabil de minim 2.5m dintr-o circulatie publica.

Parcarea autovehiculelor va fi asigurata in interiorul proprietatii pentru a nu congestiona traficul existent in zona, respectiv minim:

- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate in cazul caselor de vacanta;
- 1 loc de parcare la 2 unitati de cazare in cazul structurilor turistice;

Racordarea la utilitati se va realiza astfel:

- **Pentru asigurarea retelelor de apa si canalizare menajera**, prin Studiul de solutie se propun urmatoarele:
Extinderea retelelor in 2 etape distincte dar dependente una fata de cealalta si anume:
 - **etapa 1 :**
 - realizare extindere conducta de alimentare cu apa din PEHD PE100 PN10 Dn 110x6.6 mm pe „drumul principal al lotizarii”;
 - realizare extindere retea de canalizare ape uzate menajere din PVC-KG SN 4 Dn 250mm pe „drumul principal al lotizarii”;
 - realizare extindere retea de canalizare ape pluviale din PVC-KG SN 4 Dn 315mm pe „drumul principal al lotizarii”;
 - **etapa 2 :**
 - realizarea retelelor din incinta lotizarii de alimentare cu apa si montare hidranti de incendiu exteriori pe arterele secundare;
 - realizarea retelelor din incinta lotizarii de canalizare menajera gravitationala, cu camine de vizitare, pe arterele secundare;
 - realizarea retelei pluviale cu montare de rigole pluviale si camine de tip geiger;
- **Pentru alimentarea cu energie electrica** racordarea se va face din reseaua existenta aflata in vecinatatea imobilului, prin prelungirea acesteia dar si din surse alternative de energie. Bransarea la retea se va face pe baza proiectului de specialitate, intocmit de proiectanti autorizati, ulterior obtinerii avizului tehnic de racordare si a autorizatiei de construire.
- **Agentul termic** furnizat va fi asigurat prin grija investitorului, prin centrale murale de apartament, pompe de caldura, etc, sau alte sisteme alternative recomandate;
- **Telecomunicatiile** vor fi asigurate prin retelele existente in zona.

Deseurile rezultate vor fi gestionate conform prevederilor H.G. 586/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, cu respectarea conditiilor si obligatiilor prevazute in legea 426/2001 privind aprobarea O.U.G. nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

Pentru toate categoriile de constructii se va asigura procentul minim prevazut în HCJC 152/2013. si se va lua în calcul functiunea cu ponderea cea mai mare.

Capacitatile de transport admise :

Vor fi permise autovehicule pentru transportul public, in intervalul 05:00 si 23:00 in vederea asigurarii confortului si cresterii calitatii vietii locuitorilor din zona.

CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE

Pentru constructie – Structura de rezistenta este realizata din structura pe cadre de beton armat, pereti de zidarie. Fundatiile sunt din b.a., izolate.

Pentru parcare si strazi – imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton de ciment si substraturi din balast si nisip.

Pentru trotuare – pavele autoblocante pe strat de nisip.

3.9 PLANTATII

In partea dinspre strada a lotului - gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbana), salcami (robinia), arini (alunus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syrinia), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc.

4. RECOMANDARI SPECIFICE CONFORM RAPORTULUI DE MEDIU

4.1. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu apa

Obiectivul relevant de mediu identificat pentru acest domeniu este limitarea poluarii apei din surse punctiforme sau difuze, la nivele care sa nu afecteze sistemele naturale.

Fiind un factor de mediu fundamental ce confera suport vietii, se impune supravegherea calitatii acestuia in scopul evitarii emisiilor sau efectelor poluantilor si adoptarii actiunilor necesare. Dat fiind distanta de la amplasament pana la corpurile de apa de suprafata si lipsa unor resurse de apa potabila importante in zona studiata, in cadrul evaluarii au fost evidentiata efecte neutre asupra calitatii acestui factor de mediu. Drept urmare, nu au fost necesare masuri care sa duca la modificari ale planului urbanistic sau a solutiilor propuse prin acesta. Masurile ce se pot adopta tin mai mult de etapa de realizare a obiectivelor de investitii propuse prin PUZ si de etapa de exploatare a acestora, tip de masuri ce tin in special de urmatoarea faza de proiectare.

