



GEODATA
SERVICES

IULIE 2026

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ORAȘ EFORIE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.

BENEFICIAR:

ORAȘ EFORIE





DISCLAIMER

Acest document a fost elaborat de GeoData Services pentru a fi utilizat de către Client, conform principiilor general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între GeoData Services și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către GeoData Services. Acordul GeoData Services este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv.

DOCUMENTUL A FOST ELABORAT DE

GeoData Services

<https://www.geodata-services.com/ro/> | urbanism@geodata-services.com.



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ORAȘ EFORIE , AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL ORAȘ EFORIE, JUDEȚUL CONSTANȚA
Beneficiar:	PRIMĂRIA ORAȘ EFORIE Eforie Sud Strada Progresului nr. 1 cod poștal 905360 județul Constanța telefon 0241-748 633 fax: 0241-741 226 https://www.primariaeforie.ro/ secretariat@primariaeforie.ro
Proiectant general:	S.C. GEODATA SERVICES S.R.L. Municipiul București sector 1 strada Siriului nr. 22-26 CUI 40188478 R.C. J40/16727/2018 tel. 0729.000.002 https://www.geodata-services.com/ro/
Data elaborării:	IULIE 2026
Nr. contract:	85045/22.05.2026



COLECTIV DE ELABORARE

LIVRABIL	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ORAȘ EFORIE	
	NUME	SEMNĂTURĂ
DIRECTOR	manager Gabriel IONESCU	
ȘEF PROIECT	urbanist Paul Daniel JOTU	
COORDONATOR	urbanist Felicia ILIESCU	
PROIECTANT	urbanist Paul Daniel JOTU	
	urbanist Felicia ILIESCU	
	urbanist Ioana Iulia AFLOREI	
	urbanist Ioana-Alexandra DULF	
	urbanist Ioana-Maria CIMPINEANU	
	urbanist drd. Victoria Nicoleta MATEI	
	geograf Cornelia TUDOSE	
	urbanist Loredana TRIFAN	
	Urbanist Larisa Gonțilă	



CUPRINS

1.	DISPOZIȚII GENERALE	9
1.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	9
1.2.	Baza legală a elaborării	9
1.2.1.	Acte normative cu caracter general	9
1.2.2.	Acte normative privind documentațiile de urbanism	11
1.2.3.	Acte normative cu caracter special	12
1.3.	Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism	14
1.4.	Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism	15
1.5.	Derogări de la prevederile regulamentului	16
1.6.	Reglementarea situațiilor tranzitorii	16
2.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	17
2.1.	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	17
2.2.	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	31
2.3.	Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor	34
2.3.1.	Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii	34
2.3.2.	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	39
2.3.3.	Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară	40
2.3.4.	Reguli cu privire la formarea și dimensionarea terenului și ale construcțiilor	45
2.3.5.	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi	48
2.4.	Prevederi specifice zonei costiere	51
2.5.	Dispoziții finale	53
3.	ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	54
3.1.	ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	54
4.	PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE	56
ZF11.1 (LI)	SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE MICI	56
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	56
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	56
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	57
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	65
ZF11.2 (LC)	SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE	66
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	66
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	66
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	67



SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	75
ZF08 (M) - ZONĂ MIXTĂ	77
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	77
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	77
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	78
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	88
ZF09 (IS) - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE	89
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	89
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	89
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	90
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	96
ZF10 (C) - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	100
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	100
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	100
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	102
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	109
ZF18 (TB) - ZONĂ FUNCȚIUNI TURISTICE ȘI BALNEARE	112
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	112
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	112
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	114
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	122
ZF16 (RN) - ZONĂ EXPLOATARE RESURSE NATURALE	127
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	127
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	127
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	128
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	129
ZF13.1 (GC1) - SUBZONĂ CIMITIRE	130
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	130
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	131
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	132
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	134
ZF13.2 (GC2) - SUBZONĂ ALTE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ	135
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	135
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	135
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	136
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	138
ZF14 (V) - ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	139
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	139
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	139
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	141



SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	146
ZF15 (DS) - ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	148
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	148
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	148
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	148
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	148
ZF06.1 (TR) - SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	149
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	149
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	150
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	151
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	152
ZF06.2 (TD) - SUBZONĂ DOTĂRI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE CĂI DE COMUNICAȚIE	153
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	153
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	153
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	154
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	156
ZF06.3 (TF) - SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE	157
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	157
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	158
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	159
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	161
ZF01 (HB) ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE	162
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	162
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	162
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	162
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	163
ZF02 (PD) - FOND FORESTIER	164
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	164
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	164
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	164
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	165
5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	166



LISTĂ TABELE

Tabelul 1 – Lista siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828/2015	21
Tabelul 2 – Lista siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național	21
Tabelul 3 – Dimensiuni minime de parcele pentru zona locuințelor individuale	57
Tabelul 4 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile	79



1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Eforie este adoptat de către Consiliul Local Eforie în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritoriale administrative, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale orașului în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism explică și detaliază prevederile din Planul Urbanistic General în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/27.05.1996, precum și cu conținutul tehnic și structura prevăzute în Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism, aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000 și în Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic general, aprobat prin O.M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999.
- (3) Prin Planul Urbanistic General al Orașului Eforie se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări sunt formulate cu claritate în R.L.U.
- (4) În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.1. Acte normative cu caracter general

- (1) Regulamentul local de urbanism – Oraș Eforie este elaborat cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor din Ordinul M.D.R.A.P. 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.



- (2) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmit anterior ale căror efecte se regăsesc în configurația spațială a orașului sau care sunt în acord cu direcțiile majore de dezvoltare.
- (3) R.L.U. este elaborat în conformitate și cu următoarele acte normative cu caracter general:
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
 - Legea nr. 107/1996, legea apelor;
 - Legea nr. 114/1996, legea locuinței;
 - Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietatea publică și regimul juridic al acestora;
 - Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice;
 - Legea nr. 130/2000, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 29/1997 privind Codul aerian;
 - Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea 326/2001 privind serviciile publice de gospodărire comunală;
 - Legea 489/2006, privind libertatea religioasă și regimul general al cultelor;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
 - Legea nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor;
 - Legea nr. 123/2012 – Legea energiei electrice și a gazelor naturale;
 - Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;
 - Legea nr. 290/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr. 2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului României, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;



- Ordonanța Guvernului nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul A.N.R.E. nr. 4/2007 modificat și completat de Ordinul ANRE nr. 49/2007 – "Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – rev.1"
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 25/2016 privind aprobarea Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea;
- Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice;
- CAEN Revizuit 2, CLASIFICAREA ACTIVITĂȚILOR DIN ECONOMIA NAȚIONALĂ, Note explicative, Ediția a 2-a revăzută, Monitorul Oficial, București, 2008.

1.2.2. Acte normative privind documentațiile de urbanism

- (1) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind documentațiile de urbanism:
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată;
 - Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordin nr. 3.376/1996, pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
 - Ordinul M.D.R.T. nr. 1867/2010 pentru modificarea și completarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul M.D.R.L. nr. 839/2009;
 - Ordinul M.D.R.A.P. 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.
 - Procedura M.D.L.P.A. din 28 februarie 2022 de control al statului privind respectarea prevederilor legale la avizarea și aprobarea documentațiilor de urbanism



- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – Indicativ GM-007-2000”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 67/2000 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, Indicativ: G M 009 – 2000;
- Ordinul nr. 176/N din 16 august 2000 privind aprobarea Reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000
- Ordinul M.T.C.T. nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)”.

1.2.3. Acte normative cu caracter special

- (1) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind zona costieră:
 - LEGE nr.280 din 24 iunie 2003 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere;
 - LEGE nr. 597 din 31 octombrie 2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre;
- (2) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind mediul, ariile naturale protejate și peisajul:
 - Legea nr. 451/2002 privind ratificarea Convenției Europene a Peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
 - Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. nr. 1284/2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, cu modificările și completările ulterioare.
- (3) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind monumentele istorice:



- Legea nr. 157/1997 privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985;
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;
 - Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată 2008;
 - Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, modificată și completată prin Legea 468/2003;
 - Ordinul M.T.C.T. nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)";
 - Legea nr. 410/2005 privind acceptarea Convenției pentru salvagardarea patrimoniului cultural imaterial, adoptată la Paris la 17 octombrie 2003;
 - Legea nr. 26/2008 privind protejarea patrimoniului cultural imaterial;
 - Ordinul M.C.C. nr. 2260/2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice;
 - Ordinul M.C.P.N. nr. 2408/2011, privind stabilirea personalului împuternicit să constate contravenții și să aplice amenzi prevăzute de actele normative din domeniul culturii, precum și pentru aprobarea modelului legitimației persoanelor împuternicite și a modelelor proceselor-verbale de constatare și sancționare a contravențiilor.
 - Ordinul M.C.C. nr. 2173/2013 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice;
 - Ordinul M.C.P.N. nr. 2828/2015, pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr 2314/2004, privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute.
 - R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative privind patrimoniul arheologic:
 - Legea nr. 150/1997 privind ratificarea Convenției europene pentru protecția patrimoniului arheologic (revizuita), adoptată la La Valetta la 16 ianuarie 1992;
 - O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, aprobată prin Legea nr. 378/2001;
 - Legea nr. 378/2001 pentru aprobarea O.G. nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național.
- (4) R.L.U. este elaborat în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată în 2011.



- (5) Prevederile R.L.U. vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajare a teritoriului.

1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism

- (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.
- (2) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritoriale administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente acestora, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (4) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condiționărilor de reglementare.
- (5) Terenurile pentru care se impune realizarea și aprobarea conform legii a unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu sunt cele care prezintă, distinct sau cumulativ, următoarele caracteristici:
- a) terenuri cu geometrie neregulată și atipice față de unitatea teritorială de referință din care fac parte;
 - b) terenuri ce nu au fost sistematizate și echipate edilitar și pentru care sunt necesare operațiuni urbanistice de parcelare, reparcelare, trasarea unor noi artere de circulație, echiparea cu dotări cu caracter public;
 - c) terenurile cu suprafață mai mare de 2.000,00 mp, cu front la stradă peste 30,00 m sau cele cu lățimea mai mare decât lungimea.



- (6) La eliberarea certificatelor de urbanism, autoritățile publice locale vor avea în vedere și vor aplica prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (7) Zonificarea funcțională a Orașului Eforie s-a stabilit în conformitate cu REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ aferentă P.U.G. Oraș Eforie în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, pe baza acestor zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

1.4. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Aprobarea Planului Urbanistic General al Orașului Eforie și a Regulamentului Local de Urbanism aferent s-a bazat pe următoarele principale avize prealabile:
 - a) Avizul Consiliului Județean – Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism nr. [_];
 - b) Aviz de mediu nr. [_];
 - c) Avizul Ministerului Culturii nr. [..]
 - d) Avizul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului Administrației Publice nr. [_];
 - e) Avizul Autorității Naționale pentru Turism nr. [_];
 - f) Avizul Ministerului Apărării Naționale nr. [_];
 - g) Ministerului Afacerilor Interne nr. [_];
 - h) Serviciului Român de Informații nr. [_];
 - i) Alte avize și acorduri anexate.
- (2) Prezentul abrogă și înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Orașului Eforie aprobat prin H.C.L. nr. 71/29.04.2002.
- (3) Modificarea Regulamentului se va face numai în spiritul prevederilor R.G.U., aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea procedurii inițiale.
- (4) În activitatea de aplicare a P.U.G. și R.L.U., emitentul certificatului de urbanism și a autorizației de construire identifică U.T.R.-ul și zona funcțională în care solicitantul se înscrie și extrage în mod obligatoriu, prescripțiile din R.L.U. privind oportunitatea și condițiile de amplasare și realizare a obiectivului propus.



1.5. Derogări de la prevederile regulamentului

- (1) Derogările de la prevederile RLU se admit în cazuri bine justificate datorate naturii terenului, configurației parcelelor sau caracterului construcțiilor învecinate pe baza unor documentații de urbanism de tip P.U.Z. avizate de organismele teritoriale și aprobate de Consiliul Local al Orașului Eforie.
- (2) Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

1.6. 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.
- (3) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate anterior intrării în vigoare a prezentului regulament și pe baza cărora au fost emise autorizații de construire își păstrează valabilitatea până la finalizarea investiției, respectiv până la expirarea perioadei de valabilitate a autorizației de construire.
- (4) Documentațiile de urbanism de tip P.U.D./P.U.Z. pentru care Primăria Oraș Eforie nu a stabilit un termen de valabilitate precizat și care, în termen de peste 10 ani de la aprobare, nu au produs efecte în teritoriu, devenind caduce, sunt abrogate odată cu aprobarea Planului Urbanistic General al Orașului Eforie.
- (5) Planurile Urbanistice Zonale și Planurile Urbanistice de Detaliu aprobate după iulie 2024 își păstrează valabilitatea până la data expirării documentației de urbanism. Pentru teritoriile reglementate prin aceste documentații, regulamentul local aferent acestora se aplică prioritar.



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. SUPRAFEȚE ÎMPĂDURITE

- (1) Conform Adresei nr. 249 din 05.02.2025 pe raza U.A.T. Eforie se regăsește o suprafață de 1.28ha fond forestier național, categoria de folosință pădure. Această suprafață se regăsește în amenajamentul Silvic al Ocolului Silvic Murfatlar din care face parte Amenajamentul U.P. III Hagieni care este actualizat și are avizul Comisiei Tehnice de Avizare pentru Silvicultură (CTAS) nr. 603/13.12.2028.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cat mai mici din cultura forestieră.
- (3) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor și al Ministerului Antreprenoriatului și Turismului.
- (4) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.
- (5) În suprafețele de teren incluse în domeniul silvic intervențiile sunt supuse legislației de protecție a acestora, cu urmărirea (de către protectori) a respectării prevederilor Amenajamentelor silvice aprobate. Schimbarea destinației acestor terenuri este interzisă.
- (6) Este interzisă trecerea terenurilor forestiere din domeniul public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora prin hotărâre a consiliului local, respectiv a consiliului județean.
- (7) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.
- (8) Reducerea suprafeței fondului forestier național este interzisă.
- (9) Pot fi scoase definitiv din fondul forestier național, doar cu condiția compensării acestora, fără reducerea suprafeței fondului forestier și cu plata anticipată a



obligațiilor bănești, numai terenurile necesare realizării sau extinderii următoarelor categorii de lucrări și obiective:

- a) exploatare a resurselor minerale prevăzute la art. 2 alin. (1) din Legea minelor nr. 85/2003, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) obiective turistice, de agrement, inclusiv structuri de primire turistică, unități de cult, obiective sportive, medicale, precum și obiective sociale realizate numai de furnizorii de servicii sociale;
 - c) locuințe sau case de vacanță, numai în fondul forestier proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;
 - d) obiective instalate în fondul forestier național înainte de anul 1990, precum și suprafețele aferente activelor vândute, în condițiile legii, de către Regia Națională a Pădurilor – Romsilva;
 - e) surse și rețele de apă și de canalizare, surse și rețele de energie din resurse convenționale sau regenerabile, rețele și sisteme de comunicații, drumuri de interes județean și local, parcuri recreative, parcuri tematice și/sau educaționale, precum și lucrări și/sau construcții hidrotehnice și de piscicultură;
 - f) explorare a următoarelor resurse minerale: cărbuni, roci utile, agregate minerale, minereuri; explorarea, exploatarea și transportul resurselor de petrol și gaze naturale, precum și instalarea, repararea, întreținerea, dezafectarea rețelelor de transport sau distribuție petrol, gaze naturale sau energie electrică.
- (10) În conformitate cu art. 37, alin. (11) din Codul silvic (Legea nr. 46/2008, cu modificările și completările ulterioare), autorizarea construcțiilor la distanțe mai mici de 50,00 m de liziera pădurii, în afara fondului forestier, se face cu avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, în baza unei documentații depuse cu localizarea în coordonate stereografice 1970.
- (11) Terenurile scoase definitiv din fondul forestier național devin proprietatea beneficiarului în momentul efectuării operațiunii de predare-primire și dobândesc destinația pe care acesta a solicitat-o și care i-a fost aprobată.

ARTICOLUL 2. RESURSELE SUBSOLULUI

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.



- (3) În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care conțin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunică la Consiliile Județene prin ordin al președintelui Agenției Naționale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare județ.
- (5) În orașul Eforie există resurse de apă minerală terapeutică pentru care există licență de concesiune pentru exploatare. Perimetrul de exploatare Sarcău (F4078) este delimitat de următoarele coordonate, în sistemul de referință Stereo 70:

Nr. Crt.	X	Y
1	287439,191	793147,718
2	287444,686	793247,572
3	287344,781	793252,044
4	287339,286	793152,190

- (6) Pentru orice lucrări de exploatare a unor resurse care ar putea fi identificate în viitor pe teritoriul orașului Eforie, autorizația de construire va conține condiții obligatorii privind efectuarea lucrărilor de refacere a peisajului.

ARTICOLUL 3. RESURSE DE APĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de gospodărire a apelor.
- (2) Autorizarea lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane.
- (3) Zona de protecție sanitară cu regim sever pentru aducțiuni este de 10 m de la generatoarele exterioare ale acestora.¹

¹ Conform Hotărâri nr.930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, art. 30.
Dimensiunea zonei de protecție se va actualiza în conformitate cu modificările legislative ulterioare.



ARTICOLUL 4. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

- (1) Pe teritoriul administrativ al orașului Eforie nu sunt prezente arii naturale protejate, însă în vecinătatea acestuia următoarele arii naturale protejate, conform *OUG nr. 49 din 31 august 2016 pentru modificarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate*²:

1. Lista ariilor naturale protejate de interes național

1.c. Rezervații științifice, monumente ale naturii și rezervații naturale

RONPA 0937 Lacul Techirghiol, Județul Constanța: Eforie, Techirghiol, Topraisar, Tuzla - 1.272,26 ha

2. Lista ariilor naturale protejate de importanță internațională

2.b. Zone umede de importanță internațională (situri RAMSAR)

RORMS0005 Lacul Techirghiol, Județul Constanța: Eforie, Techirghiol, Topraisar, Tuzla - 1.272,26 ha

3. Lista ariilor naturale protejate de importanță comunitară

3.a. Situri de importanță comunitară

ROSCI0197 Plaja submersă Eforie Nord - Eforie Sud, Marea Neagră

ROSCI0273 Aria marină Capul Tuzla - 1.738 ha (la limita sudică a teritoriului administrativ)

Prin Ordinul 46/2016 privind regimul ariilor naturale protejate și stabilirea siturilor de importanță comunitară ca parte a unei rețele ecologice europene - Natura 2000 - ariile totale ale ROSCI0197 și ROSCI0273 au fost mărite la 5.716 ha și, respectiv, la 4.947 ha.

3.b. Arii de protecție specială avifaunistică

ROSPA0061 Lacul Techirghiol, Județul Constanța: Eforie, Techirghiol, Topraisar, Tuzla - 2.950,69 ha

ROSPA0076 Marea Neagră, Județul Constanța: Mangalia - 149.143,93 ha

- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

² Ariile naturale protejate de interes național, internațional și comunitar (Lista consolidată a ariilor naturale protejate din România)

**ARTICOLUL 5. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE**

- (1) Conform Listei Monumentelor Istorice din România 2015³ în Orașul Eforie, figurează un număr de 6 monumente istorice, înscrise în 8 poziții ale LMI, un sit arheologic cu două subpoziții, un monument de arhitectură și patru monumente de for public.

