

ORAȘUL EFORIE

DATA ANUNȚULUI: 30.03.2023

CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC ZONAL PARC ION MOVILĂ

INIȚIATOR: ORAȘUL EFORIE

ELABORATOR: S.C. SYNERGETICS CORPORATION S.A.

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

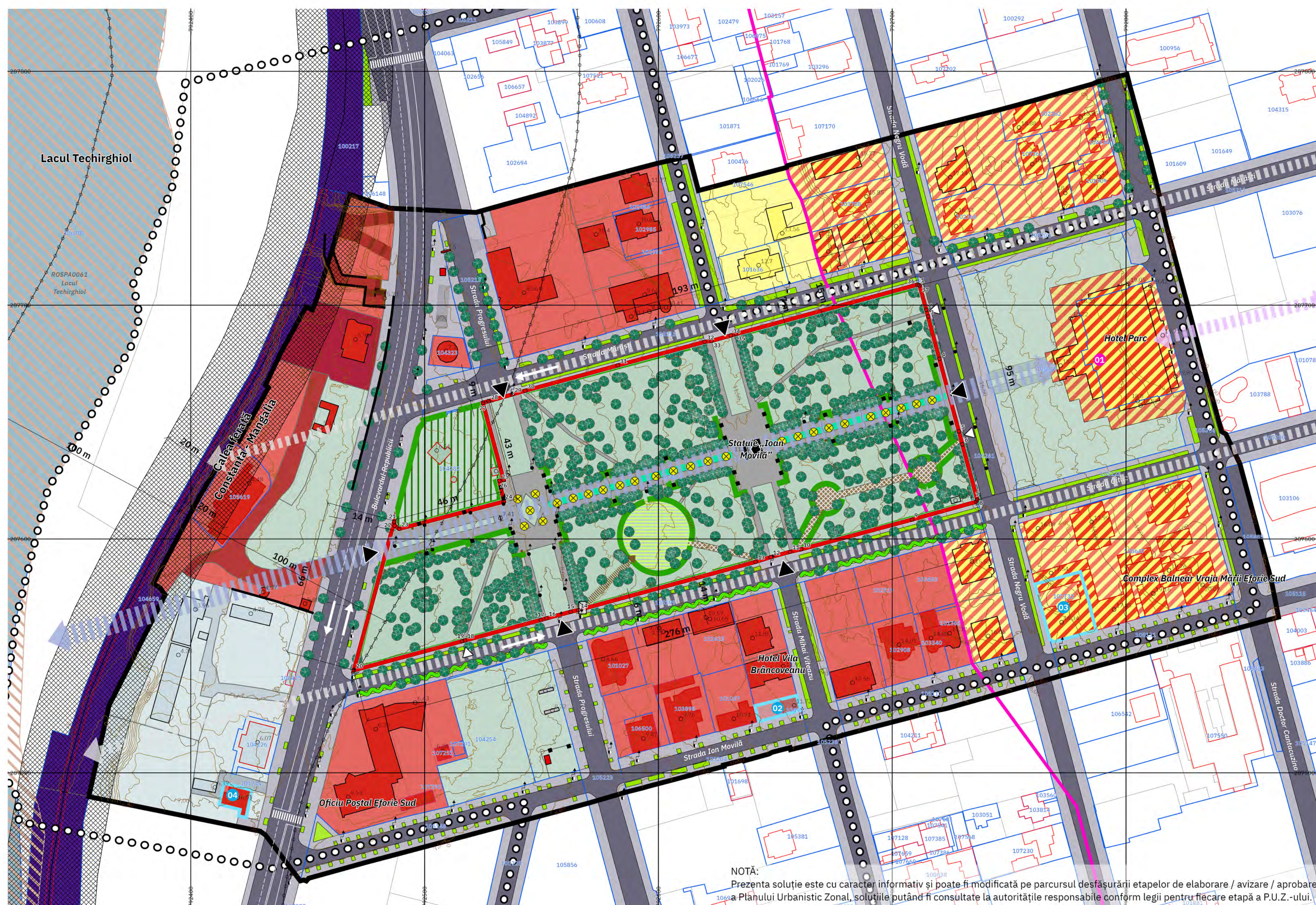
ASUPRA DOCUMENTELOR EXPUSE/DISPONIBILE LA SEDIUL
PRIMĂRIEI ORAȘULUI EFORIE

ADRESA: STR. PROGRESULUI NR. 1, EFORIE SUD

ÎN PERIOADA 30.03.2023 - 25.04.2023

RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE VA FI DISPONIBIL LA SEDIUL PRIMĂRIEI
ORAȘULUI EFORIE, STR. PROGRESULUI NR.1, ÎNCEPÂND CU 11.05.2023

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:
CHETREANU EVA MARGARETA, INSPECTOR



PUZ

Parc Ion Movilă, Oraș Eforie



ELABORARE P.U.Z.

Beneficiar
Oraș Eforie

Proiectant General
SC Synergetics Corporation S.A.



STRUCTURA ȘI ETAPELE DOCUMENTAȚIEI

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

FOAIE DE CAPĂT

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

COLECTIV DE ELABORARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



VOLUMUL I

MEMORIU TEHNIC GENERAL

Plan Urbanistic Zonal Parc Ion Movilă, Oraș Eforie

CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1. Date de recunoaștere a documentației	5
1.1.1. Denumire proiect	5
1.1.2. Beneficiar	5
1.1.3. Proiectant General	5
1.1.4. Data elaborării	5
1.2. Obiectivul P.U.Z.	5
1.2.1. Obiectivele documentației P.U.Z.	5
1.2.2. Teritoriul studiat	5
1.3. Cadrul legislativ	6
1.3.1. În domeniul amenajării teritoriului și urbanismului	6
1.3.2. În domenii conexe	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în localitate	8
2.3. Elemente ale cadrului natural	9
2.3.1. Caracteristici ale reliefului	9
2.3.2. Caracteristici ale elementelor de peisaj	9
2.3.3. Hidrografia și hidrogeologia	9
2.3.4. Clima	10
2.3.5. Arii naturale protejate	11
2.4. Circulația	12
2.4.1. Rețeaua rutieră	12
2.4.2. Mijloace alternative de mobilitate	16
2.4.3. Rețeaua de transport public de călători	19
2.5. Ocuparea terenurilor	20
2.5.1. Funcțiuni existente	20
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	21
2.5.3. Caracteristici ale fondului construit	21
2.5.4. Asigurarea cu spații verzi	21
2.6. Echipare edilitară	22
2.6.1. Alimentarea cu apă	22
2.6.2. Canalizarea	22
2.6.3. Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public	23
2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale	23
2.7. Probleme de mediu	23
2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit	23
2.7.2. Riscuri naturale și antropice	23
2.7.3. Valori de patrimoniu natural ce necesită protecție	24
2.7.4. Potențial turistic	24
2.8. Opțiuni ale populației	24

3.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	25
3.1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare	25
3.2.	Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate	25
3.2.1.	Planul Urbanistic General al Orașului Eforie	25
3.2.2.	P.U.Z. Faleză, Eforie	25
3.3.	Valorificarea cadrului natural	26
3.4.	Modernizarea circulației	26
3.4.1.	Rețeaua rutieră	26
3.4.2.	Mijloace alternative de mobilitate	26
3.4.3.	Rețeaua de transport public de călători	27
3.5.	Zonificarea funcțională	28
3.6.	Dezvoltarea echipării edilitare	29
3.6.1.	Alimentarea cu apă	29
3.6.2.	Canalizarea	29
3.6.3.	Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public	29
3.7.	Protecția mediului	29
3.8.	Obiective de utilitate publică	29
4.	CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE	30
4.1.	Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG	30
4.2.	Categorii principale de intervenție	30
4.3.	Plan de acțiune	30

LISTĂ FIGURI

Figura 1 – Vedere din Parcul Ion Movilă spre Băi _____	7
Figura 2 – Încadrarea în localitate _____	8
Figura 3 – Caracteristici climatice _____	10
Figura 4 – Arii naturale protejate în vecinătatea teritoriului studiat _____	11
Figura 5 – Sistemul de circulații _____	12
Figura 6 – Profil Bd. Republicii _____	13
Figura 7 – Profil Str. Mărăști _____	13
Figura 8 – Profil Str. Negru Vodă _____	14
Figura 9 – Profil Str. Oituz _____	14
Figura 10 – Imagine Bd. Republicii _____	15
Figura 11 – Imagine Strada Negru Vodă _____	15
Figura 12 – Imagine Strada Mărăști _____	16
Figura 13 – Imagine Strada Oituz _____	16
Figura 14 – Traseu ciclism Orașul Eforie- Lacul Techirghiol _____	17
Figura 15 – Traseu ciclism Orașul Eforie Nord _____	17
Figura 16 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Lacul Techirghiol _____	18
Figura 17 – Traseu ciclism Orașul Eforie- traseu Eforie Sud - Mangalia _____	18
Figura 18 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Techirghiol, Movilița, Topraisar, Amzacea, Pecineaga, Moșneni _____	19
Figura 19 – Schema generală a sistemului de alimentare cu apă Eforie Sud – Tuzla _____	22
Figura 20 – Traseu propus pentru linia de transport public de călători 3 _____	27

LISTĂ TABELE

Tabel 1 – Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate, situația existentă	21
Tabel 2 – Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate, zonificare propusă	28
Tabel 3 – Obiective de utilitate publică	29

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1.1. Denumire proiect

PUZ Parc Ion Movilă, Oraș Eforie

1.1.2. Beneficiar

Oraș Eforie

1.1.3. Proiectant General

S.C. Synergetics Corporation S.A.

1.1.4. Data elaborării

Martie 2023

1.2. Obiectivul P.U.Z.

1.2.1. Obiectivele documentației P.U.Z.

Se propune elaborarea **Planului Urbanistic Zonal Parc Ion Movilă, Oraș Eforie**, în conformitate cu *Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare*, a *Ordinului Nr. 233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism*.

Prin Planul Urbanistic Zonal se urmărește stabilirea reglementărilor specifice pentru terenul cu număr cadastral 105823 în suprafață de 23.062,00 mp conform acte (22.275,00 mp conform măsurători), urmărindu-se regenerarea spațiilor verzi urbane degradate și reincluderea acestora în circuitul social în vederea creării condițiilor necesare pentru o dezvoltare durabilă urbană.

1.2.2. Teritoriul studiat

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism este localizat în localitatea Eforie Sud și este domeniul public al Orașului Eforie. Conform extrasului nr. 22646/15.02.2023 al cărții funciare nr. 105823, terenul are suprafață de 23.062,00 mp conform acte (22.275,00 mp conform măsurători).