Astfel se pot adopta urmatoarele masuri generale, urmand ca la faza de promovare a proiectelor aceste masuri sa fie personalizate si adaptate corespunzator:

-pentru tot amplasamentul PUZ se va realiza echiparea tehnicoedilitare a intregii zone anterior implementarii oricarui tip de constructie propusa; se va adopta un sistem pentru verificarea periodica a integritatii sistemului de canalizare de pe amplasament, de catre administratorul echiparii hidroedilitare;

-avand in vedere potentiale activitati turistice de sezon, consumul de apa necesar va tine cont de variatiile sezoniere a necesarului de apa; se vor contoriza debitele de ape preluate din retea;

-depozitarea in siguranta a materiilor prime si/sau a materialelor de constructii astfel incat sa se evite antrenarea catre apele de suprafata sau pe sol de catre apele pluviale, in perioada de implementare a obiectivelor propuse prin plan;

-adoptarea unor solutii de fundare si a unor materiale de constructie functie de nivelul la care se afla panza de apa freatica pe amplasament;

-adoptarea unui management corespunzator al organizarii de santier, astfel incat sa se asigure gestionarea in conditii de siguranta a apelor uzate generate.

4.2. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu aer

Pentru protectia calitatii aerului, obiectivul relevant de mediu il reprezinta scaderea emisiilor de poluanti atmosferici generati de activitatile antropice in scopul reducerii proceselor de acidifiere, formare ozon troposferic.

Analiza efectuata a identificat o serie de aspecte ale planului urbanistic care vor crea presiune suplimentara asupra calitatii atmosferei.

Aceasta va fi creata in special urmare a cresterii valorilor de trafic generata de extinderea suprafetelor cu destinatie turistica sau rezidentiala din intravilan si de sursele fixe ce vor fi propuse prin proiectele rezultate din implementarea masurilor din plan (centrale termice pentru obtinerea agentului termic). Astfel, se vor lua in considerare urmatoarele aspecte:

-racordarea obiectivelor la reseaua de gaze naturale a orasului, astfel incat sa se utilizeze un combustibil ce genereaza un nivel minim de poluare (comparativ cu alte tipuri de combustibili fosili), precum si utilizarea de sisteme moderne cu eficienta ridicata pentru asigurarea agentului termic;

- eficientizarea termica a constructiilor in vederea minimizarii consumului de resurse si a cantitatii de CO₂ eliberat in atmosfera;

- identificarea posibilitatilor de utilizare a energiilor din surse regenerabile;

Nota: Cele mai mari valori ale duratei de stralucire a soarelui, de peste 2300 de ore anual, se inregistreaza pe litoralul Marii Negre, ca urmare a predominarii timpului senin in cea mai mare parte a anului, determinata de descendenta aerului in apropierea Marii Negre.

-extinderea zonelor verzi, a aliniamentelor de protectie (cu rol de absorbant); se va impune respectarea unor suprafete minime de spatiu verde, astfel incat la nivelul terenului vizat de PUZ sa fie atinse tintele prevazute de legislatia in vigoare si in alte hotarari ale consiliilor locale sau judetene.

4.3. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra factorului de mediu sol/subsol

In cazul acestui factor de mediu, obiectivul relevant raportat la tipul de plan urbanistic propus este reprezentat de imbunatatirea calitatii solului, exploatarea resurselor in limita capacitatii de suport. Terenul propus pentru dezvoltarea ansamblului turistic este neproductiv, prezinta un sol nisipos, cu vegetatie adaptata la ariditatea zonei costiere.

Prin implementarea PUZ suprafete de teren vor fi scoase din circuitul natural si vor fi utilizate pentru dezvoltarea localitatii, efectele fiind evidente pe toata durata de existenta a constructiilor, indiferent de masurile de reducere adoptate.

Pentru a reduce efectele generale asupra solului/subsolului se propun urmatoarele masuri:

- promovarea cu prioritate, unitar pentru toate lotizarile, a acelor masuri din PUZ ce vor determina evitarea unor potentiale surse de poluare pentru sol/subsol (realizarea retelei de canalizare, implementarea unui sistem corespunzator de gestionare a deseurilor, etc.);
- tinand cont de procentul de ocupare a terenului propus, terenul ramas liber dupa realizarea constructiilor va fi amenajat ca spatiu verde si vegetatie arbustiva/arboricola; de asemenea, de-a lungul cailor publice de acces sa se amenajeze aliniamente de gazon si arbusti.