NR. CRT	COD LMI	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
208	CT-I-s-B-02656	Situl Arheologic de la Eforie	În sudul localității	
209	CT-I-m-B-02656.01	Așezare	În sudul localității	sec. II - IV p. Chr., Epoca romană
210	CT-I-m-B-02656.02	Așezare	În sudul localității	sec. IV - I a. Chr., Latène
578	CT-II-m-A-02880	Hotel „Belona”	Str. Vladimirescu Tudor 12	dec. IV sec. XX
654	CT-III-m-B-02937	Statuia „Fata cu floarea”	Bd. Vladimirescu Tudor, lângă restaurantul „Neon”	1964
655	CT-III-m-B-02938	Statuia „Rod”	Bd. Vladimirescu Tudor, lângă hotel „Belona”	1964
656	CT-III-m-B-02939	Artă monumentală „Decor Dobrogean”	Lângă Cantina nr. 1	1962
657	CT-III-m-B-02940	Fresca „Marea”	Lângă Cantina nr. 1	1962

Tabelul 1 – Lista siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828/2015

Sursă: Lista Monumentelor Istorice din România 2015

- (2) Repertoriul Arheologic Național prezintă un singur sit arheologic, situl fiind înscris în LMI cu codul CT-I-s-B-02656:

COD RAN	DENUMIRE	CATEGORIE	TIP	CRONOLOGIE
60464.01	Situl arheologic de la Eforie Sud	locuire	Așezare	La Tene (sec. IV - I a. Chr.)
				Epoca romană (sec. II - IV)

Tabelul 2 – Lista siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național

Sursă: Repertoriul Arheologic Național (RAN)

- (3) Prin prezenta documentație se propun următoarele Zone Construite Protejate:

³ Anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 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



- a) Zona Construită Protejată „Eforia”, în Eforie Nord;
 - b) Zona Construită Protejată „Carmen Sylva”, în Eforie Sud.
- (4) Prin prezenta documentație se propun includerea în Lista Monumentelor Istorice a unei serii de imobile, astfel:
- A. Includerea în Lista monumentelor istorice, la categoria ansamblu și sit a principalelor componente patrimoniale, și anume:

La Eforie Nord:

- Situl modernist „Faleza Eforie” (1925–1966)
- Ansamblul modernist „Parcelarea S.A. Techirghiolul” (1925–1936)
- Ansamblul de odihnă „Eforie I” (1957–1958)
- Ansamblul de odihnă „Eforie II” (1958–1959)

La Eforie Sud

- Situl „Parcelarea Movilă–Techirghiol” (1898–1916)
- Ansamblul Sanatoriul C.T.C. și Parcul sanatoriului (1909)
- Ansamblul Teatrul de vară și Parcul teatrului (anii 1960)
- Ansamblul de odihnă Cosmos (1960–1961)

Rațiunea diferențierii dintre situri și ansambluri ține de logica de formare a acestora, în contextul definiției categoriilor în Legea nr. 422/2001.

- B. Includerea în Lista Monumentelor istorice, la categoria monument sau ansamblu, a celor mai reprezentative imobile, situate în interiorul perimetrelor menționate sau în afara acestora.

1. EFORIE NORD

- 1.1. Situl modernist „Faleza Eforie Nord” (1925–1965) (categoria sit; grupa valorică: A)

Cuprinde (propuneri pentru categoriile monument/ansamblu):

- 1.1.1. Hotel Belona, arh. George Matei Cantacuzino, Gheorghe Arion, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 9? (prob. 8) – monument istoric, categoria monument, grupa valorică A (654 CT-II-m-A-02880)
- 1.1.2. Ansamblu de vile cu 4 apartamente, arh. Nathan Stopler, 1958, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 12 (ansamblu, grupa valorică B)
 - 1.1.2.a Vila 2, arh. Nathan Stopler, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 12 (monument, grupa valorică B)



- 1.1.3. Vila Crinul, arh. G.M. CANTACUZINO, 1933, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 14 (monument, grupa valorică B), procedură de clasare în curs
- 1.1.4. Vilă tip, prob. arh. G.M. Cantacuzino, cca 1935, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 16-18 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.5. Vilă interbelică, posibil arh. Henriette Delavrancea-Gibory, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 20? (monument, grupa valorică B)
- 1.1.6. Vilă, azi Taverna Santorini, arh. G.M. Cantacuzino, 1933?, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 22 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.7, 1.1.8 Două vile tip, prob. arh. G.M. Cantacuzino, cca 1935, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 16-18 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.9. Vila Aviana – arh. G.M. Cantacuzino, 1930, Bd. Tudor Vladimirescu 26, procedură de clasare în curs (monument, grupa valorică A)
- 1.1.10. Vilă de protocol cu două apartamente – arh. Cezar Lăzărescu, 1958, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 28? (monument, grupa valorică B)
- 1.1.11. Scara de acces pe plajă și alte amenajări, Arh. Cezar Lăzărescu, Viorica Blumenthal (ICSOR – Centrul Regional Constanța), 1957-1958 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.12. Vilă interbelică, prob. arh. G.M. Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 30 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.13. Vilă interbelică, prob. arh. G.M. Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 32? (monument, grupa valorică B)
- 1.1.14. Vilă (azi, Vila Panoramic), prob. arh. G.M. Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 34A (monument, grupa valorică B)
- 1.1.15. Căminul Maritim P.T.T., arh. Remus Iliescu, 1935, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 36-38)
- 1.1.16. Vila G. V. Bibescu – arh. G.M. Cantacuzino, 1931, Bd. Tudor Vladimirescu 42 (grupa valorică B), procedură de clasare în curs (monument, grupa valorică B)
- 1.1.17. Vilă interbelică, prob. arh. G.M. Cantacuzino, 1932 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 42? (monument, grupa valorică B)
- 1.1.18. Vila Marelui Voievod Mihai (azi Hotel Acapulco), arh. Horia Creangă, 1930, Str. T. Vladimirescu 44, procedură de clasare în curs (grupa valorică A),
- 1.1.19. Ansamblul „Steaua de mare”, arh. Cezar Lăzărescu, Nathan Stopler, Lucian Popovici, Anca Borgovan (ICSOR București), 1958- 1959, Bd. T.



- Vladimirescu nr. 39-45 (ansamblu, grupă valorică A). Cuprinde (propuneri pentru categoria monument):
- 1.19.a Casă de Oaspeți, arh. Anca Borgovan, 1958 (monument, grupa valorică A)
 - 1.19.b Piscina de pe plaja Steaua de mare, arh. Cezar Lăzărescu, Nathan Stopler, Lucian Popovici, 1958-1959 (grupa valorică A)
 - 1.19.c Braseria Steaua de mare, prob. arh. Cezar
- 1.2. Ansamblul modernist „Parcelarea S.A. Techirghiol”, 1925-1965 (categoria ansamblu; grupa valorică: B)
- Cuprinde (propuneri pentru categoria monument, grupa valorică B):
- 1.2.1. Hotelul Neptun, arh. George Matei Cantacuzino, 1929, Str. Mihai Eminescu nr. 9
 - 1.2.2. Vilă interbelică (azi Vila Rita), prob. arh. George Matei Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Ovidiu nr. 7B
 - 1.2.3. Vilă interbelică (azi Vila Flora), arh. George Matei Cantacuzino, 1932, Bd. Ovidiu nr. 7B
 - 1.2.4-1.2.6 Vile interbelice (la mijloc, Vila Egreta), prob. arh. George Matei Cantacuzino, Bd. Ovidiu nr. 7B?
 - 1.2.7. Vila Vera, Bd. Ovidiu nr. 10, arh. Henriette Delavrancea Gibory, Bd. Ovidiu, procedură de clasare în curs;
 - 1.2.8. Vila Oița, arh. George Matei Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Ovidiu (între nr. 4 și 6)
 - 1.2.9. Vilă interbelică (azi Vila Ada), arh. George Matei Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Ovidiu nr. 4
 - 1.2.10. Vilă interbelică (azi Vila Lotus), prob. arh. George Matei Cantacuzino, 1931 a.q., Str. Smarald nr. 8
 - 1.2.11-1.2.12. Vile interbelice (azi Vilele Ad-Ella 1 și 2), Str. Andrei Mureșianu 13 și 11
- 1.3. Ansamblul de odihnă „Eforie I”, 1957-1958 (categoria ansamblu, grupa valorică B). Cuprinde (propuneri pentru categoria monument, grupa valorică B):
- 1.3.1. Cantina Neon, arh. Cezar Lăzărescu, Nathan Stopler, Aaron Solari Grimberg et al. (ICSOR – Centrul Regional Constanța), 1957-1958



- 1.4. Ansamblul de odihnă „Eforie II”, 1957–1958 (categoria ansamblu, grupa valorică B).
Cuprinde (proponeri pentru categoria monument, grupa valorică B):
 - 1.4.1. Complexul Perla Mării, arh. Cezar Lăzărescu, Lucian Popovici, Nathan Stopler et al. (ICSOR București – Colectivul Regional Constanța), 1957–1958 (propus pentru clasare grupa valorică A – Ruxandra Nemțeanu, 2019)
- 1.5. Casa de odihna a Corpului Didactic Eforie (azi, Hotel Astoria), arh. Constantin Iotzu, 1930 (categoria monument, grupa valorică A)
- 1.6. Căminul Liceului Militar (azi Hotel Pescăruș), prob. arh. George Matei Cantacuzino, 1945 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 7 (categoria monument, grupa valorică A)
- 1.7. Vilă interbelică, prob. arh. George Matei Cantacuzino, 1945 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 5?/Strada Brizei (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.8. Vilă interbelică, 1945 a.q., Str. Grivița Roșie (Griviței) nr. 37 (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.9. Hotelul Grand și Sanatoriul balnear (băi calde de nămol), arh. Nicolae Nenciulescu, antrepriza ing. Emil Prager, 1935–1936, Bd. Republicii nr. 1 (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.10. Cămin I.A.R. (apoi, Tractorul), posibil arh. George Matei Cantacuzino, 1945 a.q., Str. Sportului / 1 Mai (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.11. Vila Cetatea de Nisip, donată lui Elenei Lupescu (Vraja Mării), arh. Henriette Delavrancea-Gibory, 1934 (intervenții 1964, arh. Mircea Anania, Lidia Anania (Filip), Plaja Belona (categoria monument, grupa valorică A)
- 1.12. Băile reci de nămol, arh. Cezar Lăzărescu, 1957, Lacul Techirghiol (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.13. Restaurantul „Nunta Zamferei”, arh. Anca Borgovan, 1958 p.q. (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.14. Oficiul PTTR și Agenția de Voiaj, arh. Aurelian Trișcu, R. Petrescu, N. Ivasiuc (I.P.T.Tc București), 1961 a.q. (categoria monument, grupa val. B)
- 1.15. Grup statuar „Odihna”, Peter Balogh, 1964, Bd. Tudor Vladimirescu, în Parcul Eforie (categoria monument, grupa valorică B)

2. EFORIE SUD

- 2.1. Situl central „Parcelarea Movilă-Techirghiol”, 1898–1926 (categoria sit, grupa valorică A)



2.1.1. Ansamblul Hotel și Parc Movilă (categoria ansamblu, grupa valorică A):

Cuprinde:

2.1.1.a Hotelul Movilă, arh. IVANOVICI și ing. ZISSU, str. Dr. Cantacuzino nr. 20, 1902 Ansamblul Hotel și Parc Movilă (categoria monument, grupa valorică A)

2.1.1.b Parcul Movilă, 1900 p.q. (categoria monument, grupa valorică B):

2.1.1.c Monumentul Ioan Movilă, 1922 a.q. (categoria monument, grupa valorică B)

2.1.2. Cazinoul „Movilă” – Carmen Sylva, arh. Arta Cerkez, 1931-1934, Bd. Tudor Vladimirescu (categoria monument, grupa valorică B)

2.1.3. Vile și hoteluri reprezentative din cuprinsul sitului central (categoria ansamblu, grupa valorică B)

Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)

2.1.3.a Vila Popovici, 1903-1906, Bd. Tudor Vladimirescu

2.1.3.b Vila Col. Cioroianu- Dodona, 1906, Str. Dezrobirii/Ștefan cel Mare

2.1.3.c Vilele Grigorovitza – Romanța și Opera, 1916 a.q., Str. Dr. Cantacuzino

2.1.3.d Vila Tamara, arh. Arta Cerchez, Str. Mihai Viteazu/Mihai Eminescu

2.1.3.e Vilele Dr. Apostolescu, prob. arh. Dumitru ARMĂȘEL, 1916 a.q., Str. Ștefan cel Mare

2.1.3.f Hotel Oltenia, 1916 a.q., Str. Dezrobirii

2.1.3.g Vila Victoria/Zografi, 1918, Str. Oituz

2.1.3.h Vila Pompilian, 1923 a.q., Str. Dezrobirii

2.1.3.i Vila Gabriela, 1923, Str. Ioan Movilă/Negru Vodă

2.1.3.j Vila Zissu, 1925 a.q., Str. Mărăști/Dezrobirii

2.1.3.k Vila Parcului, 1925 a.q., Str. Ioan Movilă nr. 5

2.1.3.l Vila Bistreanu, 1925 a.q., Str. Negru Vodă nr. 53

2.1.3.m Vila Lilia (Smântânescu), ulterior Săveanu, transformare 1925, poate arh. Paul Smărăndescu, Bd. Tudor Vladimirescu

2.1.3.n Vila Elena, 1926 a.q., Str. Dr. Cantacuzino nr. 30



- 2.1.3.o Vila Cetățuia, 1928 a.q., Str. Dr. Cantacuzino nr. 38
- 2.1.3.p Vilă, azi Vila Brâncoveanu Popovici, 1926 a.q., Str. Mihai Eminescu/Mihai Viteazu
- 2.1.3.q Vila Alexi, 1928, Bd. Republicii
- 2.1.3.r Vila avocat Hera (biblioteca), 1930 a.q., Str. Ioan Movil
- 2.1.3.s Vila Caton Movilă, posibil arh. Jean Pompilian, 1930 a.q., Str. Mihai Viteazu
- 2.1.3.t Vilă interbelică, 1930 a.q., St. Dr. Cantacuzino nr. 12
- 2.1.3.u Vila Claudia, 1931, Str. Negru Vodă
- 2.1.3.v Vilă, 1932 a.q., Str. Negru Vodă nr. 16
- 2.1.3.w Vila Col. Dr. Marinescu, 1932 a.q., Str. Ioan Movilă/Mihai Viteazu
- 2.1.3.x Vila Centrala, proprietate Movilă (Primăria), 1932 a.q., arh. Arta Cercez
- 2.1.3.y Vila Amelia (Meduza), arh. Haralamb Georgescu, 1936, Str. Ioan Movilă nr. 11/Negru Vodă
- 2.1.3.z Vilă interbelică, 1945 a.q., Str. Oituz 64/Dr. Cantacuzino
- 2.1.4. Clădiri tip din cuprinsul sitului central; arhitectură minoră (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)
 - 2.1.4.a Vila Vera (Felicia), fost local Primărie, 1910 a.q., Str. Progresului
 - 2.1.4.b-c Vilele Margarita și Riri, 1916 a.q., Str. Ștefan cel Mare nr. 12, 14
 - 2.1.4.d Vila Gemina, 1916 a.q., Str. Negru Vodă nr. 40
 - 2.1.4.e Vila Deniza, 1920, Str. Negru Vodă nr. 51
 - 2.1.4.f Pensiunea Plajei, 1922, Str. Dezrobirii nr. 46
 - 2.1.4.g Vila Penescu (Norocelul, Aviatorul), 1926 a.q., Str. Dr. Cantacuzino 32
 - 2.1.4.h Vila Rogan, 1927 a.q., Str. Dezrobirii
 - 2.1.4.i Vila Virginia (Al. Nanci), 1929 a.q., Str. Horia
 - 2.1.4.j Vila Fifișor, 1931 a.q., Str. Ioan Movilă
 - 2.1.4.k Vila Brândușa (a Ministerului de Război), 1931 a.q., Str. Mihai Viteazu



- 2.1.4.l Vilele Moldova și Almavi, prob. arh. Dumitru Armășel, 1932 a.q., Str. Oituz
- 2.1.4.m Vila Dr. Horia Slobozianu, 1933 a.q., Bd. Republicii – Componente artistice: zidul de nord
- 2.1.4.n Vilele ing. Chiriachiță, arh. Dumitru Armășel, 1936, Str. Dr. Cantacuzino nr. 16
- 2.1.5. Ansamblul Teatrul de vară și Parcul Central, 1950 p.q., Str. Avram Iancu (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)
 - 2.1.5.a Teatrul de vară, 1950 p.q., Str. Avram Iancu
 - 2.1.5.b Parcul Central, 1950 p.q., Str. Avram Iancu
- 2.2. Ansamblul parcelărilor exterioare (1898-1945) (categoria ansamblu, grupa valorică B)
 - 2.2.1. Vile și hoteluri reprezentative din exteriorul sitului central (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)
 - 2.2.1.a Vila Claudian (Almar), Gen. Tell, 1920 a.q., Str. Munteniei
 - 2.2.1.b Vilă, 1920 a.q., Str. Transilvaniei/Ion Vodă cel Cumplit
 - 2.2.1.c Hotel Nou, propr. Movilă, 1926 a.q., Bd. Republicii nr. 48
 - 2.2.1.d Vilă, 1930 a.q., Str. Munteniei nr. 6
 - 2.2.1.e Vila Costel (Izbânda), 1932 a.q., Str. Negru Vodă
 - 2.2.1.f Vila Mira Mare (Clara, Fintia), 1932 a.q., Str. Ion Vodă cel Cumplit /M. Viteazu
 - 2.2.1.g Vila Monaco, ing. George Mandache (azi Vila Săbărel), arh. Dumitru Armășel, 1936, Aleea Mercur
 - 2.2.1.h Casa de odihnă a Cooperativei N. P. Ștefănescu a Băncii Românești, arh. Ion Ionescu, 1937, Str. Cloșca
 - 2.2.2 Clădiri tip din exteriorul sitului central; arhitectură minoră (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)
 - 2.2.2.a Vila Floarea de Aur (azi, Studentul), 1910 a.q., Str. Horea
 - 2.2.2.b Vila Gh. D. Nedelcu (Vila Moșu), arh. Radu Dudescu și Savu Abramovici, 1922-1923, Str. Munteniei



- 2.2.2.c Vila P. D. Nedelcu, prob. arh. Radu Dudescu și Savu Abramovici, 1924 a.q., Str. Munteniei
- 2.2.2.d Vila Macri, 1929, Str. Cloșca
- 2.2.2.e Vila Olt, 1930 a.q., Str. V. Alecsandri nr. 20
- 2.2.2.g Vilă, 1930 a.q., Str. Nicolae Bălcescu
- 2.2.2.h Vilă, 1930 a.q., Str. Munteniei
- 2.2.2.i Vila Liliana B, 1945 a.q., Str. Negru Vodă nr. 61
- 2.3. Biserica „Nașterea Sf. Ioan Botezătorul”, ctitorie a familiei Movilă și grădina Str. Petru Rareș nr. 35A (categoria ansamblu, grupa valorică B):
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B):
 - 2.3.1. Biserica familiei Movilă și mormântul lui Ioan Movilă
 - 2.3.2. Grădina bisericii
- 2.4. Complex de odihnă Cosmos (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B):
 - 2.4.1. Cantina Cosmos (Gagarin), arh. Alexandru Iotzu, 1961 Str. Mihai Eminescu
 - 2.4.2. Vila Reschowski (Gealma), 1929 a.q., Str. Mihai Eminescu
- 2.5. Ansamblul Sanatoriu și Parc CTC (categoria ansamblu, grupa valorică A)
Cuprinde :
 - 2.5.1. Sanatoriul CTC, 100 p.q. (categoria ansamblu, grupa valorică B – necesită evaluare detaliată)
 - 2.5.2. Parcul Sanatoriului CTC, 1900 p.q. (categoria monument, grupa valorică A)
- 2.6. Gara Carmen Sylva, 1927 (categoria monument, grupa valorică B)
- 2.7. Sanatoriul Militar, arh. Titu Evolceanu, 1927, Str. Gării (categoria monument, grupa valorică B)
- 2.8. Băi reci de nămol Vasile Roaită, arh. Gheorghe GHEORGHIADI, arh. Ion FRANTZ, Ion PAVEL (D.S.A.P.C. Constanța), 1960, Bd. Republicii (categoria monument, grupa valorică B)
- 2.9. Colonie de copii (Tabăra „Luminița”), Arh. Cezar Lăzărescu, Adam Toma, Nathan Stopler, Aaron Solari Grimberg, Viorica Petrea, ing. Nicolae Laszlo, Ion Neacșu, 1957, Bd. Republicii (categoria monument, grupa valorică B)



- (5) Prin prezenta documentație, au fost stabilite limitele zonelor de protecție ale imobilelor înscrise în Lista Monumentelor Istorice; acestea sunt delimitate și prezentate în *Planșa 2.5. – Reglementări urbanistice. Regim juridic de protecție propus*.
- (6) Regimul de zonă de protecție a monumentelor istorice nu se pierde prin includerea într-o zonă construită protejată.
- (7) Valorile de patrimoniu arheologic (încadrate în categoria „situri”), împreună cu zonele acestora de protecție respective reprezintă zone grevate de servituți arheologice.
- (8) Limita sitului arheologic inclus în LMI, delimitat conform prezentei documentații, este evidențiat în *Planșa 2.5. – Reglementări urbanistice. Regim juridic de protecție propus*. Conform legii, fiind situat în extravilanul localității, raza de protecție este de 500m de la limitele imobilului. Prin prezenta documentație, a fost stabilită o zonă de protecție adecvată, înscrisă în raza de protecție prevăzută de lege.
- (9) În teritoriul sitului delimitat și în zona sa de protecție, precum și în zonele cu potențial arheologic, orice intervenție în aceste se va face cu avizul M.C. – D.C.P.N. Constanța. Pentru parcelele situate în interiorul limitei determinate a sitului arheologic se va efectua cercetare arheologică preventivă. Pentru parcelele situate în zona de protecție a sitului și în zonele cu potențial arheologic, lucrările se vor efectua în regim de supraveghere arheologică.
- (10) În cazul descoperirilor arheologice întâmplătoare, este necesară anunțarea autorităților locale și intervenția acestora pentru oprirea lucrărilor și anunțarea imediată a specialiștilor în vederea evaluării corecte a potențialului arheologic.
- (11) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a monumentelor istorice conform Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828/2015, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.
- (12) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor menționate mai sus.