1.3. Cadrul legislativ

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are la bază Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, precum și următoarele acte normative:

1.3.1. În domeniul amenajării teritoriului și urbanismului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Nr.21/N/10.04.2000 pentru aprobarea Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000;
- Ordinul Nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;

1.3.2. În domenii conexe

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legea locuinței nr. 114/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil;
- Legea nr. 265/29.06.2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- O.U.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea nr. 213/ 17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 33/27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 7/13.03.1996a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 34/N/7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr.1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

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

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



Figura 1 – Vedere din Parcul Ion Movilă spre Băi

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Încadrare în localitate

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

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

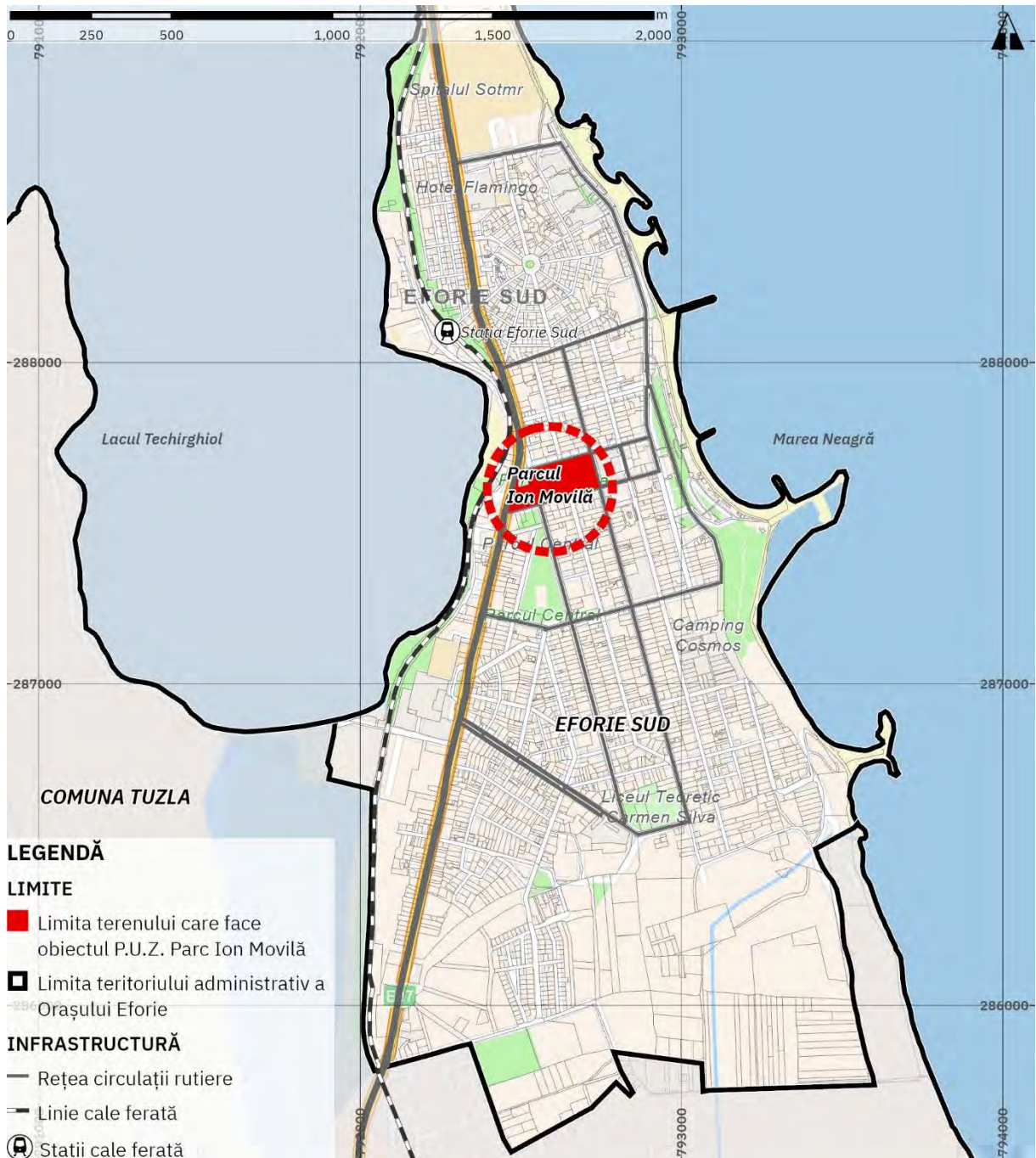


Figura 2 – Încadrarea în localitate

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Caracteristici ale reliefului

Relief orașului este specific unei zone cu terase de abraziune marimă, pe teritoriului orașului suprapunându-se unitatea Podișul Dobrogei de Sud, care este un podiș structural, cu straturi aproape horizontale, depuse în mai multe cicluri de sedimentare peste prelungirea estică a Platformei Moesice.

Altitudine în zona orașului variază între 1 și 100 m.⁵

În ansamblu, relieful reprezintă un factor de favorabilitate pentru dezvoltarea infrastructurii antropice. Zona de coastă oferă condiții deosebite de dezvoltare pentru activitățile umane, impunând, în același timp, o serie de restricții determinate în special de vulnerabilitatea ridicată la eroziune.

2.3.2. Caracteristici ale elementelor de peisaj

La nivelul orașului Eforie, tipurile de peisaj⁶ caracteristice sunt:

- **Peisajul prispelor litorale și dunărene.** Însoțește spre interior lunca Dunării și linia țărmului. Se prezintă sub forma a două trepte joase de relief, cu o slabă denivelare între ele. Altitudinea coboară sub 40 m, această altitudine întâlnindu-se la contactul cu unitățile vecine.
- **Peisajul lacurilor, limanelor și lagunelor.** Limanele fluvio-marine au apărut din acțiunea combinată a eroziunii fluviale, cu procesele de eroziune și acumulare marină.
- **Peisajul plajelor.** Structura acestora este în deplină concordanță cu aceea a unităților sau formelor de relief la baza cărora au apărut. Configurația lor se modifică sezonier, uneori chiar mai repede, atunci când vântul și valurile depășesc anumite valori.
- **Peisajul falezelor.** La formarea acestui tip de țărm participă și pânza freatică ce alimentează mici izvoare litorale care, în depozite loessoide, favorizează declanșarea procesului de sufoziune și cel al surpărilor și prăbușirilor prin subminarea treptelor. Falezele sunt aproape complet lipsite de vegetație și numai stabilitatea mai îndelungată a unei suprafețe a permis instalarea unor specii de plante

2.3.3. Hidrografia și hidrogeologia⁷

Din punct de vedere hidrologic, orașul Eforie face parte din bazinul hidrografic Litoral. Teritoriul orașului Eforie se suprapune peste corpul de apă subterană RODL04 Cobadin- Mangalia ale cărui ape freatice sunt cantonate în depozite de calcare oolitice și lumașelice sarmatiene.

Apele subterane cuprind straturile acvifere freatice cantonate în loess, în calcare sarmatice și în nisipurile cordoanelor litorale. Hidrochimic apa acestui corp este bicarbonată sodo-magneziană-calcică cu mineralizații totale de 750-1000 mg/l. Conținutul lor chimic este dominat de ionii de clor, iod și magneziu. Apele sunt dure și nepotabile, dar pun probleme semnificative întrucât accentuează instabilitatea falezei.

⁵ <http://www.zmc.ro/orasul-eforie/>

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

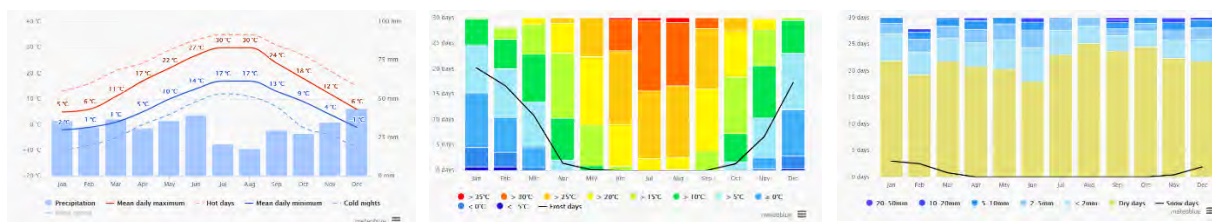
⁷ Synergetics Corporation, *Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice* aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2020, pg. 29-31

Rețeaua hidrografică a suportat schimbări în scopul ameliorării funcțiilor și diminuării restrictivităților pe care le impune. Se remarcă amenajarea Lacului Belona, intervențiile din zona costieră pentru reducerea impactului Mării Negre asupra falezei (diguri și alte amenajări de mal) și rambleerea barei de nisip dintre Lacul Techirghiol și Marea Neagră.

2.3.4. Clima⁸

Situat în Dobrogea Sudică, zona studiată se încadrează în zona climei temperat-continentale cu nuanțe excesive, în sectorul de interferență a anticlonilor continentali euro-asiatici cu ciclonii mediteraneeni, la care se adaugă influența semnificativă a Mării Negre, particularitățile reliefului (altitudine, varietate morfologică) și impactul antropic.

Temperatura medie anuală înregistrează valori apropiate de 11,7°C (la Constanța). În cursul anului temperatura medie lunară a aerului înregistrează o maximă multianuală în iulie (22,4°C) și o minimă în ianuarie (0,8°C). Amplitudinea termică medie anuală înregistrează valori de 22,9°C.



Temperatura și precipitațiile medii

Temperaturi maxime

Cantitatea de precipitații

Figura 3 – Caracteristici climatice

Sursă: Synergetics Corporation, *Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2020, pg. 22-26*

Din punct de vedere al circulației aerului, vânturile dominante sunt cele de V (17% la Constanța) și de N (13,3% la Constanța). Cele mai mari viteze medii anuale revin vânturilor din N (6,5 m/s la Constanța), urmate de vânturile din direcția NE (6,4 m/s la Constanța). Se observă însă o instabilitate mai accentuată în lunile ianuarie, mai și noiembrie și o scădere semnificativă în timpul verii. Frecvența calmului atmosferic este de 12,0%, această valoare mică fiind determinată de frecvențe și viteze mari ale vântului în această zonă. În regimul eolian, trebuie ținut cont de brize, care sunt mișcări oscilatorii ale maselor de aer dinspre mare spre uscat și invers.

⁸ Synergetics Corporation, *Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2020, pg. 22-23*

2.3.5. Arii naturale protejate

Nici Orașul Eforie, nici teritoriul studiat nu se suprapune cu arii naturale protejate, însă în vecinătatea acestuia se regăsesc situri Natura 2000 care conservă habitate și specii caracteristice bioregionii Mării Negre, respectiv:

- Aria de protecție avifaunistică ROSPA0076 Marea Neagră;
- Situl Natura 2000 ROSCI0197 Plaja Submersă Eforie Nord - Eforie Sud;
- Situl Natura 2000 aria de protecție avifaunistică ROSPA0061– Lacul Techirghiol.