4.4. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra biodiversitatii

Prin implementarea obiectivelor propuse de plan nu se reduc suprafetele impadurite, zonele umede si nu se intervine asupra corpurilor de apa de suprafata si a ecosistemelor acestora. De asemenea, nu se propun obiective care ar putea aduce modificari ale resurselor speciilor de plante cu importanta economica. Se recomanda o serie de masuri generale:

- la amenajarea spatiilor verzi, a zonelor cu arbusti/arbori se va evita introducerea de specii invazive, alohtone;
- in timpul implementarii obiectivelor din plan se va evita ocuparea de zone suplimentare celor necesare proiectului propus sau tasarea de zone suplimentare;
- se recomanda ca toate constructiile ridicate sa respecte limitările regimului de inaltime pentru a nu obtura eventuale trasee ale populatiilor locale de pasari.

4.5. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra asezarilor umane si a sanatatii populatiei

Propunerile din planul urbanistic zonal au ca scop general extinderea ofertei turistice, cu rezultate in imbunatatirea standardului de viata al populatiei, a confortului, asigurarea extinderii serviciilor de alimentare cu apa si canalizare in zona analizata, imbunatatirea si extinderea infrastructurii rutiere.

- dezvoltarea zonei turistice se va face numai in conditiile extinderii corespunzatoare a capacitatilor echipamentelor tehnico-edilitare si a serviciilor de salubritate;
- asigurarea informarii turistilor asupra necesitatii colectarii selective si a minimizarii cantitatii de deseuri generate;
- amenajarea spatiilor verzi si a aliniamentelor arbustive intr-un mod unitar pentru tot terenul vizat de PUZ;
- asigurarea insoirii imobilelor (atat a celor propuse prin PUZ, cat si a celor deja existente in vecinatatea amplasamentului PUZ) functie de destinatie, conform prevederilor legislatiei in domeniul sanatatii publice.

4.6. Masuri propuse pentru prevenirea, reducerea si compensarea efectelor adverse asupra peisajului, patrimoniului istoric

In ceea ce priveste peisajul, pentru valorificarea acestuia si integrarea noilor propuneri urbanistice va fi necesar:

- interzicerea constructiilor care prin aspect arhitectural, volumetrie, amplasare afecteaza negativ specificul zonei si afecteaza valoarea estetica a peisajului generat de zona costiera si alte amenajari din zona;
- prin planul urbanistic se va incuraja adoptarea unor elemente arhitecturale adecvate zonei, optimizarea densitatii de construire, dezvoltarea spatiilor verzi si a amenajarilor peisagistice;
- se vor interzice folosinta ale constructiilor propuse ce nu sunt compatibile cu zona sau pot conduce la degradarea acesteia; in perioada de implementare a planului se va avea in vedere respectarea restrictiilor legale ce vizeaza desfasurarea lucrarilor de constructii in sezonul estival.

Aceste masuri, impreuna cu un Regulament de urbanism aferent PUZ, pot asigura dezvoltarea durabila a localitatii, reducerea potentialelor efecte negative generate de implementarea planului propus, imbunatatirea calitatii vietii populatiei din zona de interes.

Tipul de proprietate al terenurilor: Domeniul Privat .

– **PROPUNERI**

- Se propune cedarea cu titlu gratuit, prin act autentic catre Orasul Eforie, a suprafetelor de teren necesare constituirii stazilor, inclusiv cote indivize, dupa caz;
- se admit alipiri / dezmembrari de loturi cu suprafete care sa respecte conditia pastrarii intocmai a functiunii, indicatorilor urbanistici si asigurarea acceselor.
- amenajarea de spatii pietonale, carosabile, parcare si plantatii.

• **SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

1. **UTILIZARI ADMISE**

- hoteluri, apartoteluri, pensiuni;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol și multietajate cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în mod direct din zonele principale de servicii, cazare, recreere;
- apartamente de vacanta (pentru imobile cu mai multe unitati);
- locuinte unifamiliale / case de vacanță;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- amenajeri peisagere, spatii de belvedere, mobilier urban specific;
- spații plantate;
- comerț de proximitate;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor companii si firme ;

2. **UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se permite construirea unor obiective izolate de servicii turistice cu condiția asigurării condițiilor de accesibilitate rutieră, pietonale, a transportului în comun și a mijloacelor alternative de transport;
- locuinte unifamiliale / case de vacanță cu următorilor indicatori urbanistici : C.U.T =1.2 ,
P.O.T.= 40%.

Deoarece functiunea dominanta este turistica se va lasa la latitudinea aparatului de specialitate procentul maxim de functiune rezidentiala acceptata .