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

ARTICOLUL 6. EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament și în conformitate cu prevederilor H.G.R. 642/2005 riscurile naturale care se iau în considerație în vederea clasării unităților teritoriale din punct de vedere al protecției civile sunt: cutremurele, alunecările și prăbușirile de teren, inundațiile, fenomenele meteorologice periculoase, avalanșele și incendiile de pădure.
- (3) Teritoriul orașului Eforie poate fi clasificat din punct de vedere geotehnic, evidențiate în
Planșa 1.6. – Caracteristici geotehnice. Riscuri naturale și antropice, în:
 - a) Zone bune de construit fără amenajări speciale – ocupă cea mai mare parte din teritoriul orașului și sunt reprezentate prin zona de câmpie cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.
 - b) Zone bune de construit cu amenajări speciale – reprezentate prin zonele cu probabilitate medie de producere a fenomenelor de instabilitate;
 - c) Zone improprii de construit – reprezentate de zona cu umpluturi antropice și zona cu probabilitate mare de producere a fenomenelor de instabilitate a falezelor;
- (4) Zonele improprii de construit pot fi transformate în zone bune de construit cu amenajări speciale sau zone bun de construit, dacă se întocmesc documentații geotehnice complexe care să conțină analiza stabilității versanților sau alte studii urmate de realizarea lucrărilor de construcții și amenajare prevăzute în acestea.
- (5) Pe teritoriul orașului Eforie fenomenele de inundabilitate se manifestă doar în timpul furtunilor din Marea Neagră, cu afectarea exclusivă a cordonului litoral și a plajelor.
- (6) Din punct de vedere seismic orașul Eforie se încadrează în zona de macroseismicitate I = 71 pe scara MSK, unde indicele I corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1– 93.
- (7) Fenomenele de instabilitate a terenurilor se pot manifesta pe zona de sud reprezentată de faleză cu înălțimii de zeci de zeci de metri în unele zone.
- (8) Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc.



ARTICOLUL 7. EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (2) 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.
- (3) Pe teritoriul Orașului Eforie nu se regăsesc obiective IPPC și SEVESO.
- (4) În ceea ce privește transportul feroviar, acesta se desfășoară pe calea ferată Constanța-Mangalia, fluxul fiind însă destul de redus, iar riscul tehnogen este limitat la zona imediată a căii ferate.

ARTICOLUL 8. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Categoriile de construcții generatoare de riscuri tehnologice sunt stabilite prin Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr. 1587/1997 pentru aprobarea listei categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de 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.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

ARTICOLUL 10. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (2) Identificarea compatibilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament, în raport cu Articolul 1 -



Utilizările admise și Articolul 2 - Utilizările admise cu condiționări aferente zonei funcționale în cauză.

- (3) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
- (4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii.
- (5) Condițiile de amplasare a diferitelor tipuri de construcții în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Anexa nr. 1 a H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

ARTICOLUL 11. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- (1) Autorizarea se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului, să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare zonă funcțională.

ARTICOLUL 12. 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, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțelege 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) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism ce vor crea legături importante la nivelul teritoriului (între două străzi publice principale sau secundare) vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.



2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii

ARTICOLUL 13. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform Anexei nr. 3 a H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

ARTICOLUL 14. 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) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți (sau cu energie electrică) și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zona de siguranță și zona de protecție.
- (3) Conform OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare, zonele de protecție sunt:
 - a) Pentru Drumurile Naționale: 22,00 m de la limita exterioară a zonei de siguranță;
 - b) Pentru Drumurile Județene 20,00 m de la limita exterioară a zonei de siguranță.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (5) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor, străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe *Planșa 2.1. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, este interzisă.
- (6) În cazul propunerilor de lărgire a amprizei arterelor de circulație, precum și în cazul propunerilor de străzi noi sau străpungeri de străzi prevăzute de Planul Urbanistic General și marcate ca atare pe *Planșa 2.1. – Reglementări urbanistice – Zonificare*



funcțională, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

- (7) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin P.U.G., înscrise pe *Planșa 2.1. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.*

ARTICOLUL 15. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI NAVIGABILE EXISTENTE ȘI CURSURI DE APĂ POTENȚIAL NAVIGABILE

- (1) Pe teritoriul Orașului Eforie este amenajat Portul Belona, port turistic.
- (2) În zona căilor navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, următoarele lucrări:
- a) construcții și instalații aferente căilor navigabile, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) semnale vizuale, auditive și faruri, precum și alte amenajări referitoare la siguranța navigației;
 - c) construcții pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulație, clădiri, construcții hidrotehnice pentru șantierul naval, gări fluviale și alte lucrări similare;
 - d) traversări sau subtraversări ale căilor navigabile și ale canalelor și cursurilor de apă potențial navigabile cu conducte de presiune (apă, gaze, țiței, abur) de linii electrice și de telecomunicații, precum și traversările cu poduri și lucrările de amenajări hidroenergetice și de artă;
 - e) adăposturi de iarnă pentru nave, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie;
 - f) instalații de captare a apei din albia căilor navigabile și instalații de evacuare a apelor reziduale sau de altă natură;
 - g) apărări de maluri de orice natură, diguri longitudinale și transversale și alte lucrări similare.
- (3) În porturi, zona căilor navigabile coincide cu incinta portuară.



ARTICOLUL 16. 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

(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). 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.

(3). În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

(4). Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

(5). În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor.

▪ art. 30

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca



degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate „C.F.R.” S.A. și al Ministerului Transporturilor.
- (3) Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare, de tranzvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A și cu autorizația Ministerului Transporturilor.
- (4) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A, pentru lucrările de interes public se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” S.A și al Ministerului Transporturilor.

ARTICOLUL 17. AMPLASAREA FAȚĂ DE OBIECTIVE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- (1) Conform *Planșei 1.6. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională* pe teritoriul administrativ al Orașului Eforie se află atât construcții, cât și terenurile aferente în administrarea Ministerului Apărării Naționale conform adresei nr. DT2345 din 01.04.2019, fiind terenuri cu destinație specială în proprietatea publică a statului, marcate ca „ZF15 (DS) – Zone cu destinație specială”.
- (2) Conform *Planșei 1.6. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională* în zona funcțională ZF15 (DS) – Zonă cu destinație specială construirea sau desființarea clădirilor pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z. sau P.U.D.
- (3) Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.Ap.N. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.Ap.N.
- (4) Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.



ARTICOLUL 18. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.
- (2) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale, precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament;
- (3) Retragerile față de aliniament reglementate în cadrul prezentului regulament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

ARTICOLUL 19. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor în interiorul parcelei este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (3) Retragerile față de limitele laterale se bazează pe prevederile Codului Civil (servitutea și vederea) și pe normele de protecție contra incendiilor. Acestea au un caracter minimal și vor fi completate de normele locale, după caz, pentru respectarea unor exigențe în vederea asigurării confortului urban precum:
 - a) normelor de însorire și iluminat natural;
 - b) condiții de vizibilitate în acord cu respectarea intimității de locuire pentru clădirile învecinate;
 - c) protecția împotriva incendiilor prin asigurarea accesului utilajelor mobile de pompieri;
 - d) protecția împotriva poluării fonice și nocivităților în cazul în care parcela se învecinează cu surse de poluare;
 - e) conservarea țesutului urban, având o anumită tipologie de amplasare a construcțiilor (izolat, cuplat, înșiruit sau în sistemul curților închise sau deschise);
 - f) referindu-ne ansambluri noi, gruparea construcțiilor în vederea unei dezvoltări coerente.
- (4) În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi dispuse în regim cuplat (alipită pe una din limitele laterale la calcanul parcelei învecinată), în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți).



- (5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea în interiorul parcelei se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. În conformitate cu Legea Nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 46, alin. (5), pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 20. ACCESE CAROSABILE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) Numărul și caracteristicile acceselor se va determina conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonelor funcționale cuprinse în prezentul Regulament.
- (3) Dacă nu este specificat altfel la nivelul zonelor funcționale, parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat, dintr-o circulație publică în mod direct, printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate având următoarele caracteristici:
- a) Drum de acces cu o lățime minimă de 5,00 m și o lungime maximă de 30,00 m;
 - b) Drum de acces cu o lățime minimă de 8,00 m și o lungime maximă de 100,00 m;
 - c) Drum de acces cu o lățime minimă de 10,00 m, dacă lungimea este mai mare de 100,00 m;
 - d) Nu se admit fundături mai mari de 100,00 m.
- (4) Parcelele existente anterior aprobării actualului regulament, care nu respectă condițiile menționate la alineatul anterior, pot deveni construibile doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..
- (5) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (6) Drumurile și căile de acces vor fi dimensionate potrivit reglementărilor tehnice pentru autovehicule de tip greu, asigurând accesul autospecialelor de intervenție, în concordanță cu prevederile articolului 78 din *Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007*, cu modificările și completările ulterioare.



ARTICOLUL 21. PISTE PENTRU BICICLETE

- (1) Acolo unde este posibil, în cadrul proiectelor de modernizare a rețelei de străzi se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având o lățimea minimă 1,50 m. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri.
- (2) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști pot fi comune cu cele pentru vehicule.

ARTICOLUL 22. 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, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

ARTICOLUL 23. 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, de canalizare și de energie electrică.
- (2) Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.). Se admit sisteme eoliene individuale cu rotație în ax vertical, cu Hmax 5m (sistem de ancorare, tijă plus pale rotor) deasupra suportului constructiv fix – placa terasei.
- (3) De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, cu următoarele condiții:
 - a) Realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - b) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.



- (4) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, cu următoarele condiții:
- a) Dacă există aprobate sau în curs de aprobare strategii, programe și/sau proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare care vor asigura deservirea ulterioară a imobilelor, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.
 - b) Dacă nu există programe și proiecte de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare, se admite autorizarea executării construcțiilor dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- (5) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate;
- (6) În scopul alimentării cu apă în sistem individual, amplasarea puțurilor/fântânilor se face cu respectarea distanței de cel puțin 10,0 m radial față de orice sursă posibilă de poluare: grajd, cotețe, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd, fose septice vidanjabile, latrine și trebuie să se facă astfel încât să nu afecteze sănătatea populației și mediul. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6,0 m⁴.
- (7) În cazul prevederii de fose vidanjabile, acestea se vor amplasa la minim 10,0m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă⁵.
- (8) Se va asigura epurarea apelor uzate conform normelor sanitare și de mediu în vigoare.
- (9) În cazul clădirilor amplasate pe aliniamentul parcelei, scurgerea apelor pluviale se va face prin racordarea burlanelor la canalizarea publică, pe sub trotuare.
- (10) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (11) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (12) Firidele de branșament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

⁴ Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 37, alin. 2

⁵ Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 34



- (13) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
- (14) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.
- (15) Se va asigura un iluminat adecvat funcțiunii și asigurării securității circulației în zonă.
- (16) Liniile electrice aeriene de medie și tensiune al căror traseu nu se află pe domeniul public, este necesar să fie înlocuite cu linii electrice subterane (LES) sau să fie retrasate în măsura identificării unor trasee (pe baza studiilor de fezabilitate) și cu acordul administratorilor acestor rețele.

Până la montarea rețelelor electrice aeriene în subteran se vor respecta distanța de protecție și distanța de siguranță impusă de lege (conform *NTE-003/04/00*).

- (17) Se interzice montarea supraterană pe domeniul public a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun.
- (18) În mod excepțional, este admisă amplasarea supraterană a echipamentelor tehnice aferente rețelei de distribuție a energiei electrice, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare, atunci când amplasarea subterană a acestora este imposibilă sau nefezabilă din punct de vedere tehnico-economic, cf. prevederilor art. 45 din *Legea nr. 123/2012*.

ARTICOLUL 24. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (1) Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local, după caz. În urma exprimării posibilităților de extindere a rețelelor publice existente în zone din cadrul intravilanului existent al localității sau în zone propuse a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice pot decide, în conformitate cu atribuțiile care le revin cf. Legii, modul prin care vor fi realizate noile lucrări.
- (2) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local.
- (3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (4) 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.



- (5) Se recomandă trecerea în subteran a rețelelor tehnico-edilitare existente pozate suprateran;
- (6) Este obligatorie proiectarea și executarea la subteran a noilor rețele tehnico-edilitare.
- (7) Condiții de amplasare a lucrărilor edilitare subterane în zona străzilor:
 - a) Instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza străzii, necesare funcționării drumurilor sunt canalizarea pluvială și drenajele, iluminatul public, semnalizările rutiere luminoase, stâlpii pentru telecomunicații
 - b) Instalațiile tehnico-edilitare situate în ampriza străzii, necesare funcționării unor ansambluri noi create sunt posturile de transformare, căminele și aerisirile, hidranții, gurile de scurgere.
- (8) Amplasarea rețelelor edilitare subterane trebuie coordonată cu celelalte lucrări subterane și de suprafață, existente sau de perspectivă.
- (9) 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 următoarea ordine de priorități: 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 25. 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. (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.

ARTICOLUL 26. PROTECȚIA SANITARĂ A CAPTĂRILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI INSTALAȚIILOR DE ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ

- (1) Conform prevederilor cuprinse în "Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică" aprobate prin Hotărârea nr.930 din 11 august 2005, dimensionarea zonei de protecție sanitară cu regim sever sunt:
- a) Măsuri referitoare la protecția sanitară a construcțiilor și instalațiilor;
- Stație de pompare – 10,00 m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
 - Instalații de tratare – 20,00 m de la zidurile exterioare ale instalațiilor;
 - Rezervoare îngropate – 20,00 m de la zidurile exterioare ale clădirii;
 - Aducțiuni – 10,00 m de la generatoarele exterioare ale acestora;
 - Alte conducte din rețele de distribuție – 3,00 m.
- b) Mărimea zonei de protecție sanitară cu regim sever pentru captările din surse de suprafață și pentru lacurile și nămolurile terapeutice
- Pentru lacurile și nămolurile terapeutice zona de protecție sanitară cu regim sever cuprinde toată suprafața apei lacului, iar pe mal are 5 m lățime în jurul lacului.
- (2) Măsurile privind utilizarea terenurilor cuprinse în perimetrele de protecție hidrogeologică, în zonele de protecție sanitară cu regim de restricție, precum și în zonele de protecție sanitară cu regim sever, sunt stabilite în Hotărârea nr.930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică



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

ARTICOLUL 27. PARCELAREA

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza, realizarea parcelării și executării construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Este obligatorie emiterea Certificatului de Urbanism pentru operațiunile juridice care au ca obiect:
 - a) comasarea, respectiv dezmembrarea terenurilor din/în cel puțin 3 parcele ;
 - b) împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții și de infrastructură;
 - c) constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil.Operațiunile juridice menționate, efectuate în lipsa certificatului de urbanism, sunt lovite de nulitate.
- (3) În cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicatorilor urbanistici (procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului) în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (4) Dimensiunile minime ale parcelor sunt reglementate la fiecare zonă și subzonă în parte;
- (5) Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de construibilitate de la alin. (3), aceasta se poate considera construibilă numai dacă respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament;
 - b) pentru parcelă se va întocmi și aproba conform legii, un Plan Urbanistic de Detaliu.
- (6) În vederea parcelării unui imobil în mai mult de 3 loturi, indiferent de localizarea acestora, este obligatorie întocmirea documentației de urbanism de tip P.U.Z., suprafața de analiză prin documentație se va stabili prin Avizul de Oportunitate



întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primarul localității.

- (7) Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp. și 5.000 mp., cele cu front la stradă peste 30 metri sau cele cu raportul laturilor între $1/3$ și $1/5$, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
- (8) Pentru parcelele cu suprafața peste 5.000 mp. sau cu raportul laturilor peste $1/5$ se vor elabora și aproba documentații P.U.Z.

ARTICOLUL 28. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită pentru fiecare zonă funcțională în conformitate cu prescripțiile descrise în Capitolul 3 al prezentului regulament;
- (2) Se va respecta înălțimea medie a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate (clădirile amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii).
- (3) Pentru asigurarea unei imagini urbane coerente, a continuității fronturilor construite și a utilizării eficiente a terenurilor din intravilan, regimul minim de înălțime admis pentru construcțiile noi va fi cu cel mult un nivel mai mic decât regimul maxim de înălțime stabilit pentru fiecare zonă/subzonă funcțională reglementată prin prezentul regulament, la capitolul 4. Astfel, în cazul în care regimul maxim de înălțime admis este P+3E, regimul minim de înălțime va fi P+2E; în cazul în care regimul maxim admis este P+4E, regimul minim va fi P+3E, regula aplicându-se corespunzător pentru toate zonele/subzonele funcționale.
- (4) Fac excepție de la prevederile alin. (3) construcțiile cu caracter provizoriu sau sezonier, construcțiile tehnico-edilitare, construcțiile anexă, dotările publice de mici dimensiuni, construcțiile amplasate pe parcele care, prin suprafață, formă, deschidere la stradă sau condiții de vecinătate, nu permit atingerea regimului minim de înălțime, precum și intervențiile asupra clădirilor existente, cu condiția respectării caracterului zonei, a prevederilor privind aspectul exterior al construcțiilor și a celorlalte condiții stabilite prin prezentul regulament.
- (5) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor propuse.



- (6) Supraetajările cu încă un nivel sunt permise cu condiția realizării unor retrageri suplimentare de la planul fațadelor laterale de:
- a) Minim 1,00m la regimul de înălțime autorizat anterior P+1-2E;
 - b) Minim 1,50m la regimul de înălțime autorizat anterior P+3-4E;
 - c) Minim 2,00m la regimul de înălțime autorizat anterior P+5-6E;
- *Excepție fac elementele fixe de circulație verticală (casa scării, liftul).
- (7) Nu sunt admise excepții de la încadrarea în regimul maxim de înălțime pentru nivelul demisolului (cu destinație de spațiu tehnic sau nu), podul circulabil, nivelul de acces peste placa ultimului etaj (casa scării). Aceasta din urmă se declară ca terasă circulabilă. Soluția de acces peste camera motorului liftului (maxim 1,80m înălțime utilă) se recomandă prin trapă în placă.
- (8) 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.
- (9) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind înălțimea construcțiilor se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările, cu condiția ca diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

ARTICOLUL 29. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) 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.
- (3) Panourile fotovoltaice vor fi amplasate pe 30% - 50% din suprafața acoperișului (terasei/învelitoarei). Se interzice orientarea pe pantele către stradă.
- (4) Echipamentele de tip chiller, panouri fotovoltaice și eoliene de pe terasă/învelitoarea ultimului nivel vor fi amplasate către latura opusă străzii sau cât mai puțin vizibil.
- (5) Coșurile de fum și de evacuare a hotelor de la bucătăriile restaurantelor, tubulatura posterioară pentru ventilații vor fi amplasate pe fațada posterioară sau în ghene interioare.