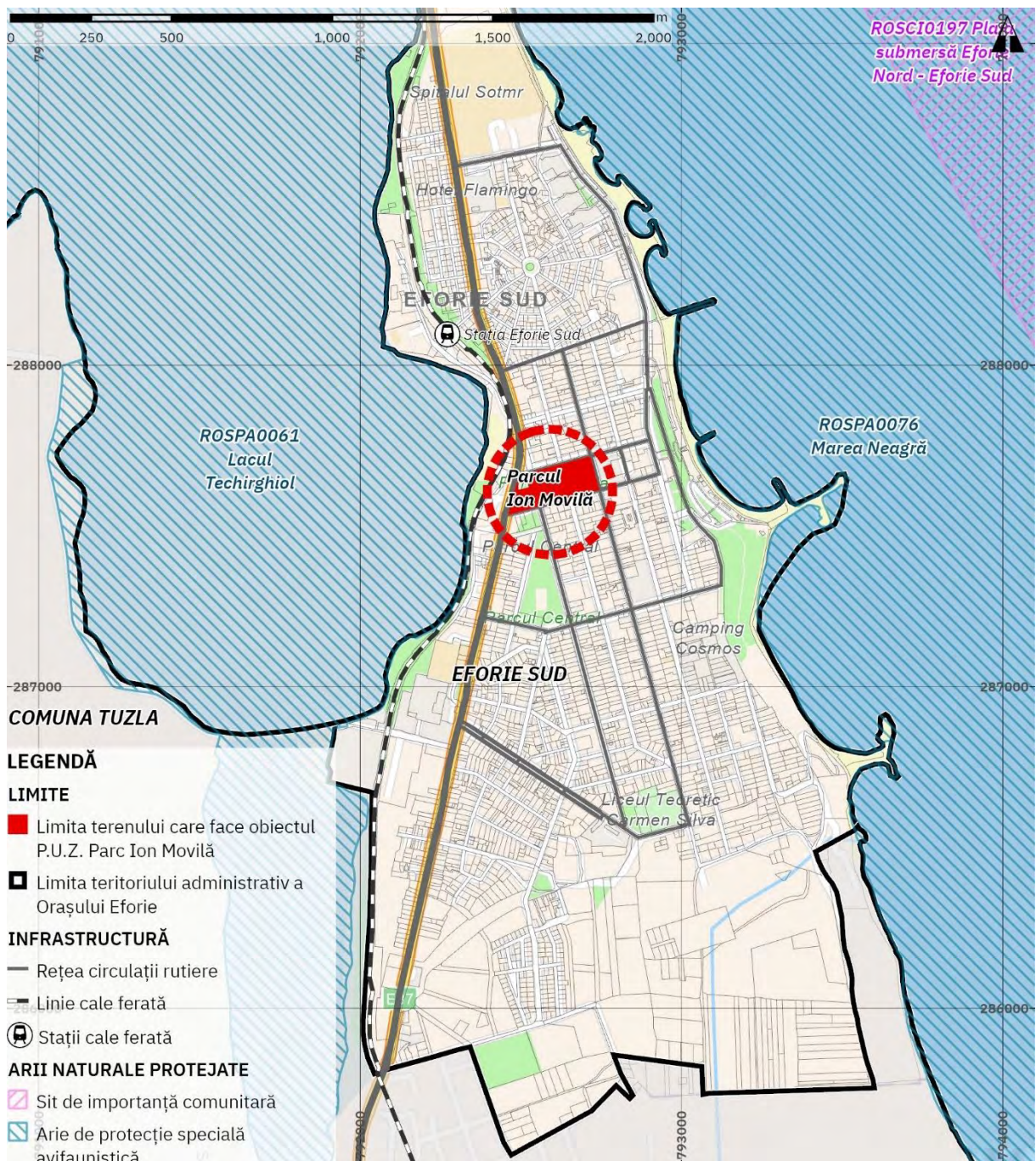


Figura 4 – Arii naturale protejate în vecinătatea teritoriului studiat

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

2.4. Circulația

2.4.1. Rețeaua rutieră

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



LEGENDĂ

LIMITE

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

Limita zonei de studiu

Spații plantate publice

PUNCTE DE ACCES

Acces principal

Acces secundar

CĂI DE COMUNICAȚIE

CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente

Spații verzi aferente căilor de comunicație

Pasaje pietonale

CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARE

Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

Linie cale ferată

Figura 5 – Sistemul de circulații

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

Rețeaua rutieră secundară este formată din:

- **circulațiile de categoria a II-a** - de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;
- **circulațiile de categoria a III-a** - colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.

Tipologia profilelor stradale

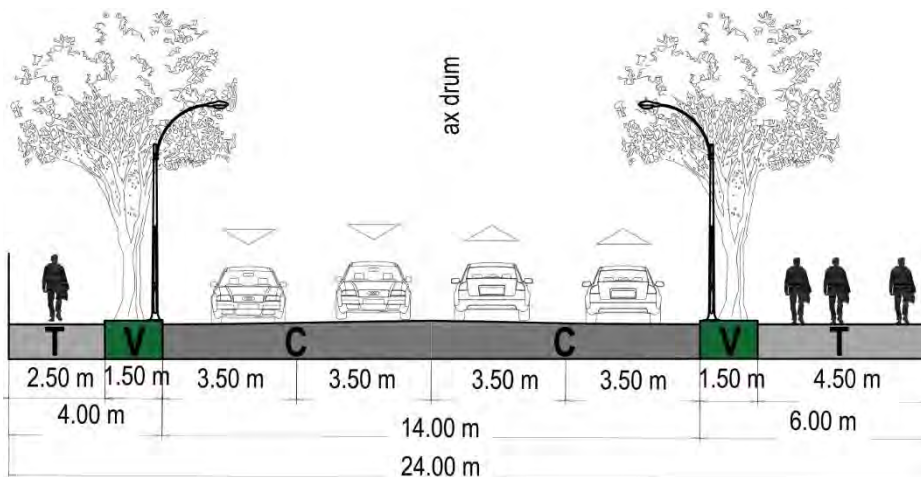


Figura 6 – Profil Bd. Republicii

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

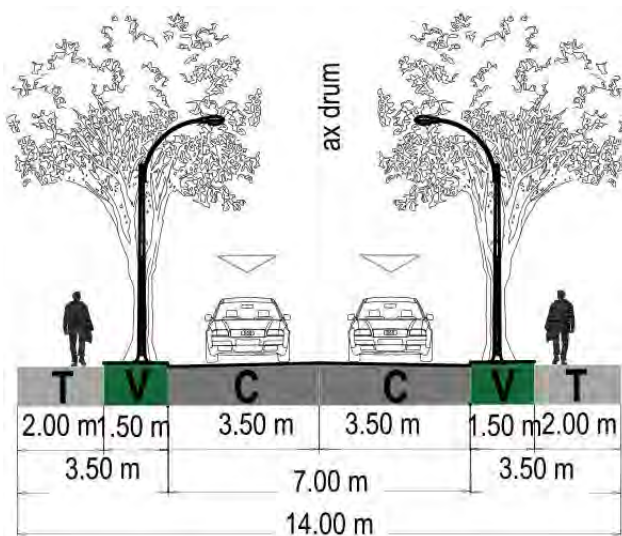


Figura 7 – Profil Str. Mărăști

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

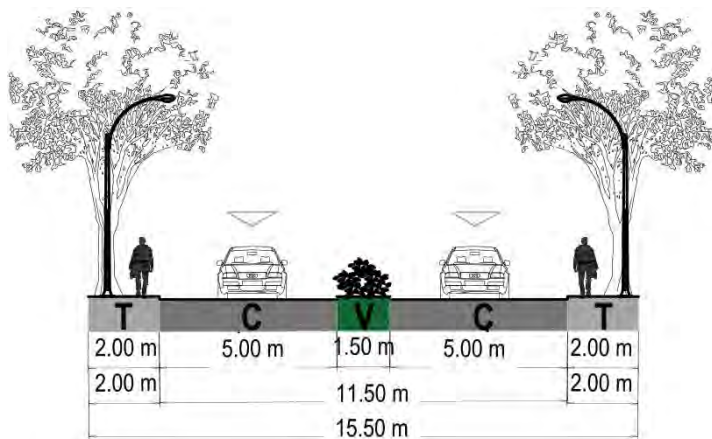


Figura 8 – Profil Str. Negru Vodă

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

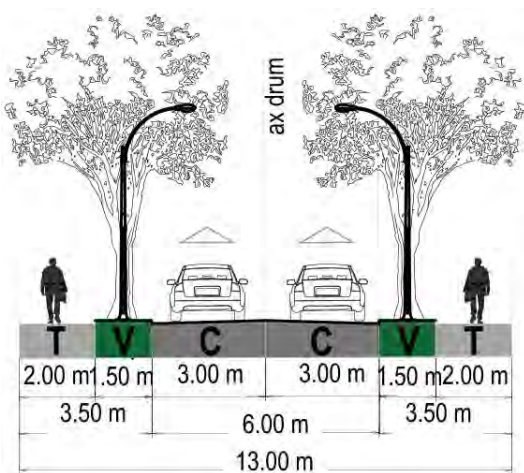


Figura 9 – Profil Str. Oituz

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

Starea de fiabilitate a tramei stradale

Starea de fiabilitate a căilor de comunicație este definită prin capacitatea infrastructurilor de transport de a funcționa într-o stare optimă, menținându-se în parametri prestabiliți. Starea căilor de comunicație are impact atât asupra economiei locale, cât și asupra aspectelor sociale și de mediu, din cauza întârzierilor pe care le poate determina pentru transportul mărfurilor care se reflectă în costuri mai mari, creșterea timpului de călătorie pentru populație sau creșterea poluării cu noxe și poluării fonice determinată de congestiile în trafic.

La nivelul zonei studiate, Bd. Republicii este într-o stare bună la nivelul părții carosabile, însă trotuarele sunt degradate.



Figura 10 – Imagine Bd. Republicii

Sursă: Google Maps

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



Figura 11 – Imagine Strada Negru Vodă

Sursă: Google Maps

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



Figura 12 – Imagine Strada Mărăști*Sursă: Google Maps***Figura 13** – Imagine Strada Oituz*Sursă: Google Maps*

2.4.2. Mijloace alternative de mobilitate

Rețeaua pentru pietoni

La nivelul zonei analizate infrastructura dedicată pietonilor este subdimensionată în raport cu fluxurile pietonale existente, mai ales pe perioada sezonului estival. Mai mult, la nivelul rețelei secundare de circulații infrastructura pietonală fie este degradată (de exemplu dale beton degradate), fie nu poate fi utilizată din cauza lipsei de amenajare (de exemplu spațiu pietonal este acoperit cu pământ, iarbă și arbuști dezvoltati spontan).

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

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

Rețeaua de piste pentru biciclete

În prezent, pe teritoriul Orașului Eforie nu există infrastructură dedicată deplasării bicicliștilor. Deși nu există infrastructura necesară, interesul pentru deplasarea velo este crescut, interes ce vine atât din partea rezidenților, cât și din partea turiștilor.

Astfel, la nivelul orașului există numeroase trasee care îl traversează, trasee organizate de cicliști amatori. Aceste informații se regăsesc în mediul online pe site-ul bikemap .

În imaginile de mai jos sunt ilustrate principalele trasee de ciclism practicate care tranzitează orașul Eforie.



Figura 14 – Traseu ciclism Orașul Eforie- Lacul Techirghiol
 Sursă: <http://Bikemap.net>