3. **UTILIZARI INTERZISE**

- locuire colectiva permanenta;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sunt incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și

deteriorând finisajul acestora;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice fel de construcții care nu respecta normele în vigoare sau cele de securitate la incendiu.

SECȚIUNEA II :CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

Amplasarea imobilelor se va face in regim de construire izolat .

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- in sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre proprietatea privata si domeniul public.

cladirile vor fi retrase de la aliniament astfel :

- retragere 3.50m fata de strazile de acces;

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragere 4.50m fata de limita posterioara a lotului – pentru loturile cu latimea mai mica decat adancimea;
- retragere 2.00m fata de limita posterioara a lotului – pentru loturile cu latimea mai mare decat adancimea;
- retragere fata de limitele laterale vor respecta cel putin Codul Civil pe una din laturi si minim 2.00 m pe cea opusa (se recomanda $H_{max}/4$).

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite.

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

– CIRCULATII SI ACCESE

Accesul rutier in zona reglementata este prevazut din str. Meduzei prin strazile interioare propuse .

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.
- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime propus pentru corpurile de cladire ce adapostesc functiunea principala de pe parcela: - maxim P+3E (18m)

- minim P+1E (11m)

- se accepta demisol / subsol

CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCTIE SI ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Pentru construcții– Structura de rezistenta este realizata din structura cu cadre de beton armat, pereti din zidarie. Fundatiile sunt din b.a., izolate.

Pentru parcar si strazi – imbracaminti asfaltice pe fundatii de beton de ciment si substraturi din balast si nisip.

Pentru trotuare – pavele autoblocante pe strat de nisip.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei litorale, recomandabil cu acoperire tip terasa si finisaje exterioare de culoare majoritar alba ;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- soluțiile de acoperire si estetica fatadelor vor urmarii specificul de arhitectura dobrogeana, nefiind permise pante cu lucarne ca la munte;

- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise;
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se vor utiliza materiale specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterana. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor;

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

La realizarea oricaror obiective de investitii/ constructii pe raza orasului Mangalia se vor respecta prevederile HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Procentele prevazute reprezinta raportul dintre supraata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, suprafata de spatiu verde putand fi repartizata pe:

- ☐ suprafata teren ramasa libera dupa realizarea cosnstructiilor si parcariloraferente
- ☐ suprafat fatadelor constructiilor
- ☐ suprafata teraselor/ acoperisului.

Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spatiilor verzi in conformitate cu HCJ nr152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta sunt detaliate in anexa HCJ.

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile.
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., si vor fi dublate cu gard viu; intre parcele se vor realiza imprejmuiri din materiale durabile;

- INDICATORI URBANISTICI

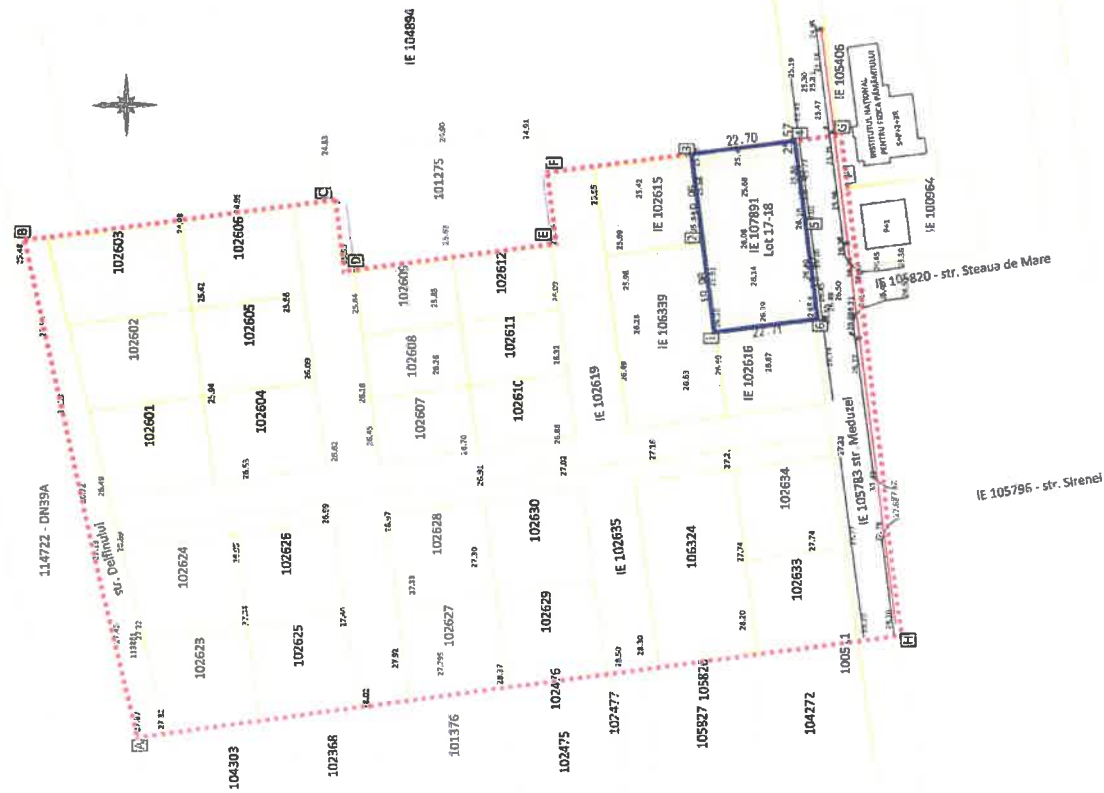
- P.O.T. = max. 40.00%
- C.U.T. = max. 2.00 pentru investitii cu interes economic;
max. 1.20 pentru investitii fara interes economic (rezidential);
- Regim Inaltime = Maxim P+3E (18m);
Minim P+1E (11m)
se accepta demisol / subsol