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

ARTICOLUL 30. 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) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (3) Dacă nu este specificat altfel în cadrul prezentului regulament, se poate asigura staționarea autovehiculelor, pentru maxim 1/3 din numărul de locuri necesare, pe terenuri situate la o distanță de maximum 500 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință.
- (4) Pentru regimul de înălțime de la P+3E în sus, minim 1/3 dintre locurile de parcare se vor realiza în subsol.
- (5) În conformitate cu Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, spațiile amenajate pentru gararea și parcare autovehiculelor populației vor fi situate la distanțe de minimum 5,00 m de ferestrele camerelor de locuit.

ARTICOLUL 31. SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

- (1) Suprafețele verzi din teritoriul administrativ al Orașului sunt de mai multe categorii:
 - a) Spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate
 - b) Spații verzi publice de folosință specializată: aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 - c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
 - d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
 - e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică.
- (2) Registrul Spațiilor Verzi din Orașul Eforie cuprinde următoarele informații cu privire la spațiile verzi înregistrate:
 - a) schița amplasamentului;
 - b) adresa;
 - c) date despre teren (proprietar/deținător, tip proprietate, categorie de folosință, reglementare urbanistică, suprafața măsurată, observații);



- d) date privind construcțiile existente pe terenul degradat (proprietar/deținător, tip proprietate, mod administrare, nr. corp construcție, cod grupă destinație, suprafață construită la sol, observații);
 - e) echiparea edilitară a terenului;
 - f) date privind vegetația existentă (tip arbori – nr. crt, nr. unic, specia, localizare, diametru, înălțime, coronament, viabilitate, grad întreținere, riscuri);
 - g) documente emise cu privire la terenul spațiu verde și construcțiile existente.
- (3) Pentru spațiile verzi din teritoriul intravilan, stabilite prin Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009, cu modificările și completările ulterioare, se vor respecta prevederile cuprinse în legea menționată: legea interzice schimbarea destinației terenurilor încadrate prin P.U.G. ca zone verzi.
- (4) 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.
- (5) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, preferabil în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Dacă în interiorul parcelei respective nu se poate realiza acest lucru, atunci se poate găsi, de comun acord cu administrația publică, în intravilanul localității, o altă suprafață pe care să poată fi realizate plantațiile de compensare respective.
- (6) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (7) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură Constanța.
- (8) Dacă conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul zonelor și subzonelor funcționale nu este specificat altfel, suprafața de spații verzi și plantate necesare se vor stabili în conformitate cu Anexa 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (9) Toate spațiile libere din incinte vor fi obligatoriu organizate ca spații verzi. Spațiile libere sunt spații neocupate de clădiri și amenajări funcționale (circulații, parcaje, instalații etc);



- (10) Spațiile verzi din incinte vor include obligatoriu minim un arbore la 100 mp/spațiu verde;
- (11) Se vor amenaja obligatoriu grădini de fațadă în cazul imobilelor create prin noile parcelări și în zone neconstituite sau în dezvoltare;
- (12) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
 - b) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
 - c) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - d) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,50 m.

ARTICOLUL 32. ÎMPREJMUIRI

- (1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.
- (2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- (3) Dacă reglementările privind zonele și subzonele funcționale nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 90 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (4) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m, si vor fi realizate din plasa bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu sau plasa textilă verde cu ochiuri mici, care să poată crea sentimentul de intimitate proprietarului;
- (5) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (6) Porțile împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul parcelei.



2.4. Prevederi specifice zonei costiere

ARTICOLUL 33. Prevederi specifice stațiunilor

- (1) Obiectivele care își mențin obligatoriu destinația actuală sunt:
 - a) Cinematografe, grădini de vară;
 - b) Spații verzi aferente falezelor;
 - c) Spații verzi aferente obiectivelor turistice (inclusiv structuri de cazare) din cadrul stațiunilor.
- (2) Zonele de taluz aferente falezelor, cu o pantă mai mare de 30% sunt neconstruibile, fiind posibile doar intervențiile de stabilizare, întreținere, amenajare și eliminare a riscurilor naturale.
- (3) Zonele de taluz cu o pantă mai mare de 30% pot deveni construibile conform condițiilor impuse prin studiul geotehnic și dacă reglementarea urbanistică o permite.
- (4) În zonele constituite se vor menține spațiile verzi/libere conform proiectelor inițiale ale stațiunilor.
- (5) Este interzisă îndesirea fondului construit în cadrul zonelor construite protejate.
- (6) Se va urmări conservarea perspectivelor valoroase prin elaborarea de studii de inserție funcțional-volumetrică în zonele cu perspective valoroase către mare, marcate conform planșei. *2.5. Reglementări urbanistice - Regim juridic de protecție și patrimoniu natural și construit propus.*



ARTICOLUL 34. Calitatea arhitectural ambientală a traseelor comerciale

- (1) Pentru clădirile riverane pietonalelor de mare afluență turistică (identificate cf. planșei 2.1.1. *Reglementări urbanistice - zonificare funcțională*, cu radiere 30m și pe străzile perpendiculare) se urmărește combaterea imaginii pestrițe favorizate de proliferarea spațiilor mici pentru comerț sezonier.
- (2) În scopul promovării calității spațiului public și a unei estetici urbane unitare, fără intervenții stridente asupra fațadelor, sunt interzise:
 - a) autorizarea construcțiilor noi, precum și intervențiile asupra celor existente (prin recompartimentare, extindere, supraetajare, inclusiv schimbare de destinație), când planul parter cuprinde spații pentru activități economice în suprafață utilă mai mică de 30mp și cu deschidere pe fațadă sub 5m fiecare. Dependențele (grupuri sanitare, vestiare sau depozitare, holurile) nu intră în acest calcul.
 - b) închiderea perimetrală a construcțiilor provizorii, teraselor existente în legătură cu domeniul public, reconfigurarea lor durabilă și acordarea unei alte destinații.
 - c) Conversia treptată în aspect de bazar, prin permeabilizarea laturii către stradă (nu sunt acceptate montarea tâmplăriilor exterioare amovibile și mai mult de un acces în/din spațiul public).
 - d) Adoptarea unei estetici incompatibile cu spațiile învecinate, prin materiale, culori și elemente ornamentale care încarcă inutil fațada sau firme lipsite de discreție vizuală.
 - e) Amenajările exterioare de întâmpinare prin piese de mobilier, mici standuri, jardiniere sau panouri de afișaj care parazitează pietonalul.
- (3) Construcțiile vor fi autorizate numai cu condiția integrării arhitectural-urbanistice în caracterul zonei și a menținerii unei imagini urbane coerente, îngrijite și adecvate statutului turistic al localității. Se interzic amenajările cu caracter improvizat, finisajele precare, aglomerarea necontrolată de elemente publicitare, mobilier comercial, copertine, vitrine sau echipamente tehnice vizibile din spațiul public, precum și orice soluții care conferă zonei un aspect dezordonat, degradat sau de tip bazar.
- (4) Regulile se aplică tuturor categoriilor de funcțiuni posibile (comerciale, de alimentație publică, servicii, birouri). Sunt admise partiții cu panouri ușoare demontabile, în scopul confidențializării, doar pentru funcțiuni financiare și cabinete medicale.



ARTICOLUL 35. Reguli cu privire la unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre

- (1) În scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului, se delimitează pe toată lungimea litoralului o fâșie de teren lată de 50-150 m măsurați de la linia cea mai înaintată a mării, conform *Planșei 1.6. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, în care sunt interzise orice fel de construcții definitive. Această interdicție se aplică, de asemenea, construcțiilor provizorii sau transportabile, cu excepția celor pescărești, precum și caravelor sau structurilor de primire turistice cu funcții de cazare.
- (2) Fac excepție de la alin. (1) și următoarele:
 - a) Terenurile aferente elementelor de infrastructură de transport navale, zonele militare și de securitate, delimitate conform normelor legale în vigoare, care sunt supuse unor reglementări specifice;
 - b) Lucrările de reparare de maximă necesitate sau de avarie privind căi de comunicație și dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene;
 - c) Lucrările și construcțiile hidrotehnice stabilite și aprobate conform legii;
 - d) Construcția de promenadă, cu o lățime maximă de 6m;
- (3) Autorizațiile de construire și desființare emise fără respectarea prevederilor prezentului capitol sunt nule de drept.

2.5. Dispoziții finale

ARTICOLUL 36. 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 37. LITIGIILE

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

ARTICOLUL 38. ANEXELE REGULAMENTULUI

- (1) Anexele 1-4 fac parte integrantă din prezentul regulament.



3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) 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 rezultă din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).
- (2) 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 distinctive ale anumitor zone.
- (3) Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a urmărit următorii parametri:
 - a) situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în vecinătatea Mării Negre, în zona dintre Lacul Techirghiol și Marea Neagră etc.);
 - b) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

3.1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

- (1) Zonele și subzonele funcționale definite la nivelul intravilanului Orașului Eforie sunt:

ZF11 (L) ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- | | | |
|--------|-------|---|
| ZF11.1 | (LI) | Subzonă locuințe individuale și semicolective mici |
| ZF11.2 | (LC1) | Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mic |
| ZF11.3 | (LC2) | Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu |

ZF08 (M) ZONĂ MIXTĂ

ZF09 (IS) ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

- | | | |
|--------|-------|-----------------------------------|
| ZF09.1 | (IS1) | Subzonă instituții administrative |
| ZF09.2 | (IS2) | Subzonă unități de învățământ |
| ZF09.3 | (IS3) | Subzonă instituții sanitare |
| ZF09.4 | (IS4) | Subzonă culte |
| ZF09.5 | (IS5) | Subzonă instituții de cultură |

ZF10 (C) ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

- | | | |
|--------|------|----------------------------|
| ZF10.1 | (C1) | Subzonă comerț și servicii |
|--------|------|----------------------------|



ZF10.2 (C2) Subzonă turism și loisir

ZF18 (TB) ZONĂ FUNCȚIUNI TURISTICE ȘI BALNEARE

ZF18.1 (TB1) Subzonă unități de cazare

ZF18.2 (TB2) Subzonă balneo-turistică

ZF18.3 (TB3) Subzonă tabere pentru copii

ZF18.4 (TB4) Subzonă port turistic

ZF18.5 (TB5) Subzonă plajă

ZF16 (RN) ZONĂ EXPLOATARE RESURSE NATURALE

ZF13 (GC) ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

ZF13.1 (GC1) Subzonă cimitire

ZF13.2 (GC2) Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodărie comunală

ZF14 (V) ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

ZF14.1 (V1) Subzonă spații verzi amenajate

ZF14.2 (V2) Subzonă sport și agrement

ZF14.3 (V3) Subzonă perdele de protecție

ZF15 (DS) ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

ZF06 (T) CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

ZF06.1 (TR) Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

ZF06.2 (TD) Subzonă dotări aferente infrastructurii de căi de comunicație

ZF06.3 (TF) Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

ZF01 (HB) ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

(2) Zonele și subzonele funcționale definite la nivelul extravilanului Orașului Eforie sunt:

ZF02 (PD) FOND FORESTIER



4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZF11 (L) – ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

ZF11.1 (LI) SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE MICI

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică, predominant locuințe individuale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Orice intervenție asupra imobilelor amplasate în cadrul zonelor protejate se va autoriza cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană Constanța.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
- a) Locuințe individuale și semicolective mici în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
 - b) Locuințe de vacanță;
 - c) Unități de cazare de mici dimensiuni (tip vile sau pensiuni);
 - d) Dotări aferente zonei de locuire;
 - e) Unități socio-medice, Cămin bătrâni, Cămin persoane cu dizabilități, Leagăn copii etc.
 - f) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - g) Scuaruri publice;



- h) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- i) Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- j) Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 50 mp. Suprafața anexei nu trebuie să depășească suprafața construcției cu funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite mansardarea construcțiilor existente în suprafață de maxim 60% din aria nivelului curent.
- (2) Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, mai puțin service auto, vulcanizări, spălătorii auto și cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- (3) Se admit funcțiuni de învățământ, de sănătate și asistență socială sau funcțiuni de cultură cu condiția ca funcțiunea să fie unică pe parcelă și a elaborării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. pentru detalierea modului de construire.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări.

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

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

- (1) Se vor respecta următoarele dimensiunile minime ale parcelarului:

Regim de construire	Parcelă în zone constituite		Parcelări noi	
	Suprafață (m ²)	Front la stradă (m)	Suprafață (m ²)	Front la stradă (m)
Înșiruit	150	8	300	10
Cuplat	200	10	350	12
Izolat	250	12	400	15

Tabelul 3 – Dimensiuni minime de parcele pentru zona locuințelor individuale

- (2) Se recomandă menținerea parcelarului istoric existent și evitarea comasărilor în cazul în care acestea sunt peste 150mp.
- (3) Parcelele sub 150,00 mp pentru a deveni construibile trebuie să se comaseze cu una dintre parcelele alăturate.



ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii cu următoarele condiții:
 - a) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național se va solicita avizul administratorului drumului;
 - b) În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.
- (2) În zonele noi de dezvoltare sau unde nu există un caracter unitar al alinierii construcțiilor clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi principale. Pentru străzile secundare sau de deservire locală, cu păstrarea continuității frontului, plus condiția ca parcare să se facă pe lateralul construcției, retragerea poate fi redusă la 3,0 metri.
- (3) Se acceptă construcții dispuse pe aliniament precum anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie etc) sau funcțiuni complementare (birou, mic comerț etc), având suprafață maximă 30,0 mp și ¼ din deschiderea parcelei.
- (4) În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament nu se admite ieșirea în consolă peste domeniul public pentru balcoane, bovindouri, elemente ornamentale etc.
- (5) În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).
- (6) La intersecția dintre străzi, aliniamentul parcelelor va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, latura rezultată va avea o lungime de minim 8,0 metri pe străzile principale și de 5,0 metri pe străzile secundare sau de deservire locală.

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

- (1) În cazul în care construcțiile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0 m, măsurată de la aliniere, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa



superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m, pentru următoarele UTR:

- UTR 1.4.A
- UTR 1.9.A.
- UTR 1.10.C.
- UTR 2.4.A.

(3) Pentru restul UTR construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu $1/3$ din înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2,00 m-6,00 m în funcție de regimul de înălțime, după cum urmează:

a) P-P+1E: – Conform Cod Civil* (în plus, nu sunt permise ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane sub 3,00m retragere a fațadei)

– Hatic/ 3 latura opusă

b) P+2-3E: – minim 2,00m* (în plus, nu sunt permise ferestre ale camerelor locuibile sub 3,00m sau balcoane sub 4,00m retragere a fațadei)

– Hatic/ 3 latura opusă

*Cu condiția realizării pe fațada respectivă doar a golurilor de la camerele nelocuibile: băi, bucătării, casa scării, alte spații tehnice sau dependințe.

*Pentru retrageri mai mici de 1,00m față de hotar se va întocmi PUD, cu excepția situațiilor de aliniere pe calcan.

(4) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație între zona rezidențială și o funcțiune publică, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz retragerea minimă va fi de 4,00 metri.

(5) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

(6) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.



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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu suma distanțelor de la art. 6, pct. (3) de mai sus.
- (2) Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce nu necesită lumina naturală.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (2) În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private.
- (3) Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.).
- (4) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.
- (5) Stabilirea numărului admis de accese din drumul național, precum și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluenta circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile care dețin custodia acestora.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (2) În cadrul zonelor protejate, Primăria Orașului Eforie poate permite construirea fără locuri de parcare în cazul în care amenajarea parcarilor ar conduce la alterarea țesutului urban istoric.

**ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

(1) Se vor respecta valorile maxime:

mUTR	RMH	mUTR	RMH
1.1.C.	(S/D)+P+1E	1.10.C.	(S/D)+P+2E
1.2.H.	(S/D)+P+2E	2.1.C.	(S/D)+P+1E
1.3.B.	(S/D)+P	2.2.A.	(S/D)+P+1E
1.6.A.	(S/D)+P+1E	2.2.B.	(S/D)+P+2E
1.7.A.	(S/D)+P+2E	2.3.A.	(S/D)+P+2E
1.8.A.	(S/D)+P+1E	2.3.B.	(S/D)+P+1E
1.9.A.	(S/D)+P+1E	2.4.A.	(S/D)+P+1E

(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă pentru:

- P nu va depăși 5,00 m;
- P+1E nu va depăși 8,00 m;
- P+2E nu va depăși 11,00 m;

(3) Se admite mansardarea construcțiilor cu condiția să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața nivelului curent;

(4) Se admite un nivel suplimentar, în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

(5) În RMH sunt incluse toate nivelurile supraterrane, locuibile sau nu, fiind interzisă suplimentarea lor prin etaje tehnice, poduri circulabile, casa scării etc.



ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Acoperiș și învelitori:

- (1) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
- (2) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (3) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- (4) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (5) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor gospodărești.

Materiale pentru fațadă:

- (1) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (2) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (3) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (4) Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care creează o imagine inadecvată locului;



- (5) Sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat etc.).

Tâmplării:

- (1) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (2) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culorile stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (2) De la dispozițiile alin. (1) se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, cu respectarea prescripțiilor de la capitolul 2.3.3.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (5) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament.
- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.



ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și/sau al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri și vor fi realizate din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu sau plasă textilă verde cu ochiuri mici, care să poată crea sentimentul de intimitate proprietarului.
- (4) Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) Se va respecta P.O.T. maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.C.	45,00%
1.2.A.	50,00%
1.2.H.	40,00%
1.3.B.	40,00%
1.6.A.	40,00%
1.7.A.	40,00%
1.8.A.	40,00%
1.9.A.	40,00%

mUTR	P.O.T. maxim
1.10.C.	35,00%
2.1.C.	50,00%
2.2.A.	45,00%
2.2.B.	35,00%
2.3.A.	30,00%
2.3.B.	35,00%
2.4.A.	40,00%

- (2) P.O.T. minim= 20,00%

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

- (1) Se va respecta C.U.T. maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.C.	0,90
1.2.A.	1,50
1.2.H.	1,20
1.3.B.	0,40
1.6.A.	0,80
1.7.A.	0,40
1.8.A.	0,80
1.9.A.	0,80

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.10.C.	1,05
2.1.C.	1,00
2.2.A.	0,90
2.2.B.	1,05
2.3.A.	0,90
2.3.B.	0,70
2.4.A.	0,80

- (2) În cazul mansardelor înscrise în volumul acoperișului se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim **0,60** din AC.
- (3) În cazul clădirilor adaptate la standardul nZeb se admite o creștere cu maxim 10%.



ZF11.2 (LC) SUBZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona locuințelor colective are următoarele subzone componente, după cum urmează:

ZF11.2(LC1) Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mic

ZF11.3(LC2) Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Orice intervenție asupra imobilelor amplasate în cadrul zonelor protejate se va autoriza cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană Constanța.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe colective;
- (2) Dotări aferente zonei de locuire (alimentație publică, grădinițe, școli, creșe, farmacii etc.);
- (3) Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- (4) Scuaruri publice;
- (5) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- (6) Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii și care să aibă la bază expertiză tehnică întocmită de un inginer specialist acreditat de Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.
- (2) Se permit cu condiționări și următoarele categorii de lucrări:
 - a) Schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program



de activitate de maxim 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.;

- b) Schimbarea destinației apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- c) Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire, respectiv apartamentele deservite de cel puțin o scară comună.