Figura 15 – Traseu ciclism Orașul Eforie Nord
 Sursă: <http://Bikemap.net>

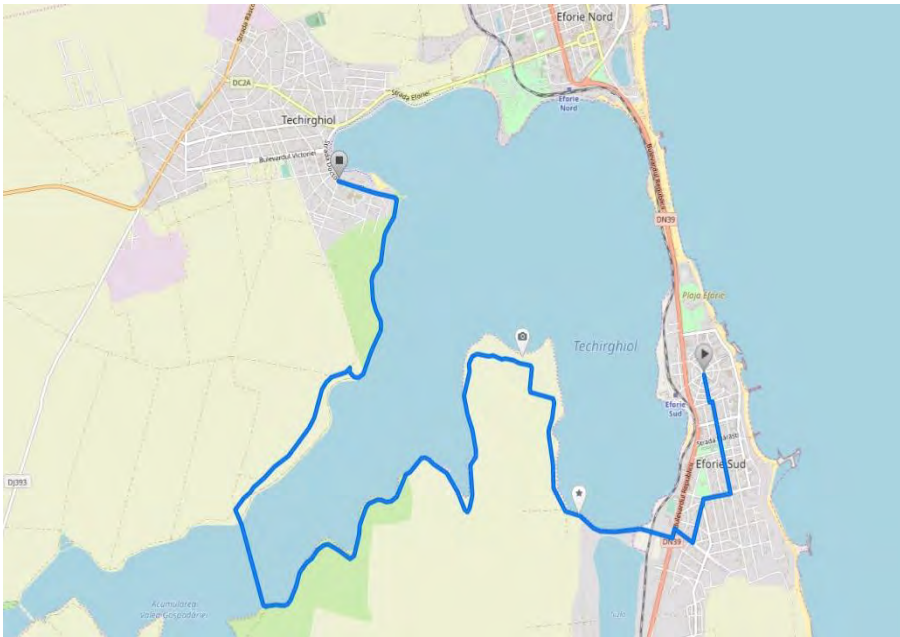


Figura 16 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Lacul Techirghiol

Sursă: <http://Bikemap.net>

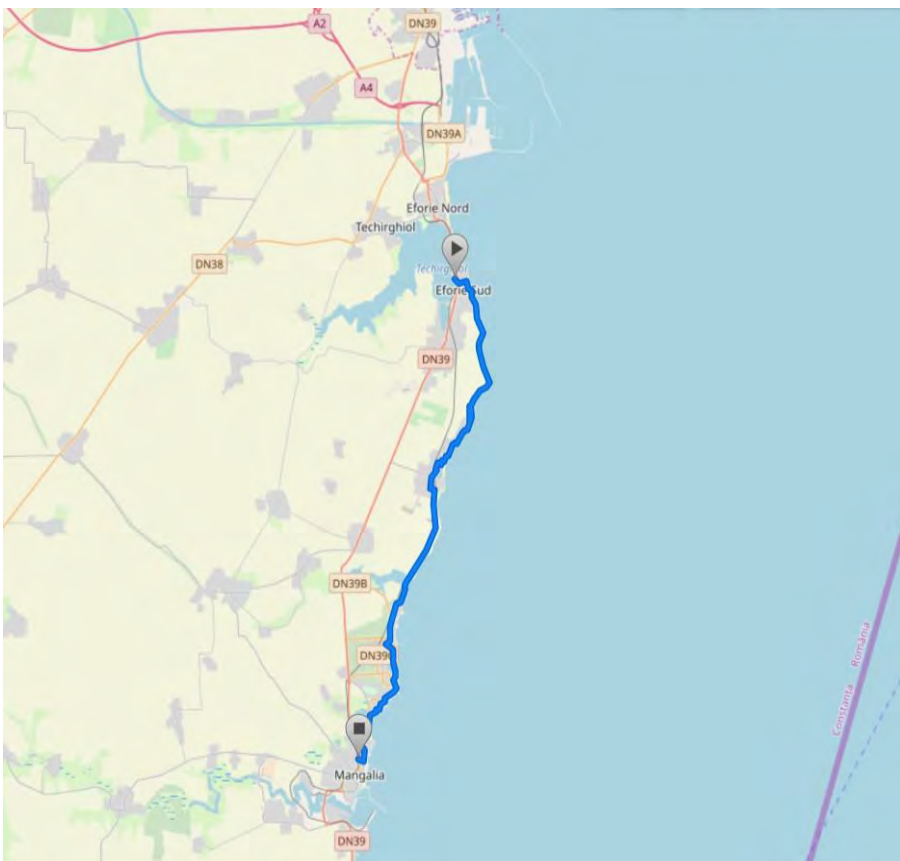


Figura 17 – Traseu ciclism Orașul Eforie- traseu Eforie Sud - Mangalia

Sursă: <http://Bikemap.net>

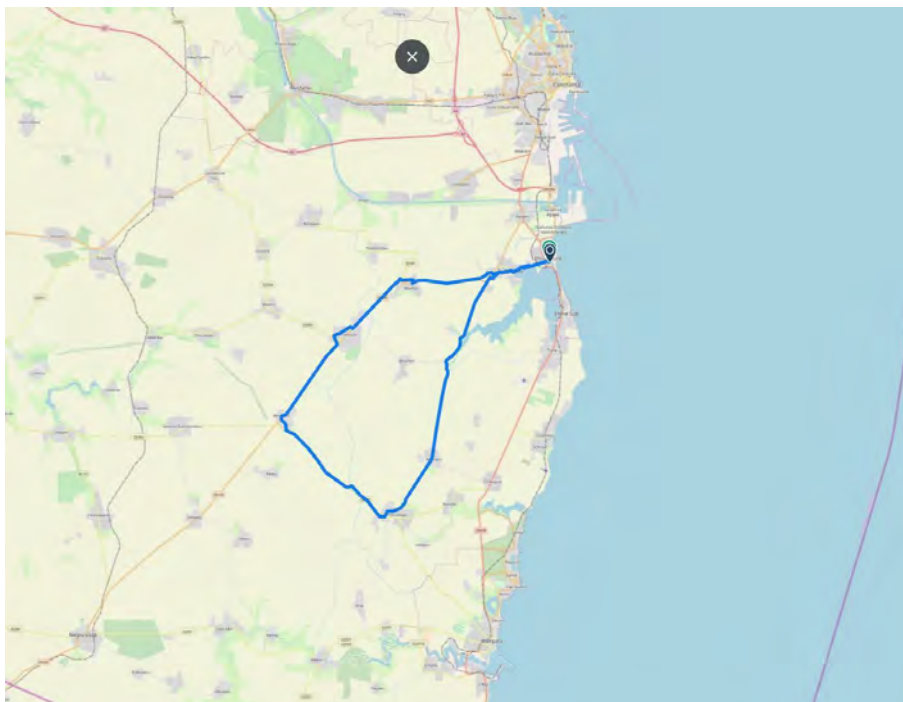


Figura 18 – Traseu ciclism Orașul Eforie – Techirghiol, Movilița, Topraisar, Amzacea, Pecineaga, Moșneni

Sursă: <http://Bikemap.net>

2.4.3. Rețeaua de transport public de călători

Transportul public de călători din Orașul Eforie este asigurat de Consiliul Județean Constanța prin Programul de transport public județean de persoane prin curse regulate.

Prin HCJ Constanța 210/29.09.2021 a fost aprobat *Studiul de oportunitate pentru fundamentarea și stabilirea soluțiilor optime de delegare a gestiunii serviciului public de transport județean prin curse regulate la nivelul județului Constanța, a modalității de atribuire a serviciului public de transport județean de persoane prin curse regulate la nivelul județului Constanța, a Regulamentului de efectuare a serviciului de transport județean de persoane prin curse regulate, în județul Constanța, a Caietului de sarcini al serviciului de transport public județean de persoane prin curse regulate, în județul Constanța și a documentației de atribuire a Contractelor de delegare a gestiunii Serviciului public de transport județean de persoane prin curse regulate, la nivelul județului Constanta*. Programul de transport public județean de persoane prin curse regulate reglementează 3 trasee care tranzitează Orașul Eforie:

- Constanța – Eforie – Costinești: 17 curse;
- Constanța – Eforie – Mangaliza: 46,5 curse;
- Constanța – Eforie – Techirghiol: 34 curse.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Funcțiuni existente

Terenul care face obiectul prezentei documentații de urbanism are funcțiunea de spațiu plantat, parc.

Zona de studiu este caracterizată de mixitate funcțională, regăsindu-se următoarele zone funcționale majore:

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

Locuire individuală

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

Instituții publice și servicii

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

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

Spații plantate

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

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

Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Căile de comunicație reprezintă 29,80% din suprafața studiată, din care 16,89% sunt circulațiile carosabile și 12,91% sunt circulațiile pietonale.

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

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

În tabel de mai jos este prezentat bilanțul teritorial pe funcțiuni existente la nivelul zonei de studiu.

Nr. Crt.	Zona funcțională	Suprafață (mp)	% din total
1	Locuințe individuale	16852,25	15,21%
2	Instituții publice	3602,04	3,25%
3	Comerț, servicii	6398,71	5,78%
4	Sănătate	523,48	0,47%
5	Unități de cazare (hoteluri și pensiuni)	7429,94	6,71%
6	Spații plantate publice, din care:	32.464,25	29,31%
	Parcul Ion Movilă	22.275,00	20,11%
	Alte spații plantate publice	10.189,25	9,20%
7	Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	18.705,53	16,89%
8	Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente	14.302,38	12,91%
9	Pasaje pietonale	507,44	0,46%
10	Spații verzi aferente căilor de comunicație	3.434,95	3,10%
11	Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	1.090,98	0,98%
12	Teren liber de construcții	2.950,40	2,66%
13	Construcții dezafectate	2.501,37	2,26%
	TOTAL	110.763,72	100,00%

Tabel 1 – Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate, situația existentă

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Din punctul de vedere al relaționărilor între funcțiuni, la nivelul zonei analizate nu au fost identificate incompatibilități funcționale.

2.5.3. Caracteristici ale fondului construit

La nivelul terenului care face obiectul documentației de urbanism, conform extrasului nr. 22646/15.02.2023 al cărții funciare nr. 105823, nu există construcții. În cadrul parcului este amplasată statuia lui Ion Movilă. Statuia, realizată în anii 1920 a fost inițial amplasată pe faleză, fiind ulterior mutată în parc, în poziția actuală.⁹

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

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

2.5.4. Asigurarea cu spații verzi

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

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

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

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

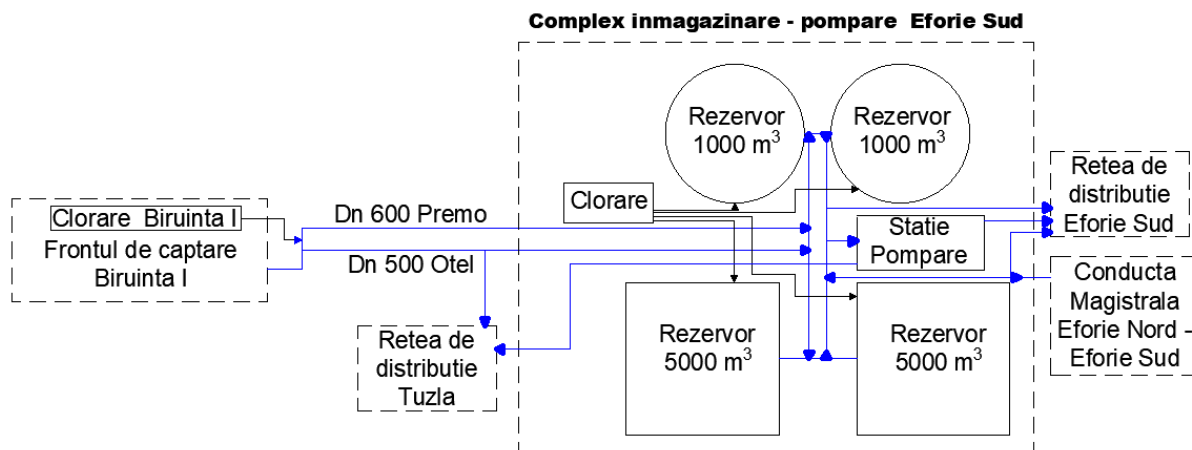


Figura 19 – Schema generală a sistemului de alimentare cu apă Eforie Sud – Tuzla

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

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

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

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

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

2.6.2. Canalizarea

Sistemul de canalizare existent în aglomerarea Eforie Sud cuprinde:

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

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

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

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

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

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

La nivelul zonei de analiză toate imobilele sunt deservite de rețeaua de canalizare.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public

Distribuția energiei electrice este asigurată de E-Distribuție Dobrogea S.A.. La nivelul zonei de analiză toate imobilele sunt deservite de rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Iluminatul public cuprinde iluminatul stradal-rutier, iluminatul stradal-pietonal, iluminatul arhitectural, iluminatul ornamental și iluminatul ornamental-festiv; serviciul de iluminat public fiind în gestiunea Consiliului Local al Orașului Eforie.

La nivelul terenului care a generat documentația de urbanism și la nivelul zonei studiate iluminatul public este asigurat pentru toate arterele de circulație și pentru toate aleile din parc.