Intocmit,
arh. Marius Iuga
urb. Marius Chirilov

Inventar de coordonate
Sistem de coordonate Stereografic 1970
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.
TEREN ZONA STUDIATA

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Y [m]	X [m]
1	790997.00	292701.20	292701.20
2	791016.81	292703.62	292703.62
3	791036.62	292706.05	292706.05
4	791039.37	292683.52	292683.52
5	791019.56	292681.09	292681.09
6	790999.75	292678.66	292678.66
S= 906 mp			

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Y [m]	X [m]
A	790906.27	292833.50	292833.50
B	791018.24	292858.26	292858.26
C	791026.59	292788.33	292788.33
D	791030.44	292786.35	292786.35
E	791016.45	292736.97	292736.97
F	791032.60	292738.95	292738.95
G	791040.66	292673.08	292673.08
H	790927.48	292660.15	292660.15
S= 19 790 mp			



PLAN URBANISTIC
ZONAL

LEGENDA

---	LIMITA
---	UNITATE ZONALĂ STUDIATĂ / REGLEMENTATĂ
---	UNITATE CADASTRALĂ MOBILIZATĂ d. Gospod. A.N.C.P.I. (teren)
---	UNITATE TERENALĂ CE A GENERAT P.U.Z.
---	ZONE FUNCȚIONALE
---	TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII
---	CIRCULAȚII
---	LINE ELECTRICE AERIANE

SUMAR TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ

Nr. CT	mp	%
1	13 639	68.92
2	6 151	31.08
TOTAL	19 790	100

TITLU PROIECT:

P.U.Z. - REGLEMENTARE ZONA TURISTICA

PROIECT NR.	8 / 2024
DATA:	

BENEFICIAR:	S.C. ONE GRAINS & LOGISTICS S.R.L.
PLANSA NR.	U-02

AMPLASAMENT:	PARCELA L 290/1/2/2, LOT 12-18, INTRAVILAN ORAS FORTIE HORD, JUD. CONSTANTA
--------------	---

TITLU PLANSA:	SITUATIA EXISTENTA
---------------	--------------------

Alipian 2023

h/1= 420 / 594 (0.25m2)

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

LINIE	UNITATE
---	UNITATE ZONE STUDIATE / REGLEMENTARE
---	UNITATE CADASTRALA A HORIZONTORELOR DE GRADULAJI A.C.P.I. (interior)
---	UNITATE TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

ZONE FUNCTIONALE	FUNCTIONE TURISTICA
---	CIRCULATII CAROSABILE
---	CIRCULATII PEOTONALE
---	LINE ELECTRICA AERIANA
---	ALIMERE PROPUSE
---	ALIMERE PROPUSE

UNITATE MINIMA DE RETRAJERE / EDRICAR MAXIMA	UNITATE DE PROIECTARE
---	---
---	---
---	---
---	---

ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE	REGIM DE NATIVITATE - MAXIMA - SOLARITATE 1-5 ANI
---	---
---	---
---	---
---	---