(3) Este interzisă practicarea de accese suplimentare în clădirile de locuințe existente.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (2) orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona (de exemplu: depozitare de orice fel, vulcanizare, spălătorie auto, reparații auto, stație alimentare carburanți);
- (3) lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (4) orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
 - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - Respectă condițiile privind dimensiunile minime ale parcelei prevăzute mai jos:
ZFI1.2(LC1) – 650,00mp
ZFI1.3(LC2) – 900,00mp
- (2) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare și care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1), se poate considera



construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare a unei documentații de urbanism, anterior aprobării prezentului regulament, situație în care noua construcție se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;

- (3) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite alin.(1)-(2) poate deveni construibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Retragera minimă admisibilă este de 6,00 m.
- (2) Nu se admite ieșirea în consolă peste domeniul public pentru balcoane, bovindouri, elemente ornamentale etc.
- (3) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național sau la Drumul Județean se va solicita avizul administratorului drumului;

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

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m, pentru următoarele UTR:
- UTR 1.4.A
 - UTR 1.9.A.
 - UTR 1.10.C.
 - UTR 2.4.A.
- (2) Pentru restul UTR construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu 1/3 din înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2,00 m-6,00 m în funcție de regimul de înălțime, după cum urmează:
- a) P+2-3E:- minim 2,00m* (în plus, nu sunt permise ferestre ale camerelor locuibile sub 3,00m sau balcoane sub 4,00m retragere a fațadei)
- Hatic/3 latura opusă
- b) P+4-5E – minim 3,00m* (nu sunt permise balcoane sub 5,00m retragere a fațadei)
- Hatic/3 latura opusă



- c) P+6E: – minim 6,00m*
– Hatic/3 latura opusă

*Cu condiția realizării pe fațada respectivă doar a golurilor de la camerele nelocuibile: băi, bucătării, casa scării, alte spații tehnice sau dependințe.

*Pentru retrageri mai mici de 1,00m față de hotar se va întocmi PUD, cu excepția situațiilor de aliniere pe calcan.

- (3) În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea nouă se va realiza în baza unei documentații de tip PUD.
- (4) Retragera față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5,00 m;

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu suma distanțelor de la art. 6, pct. (2) de mai sus.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5 ,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct;
- (2) Nu se acceptă servitute de trecere.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (2) 0,5% din numărul locurilor de parcare a autoturismelor vor fi prevăzute și conformate pentru persoane cu handicap locomotor, iar prin amplasarea acestora se va asigura și protecția circulației pietonale a utilizatorilor locurilor respective, având în vedere prevederile reglementărilor tehnice aplicabile.

**ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

(1) Se vor respecta valorile maxime:

ZFII.2 (LC1)

mUTR	RMH
1.1.A.	(S/D)+P+3E
1.1.C.	Se păstrează configurația existentă
1.6.A.	Se păstrează configurația existentă
2.2.C.	(S/D)+P+3E
2.3.A.	Se păstrează configurația existentă

ZFII.3 (LC2)

mUTR	RMH
1.1.C.	Se păstrează configurația existentă
1.2.A.	(S/D)+P+5E
1.2.H.	(S/D)+P+5E
1.2.I.	(S/D)+P+5E
1.6.A.	Se păstrează configurația existentă
2.2.A.	Se păstrează configurația existentă
2.4.A.	(S/D)+P+8E

(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă pentru:

- P+3E nu va depăși 14,00 m;
- P+4E nu va depăși 17,00 m;
- P+5E nu va depăși 20,00 m;
- P+8E nu va depăși 29,00 m;

(3) În RMH sunt incluse toate nivelurile supraterrane, locuibile sau nu, fiind interzisă suplimentarea lor prin etaje tehnice, poduri circulabile, casa scării etc.



ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1) Condiții generale:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor de obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
- Sunt interzise mansardele false;
- Se interzice dispunerea antenelor satelit, unităților exterioare ale sistemelor de climatizare, a coșurilor metalice de evacuare și a altor elemente ale instalațiilor care nu fac parte din arhitectura inițială a construcțiilor pe fațadele orientate spre circulațiile publice.

2) Acoperiș și învelitori:

- Acoperirea construcțiilor poate fi plată (cu terasă) sau în pantă (tip șarpantă, cu pantă de cel mult 45 grade);
- Învelitorile în pantă vor respecta următoarele condiții:
 - Nu este recomandată utilizarea lucarnelor; pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre în planul acoperișului (tip „velux”);
 - Se admite utilizarea materialelor moderne de bună calitate, rezistente la condițiile zonei, cu finisaj mat;
 - Se interzice folosirea azbocimentului;
 - Culi stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
 - Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Este interzisă utilizarea culorilor stridente;
 - Sunt interzise finisajele bicolore/ în degrade la învelitori;
 - Nu se admit pentru realizarea învelitorilor materiale strălucitoare (precum tabla de aluminiu) sau materiale cu finisaje lucitoare, cu efect de orbire sub incidența razelor solare, sau care pot afecta siguranța zborurilor.



3) Materiale pentru fațadă:

- Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare (precum faianță, gresie, tapet etc) la exterior.
- Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proastă factură, fals artistice (exemple: baluștri, coloane, turnulețe, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastişe, imitarea stilurilor istorice) care creează o imagine inadecvată locului;
- Pentru alegerea culorii fațadelor se vor avea în vedere următoarele criterii:
 - Dimensiunea: în cazul suprafețelor mari se vor alege culori în tonuri cât mai deschise;
 - Vecinătatea: alegerea culorii se va face în armonie cu clădirile învecinate; spațiile verzi sunt elemente cromatice de care se va ține seama la alegerea culorilor;
 - Elementele arhitecturale: propunerile de zugrăvire a fațadelor trebuie corelate cu geometria și elementele fațadei.
- Utilizarea culorilor saturate, stridente este interzisă pentru finisajele exterioare de suprafață.

4) Tâmplării:

- Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, de canalizare și de energie electrică;
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective;
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat, iar firidele de branșament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în



împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;

- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice;
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă;
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați;
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile);
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - La nivel de parcelă:
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
 - Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;



ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament.
- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Sunt permise împrejmuirile joase, cu borduri sau cu garduri vii.
- (2) În cazul împrejmuirilor realizate în conformitate cu prescripțiile de la capitolul 2.3.5., materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (3) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) Se va respecta P.O.T. maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

ZF11.2(LC1)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.A.	50,00%
1.1.C.	Se păstrează configurația existentă
1.6.A.	Se păstrează configurația existentă
2.2.C.	35,00%
2.3.A.	Se păstrează configurația existentă

ZF11.3(LC2)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.C.	Se păstrează configurația existentă
1.2.A.	45,00%
1.2.H.	60,00%
1.2.I.	45,00%
1.6.A.	Se păstrează configurația existentă
2.2.A.	Se păstrează configurația existentă
2.4.A.	25,00%

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

- (1) Se va respecta C.U.T. maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

ZF11.2(LC1)

mUTR	C.U.T. maxim	
	(mp ADC/mp teren)	
1.1.A.	2,00	
1.1.C.	Se păstrează configurația existentă	
1.6.A.	Se păstrează configurația existentă	
2.2.C.	1,40	
2.3.A.	Se păstrează configurația existentă	

ZF11.3(LC2)

mUTR	C.U.T. maxim	
	(mp ADC/mp teren)	
1.1.C.	Se păstrează configurația existentă	
1.2.A.	2,25	
1.2.H.	3,60	
1.2.I.	2,25	
1.6.A.	Se păstrează configurația existentă	
2.2.A.	Se păstrează configurația existentă	
2.4.A.	2,00	

- (2) În cazul clădirilor adaptate la standardul nZeb se admite o creștere cu maxim 10%.



ZF08 (M) – ZONĂ MIXTĂ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona mixtă se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și locuire, în zonele ce necesită operațiuni de reconversie urbană și în zonele noi de expansiune urbană.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Fac excepție de la alin. (4) zonele marcate în *Planșa 2.1. – Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională* ca zone care vor fi detaliate prin P.U.Z.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
- a) Locuințe individuale și locuințe semicolective;
 - b) Locuințe de vacanță
 - c) Locuințe de serviciu;
 - d) Instituții, echipamente și servicii publice;
 - e) Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
 - f) Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
 - g) Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
 - h) Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
 - i) Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune);
 - j) Lăcașe de cult;
 - k) Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
 - l) Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
 - m) Baze de agrement, complexe și baze sportive;



ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit restaurante care comercializează băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100,00 metri față de unitățile de învățământ, instituțiile publice reprezentative și de lăcașurile de cult;
- (2) Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
 - a) să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni;
 - b) accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (2) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (3) Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.

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

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

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz);
 - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - Respectă condițiile privind forma și dimensiunile minime ale parcelei prevăzute în Tabelul următor:



Funcțiunea	Caracteristică parcele	Regim de construire	Valoare limită
Locuire individuală	Front minim (lățime)	înșiruit	≥10,00 m
		cuplat	≥12,0 m
		izolat	≥15,0 m
	Suprafața minimă (m ²)	înșiruit	≥300 m ²
		cuplat	≥350 m ²
		izolat	≥400 m ²
	Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L		1/1 ÷ 1/5
Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		750 ÷ 1050	
Funcțiunea	Caracteristică parcele	Regim de construire	Valoare limită
Locuire colectivă	Front minim (lățime)		≥15,0 m
	Suprafața minimă (m ²)		≥650 m ²
	Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L		1/1 ÷ 1/5
	Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		750 ÷ 1050
Alte funcțiuni permise	Front minim (lățime)		≥15,0 m
	Suprafața minimă (Suprafață)		≥500 mp
	Raport între lățimea și adâncimea parcelei l/L		1/1 ÷ 1/5
	Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale		750 ÷ 1050

Tabelul 4 – Condiții minime privind forma și dimensiunile parcelelor construibile

- (2) O parcelă care conține clădiri autorizate în conformitate cu legislația în vigoare, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la alin.(1) se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată în urma elaborării și aprobării, în conformitate cu legislația în vigoare a unei documentații de tip PUZ, anterior aprobării prezentului regulament, situație în care noua construcția se va edifica în condițiile inițiale de construire, fără a modifica în nici un fel indicatorii urbanistici existenți și/sau retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament;
- (3) O parcelă liberă de construcții, care nu îndeplinește condițiile de construibilitate înscrise la primul punct, se poate considera construibilă numai dacă parcela este rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară aprobării prezentului regulament,



situație în care pentru parcelă se va întocmi și aproba un Plan Urbanistic de Detaliu în conformitate cu legislația în vigoare, prin care se vor stabili retragerile laterale/posterioare/ de la aliniament, cu condiția să se respecte indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul regulament;

- (4) O parcelă care nu se înscrie în condițiile de construibilitate stabilite la alin.(1)-(3) poate deveni construibilă prin comasarea cu una dintre parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii cu următoarele condiții:
- a) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național sau la Drumul Județean Județean se va solicita avizul administratorului drumului;
 - b) În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.
- (2) În zonele noi de dezvoltare sau unde nu există un caracter unitar al alinierii construcțiilor clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi principale. Pentru străzile secundare sau de deservire locală, cu păstrarea continuității frontului, plus condiția ca parcare să se facă pe lateralul construcției, retragerea poate fi redusă la 3,0 metri.
- (3) Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori.
- (4) În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament nu se admite ieșirea în consolă peste domeniul public pentru balcoane, bovindouri, elemente ornamentale etc.
- (5) Se acceptă construcții dispuse pe aliniament precum anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie etc) sau funcțiuni complementare (birou, mic comerț etc), având suprafață maximă 30,0 mp și ¼ din deschiderea parcelei.



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

- (1) În cazul în care construcțiile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15,0 m, măsurată de la aliniere, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- (3) Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație între zona rezidențială și o funcțiune publică, de cult sau gospodărie comunală; în acest caz retragerea minimă va fi de 4,00 metri.
- (4) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (5) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.
- (2) Distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.



ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private.
- (2) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.).
- (3) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.
- (4) Stabilirea numărului admis de accese din drumul județean sau drumul național, precum și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile care dețin custodia acestora.
- (5) Pentru locuințele colective parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată în mod direct;
- (6) Pentru locuințele colective nu se acceptă servitute de trecere.
- (7) Parcelele care nu respectă condițiile menționate la alineatele anterioare pot deveni construibile doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (2) În cadrul zonelor protejate, Primăria Orașului Eforie poate permite construirea fără locuri de parcare în cazul în care amenajarea parcarilor ar conduce la alterarea țesutului urban istoric.

**ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- (1) Se vor respecta valorile maxime:

mUTR	RMH
1.1.C.	(S/D)+P+2E
1.10.A.	(S/D)+P+2E
1.10.C.	(S/D)+P+4E
1.6.A.	(S/D)+P+2E
2.1.C.	(S/D)+P+2E
2.2.A.	(S/D)+P+1E
2.4.A.	(S/D)+P+2E

- (2) Se admite mansardarea construcțiilor cu condiția să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața nivelului curent.
- (3) Se admite un nivel suplimentar, în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- (4) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă pentru:
- P+1E nu va depăși 8,00 m;
 - P+2E nu va depăși 11,00 m;
 - P+4E nu va depăși 17,00 m;
- (5) În RMH sunt incluse toate nivelurile supraterrane, locuibile sau nu, fiind interzisă suplimentarea lor prin etaje tehnice, poduri circulabile, casa scării etc.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**Condiții generale:**

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".



- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
- (5) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (6) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- (7) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (6) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor gospodărești.

Materiale pentru fațadă:

- (8) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (9) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (10) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentală, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (11) Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat etc.).

Tâmplării:

- (12) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.



ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de alimentare cu apă, la instalațiile de canalizare, de energie electrică;
- (2) Prin derogare de la prevederile alineatului precedent, cu avizul organelor administrației publice competente, este permisă autorizarea dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele. În acest caz autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare respective;
- (3) Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejmuire sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
- (4) Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (7) Nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual (prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile).
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare prin soluții la nivel de parcelă și soluții la nivelul spațiilor publice, după cum urmează:
 - La nivel de parcelă:
 - soluțiile locale de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale vor fi completate numai în cazuri speciale de



- evacuarea apelor meteorice la rețeaua publică, acolo unde aceasta are capacitate suficientă;
 - va fi limitată la strictul necesar sigilarea suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelișuri impermeabile), în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
 - Pentru realizarea pavajelor în zonele cu trafic auto redus, în zonele de parcare pentru autoturisme precum și pentru alei pietonale și trotuare se vor prefera soluțiile de pavaje permeabile.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- (10) Pe teritoriul orașului se organizează pe domeniul public și accesibile din drumurile publice puncte de colectare selectivă a deșeurilor în containere dedicate;
- (11) Pentru instituțiile și echipamentele publice ce fac parte din sistemul de intervenții în caz de urgență se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament.
- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.



ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;
- (2) Către limitele laterale și posterioare se vor amplasa împrejmuiri de regulă opace cu înălțimea minimă de 1,80 m și înălțimea maximă de 2,20 m;
- (3) Pentru ansamblurile administrate în sistem privat (locuințe în condominiu) se aplică prevederile alineatului de mai sus pentru separația ansamblului considerat ca o unică parcelă; în interiorul ansamblului separația se recomandă să se facă cu împrejmuiri joase, cu borduri sau cu garduri vii;
- (4) Materiale recomandate: lemn, piatră, fier forjat, cărămidă, gard viu. Soclul poate fi din zidărie, piatră, cărămidă;
- (5) Se interzice ca împrejmuirile orientate spre spațiul public să fie integral opace.
- (6) Clădirile de învățământ, de sănătate și asistență socială pot avea împrejmuiri opace necesare pentru protecția împotriva intruziunilor sau asigurarea protecției vizuale;
- (7) Clădirile de cultură și cele comerciale retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniamentul reglementat și aliniamentul construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.;
- (8) Construcțiile sportive și amenajări de agrement: în interiorul spațiului verde nu se utilizează împrejmuiri înalte, delimitarea se realizează cu borduri și garduri vii sau gărdulețe joase ($H_{max}=0,90$ m), decorative; împrejmuirile pentru terenurile de sport vor fi transparente cu înălțimi de maxim 6,00 metri și vor include, după caz un soclu opac de maxim 0,30 m sau o bordura în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului;

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) Se va respecta P.O.T maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.C.	45,00%
1.10.A.	35,00%
1.10.C.	40,00%
1.6.A.	40,00%
2.1.C.	50,00%
2.2.A.	45,00%
2.4.A.	40,00%

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

- (1) Se va respecta C.U.T maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.C.	1,35
1.10.A.	1,05
1.10.C.	2,00
1.6.A.	1,20
2.1.C.	1,50
2.2.A.	0,90
2.4.A.	1,20

- (2) În cazul mansardelor înscrise în volumul acoperișului se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim **0,60** din AC.
- (3) În cazul clădirilor adaptate la standardul nZeb se admite o creștere cu maxim 10%.



ZF09 (IS) – ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona instituțiilor publice se caracterizează prin dezvoltare dispersată în cadrul teritoriului și înglobează funcțiuni publice și principalele obiective ale orașului, precum: școli generale, grădinițe, biserici și altele.
- (2) Zona instituțiilor publice are următoarele subzone componente, după cum urmează:
 - ZF09.1 (IS1)** Subzonă instituții administrative
 - ZF09.2 (IS2)** Subzonă unități de învățământ
 - ZF09.3 (IS3)** Subzonă instituții sanitare
 - ZF09.4 (IS4)** Subzona pentru culte
 - ZF09.5 (IS5)** Subzonă instituții de cultură

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (3) Orice intervenție asupra imobilelor amplasate în cadrul zonei protejate se va autoriza cu avizul Ministerului Culturii – Direcția Județeană Constanța.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (4) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei.
- (2) Se admite conversia și/sau extinderea funcțiunilor aferente construcțiilor actuale și introducerea de funcțiuni noi compatibile cu caracterul zonei.

ZF09.1 (IS1) Subzonă instituții administrative

- (3) Instituții, servicii și echipamente publice;
- (4) Servicii de formare, cercetare și dezvoltare.

ZF09.2 (IS2) Subzonă unități de învățământ

- (5) unități de învățământ pentru educație timpurie, învățământ primar, învățământ gimnazial, învățământ liceal, învățământ postliceal, învățământ superior;



ZF09.3 (IS3) Subzona pentru instituții sanitare

- (6) Unități sanitare (cresă, Spital, Policlinică, Dispensar medical, Sanatoriu, Preventoriu, Unitate medico-socială, Ambulatoriu de specialitate, Ambulatoriu integrat spitalelor, Cabinet medical etc.).
- (7) Unități socio-medicale, Cămin bătrâni, Cămin persoane cu dizabilități, Leagăn copii etc.

ZF09.4 (IS4) Subzona pentru culte

- (8) Edificii de cult.

ZF09.5 (IS5) Subzona pentru instituții de cultură

- (9) Unități de cultură (muzeu, teatru, cinematograf, bibliotecă, mediatecă, edituri, centru media, centru expoziție, galerie de artă, club pensionari etc.).

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit parcaje publice sau private în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
- să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui front dedicat altor funcțiuni sau să fie amenajate subteran, iar nivelurile superioare să fie dedicate altor funcțiuni;
 - accesul autovehiculelor să se realizeze, acolo unde este posibil, din străzi cu circulație secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;

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

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

- (1) În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 500,00 mp cu un front la stradă de minim 20,00 m.
- (2) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc cerințele de la alin. (1) se vor elabora documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. pentru detalierea obiectivului.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii;
- (2) În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament nu se admite ieșirea în consolă peste domeniul public pentru balcoane, bovindouri, elemente ornamentale etc.



- (3) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național se va solicita avizul administratorului drumului;
- (4) În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.

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

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (3) În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri amplasate pe limita de proprietate, clădirea nouă se va realiza în baza unei documentații de tip PUD.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele care nu respectă condițiile menționate la alineatul anterior pot deveni construibile doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..
- (2) În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private.
- (3) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.).
- (4) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.