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent localitatea Eforie dispune de un sistem centralizat de gaze înființat în anul 2017, operator de distribuție fiind SC DISTRIGAZ SUD RETELE SRL.

Având în vedere utilizarea funcțională a terenului care face obiectul studiului, imobilul nu necesară branșarea la rețeaua de gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Fondul construit, prin volumetrie și prin regimul mic de înălțime (P+1E – P+2E) nu au impact negativ asupra mediului.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Teritoriul aferent orașului Eforie este caracterizat printr-un nivel moderat de expunere la riscuri naturale, cu o tendință de accentuare pe viitor, pe fondul schimbărilor climatice. Astfel, furtunile pe mare și ploile cu cantități de precipitații excepționale, contribuie semnificativ la accentuarea proceselor erozionale, care activează procese de versant, în special în zona de faleză. La acestea, se adaugă viscolele și secetele, care au un impact semnificativ la nivelul funcționalității orașului.¹⁰

¹⁰ Synergetics Corporation, *Studiu de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie*, 2020, pg. 29-31

2.7.3. Valori de patrimoniu natural ce necesită protecție

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

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

2.7.4. Potențial turistic

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Documentația de urbanism PUZ Parc Ion Movilă, Oraș Eforie a fost elaborată în urma solicitării Autorității Contractante, în vederea regenerării spațiilor verzi urbane degradate și reincluderea acestora în circuitul social în vederea creării condițiilor necesare pentru o dezvoltare durabilă urbană.

Documentația se va supune consultării publice în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism. Propunerile și sugestiile publicului interesat din perioadele de consultare publică vor fi integrate în documentație, după caz.

Investiția, prin natura destinație, nu generează probleme speciale care pot afecta vecinătățile directe sau din imediata vecinătate.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru amplasamentul studiat s-au realizat/sunt în curs de elaborare următoarele studii:

- Ridicare topografică avizată OCPI Constanța;
- Studiul geotehnic.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

3.2.1. Planul Urbanistic General al Orașului Eforie

Conform **Planului Urbanistic General al Orașului Eforie** aprobat prin HCL Oraș Eforie nr. 71/29.04.2002, terenul care face obiectul studiului este încadrat în: **Zona VIIB**.

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

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

3.2.2. P.U.Z. Faleză, Eforie

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

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenul care face obiectul documentației de urbanism este încadrat în zona V1 – Spații plantate publice, obiectivul documentației de urbanism fiind regenerarea spațiilor verzi și reincluderea acestora în circuitul social în vederea creării condițiilor necesare pentru o dezvoltare durabilă urbană.

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

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

3.4. Modernizarea circulației

3.4.1. Rețeaua rutieră

La nivelul sistemului de circulații rutiere perimetrare parcului nu sunt propuse modificări în ceea ce privește ampriza stradală, însă sunt necesare intervenții pentru modernizarea arterelor de circulație.

3.4.2. Mijloace alternative de mobilitate

Rețeaua pentru pietoni

La nivelul zonei studiate se propune modernizarea arterelor de circulație pentru asigurarea deplasărilor pietonale în condiții de siguranță. La nivelul parcului se propune reabilitarea aleilor existente, precum și crearea unor trasee pietonale noi.

Rețeaua de piste pentru biciclete

Având în vedere ampriza existentă a drumurilor perimetrare nu se propun piste de bicicliști dedicate, deplasările cu bicicleta realizându-se în sistem shared space la nivelul părții carosabile.

Deplasarea persoanele cu mobilitate redusă

Atitudinea contemporană de proiectare și planificare urbană pune accent pe accesibilitate, prin conformarea mediului construit public la nevoile populației cu mobilitate redusă – fie persoane cu handicap fizic sau vârstnici, fie persoane cu limitări de mobilitate temporare – pentru care un cadru urban accesibil este necesar. Proiectarea raportată la nevoile persoanelor cu mobilitate redusă este importantă într-o abordare sustenabilă și o folosință îndelungată a fondului construit și a spațiilor publice.

Conform Ordinul nr. 189 din 12 februarie 2013 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP 051/2012 – Revizuire NP 051/2000”, beneficiarii accesibilității mediului construit sunt: persoanele cu handicap – acele persoane cărora, datorită unor afecțiuni fizice, mentale sau senzoriale, le lipsesc abilitățile de a desfășura în mod normal activități cotidiene: dizabilități motrice ale membrilor – persoane cu dificultăți de deplasare, utilizatori ai fotoliului rulant, persoane cu dificultăți în folosirea brațelor; deficiențe vizuale; deficiențe auditive; capacități fizice și senzoriale diminuate datorită unor afecțiuni; sau alte persoane: persoane aflate în situație de handicap temporar și ocazional (persoane accidentate aflate în perioada de recuperare și persoane aflate în situații speciale – femei însărcinate, persoane care transportă copii în cărucior și brațe, copii mici, persoane care transportă obiecte) și persoanele în vârstă.

Pentru îmbunătățirea accesibilității pentru persoanele cu mobilitate redusă se propune amenajarea intersecțiilor cu borduri coborâte.

3.4.3. Rețeaua de transport public de călători

Prin HCL Oraș Eforie nr. 179/12.08.2021 au fost aprobate direcțiile de acțiune intervenției și proiectele de mobilitate urbană durabilă incluse în PMUD Eforie, între prioritățile de intervenție fiind:

- Crearea unui operator de transport public;
- Crearea traseelor de transport public electric (3 linii).

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

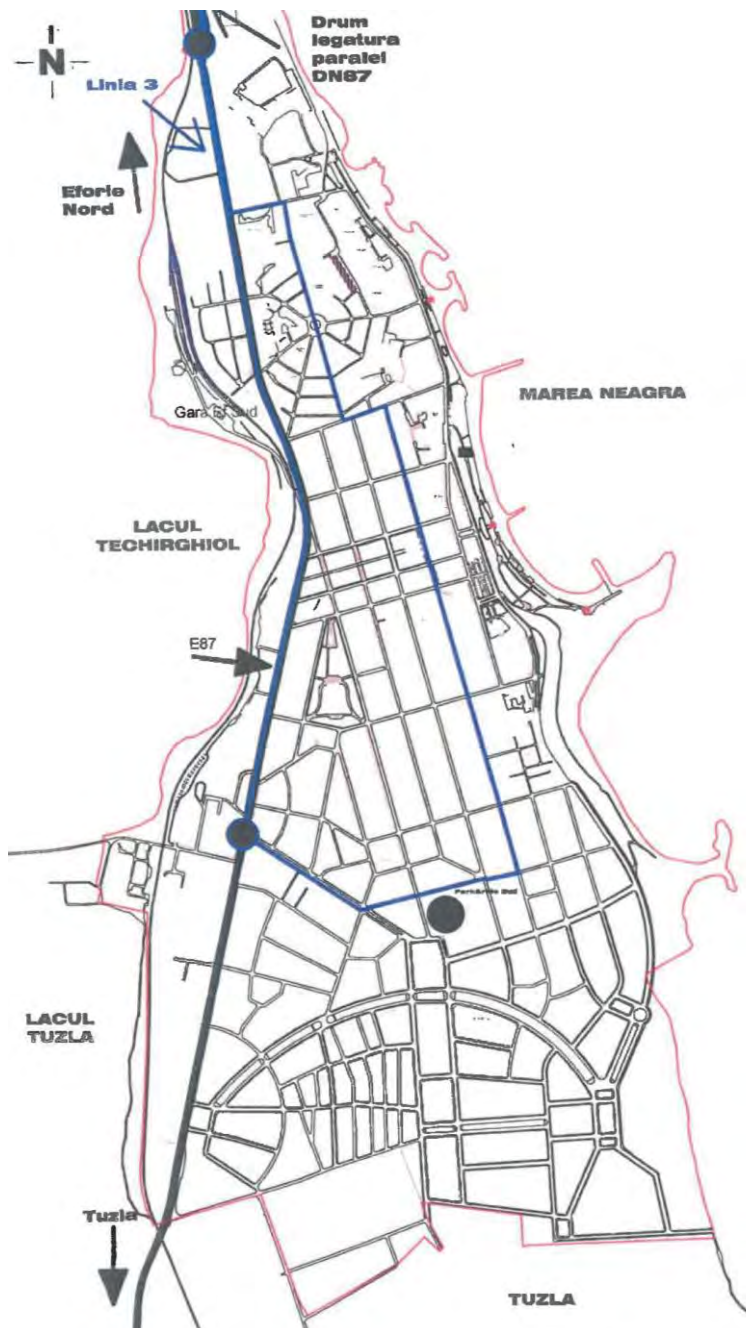


Figura 20 – Traseu propus pentru linia de transport public de călători 3

Sursă: Planul de Mobilitate Urbană Durabilă – Orașul Eforie, aprobat prin HCL Oraș Eforie nr. 175/31.08.2020.

3.5. Zonificarea funcțională

Din punct de vedere funcțional se propune, pentru terenul care face obiectul documentației de urbanism, zona: **Spații plantate publice**.

La nivelul zonei studiate se păstrează zonificare funcțională conform reglementărilor urbanistice în vigoare, cu excepția terenurilor aferente spațiilor plantate care necesită conservare și care sunt reglementate ca **Spații plantate publice**. (vezi *Planșa 4. Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională*).

În tabelul de mai jos este prezentat bilanțul teritorial – zonificarea funcțională propusă, la nivelul zonei de studiu.

Nr. Crt.	Zona funcțională	Suprafață (mp)	% din total
1	Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	1996,37	1,81%
2	Zonă instituții publice și servicii	21358,42	19,28%
3	Zonă unități turistice și balneare	6723,8	6,07%
4	Zonă dotări turistice, alimentație publică și comerț	124,61	0,11%
5	Zonă mixtă, locuințe și turism, case de vacanță, dotări comerciale și de alimentație publică	14296,89	12,91%
6	Spații plantate publice, din care:	32.804,94	29,61%
	Parcul Ion Movilă	22.275,00	20,11%
	Alte spații plantate publice	10.529,94	9,50%
7	Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	17553,48	15,84%
8	Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente	12470,27	11,26%
9	Spații verzi aferente căilor de comunicație	3434,95	3,11%
	TOTAL	110.763,72	100,00%

Tabel 2 – Bilanț teritorial la nivelul zonei studiate, zonificare propusă

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

La nivelul parcului sunt admise următoarele funcțiuni caracteristice:

- Plantații înalte, medii și joase, partere florale, spații plantate cu gazon;
- Spații destinate taberei de sculptură și pictură, echipate cu acoperișuri „verzi”;
- Alei și platforme pentru circulații pietonale, dale înierbate;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc (spațiu de joacă pentru copii) și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate în aer liber, echipamente pentru fitness în aer liber;
- Pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;
- Perdele de protecție vegetală pentru mascarea zonelor dezagreabile și protecția față de elementele de infrastructură tehnică sau de circulații;
- Monumente de for public (statui sau grupuri statuare);
- Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona funcțională: **Spații plantate publice** sunt următorii:

- P.O.T. cu construcții, platforme, circulații pietonale = maxim 20 %
- C.U.T. maxim = 0,1 ACD/mp. teren

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă

Investiția propusă nu necesită investiții la nivelul sistemului de alimentare cu apă.

3.6.2. Canalizarea

Investiția propusă nu necesită investiții la nivelul sistemului de canalizare.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică și iluminatul public

Prin investiția propusă se urmărește modernizarea iluminatului public, precum și realizarea unor puncte de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile (pentru telefoane mobile, tablete) cu acces public.