ACCES PROPRIETATE	PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC
---	---
---	---
---	---
---	---

BIJANT TERITORIAL	ZONE FUNCTIONALE	Nr. cat.	mp	%
---	1. ZONA AERENIA CONSTRUCTIBIL	5	235	30.55
---	2. ZONA AERENIA CONSTRUCTIBIL	5	992	30.28
---	3. ZONA AERENIA SPATIULI VERDE	7	368	37.23
---	4. ZONA AERENIA PARCIBIL	1175	5.94	100
---	TOTAL	19 790		

TITLU PROIECT: P.U.Z. - REGLEMENTARE ZONA TURISTICA

PROIECT NR: 8/2024

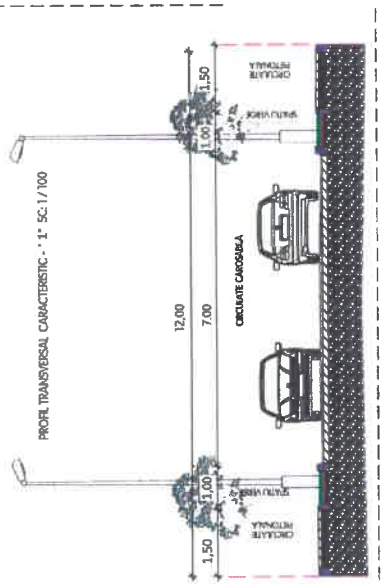
BENEFICIAR: S.C. ONE GRAINS & LOGISTICS S.R.L.

PLANSA NR. U-03

APLICANT: PARCELA 1.200/11/2/2, LOT 17.18, JUDEA CONSTANTA

TITLU PLANSA: REGLEMENTARI - ZONIFICARE FUNCTIONALA

Alpian 2023



Inventar de coordonate Sistem de coordonate Stereografice 1970

TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Y [m]	X [m]
A	790906.27	292833.50	
B	791038.24	292838.26	
C	791026.59	292788.33	
D	791010.44	292786.35	
E	791015.45	292786.97	
F	791032.60	292738.95	
G	791040.66	292673.08	
H	790927.88	292660.15	
S=	19 790 mp		

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Y [m]	X [m]
1	790997.00	292701.20	
2	791016.81	292703.62	
3	791036.62	292706.05	
4	791038.97	292683.52	
5	791018.56	292681.09	
6	790999.75	292678.66	
S=	906 mp		



LEGENDA

	UNITE	
■ ■ ■ ■ ■	UNITA ZONE STUDIATE / REGENERATE	
■ ■ ■ ■ ■	UNITA CADASTRALA A MORTUOR (d. Expropriat ANCP) (a form)	
■ ■ ■ ■ ■	UNITA TERENULI CE A GENERAT P.U.Z.	
	ZONE RATIONALE	
	CONSTRUCTII	
	SPATIU VERDE	
	CIRCULATI CAROSABILE	
	LOCURI PARCARE	
	CIRCULATI PEOTONALE	
	LINE ELECTRICA AERIANA	
	ALINEE PROIECTA	
	ALINEAMENT PROIECT	
	UNITA MINIMALA DE RETRAGERE / REPERCUTARE MAXIMA	
	ZONE DE REGENERARE PROIECTE	
	FORMA DE NATIVITATE - JAVANIE-SOPIANIE (10 m x 15 m) • JAVANIE-SOPIANIE (10 m x 15 m) • JAVANIE-SOPIANIE (10 m x 15 m)	POT 40% C.U.T. 1 C.U.T. 2
		* pentru evaluat: 100 a linia economic
	ACCES PROPRIETATE	

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	ZONA AERENIA CONSTRUCTOR	5 255	26.15
2.	ZONA AERENIA CIRCULATOR	5 992	30.28
3.	ZONA AERENIA SPATIU LIBER	7 566	37.23
4.	ZONA AERENIA PARCAJOR	1 175	5.94
	TOTAL	19 790	100