- (5) Stabilirea numărului admis de accese din drumul județean, precum și localizarea acestora se vor face astfel încât să nu afecteze fluența circulației, pe baza unui aviz obținut de la autoritățile care dețin custodia acestora.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (2) În cadrul zonelor protejate, Primăria Orașului Eforie poate permite construirea fără locuri de parcare în cazul în care amenajarea parcarilor ar conduce la alterarea țesutului urban istoric.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se vor respecta valorile maxime:

ZF09.1 (IS1)

mUTR	RMH
1.1.A.	(S/D)+P+2E
1.2.A.	(S/D)+P+2E
1.2.C.	(S/D)+P+2E
1.2.H.	(S/D)+P+1E
2.1.B.	(S/D)+P
	(S/D)+P+2E
2.1.C.	(S/D)+P+2E
2.2.A.	(S/D)+P

ZF09.2 (IS2)

mUTR	RMH
1.1.A.	(S/D)+P+2E
1.2.A.	(S/D)+P+2E
1.2.D.	(S/D)+P+1E
1.9.A.	(S/D)+P+1E
2.2.A.	(S/D)+P+1E
2.3.A.	(S/D)+P+2E

**ZF09.3 (IS3)**

mUTR	RMH
1.2.A.	(S/D)+P+2E
1.9.A.	(S/D)+P+1E
2.1.C.	(S/D)+P+2E
2.3.A.	(S/D)+P+4E

ZF09.4 (IS4)

mUTR	RMH
1.1.B.	(S/D)+P+1E
1.1.C.	(S/D)+P+1E
1.2.A.	(S/D)+P+1E
1.2.H.	(S/D)+P+1E
1.9.A.	(S/D)+P+1E
2.2.A.	(S/D)+P+1E
2.3.A.	(S/D)+P+1E

- Pentru biserici se va menține configurația existentă;
- Pentru case parohiale înălțimea maximă admisă va fi de 7,00 m la cornișă.

ZF09.5 (IS5)

mUTR	RMH	
1.1.B.	Se păstrează configurația existentă	Pentru cinematografele de vară
1.2.C.	Se păstrează configurația existentă	
1.2.E.	Se păstrează configurația existentă	
	Se păstrează configurația existentă	
2.1.C	(S/D)+ P+2E	

- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă pentru:
- P nu va depăși 5,00 m;
 - P+1E nu va depăși 8,00 m;
 - P+2E nu va depăși 11,00 m;
 - P+4E nu va depăși 17,00 m;
- (3) În RMH sunt incluse toate nivelurile supraterrane, fiind interzisă suplimentarea lor prin etaje tehnice, poduri circulabile, casa scării etc.



ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
- (5) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (6) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- (7) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (8) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor gospodărești.

Materiale pentru fațadă:

- (9) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (10) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (11) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentală, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (12) Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat etc.).



Tâmplării:

- (13) Culoarele stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (14) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culoarele stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (6) Firidele de bransament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejurime; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (7) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament.
- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0,3 m și înălțimea maximă de 0,8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;



- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri.
- (4) Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejmuire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Se va respecta P.O.T. maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

ZF09.1 (IS1)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.A.	45,00%
1.2.A.	50,00%
1.2.C.	50,00%
1.2.H.	30,00%
2.1.B.	45,00%
2.1.C.	50,00%
2.2.A.	55,00%

ZF09.2 (IS2)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.A.	35,00%
1.2.A.	30,00%
1.2.D.	30,00%
1.9.A.	35,00%
2.2.A.	35,00%
2.3.A.	30,00%

ZF09.3 (IS3)

mUTR	P.O.T. maxim
1.2.A.	30,00%
1.9.A.	35,00%
2.1.C.	50,00%



mUTR	P.O.T. maxim
2.3.A.	35,00%

ZF09.4 (IS4)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.B.	30,00%
1.1.C.	30,00%
1.2.A.	30,00%
1.2.H.	30,00%
1.9.A.	30,00%
2.2.A.	30,00%
2.3.A.	30,00%

ZF09.5 (IS5)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.B.	Se păstrează configurația existentă
1.2.C.	Se păstrează configurația existentă
1.2.E.	Se păstrează configurația existentă
2.1.C.	Se păstrează configurația existentă
	45,00%

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

- (1) Se va respecta C.U.T maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

ZF09.1 (IS1)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.A.	1.35
1.2.A.	1.50
1.2.C.	1.50
1.2.H.	0.60
2.1.B.	0.45
	1.35
2.1.C.	1.50
2.2.A.	0.55

ZF09.2 (IS2)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.A.	1.05



mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.2.A.	0.90
1.2.D.	0.60
1.9.A.	0.70
2.2.A.	0.70
2.3.A.	0.90

ZF09.3 (IS3)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.2.A.	0.90
1.9.A.	0.70
2.1.C.	1.50
2.3.A.	1.75

ZF09.4 (IS4)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.B.	0.60
1.1.C.	0.60
1.2.A.	0.60
1.2.H.	0.60
1.9.A.	0.60
2.2.A.	0.60
2.3.A.	0.60

ZF09.5 (IS5)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.B.	Se păstrează configurația existentă
1.2.C.	Se păstrează configurația existentă
1.2.E.	Se păstrează configurația existentă
2.1.C.	Se păstrează configurația existentă
	1.35

- (2) În cazul mansardelor înscrise în volumul acoperișului se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim **0,60** din AC.
- (3) În cazul clădirilor adaptate la standardul nZeb se admite o creștere cu maxim 10%.



ZF10 (C) – ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

(1) Zona de comerț și servicii este constituită în mare parte din zone comerciale, zone de servicii, turism și loisir.

(2) Zona comerț și servicii are următoarele subzone componente, după cum urmează:

ZF10.1 (C1) Subzonă comerț și servicii

ZF10.2 (C2) Subzonă turism și loisir

A. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

ZF10.1(C1) Subzonă comerț și servicii

- (1) Instituții, echipamente și servicii publice;
- (2) Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- (3) Comerț, alimentație publică, magazine generale;
- (4) Centre comerciale, magazine cu piață interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă dimensionate la scara localității și a teritoriului de influență a acestor edificii;
- (5) Servicii terțiare;

ZF10.2 (C2) Subzonă turism și loisir

- (6) Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune, motel, camping);
- (7) Comerț, alimentație publică, magazine generale;
- (8) Hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție.
- (9) Stadion;
- (10) Baze de agrement, complexe și baze sportive;
- (11) Bazin de înot acoperit sau în aer liber;
- (12) Sală de sport specializată sau polivalentă;
- (13) Teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis, fotbal etc.);
- (14) Patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit;



- (15) Velodrom, autodrom;
- (16) Hipodrom, centru hipic;
- (17) Centru de canotaj;
- (18) Parc de distracție;
- (19) Se admit construcții și instalații conform funcțiunii specifice programului.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Clădirile și amenajările pentru diferite activități conexe se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- (2) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate;
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic ce utilizează imobilul pentru activități de depozitare și producție, cu deșeuri produse ori cu un program de activitate prelungit după orele 22:00;
- (3) Depozite en gros, depozite de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- (4) Depozitarea pentru vânzarea a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- (5) Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- (6) Stații de betoane;
- (7) Autobaze și stații de întreținere auto;
- (8) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (9) Orice lucrări de terasament care pot să producă scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- (10) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (11) Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;



- (12) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

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

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

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
- Au asigurat accesul carosabil la un drum public;
 - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - Suprafața minimă a terenului este de 300,00 mp cu un front la stradă de minim 15,00 m.
- (2) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc cerințele de la alin. (1) se vor elabora documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. pentru detalierea obiectivului.
- (3) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pentru parcelele existente la data aprobării prezentului regulament, cu suprafețe mai mici de 300,00 mp, se admite amplasarea construcțiilor și amenajărilor cu caracter comercial, de servicii sau alimentație publică de mici dimensiuni, cu funcționare permanentă sau sezonieră, fără condiționarea de suprafața minimă a parcelei, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:
- a) funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei de comerț, servicii, turism și loisir;
 - b) construcțiile vor fi autorizate numai cu condiția integrării arhitectural-urbanistice în caracterul zonei și a menținerii unei imagini urbane coerente, îngrijite și adecvate statutului turistic al localității. Se interzic amenajările cu caracter improvizat, finisajele precare, aglomerarea necontrolată de elemente publicitare, mobilier comercial, copertine, vitrine sau echipamente tehnice vizibile din spațiul public, precum și orice soluții care conferă zonei un aspect dezordonat, degradat sau de tip bazar.
 - c) construcția/amenajarea să fie dimensionată la scara parcelei și a frontului stradal existent;
 - d) să nu genereze disfuncționalități privind circulația pietonală și carosabilă, aprovizionarea, staționarea autovehiculelor sau accesul la proprietățile învecinate;



- e) să fie asigurată racordarea la utilitățile publice sau, după caz, soluții tehnice conforme cu legislația în vigoare privind alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea deșeurilor;
 - f) să fie respectate condițiile de amplasare față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și celelalte prevederi ale prezentului regulament, în măsura în care configurația parcelei permite aplicarea acestora;
 - g) să nu fie afectate spațiile verzi, plantațiile de aliniament, circulațiile publice, zonele de protecție sau servituțile de utilitate publică instituite prin P.U.G.;
- (4) Pentru parcelele prevăzute la alin. (3), în situația în care soluția propusă nu poate respecta condițiile de amplasare, imagine urbană, echipare, acces, siguranță, igienă și protecție a vecinătăților prevăzute de prezentul regulament și de legislația aplicabilă, autorizarea intervențiilor se va putea realiza numai în baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii cu următoarele condiții:
- a) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național se va solicita avizul administratorului drumului;
 - b) În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.
- (2) În zonele noi clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi principale. Pentru străzile secundare sau de deservire locală, cu păstrarea continuității frontului, plus condiția ca parcare să se facă pe lateralul construcției, retragerea poate fi redusă la 3,0 metri.
- (3) În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament nu se admite ieșirea în consolă peste domeniul public pentru balcoane, bovindouri, elemente ornamentale etc.
- (4) Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori.



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

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (3) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii cu următoarele mențiuni:
 - a) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
 - b) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
 - c) Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități în spațiile publice.
- (2) Parcelele care nu respectă condițiile menționate la alineatul anterior pot deveni construibile doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..
- (3) În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private.
- (4) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.).
- (5) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
 - b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.

**ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- (1) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (2) În cadrul zonelor protejate, Primăria Orașului Eforie poate permite construirea fără locuri de parcare în cazul în care amenajarea parcarilor ar conduce la alterarea țesutului urban istoric.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se vor respecta valorile maxime:

ZF10.1(C1)

mUTR	RMH
1.1.A.	(S/D)+P+1E
1.1.B.	(S/D)+P+1E
1.1.C.	(S/D)+P+1E
1.2.A.	(S/D)+P+3E
1.2.B.	(S/D)+P+2E
1.2.C.	(S/D)+P+2E
1.2.E.	(S/D)+P+1E
1.2.F.	(S/D)+P+1E
Se păstrează configurația existentă	
1.2.G.	existentă
1.2.H.	(S/D)+P+1E
1.3.A.	(S/D)+P
1.4.A.	(S/D)+P+1E
1.5.A.	(S/D)+P+1E

mUTR	RMH
1.10.A.	(S/D)+P+1E
1.10.C.	(S/D)+P+2E
2.1.A.	(S/D)+P+1E
2.1.B.	(S/D)+P+1E
2.1.C.	(S/D)+P+1E
2.1.D.	(S/D)+P+3E
2.1.E.	(S/D)+P+1E
2.2.A.	(S/D)+P+1E
2.2.B.	(S/D)+P+1E
2.2.C.	(S/D)+P+1E
2.3.A.	(S/D)+P+1E
2.3.B.	(S/D)+P+2E
2.4.A.	(S/D)+P+2E

ZF10.2 (C2)

mUTR	RMH
1.1.C.	(S/D)+P+2E
1.2.F.	Hmax a construcțiilor nu va depăși cota falezei
1.2.G.	(S/D)+P+2E
2.1.A.	(S/D)+P+2E
2.1.C.	(S/D)+P+1E



mUTR	RMH
2.1.D.	$(S/D)+P$ Hmax a construcțiilor nu va depăși cota falezei
2.1.D.	$(S/D)+P+1E$
2.2.C.	$(S/D)+P$
2.3.B.	$(S/D)+P+2E$
3.1.A.	$(S/D)+P+1E$
3.1.A.	$(S/D)+P+1E$

- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă pentru:
- P nu va depăși 5,00 m;
 - P+1E nu va depăși 8,00 m;
 - P+2E nu va depăși 11,00 m;
- (3) În RMH sunt incluse toate nivelurile supraterane, fiind interzisă suplimentarea lor prin etaje tehnice, poduri circulabile, casa scării etc.
- (4) Se admite mansardarea construcțiilor cu condiția să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața nivelului curent.
- (5) Se admite un nivel suplimentar, în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;



ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.
- (5) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (6) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- (7) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (7) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor gospodărești.

Materiale pentru fațadă:

- (8) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (9) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (10) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (11) Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat etc.).



Tâmplării:

- (12) Culoarele stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (13) Se acceptă utilizarea obloanelor din lemn doar cu autorizarea administrației publice locale. Vopsitoriile vor avea culori cu nuanțe din paleta alb, bej, maro, gri-bej, gri-brun, brun și gri. Culoarele stridente sau primare sunt interzise.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (6) Firidele de bransament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejurime; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (7) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament.
- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se recomandă împrejurimi transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.



- (2) Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejurire, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Se va respecta P.O.T maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

ZF10.1(C1)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.A.	60,00%
1.1.B.	60,00%
1.1.C.	60,00%
1.2.A.	45,00%
1.2.B.	80,00%
1.2.C.	40,00%
1.2.E.	60,00%
1.2.F.	45,00%
1.2.G.	Se păstrează configurația existentă
1.2.H.	50,00%
1.3.A.	60,00%
1.4.A.	50,00%

mUTR	P.O.T. maxim
1.5.A.	50,00%
1.10.A.	30,00%
1.10.C.	35,00%
2.1.A.	35,00%
2.1.B.	45,00%
2.1.C.	60,00%
2.1.D.	50,00%
2.1.E.	45,00%
2.2.A.	50,00%
2.2.B.	40,00%
2.2.C.	40,00%
2.3.A.	35,00%
2.3.B.	35,00%
2.4.A.	50,00%

ZF10.2 (C2)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.C.	30,00%
1.2.F.	60,00%
1.2.G.	35,00%
2.1.A.	35,00%
2.1.C.	45,00%
2.1.D.	50,00%
2.1.D.	50,00%
2.2.C.	30,00%



mUTR	P.O.T. maxim
2.3.B.	35,00%
3.1.A.	30,00%

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

- (1) Se va respecta C.U.T maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

ZF10.1(C1)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.A.	1,20
1.1.B.	1,20
1.1.C.	1,20
1.2.A.	1,80
1.2.B.	1,50
1.2.C.	0,80
1.2.E.	1,20
1.2.F.	0,90
1.2.G.	Se păstrează configurația existentă
1.2.H.	1,00
1.3.A.	0,60
1.4.A.	1,00
1.5.A.	1,00
1.10.A.	0,60
1.10.C.	1,05
2.1.A.	0,70
2.1.B.	0,90
2.1.C.	1,20
2.1.D.	2,00
2.1.E.	0,90
2.2.A.	1,00
2.2.B.	0,80



mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
2.2.C.	0,80
2.3.A.	0,70
2.3.B.	1,05
2.4.A.	1,50

ZF10.2 (C2)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.C.	0,90
1.2.F.	-
1.2.G.	1,05
2.1.A.	1,05
2.1.C.	0,90
2.1.D.	0,50
2.1.D.	1,00
2.2.C.	0,30
2.3.B.	1,05
3.1.A.	0,60

- (2) În cazul mansardelor înscrise în volumul acoperișului se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim **0,60** din AC.
- (3) Pentru zonele unde se admit accente de înălțime, pentru modificarea configurației actuale a imobilului, se va realiza o documentație de urbanism de tip P.U.Z. pentru reglementarea C.U.T.
- (4) Pentru zonele unde *înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși cota falezei*, CUT nu se reglementează.
- (5) În cazul clădirilor adaptate la standardul nZeb se admite o creștere cu maxim 10%.



ZF18 (TB) – ZONĂ FUNCȚIUNI TURISTICE ȘI BALNEARE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona de funcțiuni turistice și balneare este constituită în mare parte din unități de cazare de mari și mici dimensiuni, zone balneo-turistice, turism și loisir.
- (2) Zona funcțiuni turistice și balneare are următoarele subzone componente, după cum urmează:

ZF18.1(TB1) Subzonă unități de cazare

ZF18.2 (TB2) Subzonă balneo-turistică

ZF18.3 (TB3) Subzonă tabere pentru copii

ZF18.4 (TB4) Subzonă port turistic

ZF18.5 (TB5) Subzonă plajă

A. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Amenajări aferente funcțiunilor turistice și balneare: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, zone de aprovizionare, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- (2) Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

ZF18.1(TB1) Subzonă unități de cazare

- (3) Hotel;
- (4) Hotel-apartament;
- (5) Motel;
- (6) Hostel;
- (7) Vilă turistică;
- (8) Bungalow
- (9) Sat de vacanță



- (10) Camping, popas turistic, căsuțe tip camping
- (11) Pensiune turistică;
- (12) Apartamente sau camere de închiriat
- (13) Hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție.
- (14) Comerț, alimentație publică, magazine generale;
- (15) Locuințe individuale și semicolective mici în regim de construire discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- (16) Locuințe de vacanță;

ZF18.2 (TB2) Subzonă balneo-turistică

- (17) Baze de tratament balneo-turistice

ZF18.3 (TB3) Subzonă tabere pentru copii

- (18) Tabere pentru copii și dotări aferente;
- (19) Complexe sportive;
- (20) Bazin de înot acoperit sau în aer liber;
- (21) Sală de sport;
- (22) Teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis , fotbal etc.);
- (23) Amenajări pentru sport, joc și odihnă;

ZF18.4 (TB4) Subzonă port turistic

- (24) Comerț, alimentație publică, magazine generale, cu caracter provizoriu;
- (25) Instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transporturi navale;
- (26) Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transporturi navale;
- (27) Instituții care coordonează activitatea în domeniu;
- (28) Caravane sau structurilor de primire turistice cu funcții de cazare;

ZF18.5 (TB5) Subzonă plajă

Construcțiile și dotările amplasate pe plajă cu destinația turistică au caracter provizoriu și pot avea numai următoarele destinații:

- (29) Module de grupuri sanitare și baterii de dușuri, numai în cazurile în care acestea nu se pot amplasa în zona limitrofă;
- (30) Dotări pentru agrement specific plajei;
- (31) Posturi de prim ajutor și de salvare;
- (32) Construcții și amenajări demontabile pentru alimentația publică sezonieră;



(33) Instalații de captare a energiei solare în zona bateriilor de dușuri.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.
- (2) Pentru Unități socio-medicale, Cămin bătrâni, Cămin persoane cu dizabilități, Leagăn copii etc, se vor elabora documentații de urbanism de tip P.U.Z.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (2) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- (3) Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor adiacente;
- (4) Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

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

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

- (1) Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:
 - Au asigurat accesul carosabil la un drum public;
 - Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;
 - Suprafața minimă a terenului este de 350,00 mp cu un front la stradă de minim 15,00 m.
- (2) În cazul parcelelor ce nu îndeplinesc cerințele de la alin. (1) se vor elabora documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. pentru detalierea obiectivului.
- (3) Prin excepție de la prevederile alin. (1), pentru parcelele existente la data aprobării prezentului regulament, cu suprafețe mai mici de 350,00 mp, se admite amplasarea construcțiilor și amenajărilor cu caracter comercial, de servicii sau alimentație publică de mici dimensiuni, cu funcționare permanentă sau sezonieră, fără condiționarea de suprafața minimă a parcelei, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:
 - a) funcțiunea propusă să fie compatibilă cu caracterul zonei;



- b) construcțiile vor fi autorizate numai cu condiția integrării arhitectural-urbanistice în caracterul zonei și a menținerii unei imagini urbane coerente, îngrijite și adecvate statutului turistic al localității. Se interzic amenajările cu caracter improvizat, finisajele precare, aglomerarea necontrolată de elemente publicitare, mobilier comercial, copertine, vitrine sau echipamente tehnice vizibile din spațiul public, precum și orice soluții care conferă zonei un aspect dezordonat, degradat sau de tip bazar.
 - c) construcția/amenajarea să fie dimensionată la scara parcelei și a frontului stradal existent;
 - d) să nu genereze disfuncționalități privind circulația pietonală și carosabilă, aprovizionarea, staționarea autovehiculelor sau accesul la proprietățile învecinate;
 - e) să fie asigurată racordarea la utilitățile publice sau, după caz, soluții tehnice conforme cu legislația în vigoare privind alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea deșeurilor;
 - f) să fie respectate condițiile de amplasare față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și celelalte prevederi ale prezentului regulament, în măsura în care configurația parcelei permite aplicarea acestora;
 - g) să nu fie afectate spațiile verzi, plantațiile de aliniament, circulațiile publice, zonele de protecție sau servituțile de utilitate publică instituite prin P.U.G.;
- (4) Pentru parcelele prevăzute la alin. (3), în situația în care soluția propusă nu poate respecta condițiile de amplasare, imagine urbană, echipare, acces, siguranță, igienă și protecție a vecinătăților prevăzute de prezentul regulament și de legislația aplicabilă, autorizarea intervențiilor se va putea realiza numai în baza unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z., după caz.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului existent al străzii cu următoarele condiții:
- a) În cazul construcțiilor amplasate la Drumul Național sau la Drumul Județean se va solicita avizul administratorului drumului;
 - b) În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună.