3.7. Protecția mediului

Prin documentația de urbanism se propune conservarea tuturor spațiilor plantate publice și reabilitarea spațiilor plantate prin permeabilizarea solurilor și înierbarea cu gazon, precum și realizarea plantațiilor de arbori și arbuști.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică existente la nivelul zonei studiate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

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

Tabel 3 – Obiective de utilitate publică

Sursă: Synergetics Corporation, 2023

Din punctul de vedere al proprietății asupra terenurilor, imobilul care face obiectul studiului este domeniul public de interes local. Prin documentația de urbanism nu sunt propuse circulații ale terenurilor.

4. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Prin prezenta documentație de urbanism sunt modificate prevederile PUG Oraș Eforie, zona funcțională pentru terenul care face obiectul studiului fiind modificată din Zonă instituții publice și servicii în Spații plantate publice.

4.2. Categoriile principale de intervenție

Principalele categorii de intervenție sunt:

- Reabilitarea spațiilor verzi urbane;
- Conservarea spațiilor plantate publice;
- Modernizarea arterelor de circulație.

4.3. Plan de acțiune

PRIORITATE INTERVENȚIE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE				
				1	2	3	4	5
Reabilitarea spațiilor verzi urbane	Permeabilizarea solurilor și înierbare cu gazon	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Plantare arbori și arbuști	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Crearea acoperișurilor verzi	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Creare pereți verzi	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Reabilitarea aleilor pietonale existente	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Creare alei pietonale	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Ecologizare statuia Ion Movilă	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Îmbunătățirea mobilierului urban	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Modernizarea sistemului de iluminat public	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Crearea sistemului de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile (pentru telefoane mobile, tablete) cu acces public	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					

PRIORITATE INTERVENȚIE	DENUMIRE PROIECT	PĂRȚI RESPONSABILE	POSIBILE SURSE DE FINANȚARE	ETAPIZARE				
				1	2	3	4	5
Conservarea spațiilor verzi publice	Reintegrarea în parc a imobilului cu nr. cadastral 104282	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Reabilitarea spațiului verde din zona Hotel Parc	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Amenajarea spațiului verde de la vest de Bd. Republicii	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Reabilitarea spațiului verde din proximitatea Oficiului Poștal Eforie Sud	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
	Completarea vegetației de aliniament aferentă Str. Mărăști și Str. Oituz	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					
Modernizarea circulațiilor	Modernizarea infrastructurii rutiere (asfaltare, realizarea marcajelor de circulație, îmbunătățirea semnalizării prin indicatoare)	Primăria Orașului Eforie	Fonduri europene Buget local					



VOLUMUL II

Regulament local de urbanism

Plan Urbanistic Zonal Parc Ion Movilă, Oraș Eforie

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	2
1.2. Baza legală a elaborării	2
1.3. Domeniul de aplicare	2
1.4. Corelările cu alte documentații	3
1.5. Condițiile de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism	3
2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	4
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii	7
2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară	7
2.6. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor	8
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	9
3. DISPOZIȚII FINALE	10
4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	11
5. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	12
V1 – Spații plantate publice	12
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	12
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	13
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	14
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	17
ANEXE	18
6. DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.	18

1. DISPOZIȚII GENERALE

- (1) Prezentul Regulament Local de Urbanism constituie parte integrantă a Planului Urbanistic Zonal Parc Ion Movilă, Orașul Eforie și se corelează cu planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare Funcțională. Prin acest regulament se vor stabili regulile și condițiile de intervenție asupra Parcului Ion Movilă.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal Parc Ion Movilă, „cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate”.¹
- (2) Astfel, Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. prezintă un set unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza documentației de urbanism. Prin aceste norme sunt stabilite, pe baza permisiunilor și restricțiilor principalele reguli de intervenție asupra parcului, stabilind cu precădere utilizarea funcțională a terenurilor, condițiile de amplasare, aspectul, echiparea și conformarea, precum și posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.
- (3) Prin Planul Urbanistic Zonal se urmărește stabilirea reglementărilor specifice pentru terenul cu număr cadastral 105823 în suprafață de 23.062,00 mp conform acte (22.275,00 mp conform măsurători), urmărindu-se regenerarea spațiilor verzi urbane degradate și reincluderea acestora în circuitul social în vederea creării condițiilor necesare pentru o dezvoltare urbană durabilă.

1.2. Baza legală a elaborării

- (4) La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z. Parcul Ion Movilă stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:
 - H.G.R. nr. 525/27.05.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordin nr. 176/N/ din 16.10.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM0102000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”;
 - Ordin nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”.
 - Legea nr. 350 din 06.07.2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Ordin nr. 119 din 04.02.2014, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
 - Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
 - Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

1.3. Domeniul de aplicare

- (1) Prezentul regulament local de urbanism este un regulament-cadru având atât un caracter director, cât și de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.

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

- (2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism împreună cu Planul Urbanistic Zonal stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg parc, în întregul său ori în parte, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (3) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent P.U.Z. Parcul Ion Movilă, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire sau de intervenție aplicabile pentru terenul care face obiectul prezentei documentații.
- (4) Zonele și subzonele funcționale situate în cadrul limitei zonei de studiu vor păstra neschimbate reglementările aflate în vigoare, stabilite prin Planul Urbanistic General, respectiv prin documentațiile urbanistice aprobate și aflate în vigoare, care au modificat sau detaliat actualul P.U.G., cu excepția zonelor reglementate ca V1, pentru care se recomandă aplicarea prezentului regulament.

1.4. Corelările cu alte documentații

- (1) Prezenta documentație de urbanism modifică prescripțiile stabilite prin documentația P.U.G. Orașul Eforie aprobat prin H.C.L. nr. 71/2002.
- (2) În conformitate cu PUG Orașul Eforie, Parcul Ion Movilă a fost încadrat în **zona VII B – zona dotărilor administrative, comerciale, servicii, locuințe, sport, turism și tratament balnear**. Această zonă se va reglementa prin P.U.Z.

1.5. Condițiile de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

ARTICOLUL 1. TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (1) Nu este cazul

ARTICOLUL 2. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Nu este cazul

ARTICOLUL 3. RESURSELE SUBSOLULUI

- (1) Nu este cazul

ARTICOLUL 4. RESURSE DE APĂ

- (1) Teritoriul parcului nu este traversat de cursuri de apă și nici nu există lacuri pe suprafața acestuia.

ARTICOLUL 5. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.
- (2) Teritoriul studiat nu se suprapune cu arii naturale protejate, însă în vecinătatea amplasamentului se află trei Situri Natura 2000: Aria de protecție avifaunistică ROSPA0061 - Lacul Techirghiol, Aria de protecție avifaunistică ROSPA0076 – Marea Neagră și Situl de importanță comunitară ROSCI0197 Plaja Submersă Eforie Nord - Eforie Sud.

ARTICOLUL 6. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

- (3) Conform Listei Monumentelor Istorice din România 2015 (anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015. Ordin publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, Nr. 113bis/15.II.2016) în Parcul Ion Movilă nu figurează obiective înscrise în Lista Monumentelor Istorice.

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

ARTICOLUL 7. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) În conformitate cu prevederile normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014 terenul de fundare pe care este amplasat parcul este încadrat în categoria terenurilor bune de fundare, pe zonele de câmp, cu relief aproximativ plan și stabil, sau cu pantă mică și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniș și nisip, pământuri argiloase – prăfoase – nisipoase, plastic vârtoase – tari, nisipuri îndesate.

ARTICOLUL 8. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) În sensul prezentului regulament și în conformitate cu prevederilor H.G.R. 642/2005 riscurile tehnologice care se iau în considerație în vederea clasării unităților teritoriale din punct de vedere al protecției civile sunt: accidente chimice, accidente nucleare, incendii în masă, accidente grave pe căi de transport și eșecul utilităților publice.
- (2) Pe teritoriul Parcului Ion Movilă nu au fost identificate posibile riscuri tehnologice.

ARTICOLUL 9. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară care depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau alte tipuri de fonduri, este interzisă.

ARTICOLUL 10. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) „Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și o conformare spațială proprie”.²
- (2) Intervențiile propuse vizează revitalizarea și modernizarea parcului.

ARTICOLUL 11. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General și prin prezentul P.U.Z., pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea 33/1994, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 12. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, respectând condițiile și recomandările de orientare față de punctele cardinale conform Anexei nr. 3 a H.G.R. nr. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- (2) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:
 - asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
 - asigurarea iluminatului natural;
 - asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
 - asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașele de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sport)³

² Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 14, pag. 71

³ Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 17, pag. 87

ARTICOLUL 13.AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

ARTICOLUL 14.AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 15.AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

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

ARTICOLUL 16.AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

- (2) Nu este cazul.

ARTICOLUL 17.AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmuii)⁴

ARTICOLUL 18.AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Retragerile față de limitele laterale se bazează pe prevederile Codului Civil (servitutea și vederea) pe normele de protecție contra incendiilor, cât și pe percepția parcului.

⁴ Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 23, pag. 113

2.4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 19. ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.⁵
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (3) Organizarea circulației se va realiza în conformitate cu soluțiile propuse prin această documentație de urbanism.

ARTICOLUL 20. ACCESE PIETONALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale.⁶
- (3) Accesesele vor fi realizate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități sau a celor care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

ARTICOLUL 21. RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

ARTICOLUL 22. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Autorizarea lucrărilor tehnico-edilitare în zona drumurilor se face cu respectarea condițiilor de amplasare cuprinse în "Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localități urbane și rurale" aprobate prin Ordinul Ministerului transporturilor nr. 47/1998.
- (2) Este obligatorie proiectarea și executarea în subteran a noilor rețele tehnico-edilitare.
- (3) Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor:
 - Instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza străzii, necesare funcționării drumurilor sunt canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul, semnalizările rutiere luminoase, stâlpii pentru telecomunicații
 - Instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza străzii, necesare funcționării unor zone noi create sunt posturile de transformare, căminele și aerisirile, hidranții, gurile de scurgere.
- (4) Amplasarea rețelelor edilitare subterane se face de regulă în afara părții carosabile a străzilor, însă dacă acest lucru nu este posibil, rețelele pot fi amplasate și în partea carosabilă, cu

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

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

următoarea ordine de prioritate: canalizare ape pluviale, canalizare ape menajere, alimentarea cu apă, gaze naturale, telecomunicații, alte rețele. Condițiile specifice de amplasare se stabilesc cf. Anexei 1 la Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998.

ARTICOLUL 23. PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (1) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri publice, din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar constituirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică. Acestea sunt, după caz, în proprietatea statului sau unităților administrativ teritoriale.
- (2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații fac parte din sistemul național și sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în sectorul public, sunt proprietate publică a unităților administrative, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.
- (4) Fac excepție de la alin. (3) rețelele edilitare sau drumurile aflate în cadrul proprietăților private a persoanelor fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele sau drumurile publice, până la branșamentele și racordurile clădirilor situate pe parcelă, cu precizarea că ele pot constitui proprietate privată doar dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii privați, iar autoritatea publică locală stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

2.6. Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 24. PARCELAREA

- (1) Se va păstra situația existentă. Nu este permisă diminuarea suprafeței ocupate de parc.
- (2) Art. 18, alin. 5 din Legea 24/2007 prevede ca prin proiectele propuse este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi.

ARTICOLUL 25. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii construcției, dar se pot autoriza lucrări de întreținere, reabilitare sau consolidare.

ARTICOLUL 26. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 27. PARCAJE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.⁷
- (3) Se vor asigura spații destinate parcării bicicletelor.