**DECODESIGN
TEAM**

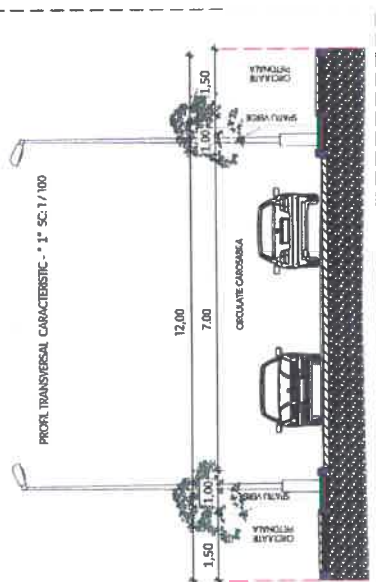
3/129/2010 00:00:00 00:27:550875.FIL

SPECIFICITATE	NUME	SEMIETIVA	SEZONA
SEP PROIECT	nr. ALEX-MARTIN TUGA	1/500	1/500
DESENAV	nr. MARTIN CHIRILOV		
DESENAV	nr. ALEX-MARTIN TUGA		
VERIFICAT	nr. MARTIN CHIRILOV		1/1000

© 1995 and licensed to select, except prior to publication, in whole or in part, in any form or by any means, including electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without permission in writing from the Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923. All rights reserved.

$$h/l = 420 / 594 \text{ (0.25m2)}$$

Allplan 2023



Inventar de coordonate
Sistem de coordonate Stereografic 1970
TEREN ZONA STUDIATA TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

Nr.	Pct.	Coordinate	Y [m]	X [m]	Coordinate pct. de contour
A			790606.27	292833.50	
B			791018.24	292854.26	
C			791032.59	292786.33	
D			791010.44	292786.35	
E			791016.45	292793.97	
F			791033.60	292738.95	
G			791040.66	292733.08	
H			790927.48	292650.15	

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Y [m]	X [m]
1	790997.00	292701.20
2	791016.81	292703.62
3	791036.62	292706.05
4	791099.37	292883.52
5	791019.56	292881.09
6	790999.75	292878.66



PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

LIMITA	LIMITA ZONEI STUDIIARE / REGLEMENTARE

LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.	---

RETELE DE APA	RETEA ELECTRICA AERIANA EXISTENTA

RETELE DE GAZE	RETEA ELECTRICA SUBTERANA EXISTENTA

RETELE DE CANALIZARE	RETEA ELECTRICA SUBTERANA - PROPUSEA

RETELE DE TELECOMUNICATII	ZONA DE PROTECTIE L.E.S.

RETELE DE GAZE NATURALE	RETEA DE APA

RETELE DE CANALIZARE	RETEA ALIMENTARE CU APA - EXISTENTA

RETELE DE CANALIZARE	RETEA ALIMENTARE CU APA - PROPUSEA

RETELE DE CANALIZARE	RETEA CANALIZARE MENAJERA - EXISTENTA

RETELE DE CANALIZARE	RETEA CANALIZARE MENAJERA - PROPUSEA

RETELE DE CANALIZARE	RETEA CANALIZARE PLUVIALA - EXISTENTA

RETELE DE CANALIZARE	RETEA CANALIZARE PLUVIALA - PROPUSEA

RETELE DE GAZE NATURALE	RETEA GAZE NATURALE

RETELE DE GAZE NATURALE	RETEA GAZE NATURALE - EXISTENTA

RETELE DE GAZE NATURALE	RETEA GAZE NATURALE - PROPUSEA

RETELE DE TELECOMUNICATII	INSTALATIE DE TELECOMUNICATII

RETELE DE TELECOMUNICATII	RETEA TELECOMUNICATII SUBTERANA - PROPUSEA

Inventar de coordonate Sistem de coordonate Stereografic 1370

TEREN ZONA STUDIATA			
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.			
Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Y [m]	X [m]
A	790805.27	292833.50	292701.20
B	791018.24	292858.26	292703.62
C	791026.59	292788.33	292706.05
D	791010.44	292786.35	292683.52
E	791016.45	292796.97	292681.09
F	791032.60	292738.95	292678.66
G	791040.66	292653.08	292678.66
H	790927.48	292660.15	292678.66
S= 19 790 mp			

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Y [m]	X [m]
1	790957.60	292701.20	292701.20
2	791016.81	292703.62	292703.62
3	791036.62	292706.05	292706.05
4	791039.37	292683.52	292683.52
5	791039.56	292681.09	292681.09
6	790959.75	292678.66	292678.66
S= 906 mp			



Inventar de coordonate
Sistem de coordonate Stereografic 1970
TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