- (2) În zonele noi de dezvoltare sau unde nu există un caracter unitar al alinierii construcțiilor clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri pe străzi principale. Pentru străzile secundare sau de deservire locală, cu păstrarea continuității frontului, plus condiția ca parcare să se facă pe lateralul construcției, retragerea poate fi redusă la 3,0 metri.
- (3) Se va respecta caracterul zonelor existente prin menținerea tipului tradițional de dispunere față de aliniament.
- (4) În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament nu se admite ieșirea în consolă peste domeniul public pentru balcoane, bovindouri, elemente ornamentale etc.
- (5) Amplasarea la aliniament nu este permisă în cazul funcțiunilor care necesită mai mult de 3 locuri de parcare pentru vizitatori.

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

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3,00 m, pentru următoarele UTR:
 - UTR 1.4.A
 - UTR 1.9.A.
 - UTR 1.10.C.
 - UTR 2.4.A.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu $1/3$ din înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2,00 m–6,00 m în funcție de regimul de înălțime, după cum urmează:
 - d) P–P+1E: – Conform Cod Civil* (în plus, nu sunt permise ferestre ale camerelor locuibile sau balcoane sub 3,00m retragere a fațadei)
 - Hatic/ 3 latura opusă
 - e) P+2–3E:– minim 2,00m* (în plus, nu sunt permise ferestre ale camerelor locuibile sub 3,00m sau balcoane sub 4,00m retragere a fațadei)
 - Hatic/ 3 latura opusă
 - f) P+4–5E – minim 3,00m* (nu sunt permise balcoane sub 5,00m retragere a fațadei)



– Hatic/3 latura opusă

g) P+6E: – minim 6,00m*

– Hatic/3 latura opusă

*Cu condiția realizării pe fațada respectivă doar a golurilor de la camerele nelocuibile: băi, bucătării, casa scării, alte spații tehnice sau dependințe.

*Pentru retrageri mai mici de 1,00m față de hotar se va întocmi PUD, cu excepția situațiilor de aliniere pe calcan.

- (3) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (4) Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei.

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

- (1) Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu suma distanțelor de la art. 6, pct. (2) de mai sus.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii cu următoarele mențiuni:
 - a) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
 - b) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
 - c) Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități în spațiile publice.
- (2) Parcelele care nu respectă condițiile menționate la alineatul anterior pot deveni construibile doar în condițiile elaborării și aprobării unei documentații de urbanism de tip P.U.D. sau P.U.Z..
- (3) În cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri accesul va fi realizat prin intermediul unei străzi private.
- (4) Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru clienți, personal și aprovizionare (fac excepție de la separarea acceselor construcțiile cu suprafață comercială mai mică de 150,00 mp.).
- (5) În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:
 - a) alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;



- b) platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate clienților.
- (6) Pentru construcțiile hoteliere și tabere pentru copii se va asigura fie accesul carosabil pentru autocare în parcare amenajată, fie loc de staționare temporară special amenajat.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se vor respecta valorile maxime:

ZF18.1(TB1)

mUTR	RMH
1.1.A.	(S/D)+P+2E
1.1.B.	(S/D)+P+2E
	(S/D)+P+4E
1.1.C.	(S/D)+P+3E
1.10.A	(S/D)+P+2E
1.10.B	(S/D)+P+4E
1.10.C	(S/D)+P+2E
1.2.A.	(S/D)+P+3E
1.2.C.	(S/D)+P+2E
	(S/D)+P+3E
	(S/D)+P+3E
1.2.D.	(S/D)+P+5E
	(S/D)+P+6E
1.2.E.	(S/D)+P+3E
1.2.F.	Se păstrează configurația existentă
	(S/D)+P+2E
1.2.G.	(S/D)+P+4E
	(S/D)+P+5E

mUTR	RMH
1.2.H.	(S/D)+P+2E
	(S/D)+P+4E
1.2.I.	(S/D)+P+8E
	(S/D)+P+3E
1.3.A.	(S/D)+P+4E
	(S/D)+P+6E
	(S/D)+P+2E
1.3.B.	(S/D)+P+3E
	(S/D)+P+4E+5R
	(S/D)+P+6E
1.4.A.	(S/D)+P+1E
1.5.A.	(S/D)+P+2E
	(S/D)+P+3E
1.6.A.	(S/D)+P+2E
1.7.A.	(S/D)+P+2E
2.1.A.	(S/D)+P+2E
2.1.B.	(S/D)+P+1E
	(S/D)+P+1E
2.1.C.	(S/D)+P+2E



mUTR	RMH
	(S/D)+P+4E
2.2.A.	(S/D)+P+1E
2.2.B.	(S/D)+P+1E
	(S/D)+P+5E
2.2.C.	(S/D)+P+2E
2.3.A.	(S/D)+P+1E

mUTR	RMH
	(S/D)+P+3E
	(S/D)+P+4E
2.4.A.	(S/D)+P+2E
3.1.A.	(S/D)+P+2E
	(S/D)+P+4E

ZF18.2 (TB2)

mUTR	RMH
1.10.A.	(S/D)+P+2E
1.2.A.	(S/D)+P+3E
1.3.B.	(S/D)+P+1E
2.1.D.	Hmax a construcțiilor nu va depăși cota falezei
2.1.E.	(S/D)+P+1E
2.2.B.	Hmax a construcțiilor nu va depăși cota falezei
2.4.A.	Hmax a construcțiilor nu va depăși cota falezei
3.1.A.	(S/D)+P

ZF18.3 (TB3)

mUTR	RMH
2.3.A.	(S/D)+P+2E
3.1.A.	(S/D)+P+1E

ZF18.4 (TB4)

mUTR	RMH
1.11.A.	Se va stabili prin P.U.Z.

ZF18.5 (TB5)

mUTR	RMH
1.11.A.	Se va stabili prin P.U.Z.
1.2.F.	Se va stabili prin P.U.Z.
1.3.B.	Se va stabili prin P.U.Z.
2.5.A.	Se va stabili prin P.U.Z.



mUTR	RMH
3.1.A.	Se va stabili prin P.U.Z.
3.2.A.	Se va stabili prin P.U.Z.

Până la elaborarea PUZ se acceptă construcții și dotările amplasate pe plajă care au caracter provizoriu cu un regim de înălțime maxim parter.

- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă pentru:
- P nu va depăși 5,00 m;
 - P+1E nu va depăși 8,00 m;
 - P+2E nu va depăși 11,00 m;
 - P+3E nu va depăși 14,00 m
 - P+4E nu va depăși 17,00 m;
- (3) În RMH sunt incluse toate nivelurile supraterane, fiind interzisă suplimentarea lor prin etaje tehnice, poduri circulabile, casa scării etc.

ZF18.1 (TB1), ZF18.2 (TB2)

- (4) Se admite mansardarea construcțiilor cu condiția să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din suprafața nivelului curent.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".
- (3) Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, cu pante egale și constante, care nu vor depăși 45°.



- (5) Pentru învelitori se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau din metal cu aspect mat.
- (6) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: gri, gri-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea, sau roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun pentru țigla ceramică;
- (7) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitorile stridente.
- (8) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor gospodărești.

Materiale pentru fațadă:

- (9) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuială, lemn sau piatră.
- (10) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (11) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentală, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (12) Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, plastic ondulat etc.).

Tâmplării:

- (13) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, antracit sau nuanțe apropiate de acestea.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (4) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (5) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.



- (6) Firidele de bransament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejurime; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (7) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va asigura suprafața minimă de spații verzi în conformitate cu Anexa 2 a prezentului Regulament.
- (2) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se recomandă împrejurimi transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.
- (2) Spațiile comerciale și alte servicii publice pot fi lipsite de împrejurime, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot utiliza suprafața cuprinsă între aliniament și alinierea construcției ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Se vor respecta valorile maxime:

ZF18.1(TB1)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.A.	50,00%
1.1.B.	45,00%
	55,00%*
1.1.C.	50,00%
1.10.A.	40,00%
1.10.B.	55,00%
1.10.C.	45,00%
1.2.A.	50,00%
1.2.C.	45,00%
	55,00%*

mUTR	P.O.T. maxim
1.2.D.	30,00%
	45,00%*
1.2.E.	45,00%
1.2.F.	Se păstrează configurația existentă
1.2.G.	60,00%
1.2.H.	45,00%
1.2.I.	45,00%
1.3.A.	60,00%



mUTR	P.O.T. maxim
1.3.B.	50,00%
1.4.A.	30,00%
1.5.A.	40,00%
1.6.A.	45,00%
1.7.A.	45,00%
2.1.A.	85,00%
2.1.B.	45,00%

mUTR	P.O.T. maxim
2.1.C.	45,00%
2.2.A.	50,00%
2.2.B.	40,00%
2.2.C.	35,00%
2.3.A.	50,00%
2.4.A.	40,00%
3.1.A.	30,00%

*Se admite creșterea POT la maximul indicat pentru fiecare UTR cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m înălțime) pentru dotări (spații alimentație publică, de tratament, comerț, servicii, birouri pentru sedii de firme, cabinete și alte activități)

ZF18.2 (TB2)

mUTR	P.O.T. maxim
1.10.A.	40,00%
1.2.A.	30,00%
1.3.B.	30,00%
2.1.D.	30,00%
2.1.E.	20,00%
2.2.B.	35,00%
2.4.A.	35,00%
3.1.A.	20,00%

ZF18.3 (TB3)

mUTR	P.O.T. maxim
2.3.A.	20,00%
3.1.A.	30,00%

ZF18.4 (TB4)

mUTR	P.O.T. maxim
1.11.A.	Se va stabili prin P.U.Z.

**ZF18.5 (TB5)**

mUTR	P.O.T. maxim
1.11.A.	Se va stabili prin P.U.Z.
1.2.F.	Se va stabili prin P.U.Z.
1.3.B.	Se va stabili prin P.U.Z.
2.5.A.	Se va stabili prin P.U.Z.
3.1.A.	Se va stabili prin P.U.Z.
3.2.A.	Se va stabili prin P.U.Z.

Până la elaborarea PUZ se acceptă construcțiile și dotările amplasate pe plajă care au caracter provizoriu.

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

- (1) Se va respecta C.U.T maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

ZF18.1(TB1)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.A.	1,50
1.1.B.	1,35
	2,25
	2,50*
1.1.C.	2,00
1.10.A.	1,20
1.10.B.	2,75
1.10.C.	1,35
1.2.A.	2,00
1.2.C.	1,35
	1,45*
	1,20
1.2.D.	1,40*
	1,80
	2,70*
	2,10

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
	3,00*
1.2.E.	1,80
1.2.F.	Se păstrează configurația existentă
1.2.G.	1,50
	2,50
	3,60
1.2.H.	1,35
	2,20
1.2.I.	4,00
1.3.A.	2,40
1.3.A.	3,00
1.3.A.	4,00
1.3.B.	1,50
	2,00



mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)	mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
	2,75		2,25
	3,50	2.2.A.	1,00
1.4.A.	0,60	2.2.B.	0,80
1.5.A.	1,20		1,50
	1,60	2.2.C.	1,05
1.6.A.	1,35		1,00
1.7.A.	1,35	2.3.A.	2,00
2.1.A.	2,50		2,50
2.1.B.	0,90	2.4.A.	1,20
	0,90	3.1.A.	0,90
2.1.C.	1,35		1,50

*Se admite creșterea CUT la maximul indicat pentru fiecare UTR cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8,00 m înălțime) pentru dotări (spații alimentație publică, de tratament, comerț, servicii, birouri pentru sedii de firme, cabinete și alte activități)

ZF18.2 (TB2)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.10.A.	1,20
1.2.A.	1,20
1.3.B.	0,90
2.1.D.	-
2.1.E.	0,40
2.2.B.	-
2.4.A.	-
3.1.A.	0,20

ZF18.3 (TB3)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
2.3.A.	0,60
3.1.A.	0,60

**ZF18.4 (TB4)**

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.11.A.	Se va stabili prin P.U.Z.

ZF18.5 (TB5)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.11.A.	Se va stabili prin P.U.Z.
1.2.F.	Se va stabili prin P.U.Z.
1.3.B.	Se va stabili prin P.U.Z.
2.5.A.	Se va stabili prin P.U.Z.
3.1.A.	Se va stabili prin P.U.Z.
3.2.A.	Se va stabili prin P.U.Z.

Până la elaborarea PUZ se acceptă construcțiile și dotările amplasate pe plajă care au caracter provizoriu.

- (2) În cazul mansardelor înscrise în volumul acoperișului se admite depășirea C.U.T.-ului proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim **0,60** din AC.
- (3) Pentru zonele unde se admit accente de înălțime pentru modificarea configurației actuale a imobilului, se va realiza o documentație de urbanism de tip P.U.Z. pentru reglementarea C.U.T..
- (4) În cazul clădirilor adaptate la standardul nZeb se admite o creștere cu maxim 10%.



ZF16 (RN) – ZONĂ EXPLOATARE RESURSE NATURALE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona de exploatare resurse naturale se aplică pentru perimetrul de exploatare Sarcău (F4078) pentru care există licență de concesiune pentru exploatare resurse de apă minerală terapeutică.

A. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (2) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Exploatare resurse de apă minerală terapeutică
- (2) Căi de comunicație rutieră și pietonală;
- (3) Rețele tehnico-edilitare;
- (4) Spații verzi cu rol de protecție
- (5) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu se admit alte utilizări decât cele prevăzute la articolul 1.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Alte utilizări decât cele prevăzute la articolul 1;
- (2) Orice utilizări ce produc dezagregamente sau de natură să deprecieze zona;
- (3) Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- (4) Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.



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

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



ZF13 (GC) – ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

ZF13.1 (GC1) – SUBZONĂ CIMITIRE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Cimitire existente, active sau zone de extindere ale acestora.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Funcționarea cimitirelor e reglementată prin legislația în vigoare. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
- a) se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
 - b) pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi documentații de urbanism de tip PUZ și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.
 - c) pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil P.U.D.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.



SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt admise cimitire și construcții anexă, precum:
 - a) Edificii de cult;
 - b) Capelă mortuară;
 - c) Mausoleu – osuar;
 - d) Lucrări funerare sub și supraterane;
 - e) Crematorii;
 - f) Spații tehnice aferente funcțiunii de bază;
 - g) Pavilioane pentru administrație, depozitare și anexe sanitare;
 - h) Circulații – alei carosabile, semicarosabile și pietonale, parcaje;
 - i) Plantații.
- (2) Se conservă de regulă actuala configurație și actualele utilizări, care pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Orice alte intervenții nu sunt recomandate sau se vor implementa prin studii de specialitate.
- (2) Se va asigura conform normelor o zonă de protecție de 50,0 metri.
- (3) Pentru noile cimitire se va avea în vedere o densitate mai redusă a locurilor de veci 8,00 mp pentru loc de veci și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;



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

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

- (1) Se va menține parcelarul existent.
- (2) Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin PUZ, acestea vor fi transferate în prezenta zonă funcțională.
- (3) Conform legislației în vigoare.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,00 metri.

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

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,00 metri sau conform normelor tehnice

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
- (2) Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;
- (3) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți – educație, sănătate etc. – se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție.



ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală.
- (3) Se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejuririi. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcurii.
- (4) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (5) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de zona funcțională cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5,00 m.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform normelor tehnice.
- (2) Înălțimea clădirilor anexe nu va depăși înălțimea maximă admisă în unitățile de referință adiacente, cu excepția clopotnițelor sau capelelor.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Se va ține seama de caracterul funcțiunii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Clădirile vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor în vigoare.
- (4) Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.
- (5) Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice, de regulă la spațiul verde perimetral.



ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m și maxim 2,50 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă și vor fi obligatoriu dublate de gard viu.
- (2) Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Conform normelor tehnice.

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

- (1) Conform normelor tehnice.



ZF13.2 (GC2) – SUBZONĂ ALTE CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PENTRU GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona pentru construcții și amenajări pentru gospodărie comunală include funcțiuni specifice și asigură servirea populației cu echipare edilitară și salubritate.

A. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (2) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Sunt admise construcții, instalații și amenajări necesare funcțiunilor de gospodărie comunală, precum:
 - a) construcții tehnice și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, transportul public urban, salubritate, platformă gunoi, întreținerea spațiilor plantate, stații epurare etc.;
 - b) construcții și instalații aferente echipării tehnice majore;
 - c) activități conexe – administrative, sociale etc..

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitare.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2;
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.



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

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

- (1) Se va menține parcelarul existent.
- (2) Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin PUZ, acestea vor fi transferate în prezenta zonă funcțională.
- (3) Pentru diferite servicii și birouri suprafața minimă a parcelei este de 400 mp și un front la stradă de minim 15 metri.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 6,00 metri.

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

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6,00 m.
- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6,00 m.
- (3) Se interzice alipirea clădirilor tehnice de calcanele clădirilor cu funcțiuni publice și de locuit, procese de producție non-stop.

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

- (1) Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 6,00 metri sau conform normelor tehnice.
- (2) Distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și nu sunt ferestre care luminează și încăperi în care se desfășoară activități permanente.
- (4) În toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.
- (2) În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți – educație, sănătate etc. – se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor



de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3,00 m și se va realiza o perdea verde de protecție.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală.
- (3) Se recomandă ca parcajele dedicate vizitatorilor să fie situate în afara împrejurii. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării.
- (4) Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.
- (5) Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de zona funcțională cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 5,00 m.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform normelor tehnice.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.
- (2) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- (3) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Clădirile vor fi dotate cu servicii sanitare conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității.



- (2) Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.
- (3) Parcajele din dreptul fațadei vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m și maxim 2,50 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă și vor fi obligatoriu dublate de gard viu.
- (2) Porțile împrejmuirilor situate pe aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Conform normelor tehnice.

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

- (1) Conform normelor tehnice.



ZF14 (V) – ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona spațiilor verzi, sport și agrement se caracterizează prin spații verzi publice sau private, cu acces public limitat, dotate cu amenajări, echipamente, construcții specifice pentru agrement și sport, culoare de protecție față de infrastructura majoră – a căii ferate și rutiere, spații verzi cu rol de protecție sanitară.

- (2) Zona spațiilor verzi, sport și agrement are următoarele subzone componente, după cum urmează:

ZF14.1 (V1) Subzonă spații verzi amenajate

ZF14.2 (V2) Subzonă sport și agrement

ZF14.3 (V3) Subzonă perdele de protecție

- (3) Pentru ZF14.3 (V3) Subzonă perdele de protecție, în cazul în care obiectivul care generează zona de protecție este desființat, vor fi eliminate și restricțiile generate de obiectivul respectiv.

A. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (4) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

ZF14.1 (V1) Subzonă spații verzi amenajate

- (1) Spații plantate;
- (2) Promenade, amenajare faleză;
- (3) Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- (4) Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- (5) Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț;
- (6) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;



ZF14.2 (V2) Subzonă sport și agrement

- (7) Stadion;
- (8) Baze de agrement, complexe și baze sportive;
- (9) Bazin de înot acoperit sau în aer liber;
- (10) Sală de sport specializată sau polivalentă;
- (11) Teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis , fotbal etc.);
- (12) Patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit;
- (13) Velodrom, autodrom;
- (14) Hipodrom, centru hipic;
- (15) Centru de canotaj;
- (16) Parc de distracție;
- (17) Se admit construcții și instalații conform funcțiunii specifice programului.