ARTICOLUL 28. SPAȚII VERZI ȘI SPAȚII PUBLICE

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.⁸
- (2) Intervențiile asupra vegetației se va face numai după consultarea unui specialist în dendrologie sau peisagistică.
- (3) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor.
- (4) Organizarea spațiului public este recomandată a fi realizată în baza unui regulament, care va detalia reglementările legate de aspectul și conformarea elementelor de mobilier urban în cadrul parcului. Se recomandă ca acest regulament să se coreleze cu prevederile similare din restul zonelor verzi din cadrul orașului Eforie. Astfel se vor detalia următoarele aspecte:
 - tipuri și aranjamente de pavaje, grătare de arbori, detalii constructive la nivelul îmbrăcăminților și pavajelor etc.;
 - tipuri / seturi de mobilier urban;
 - sisteme și seturi de corpuri de iluminat;
 - seturi de elemente vizibile ale infrastructurii edilitare;
 - specii vegetale (specii și varietăți de arbori, arbuști, garduri vii etc.) și modalități de dispunere ale acestora.

ARTICOLUL 29. ÎMPREJMUIRI

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - a) împrejurimi opace, necesare pentru separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejurimi din gard viu, necesare delimitării parcelei spațiului verde.

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

⁸ Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism, GM – 007 – 2000, art. 34, pag. 153

3. DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 30.DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII

- (1) Prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în cadrul zonelor și subzonelor funcționale detaliate în prezentul regulament.

ARTICOLUL 31.LITIGIILE

- (1) Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

ARTICOLUL 32.INTRAREA ÎN VIGOARE

- (1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aprobarea de către Consiliul Local al Orașului Eforie.

ARTICOLUL 33.REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

- (1) Certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a certificatelor. În cazul cererilor de prelungire a valabilității certificatelor emise anterior, prelungirea se va face în conformitate cu prevederile prezentului regulament.
- (2) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.

4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) Parcul Ion Movilă, reprezintă unul dintre cele două parcuri amplasate în centrul orașului Eforie, localitatea Eforie Sud. Acesta este delimitat de Bulevardul Republicii și de străzile Mărăști, Negru Vodă și Oituz.
- (2) Zona funcțională reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale. (conform Legii 350, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul).
- (3) Diviziunea teritoriului în zone funcționale a avut la bază funcțiunea dominantă existentă și propusă în relație cu strategia generală de dezvoltare a localității și cu competențele distinctivă ale anumitor zone.
- (4) Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a vizat următorii parametri:
 - a) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
 - b) tipul de țesut urban (constituit, slab constituit sau neconstituit/fost agricol).
- (5) Prin Planul Urbanistic Zonal Parcul Ion Movilă a fost stabilită următoarea zonă funcțională:

V ZONĂ PENTRU SPAȚII VERZI

V1 - Spații plantate publice

5. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

V1 – Spații plantate publice

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Parcul Ion Movilă apare pentru prima dată în Planul General de situațiune din 1916. Acesta, împreună cu axul principal al stațiunii, reprezintă operațiunile majore implementate în conceptul de dezvoltare a stațiunii în intervalul 1989-1916.⁹
- (2) Hotelul Movilă (actualul Hotel Parc), împreună cu parcul și cu băile de pe malul lacului Techirghiol reprezintă axul central al stațiunii, în proximitatea căruia s-au dezvoltat o serie de locuințe individuale.
- (3) Din punct de vedere compozițional parcul prezintă imaginea unui parc clasic cu un ax central pe direcția est-vest, intersectat de două axe secundare perpendiculare pe acesta. Axul central are ca și capăt de perspectivă Hotelul Parc în partea estică, iar în partea vestică se termină în spațiul verde aferent clădirii băilor. Elementul central al parcului este reprezentat de statuia întemeietorului localității Eforie - Ioan Movilă. Aceasta se află dispusă într-o mică piațetă formată din intersecția axului central cu primul ax secundar. Cele două axe secundare ale parcului se constituie ca niște prelungiri pietonale ale străzilor Mihai Viteazul și Progresul.

CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

⁹ Quattro Design, *Studiu istoric și peisagistic* aferent Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism Orașul Eforie, 2019, pg. 38

- Măsuri pentru integrarea imobilului din colțul nord-vestic (intersecția bulevardului Republicii cu strada Mărăști) cu spațiul parcului. Se recomandă amenajarea unui punct de alimentație publică deschis către parc;
 - Măsuri pentru reabilitarea și punerea în valoare a statuii lui Ion Movilă;
 - Măsuri pentru reabilitarea aleilor pietonale existente și amenajarea unor noi alei în sudul parcului;
 - Măsuri pentru modernizarea, echiparea și diversificarea mobilierului urban (bănci, cișmele, coșuri de gunoi, jardiniere, rastele de parcare pentru biciclete, etc);
 - Măsuri pentru modernizarea infrastructurii tehnico edilitare și pentru realizarea iluminatului arhitectural.
 - Implementarea unor sisteme de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile;
 - Realizarea unor acoperișuri „verzi” peste spațiile destinate taberi de sculptură și pictură;
 - Realizarea unor pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;
- (7) Perspective importante:
- Vederi de pe axul central spre Hotelul Parc;
 - Vederile din interiorul parcului de pe axele secundare;
 - Vederile din exteriorul parcului de pe străzile Mihai Viteazul, Progresul, Negru Vodă, b-dul Republicii, care prin vegetația de aliniament amplifică din punct de vedere vizual suprafața parcului;
 - Legătura cu Parcul Central care din punct de vedere vizual conferă impresia unui parc mult mai întins;

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se vor menține neschimbate utilizările existente precum și amenajările care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea.
- (2) Sunt admise următoarele funcțiuni caracteristice:
- Plantații înalte, medii și joase, partere florale, grădini tematice, spații plantate cu gazon;
 - Spații destinate taberei de sculptură și pictură, echipate cu acoperișuri „verzi”;
 - Alei și platforme pentru circulații pietonale, dale înierbate;
 - Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă sau alte activități de recreere sau agrement desfășurate în aer liber;
 - Pereți „verzi” cu dublă destinație: perete verde și panou de informare și jardiniere;
 - Perdele de protecție vegetală pentru mascarea zonelor dezagreabile și protecția față de elementele de infrastructură tehnică sau de circulații;
 - Monumente de for public (statui sau grupuri statuare);
 - Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

- (1) Panouri publicitare cu condiția să respecte regulamentul local de publicitate;
- (2) Elementele infrastructurii tehnico-edilitare vor avea un impact vizual minim și nu vor produce poluare fonică sau de altă natură. Acestea vor fi amplasate în subteran sau vor fi mascate cu vegetație (în cazuri excepționale);
- (3) Grupuri sanitare (dispuse în structuri fixe) sau toalete automatizate mascate de vegetație;
- (4) Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi;
- (2) Se interzice amplasarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate sau pe aleile înguste ale parcului;
- (3) Se interzic intervențiile / lucrările care ar putea afecta statuia lui Ion Movilă din punct de vedere structural, arhitectural, estetic
- (4) Se interzice dispunerea instalațiilor / utilajelor aparținând infrastructurii tehnico-edilitare pe arbori;
- (5) Amplasarea panourilor publicitare cu scop comercial este interzisă. Se acceptă doar publicitatea temporară a unor evenimente importante care privesc comunitatea (evenimente culturale);
- (6) Parcări neamenajate amplasate pe spațiile verzi, pe aleile parcului sau în zona de acces în parc;
- (7) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Se vor păstra caracteristicile actuale;
- (2) Se interzic operațiunile de dezmembrare a spațiului verde. Sunt permise operațiunile de comasare în vederea extinderii suprafeței spațiului plantat;
- (3) Se recomandă deschiderea proprietății din colțul nord-vestic spre spațiul parcului;

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități vor fi retrase față de aliniament cu minim 5,00m;
- (2) Dispunere construcțiilor provizorii dezagreabile va fi realizată astfel încât, să nu afecteze perspectivele de pe axele compoziționale sau din spațiul străzilor care înconjoară parcul;

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi retrase cu minim 5,0m față de limitele parcelelor.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi dispuse în sistem izolat;
- (2) Construcțiile cu caracter provizoriu vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Parcajele se vor dispune în afara circulațiilor publice, perimetral conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- (2) Se interzice staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi. Staționarea autovehiculelor se va organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare ca parte a sistemului de parcări publice. În situația în care staționarea nu poate fi organizată în proximitatea zonelor de acces se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul zonei adiacente la o distanță de maxim 250 metri;
- (3) Se recomandă înlocuirea suprafețelor asfaltice din parcajele publice cu dale înierbate și plantarea parcajelor cu min. 1 arbore / 4 locuri de parcare precum și demarcarea spațiului acestora printr-un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- (4) În proximitatea accesurilor principale se vor prevedea locuri de parcare și pentru biciclete cu condiția de a nu împiedica accesul pietonilor în parc;
- (5) Se vor asigura în mod obligatoriu locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri de parcare¹⁰;

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor cu caracter provizoriu nu va depăși un nivel suprateran (5m).

¹⁰ Conform Lege nr.448/2006 republicată 2008, privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, art65., alin(1)

ARTICOLUL 11.ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Noile construcții cu caracter provizoriu vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, aspectul exterior, percepția dinspre aleile parcului, respectiv din stradă;
- (2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.
- (3) Se impune desființarea construcțiilor provizorii (toaale ecologice) care prezintă un aspect exterior dezagreabil, neconform cu statutul de parc central;
- (4) Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente;
- (5) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- (6) Pentru panourile informative se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori;

ARTICOLUL 12.CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;
- (2) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpii de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantațiile de aliniament;
- (3) Se vor amenaja spații necesare colectării selective a deșeurilor, accesibile din spațiul public;
- (4) În vederea întreținerii spațiilor plantate se propune extinderea rețelei de irigații și aspersoare;
- (5) Se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate;
- (6) Se impune modernizarea iluminatului public și a celui arhitectural (sistem de iluminat cu LED);
- (7) Sisteme de alimentare cu energie electrică din surse regenerabile (pentru telefoane mobile, tablete) cu acces public
- (8) Se recomandă realizarea unor puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică;

ARTICOLUL 13.SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Sunt admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completarea zonelor destructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a parcului;
- (2) Axele structurante ale parcului – vor fi realizate prin plantații cu arbori monumentali și plantații floricole, conform concepției inițiale a parcului;
- (3) Masivele și plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate, astfel încât să se păstreze proporția echilibrată de lumină/umbră

pe teritoriul parcului;

- (4) Se va realiza îmbinarea armonioasă între esențele de foioase și conifere;
- (5) Toate zonele potențial generatoare de poluare fonică amplasate lângă spațiile de odihnă-relaxare și contemplare sau lângă amenajările peisagistice speciale, vor beneficia de perdele de protecție consistente, alcătuite din: două sau trei rânduri de arbori, un rând de arbori și unul sau două rânduri de arbuști decorativi;
- (6) Plantațiile înalte existente dispuse în masive plantate sau aliniamente – se vor menține în perimetrele / limitele actuale, intervențiile suportate de acestea putând fi: întreținere curentă, toaletare, rarefiere, defrișare parțială, completare, replantare – inclusiv cu arbori transplantați cu balot, completare aliniamente;
- (7) Intervențiile asupra plantațiilor joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu) vizează aceleași operațiuni ca în cazul plantațiilor înalte;
- (8) În ceea ce privește plantațiile floricole și gazonul se impune ca toate suprafețele ocupate actualmente cu plantații ierboase spontane, negrijite, să fie gazonate, cu gazon simplu sau gazon decorativ. De asemenea, se recomandă amenajarea unor plantații floricole cu plante anuale sau perene în zonele de acces și maximă vizibilitate sau de reprezentare;
- (9) Se impune utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;
- (10) Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor;

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) P.O.T. cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale = maxim **20** %;

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) C.U.T. maxim = **0,1** ACD/mp. teren;

ANEXE

6. DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN R.L.U.

Construcții cu caracter provizoriu:

chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine și pergole situate pe căile și spațiile publice, anexe gospodărești, precum și anexele gospodărești ale exploatațiilor agricole situate în extravilan;

(Conform Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții)

C.U.T. (Coeficient de utilizare a terenului)

Reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

Indicatori urbanistici

Reprezintă instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor (H) măsurată la nivelul fațadei reprezintă diferența de altitudine dintre nivelul terenului natural și un punct determinat de:

- Streașină, pentru construcțiile cu acoperișul în pantă continuă;
- Punctul de rupere al pantei, pentru acoperișurile mansardate;
- Partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
- Streașina lucarnelor.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Mobilier urban

Elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea.