TEREN ZONA STUDIATA			
Coordonate punct de contur			
Nr. Pct.	Y [m]	X [m]	
A	790906.27	292833.50	
B	791016.24	292858.26	
C	791026.59	292788.33	
D	791010.44	292786.35	
E	791016.45	292796.97	
F	791032.60	292798.95	
G	791040.66	292673.08	
H	790927.48	292660.15	
S= 19 790 mp			

TEREN CE A GENERAT P.U.Z.			
Coordonate punct de contur			
Nr. Pct.	Y [m]	X [m]	
1	790997.00	292701.20	
2	791016.81	292703.62	
3	791036.62	292706.05	
4	791039.37	292683.52	
5	791019.56	292681.09	
6	790999.75	292678.66	
S= 906 mp			

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

LIMITA		LIMITA ZONE STUDIASTE / REGLEMENTATE
1	2	LIMITA CAUTRATA A IMOBILITATII / GOSPODARILOR
3	4	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENULOR

1	2	TERENURI APTINAND DOBANDULUI PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATII ADMINISTRATIVE-TERITORIALE
3	4	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSONELOR
5	6	TERENURI PROPRIETATE A TRECE IN DOBANDUL PUBLIC

BLANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	ZONE FUNCTIONALE	mp	%
1.	DOBANDUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATII ADMINISTRATIVE-TERITORIALE	1706	8.93
2.	PERSONALITATE PRIVATA	18 022	91.07
TOTAL		19 790	100

DECODESIGN TEAM

TITLU PROIECT: P.U.Z. - REGLEMENTARE ZONA TURISTICA

PROIECT NR: 8 / 2024

BENEFICIAR:

S.C. ONE GRAINS & LOGISTICS S.R.L.

P.U.Z.

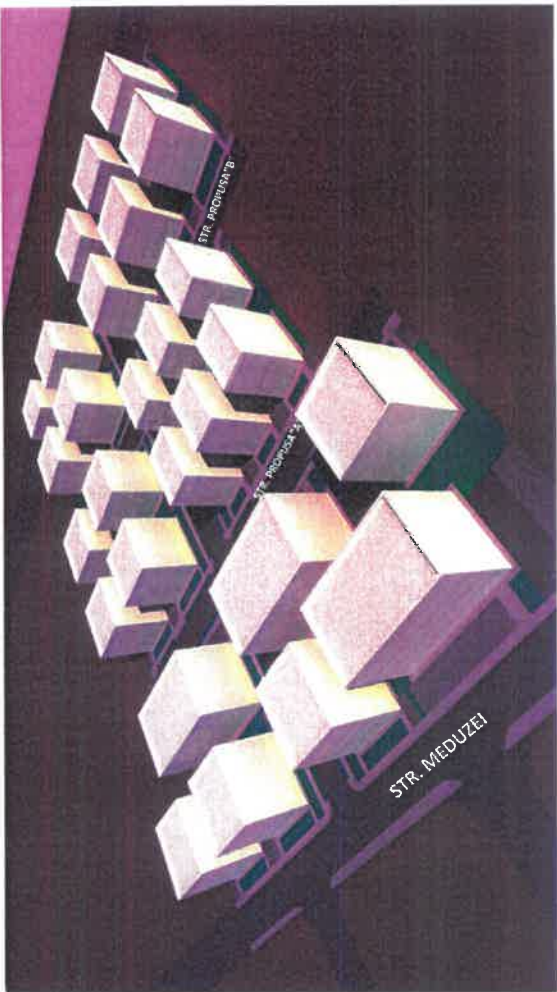
PLANSA NR. U-06

PARCELA L 290/1/2/3 LOT12-18, TRAFICATILAN DRAS EFORIE NORD, JUD. CONSTANTA

TITLU PLANSA: REGIMUL JURIDIC

h/e 420 / 594 (0.25m2)

Alpian 2023



TTULU PROJECT:
P.U.Z. - REGLEMENTARE ZONA TURISTICA

SPECIFICATIE	NUME	SEMFATTIVA	SCALA	BENEFICIAR:	FAZA:
			1/500	S.C. ONE GRAINS & LOGISTICS S.R.L.	P.U.Z.

DESEAT	nr# ALEC-MARIUS TUGA	nr# 17/2024	PARCELA L 290/1/2/2, LOT.17-18, INTRAVILAN ORAS EFORIE NORD, JUD. CONSTANTA	U-07
VERIFICAT	nr# MARCELO CRISTIAN V	nr# MARCELO CRISTIAN V		

TITOLO PLANSIA: STUDIO VOLUMETRICO - 3D