ZF14.3 (V3) Subzonă perdele de protecție

- (18) Promenade, amenajare taluz/faleză;
- (19) Spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (20) Spații verzi cu rol de protecție sanitară;
- (21) Perdele de protecție verzi în vederea diminuării incompatibilității funcționale dintre zonele industriale (depozitare, logistică) și zonele de locuire;
- (22) Zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;
- (2) Clădirile și amenajările pentru diferite activități din parcurile și grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.

ZF14.2 (V2) Subzonă sport și agrement

- (3) Se admit următoarele construcții pentru funcțiuni, condiționat de aprobarea unei documentații PUZ: comerț cu amănuntul: comerț alimentar, comerț nealimentar.
- (4) Parcuri de distracție și aventura conform PUZ;



- (5) Se admit spații comerciale și servicii conexe sportului cu suprafață de maxim 100 mp (desfacerea de simboluri și echipamente sportive, de alimente și băuturi nealcoolice, închiriere de echipament sportiv etc.), condiționat de aprobarea unei documentații PUZ;
- (6) Pentru intervenții ce vizează restructurarea acestui tip de spații se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi amenajate;
- (2) Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- (3) Se interzice ocuparea malurilor între drumul de halaj și oglinda de apă ca și poziționarea pe platforme flotante sau pe piloți în interiorul oglinzii de apă a unor funcțiuni în absența unui P.U.Z. de ansamblu al amenajării peisagistice a malurilor;
- (4) Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
- (5) Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
- (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 locale abilitate;

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

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

ZF14.1 (V1) Subzonă spații verzi amenajate

- (1) Se interzic operațiunile de dezmembrare a zonelor de spații verzi. Sunt permise operațiunile de comasare în vederea extinderii suprafeței spațiului plantat;

ZF14.2 (V2) Subzonă sport și agrement

- (2) Se interzic operațiunile de dezmembrare a terenurilor destinate sportului și agrementului. Sunt permise operațiunile de comasare în vederea extinderii suprafeței;

ZF14.3 (V3) Subzonă perdele de protecție

- (3) Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.



ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, cu următoarele recomandări:
 - a) Construcțiile cu caracter provizoriu și amenajările pentru diferite activități vor fi retrase față de aliniament cu minim 5,00m, cu excepția zonelor amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a grupurilor sanitare;
 - b) Dispunere construcțiilor provizorii va fi realizată astfel încât, să nu afecteze perspectivele de pe axele compoziționale ale zonei.

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

- (2) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, cu următoarele recomandări:
 - a) Construcțiile cu caracter provizoriu vor fi retrase cu minim 5,0m față de limitele parcelelor, cu excepția zonelor amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a grupurilor sanitare;

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii cu următoarele mențiuni:
 - a) Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;
 - b) Se va asigura din drumul de halaj accesul direct la lac al mașinilor de pompieri;
 - c) Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități în spațiile publice.
- (2) 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) Necesarul de parcaje se determină în conformitate cu Anexa 1 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

**ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

(1) Se vor respecta valorile maxime:

ZF14.1 (v1)

mUTR	RMH
1.1.A.	P
1.1.B.	P
1.1.C.	P
1.2.A.	P
1.2.B.	P
1.2.C.	P
1.2.E.	Se păstrează configurația existentă
1.2.G.	P
1.3.A.	P
1.3.B.	P
1.9.A.	P
2.1.A.	P
2.1.C.	Se păstrează configurația existentă
2.1.D.	Se păstrează configurația existentă
2.2.A.	P
2.3.A.	P
2.4.A.	P

ZF14.2 (v2)

mUTR	RMH
1.1.B.	P+1E
1.1.C.	P+1E
1.10.A.	P
1.2.D.	P+1E
1.3.A.	P
1.3.B.	P
1.5.A.	P+1E
2.1.C.	P
2.2.C.	P+1E

(2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă pentru:



- P nu va depăși 5,00 m;
 - P+1E nu va depăși 8,00 m;
- (3) În RMH sunt incluse toate nivelurile supraterane, fiind interzisă suplimentarea lor prin etaje tehnice, poduri circulabile, casa scării etc.

ZF14.3 (V3)

- (4) Nu este cazul

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Noile construcții 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 (toaletă ecologică) care prezintă un aspect exterior dezagregabil;
- (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;
- (7) Mobilierul urban utilizat va fi unitar și adecvat;
- (8) Echipamentele care nu sunt destinate publicului vor fi mascate prin trafouri din lemn/garduri vii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.).
- (3) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;
- (5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.



- (6) Firidele de brânzament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejurime; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- (7) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va evita impermeabilizarea solului și ocuparea solului cu construcții și amenajări în afara strictului necesar.
- (2) Aleile propuse vor fi pavate cu materiale naturale.
- (3) 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 zonei verzi;
- (4) 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;
- (5) Se va realiza îmbinarea armonioasă între esențele de foioase și conifere;
- (6) 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;
- (7) Plantațiile înalte existente dispuse în masive plantate sau alinamente – 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 alinamente;
- (8) Intervențiile asupra plantațiilor joase, arbuști foioși și rășinoși (inclusiv gard viu) vizează aceleași operațiuni ca în cazul plantațiilor înalte;
- (9) În ceea ce privește plantațiile floricole și gazonul se impune ca toate suprafețele ocupate actualmente cu plantații ierboase spontane, neîngrijite, 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;
- (10) Se impune utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice;

**ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI**

- (1) Spațiile verzi publice cu acces nelimitat nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 m înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,50 m terenul va fi coborât cu minim 0,10 m sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)****ZF14.1 (v1)**

mUTR	Suprafața maximă mineralizată
1.1.A.	25,00%
1.1.B.	25,00%
1.1.C.	15,00%
1.2.A.	25,00%
1.2.B.	10,00%
1.2.C.	10,00%
	Se păstrează configurația existentă
1.2.E.	
1.2.G.	25,00%
1.3.A.	25,00%

mUTR	Suprafața maximă mineralizată
1.3.B.	25,00%
1.9.A.	20,00%
2.1.A.	20,00%
	Se păstrează configurația existentă
2.1.C.	
	Se păstrează configurația existentă
2.1.D.	
2.2.A.	10,00%
2.3.A.	10,00%
2.4.A.	10,00%

ZF14.2 (v2)

mUTR	P.O.T. maxim
1.1.B.	20,00%
1.1.C.	35,00%
1.10.A.	20,00%
1.2.D.	30,00%
1.3.A.	30,00%
1.3.B.	30,00%
1.5.A.	30,00%
2.1.C.	30,00%
2.2.C.	30,00%

ZF14.3 (v3)

Nu este cazul

**ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)****ZF14.1 (V1)**

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.A.	0,10
1.1.B.	0,10
1.1.C.	0,10
1.2.A.	0,10
1.2.B.	0,10
1.2.C.	0,10
	Se păstrează configurația existentă
1.2.E.	
1.2.G.	0,10
1.3.A.	0,10

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.3.B.	0,10
1.9.A.	0,10
2.1.A.	0,10
	Se păstrează configurația existentă
2.1.C.	
	Se păstrează configurația existentă
2.1.D.	
2.2.A.	0,10
2.3.A.	0,10
2.4.A.	0,10

ZF14.2 (V2)

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.1.B.	0,40
1.1.C.	0,70
1.10.A.	0,20
1.2.D.	0,60
1.3.A.	0,30
1.3.B.	0,30
1.5.A.	0,60
2.1.C.	0,30
2.2.C.	0,60

ZF14.3 (V3)

Nu este cazul



ZF15 (DS) – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zonă a imobilelor și ansamblurilor cu caracter militar ale MAPN, MAI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - 3

- (1) Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

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

ARTICOLUL 4 - 14

- (1) Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - 16

- (1) Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.



ZF06 (T) – CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

ZF06.1 (TR) – SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona căilor rutiere este formată din căile de comunicație rutieră și pietonale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Se vor respecta zonele de protecție și siguranță conform Ordonanței de Guvern Nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare:
- a) Zona de siguranță 1,50 metri, măsurată de la marginea exterioară a șanțurilor/acostamentului;
 - b) Zona de protecție este măsurată de la marginea exterioară a zonei de siguranță astfel:
 - Drumuri naționale – 22,00 metri;
 - Drumuri județene – 20,00 metri.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.



SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit următoare funcțiuni:
- a) Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
 - b) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
 - c) Amenajări și funcțiuni aferente infrastructurii de transport public (stații de transport, puncte de vânzare etc.);
 - d) Piste pentru bicicliști;
 - e) Iluminat public, semnalizarea și orientarea rutieră;
 - f) Parcaje publice;
 - g) Rețele tehnico-edilitare;
 - h) Spații verzi amenajate, inclusiv plantații de aliniament;
 - i) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- (2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
- a) lărgirea unor străzi;
 - b) modernizarea intersecțiilor;
 - c) se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.



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

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran.
- (2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel;
- (3) Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune;
- (4) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică.



ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și reglementările privind securitatea rutieră.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile parcelelor adiacente arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente zonelor funcționale din care fac parte.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



ZF06.2 (TD) – SUBZONĂ DOTĂRI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE CĂI DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona dotări aferente infrastructurii de căi de comunicație este formată din terenurile necesare activităților de transport public, autobaze și amenajări aferente.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Se vor respecta zonele de protecție și siguranță conform Ordonanței de Guvern Nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor:
- a) Zona de siguranță 1,50 metri, măsurată de la marginea exterioară a șanțurilor/acostamentului;
 - b) Zona de protecție este măsurată de la marginea zonei de siguranță astfel:
 - Drumuri naționale – 22,00 metri;
 - Drumuri județene – 20,00 metri.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
- a) Parcaje publice;
 - b) Autogări;
 - c) Autobaze și funcțiuni aferente infrastructurii de transport public;
 - d) Construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport public;
 - e) Servicii pentru transportatorii în tranzit (grupuri sanitare, vestiare, cantină, zonă de odihnă, birouri etc.);
 - f) Stații de încărcat mașini electrice;
 - g) Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
 - h) Căi de circulație pietonală, refugii și treceri de pietoni;
 - i) Iluminat public, semnalizarea și orientarea rutieră;



- j) Rețele tehnico-edilitare;
- k) Spații verzi amenajate, inclusiv plantații de aliniament;
- l) Lucrări de terasamente și sistematizare verticală;

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Realizarea sau amplasarea în zona drumului public a panourilor publicitare, a oricăror construcții sau activități comerciale, căi de acces, amenajări sau instalații în orice scop, fără a periclita siguranța circulației, cu acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului respectiv.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere.
- (2) Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - d) lărgirea unor străzi;
 - e) modernizarea intersecțiilor;
 - f) se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitari de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.

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

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE



- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Se vor respecta valorile maxime:

UTR	RMH
1.10.C.	P+2E
2.2.A.	P+1E
2.3.A.	P

- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă pentru:

- P nu va depăși 5,00 m;
- P+1E nu va depăși 8,00 m;
- P+2E nu va depăși 11,00 m;

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel;
- (2) Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune;
- (3) Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, avându-se totodată în vedere și reglementările privind securitatea rutieră.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

**SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- (1) Se va respecta P.O.T maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

mUTR	P.O.T. maxim
1.10.C.	50,00%
2.2.A.	50,00%
2.3.A.	50,00%

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

- (1) Se va respecta C.U.T maxim în funcție de UTR în care se încadrează imobilul, după cum urmează:

mUTR	C.U.T. maxim (mp ADC/mp teren)
1.10.C.	1,05
2.2.A.	1,00
2.3.A.	0,50



ZF06.3 (TF) – SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona căilor feroviare este formată din căile de comunicație feroviară, împreună cu terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (2) Se vor aplica și respecta prevederile următoarelor acte normative:
- Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european;
 - Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național – secțiunea I – rețele de transport;
 - Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară;
 - Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii;
 - Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor;
 - Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române;
 - Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (3) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.



SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale sunt admise:
 - a) Stații de călători, de mărfuri și de triaj cu instalații, construcții, depozite și amenajări necesare funcționării serviciilor feroviare;
 - b) servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor feroviare;
 - c) amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului feroviar;
 - d) lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.);
 - e) spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
 - f) parcaje pentru salariați și pentru călători.
- (2) În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt admise:
 - a) elemente ale infrastructurii feroviare – căile de rulare;
 - b) elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant;
 - c) instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației;
 - d) cele de conducere operativă a circulației trenurilor;
 - e) instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc;
 - f) alte utilizări în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se vor autoriza numai cu avizul CFR și potrivit reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor și Infrastructurii;
- (2) Se impune delimitarea clară prin garduri sau garduri vii a terenului aferent activității feroviare, vizibile de pe drumurile publice în conformitate cu regulile de securitate feroviare.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) În zonele de siguranță aferente infrastructurii feroviare publice (20 m din axul CF) este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
 - a) construcții, fie și cu caracter temporar;



- b) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare;
- (2) În zonele de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:
- a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
 - c) efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
 - d) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.
- (3) Se interzic orice lucrări care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului (inclusiv prin tăierea copacilor sau arbuștilor ori extragerea de materiale de construcții) sau modificarea echilibrului freatic;
- (4) Se interzice depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare.

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

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- (2) Volumele construite vor simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- (3) Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- (4) Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul dacă acestea se percep din clădirile înconjurătoare mai înalte;

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulații și platforme exterioare.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Conform studiilor de specialitate, se recomandă realizarea unor bariere verzi între calea ferată și zonele de locuințe situate în zona de protecție a căii ferate.
- (2) În limitele standardelor tehnice de siguranță a circulației, utilizarea spațiilor libere și amenajarea peisagistică a plantațiilor se subordonează exigențelor de calitate a imaginii orașului.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criterii de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice;
- (2) Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari;
- (3) Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă.



SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.



ZF01 (HB) ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona este alcătuită din terenuri aflate permanent sub ape, reprezentate de Marea Neagră și Lacul Belona.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Lucrări de gospodărie a apelor, de prevenire și combatere a acțiuni distructive a apelor, apărări de maluri, stabilizări teren;
- (2) Diguri;
- (3) Regularizări de curs ape;
- (4) Lucrări hidrotehnice;
- (5) Poduri și modernizări de poduri.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări.

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

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

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Nu este cazul.

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

- (1) Nu este cazul.

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

- (1) Nu este cazul.



ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Se vor asigura accesele din drumuri publice pentru orice lucrare hidrotehnică și exploatarea de agregate minerale (balastiere);
- (2) Se vor amenaja drumuri de halaj.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de intervenție pentru lucrări hidrotehnice;
- (2) Pentru construcții administrare lucrări hidrotehnice, hidrocentrale, microhidrocentrale cu respectarea prevederilor PUZ aprobat în condițiile legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Dacă sunt necesare, echiparea edilitară se va face pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.
- (2) Este obligatorie respectarea fâșiilor plantate de protecție de-a lungul cursurilor și acumulărilor de apă.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Nu este cazul.

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

- (1) Nu este cazul.



ZF02 (PD) – FOND FORESTIER

GENERALITĂȚI – CARACTERUL ZONEI

- (1) Terenuri aflate în fondul forestier național situate în extravilan.

A. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (2) Se vor respecta, în mod obligatoriu, servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în P.U.G. Oraș Eforie.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Vegetație forestieră;
- (2) Drumuri de exploatare;
- (3) Construcții și amenajări forestiere;
- (4) Exploatare în regim silvic.
- (5) Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 26/1996, pe baza unor documentații specifice.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcții și amenajări specifice sectorului forestier (cantoane silvice, drumuri forestiere și căi ferate etc.).
- (2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurii.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări.

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

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

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Nu este cazul.



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

- (1) Nu este cazul.

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

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor nu va depăși 6,00 m.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisaj.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Dacă sunt necesare, echiparea edilitară se va face pe baza unor proiecte de specialitate și a obținerii autorizației de construire.

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va menține vegetația existentă.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul în care sunt necesare împrejurimi, acestea vor fi de tip transparent și adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

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

- (1) Conform studiilor de specialitate.

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

- (1) Conform studiilor de specialitate.



5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- (1) Teritoriile din localități se constituie în zone și subzone istorice de referință, (*Planșa 2.6. Reglementări urbanistice – unități teritoriale de referință*) în funcție de următoarele criterii, aplicate succesiv:
 - Includerea în teritoriul localităților Eforie Nord, Eforie Sud sau a fâșiei litorale, dintre cele două localități; acest nivel de diviziune corespunde M.U.T.R. (macro-unităților teritoriale de referință)
 - Includerea în suprafețele marilor parcelări ale perioadelor istorice; acest nivel de diviziune corespunde U.T.R. (unităților teritoriale de referință); acestea coincid cu Z.I.R. (zonele istorice de referință)
 - Tipul țesutului urban, funcțiunea majoră, perioada de constituire a fondului construit, alte particularități; acest nivel de diviziune corespunde S.I.R. (subzonelor istorice de referință).
- (2) A fost privilegiată utilizarea denumirilor istorice și, în particular, a denumirilor utilizate a nivel local. Diviziunile operaționale la nivel de Z.I.R. și S.I.R. sunt corelate cu ariile protejate, cu zonele de protecție a peisajului și cu zonele construite protejate.
- (3) Corelarea dintre zonele și subzonele istorice de referință (rezultate în urma studiului istoric) cu unitățile teritoriale de referință și cu macro-unitățile teritoriale de referință se face după cum urmează:

M.U.T.R. 1 EFORIE NORD, cuprinzând teritoriul localității Eforie Nord

U.T.R. 1.1 EFORIA SPITALELOR CIVILE – 1922

1.1.A. Sanatoriul Eforie

1.1.B Ansamblul Eforie II

1.1.C Strada Decebal – Dunării

U.T.R. 1.2 EFORIA SPITALELOR CIVILE – 1922

1.2.A. Hotel Grand

1.2.B. Complex comercial

1.2.C. Léautay – Eforie I

1.2.D. Hotel Astoria – Azur

1.2.E. Parcelarea Blanc

1.2.F. Hotel Belona



1.2.G. Faleză Eforie Nord

1.2.H. Zona A – Grand

1.2.I. Strada Griviței

U.T.R. 1.3 LAC BELONA

1.3.A. Lacul Belona

1.3.B. Băile Reci de Nămol

U.T.R. 1.4 ȘINCAI – PENINSULĂ

1.4.A. Zona Șincai

U.T.R. 1.5 FRAȚII BUTĂRĂSCU

1.5.A. O.N.E.F. – Meduza

U.T.R. 1.6 SOȚII SABO

1.6.A. Soții Sabo

U.T.R. 1.7 PARCELAREA MUNCITOREASCĂ

1.7.A. Parcelarea Muncitorească

U.T.R. 1.8 REFORMA AGRARĂ

1.8.A. Reforma agrară

U.T.R. 1.9 PROIECT 11/1992

1.9.A. Proiect 11/1992

U.T.R. 1.10 ZONA C

1.10.A. Ansamblul Steaua de Mare

1.10.B. Aleea Specială

1.10.C. Strada Meduzei

U.T.R. 1.11 PLAJA EFORIE

1.11.A Plaja Eforie Nord

M.U.T.R. 2 EFORIE SUD, cuprinzând teritoriul localității Eforie Sud

U.T.R. 2.1. SIT CENTRAL – PARCELAREA MOVILĂ

2.1.A. Hotel și Parc Movilă



2.1.B. Strada Ștefan cel Mare

2.1.C. Strada Ioan Movilă

2.1.D. Cazino Movilă și faleza

2.1.E. Băile Movilă

U.T.R. 2.2. PARCELAREA MOVILĂ – 1926

2.2.2 Biserica Movilă

2.2.B. Ansamblul Cosmos

2.2.C. Serele Movila

U.T.R. 2.3. PARC DOMENII

2.3.A. Ministerul Agriculturii

2.3.B. Gară – Sanatoriul Militar

U.T.R. 2.4. PARCELAREA MOVILĂ – SUD

2.4.A. Parcelarea Movilă – Sud

U.T.R. 2.5. PLAJA EFORIE SUD

2.5.A. Plaja Eforie Sud

M.U.T.R. 3 FÂȘIE LITORALĂ, cuprinzând teritoriul dintre cele două localități

U.T.R. 3.1. BULEVARDUL REPUBLICII – NORD

3.1.A. Tabăra Luminița – Azur

U.T.R. 3.2. PLAJA EFORIE NORD-SUD

3.2.A. Plaja Eforie nord-sud