(Conform Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

Parc

Spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație.

*(Conform Legii nr. 24 / 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*)*

P.O.T. (Procent de ocupare a terenului)

Reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

Exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$POT = \frac{SC}{ST} \times 100$$

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Regimul juridic al terenurilor

Reprezintă totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

Restricție

Reprezintă condiția obligatorie de interzicere sau limitare a unor drepturi sau activități, impusă prin regulamentele de urbanism sau prin alte acte normative.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Riscurile naturale

Sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Riscurile tehnologice

Reprezintă factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

Zonă funcțională

Reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

(Conform Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului)

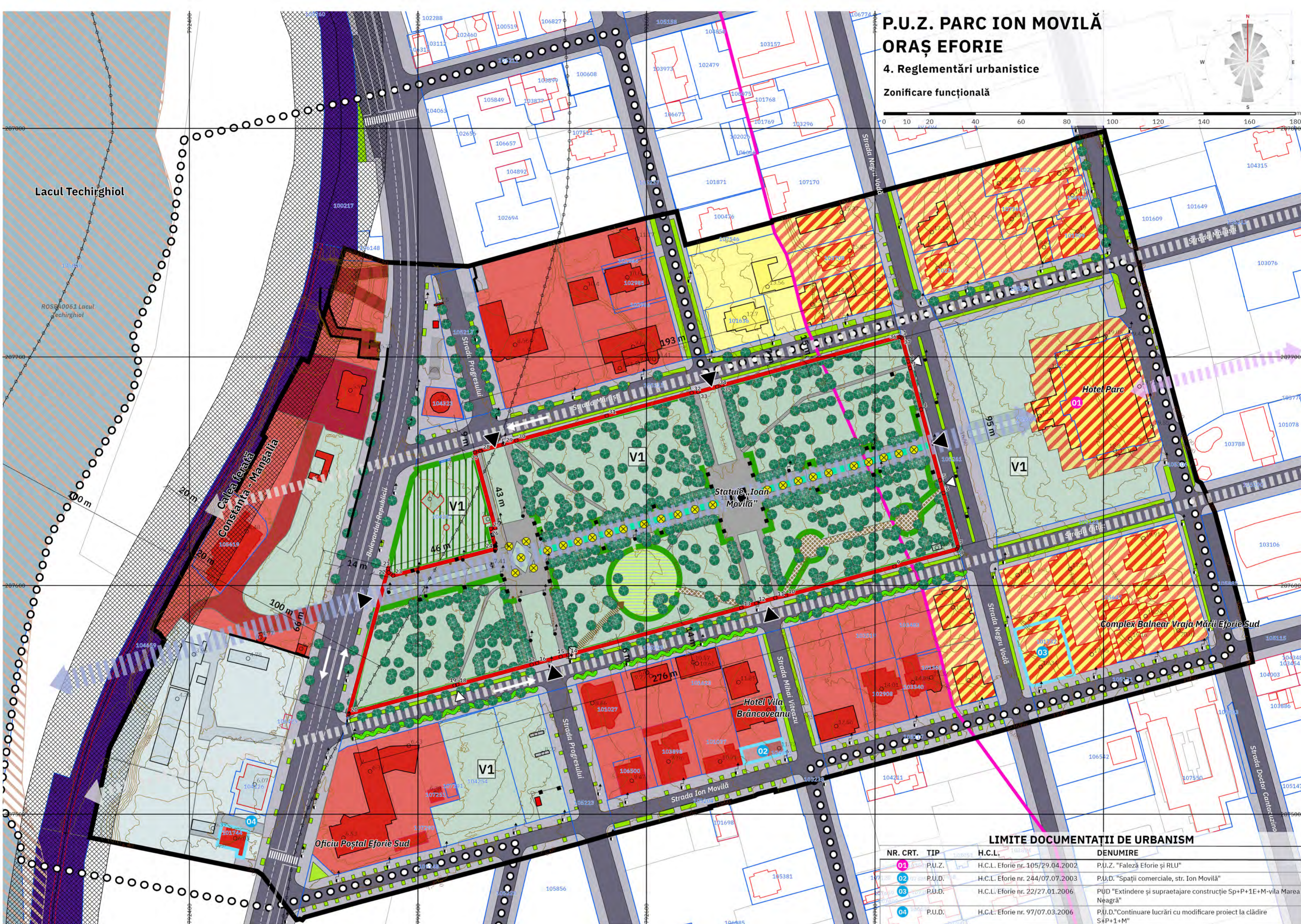
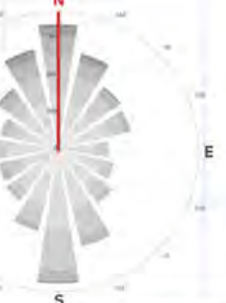
Zonă având limite determinate prin documentații de urbanism și amenajarea teritoriului care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise, și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestora.

(Conform Ordinului nr. 21N din 10.04.2000 al Ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului - Indicativ: GM007/2000 „Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism”)

P.U.Z. PARC ION MOVILĂ ORAȘ EFORIE

4. Reglementări urbanistice

Zonificare funcțională



LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

NR. CRT.	TIP	H.C.L.	DENUMIRE
01	P.U.Z.	H.C.L. Eforie nr. 105/29.04.2002	P.U.Z. "Faleză Eforie și RLU"
02	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 244/07.07.2003	P.U.D. "Spații comerciale, str. Ion Movilă"
03	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 22/27.01.2006	PUD "Extindere și supraetajare construcție Sp+P+1E+M-vila Marea Neagră"
04	P.U.D.	H.C.L. Eforie nr. 97/07.03.2006	P.U.D."Continuare lucrări cu modificare proiect la clădire S+P+1+M"

LEGENDĂ

- LIMITE**
- Limita terenului care face obiectul P.U.Z. Parc Ion Movilă
 - Limita zonei de studiu
 - Limita zonei centrale
- LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM**
- Limită documentație de tip P.U.Z.
 - Limită documentație de tip P.U.D.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.G.**
- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
 - Zonă instituții publice și servicii
 - Zonă unități turistice și balneare
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.Z./P.U.D.**
- Zonă dotări turistice, alimentație publică și comerț
 - Zonă mixtă, locuințe și turism, case de vacanță, dotări comerciale și de alimentație publică
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ**
- Spații plantate publice
 - Alei pavate
 - Alei amenajate cu dale
- REGLEMENTĂRI PROPUSE**
- Vegetație medie
 - Amenajare spațiu pentru marcarea centralității susținută de aleile secundare
 - Reintegrarea zonei în Parcul Ion Movilă, conform proiectului inițial
 - Amenajare alei în vederea reîntregirii sistemului de alei propus inițial, ce se va studia prin studiu de fezabilitate ulterior
 - Relocarea arborilor în vederea menținerii și conservării perspectivei axiale dominante
 - Completarea vegetației de aliniament
 - Relocarea arborilor în vederea menținerii și conservării perspectivei axiale dominante
- CĂI DE COMUNICAȚIE**
- CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE
 - Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
 - Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente
 - Spații verzi aferente căilor de comunicație
 - Pasaje pietonale
 - CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARE
 - Căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- PUNCTE DE ACCES**
- Acces principal
 - Acces secundar
- ELEMENTE TOPOGRAFICE**
- Parcelle
 - Fond construit
 - Construcții e-Terra 3
 - Imobile e-Terra 3
- CADRU NATURAL**
- Terenuri acoperite de ape
 - Arie de protecție specială avifaunistică ROSPA0061 Lacul Techirghiol
- ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE**
- Zonă de protecție a infrastructurii feroviare conform Ordonanței nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR:
 - Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice - 20,0 m;
 - Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice - 100,0 m;
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE**
- Interdicție definitivă de construire, conform O.U. nr. 12 din 1998, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR - interdicție de construire

BILANȚ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ [MP]	PROCENT [%]
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.G.		
Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	1996.37	1.81%
Zonă instituții publice și servicii	21358.42	19.28%
Zonă unități turistice și balneare	6723.8	6.07%
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CONFORM P.U.Z./P.U.D.		
Zonă dotări turistice, alimentație publică și comerț	124.61	0.11%
Zonă mixtă, locuințe și turism, case de vacanță, dotări comerciale și de alimentație publică	14296.89	12.91%
Spații plantate publice	10529.94	9.50%
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ		
Parc Ion Movilă	22275.00	20.11%
CĂI DE COMUNICAȚIE		
Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	17553.48	15.84%
Căi de comunicație pietonală și amenajări aferente	12470.27	11.26%
Spații verzi aferente căilor de comunicație	3434.95	3.11%
TOTAL	110763.72	100%

COORDONATE STEREO 70

NR. CRT	X	Y	NR. CRT	X	Y	NR. CRT	X	Y
1	792711.722	287708.454	14	792565.772	287569.614	27	792524.933	287658.294
2	792714.572	287698.026	15	792562.477	287568.864	28	792527.32	287658.934
3	792715.33	287695.15	16	792552.106	287566.049	29	792537.5	287661.82
4	792720.182	287677.045	17	792549.718	287565.386	30	792543.058	287663.402
5	792728.526	287646.022	18	792517.235	287556.597	31	792582.596	287674.221
6	792729.991	287640.474	19	792516.089	287556.282	32	792619.799	287684.306
7	792736.392	287616.783	20	792469.6848	287543.8152	33	792622.678	287684.707
8	792735.915	287615.907	21	792486.9939	287607.3563	34	792630.981	287687.024
9	792708.479	287608.301	22	792487.192	287605.688	35	792633.156	287687.617
10	792661.018	287595.572	23	792489.094	287604.311	36	792710.903	287708.813
11	792656.341	287594.53	24	792533.949	287615.997	37	792711.722	287708.454
12	792648.019	287592.229	25	792531.969	287624.852			
13	792641.572	287590.225	26	792533.808	287625.221			

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

ETAPA II:
ELABORAREA FORMEI PRELIMINARE A PUZ

PLANȘA:
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

NR. CONTRACT: 86087/22.11.2022	SCARA: 1:1000	DATA: 03.2023	REVIZIA: -
--	-------------------------	-------------------------	----------------------

urb. Alexandra FETTER Specialist atestat R.U.R. cu literele D20, E	PROIECTAT/INTOCMIT
	urb. Felicia ILIESCU
	urb. Constantin OLTEANU
	urb. Loredana TRIFAN
	urb. Larisa GONȚILĂ
urb. Ina ȘECLĂMAN	
urb. Alexandru ION	
geogr. Cornelia TUDOSE	
stud. arh. Teodora BOACĂ	

