



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOL

PRIMARIA TECHIRGHIOL
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Nr. 21213/09.09.2025

PRIMAR
SOCEANU IULIAN CONSTANTIN

CAIET DE SARCINI

Achizitia serviciului de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul de investitii „Blocuri de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, zonă de agrement și sportivă, precum și construcții administrative și social-culturale”

Introducere

În cadrul acestei proceduri, *Oraș Techirghiol* îndeplinește rolul de Autoritate Contractantă, respectiv Achizitor în cadrul Contractului.

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează, de către fiecare ofertant, propunerea tehnică și financiară.

Prezentul caiet de sarcini conține specificații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică corespunzătoare cu necesitățile autorității contractante.

Cerințele impuse în continuare sunt minimale. Vor fi luate în considerare numai ofertele a căror propunere tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ egal sau superior cerințelor minimale din acest caiet de sarcini.

La întocmirea ofertei, se va lua în calcul orice altă categorie de servicii și lucrări considerate de către ofertant ca necesare în vederea proiectării și executării unei lucrări complete și de calitate.

Prezentul caiet de sarcini cuprinde datele necesare de elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru obiectivul „Blocuri de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, zonă de agrement și sportivă, precum și construcții administrative și social-culturale”.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Date Generale

- **Autoritate Contractantă:** ORAȘ TECHIRGHIOI, cu sediul în Str. Doctor Victor Climescu nr.24, CP 906100, CUI: 4300540, Tel.0040-(0)241-735622; fax.0040-(0)241.735314; e-mail: tekir.primaria@gmail.ro;
- **Denumirea Investiției:** „Blocuri de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, zonă de agrement și sportivă, precum și construcții administrative și social-culturale”;
- **Amplasament:** str. 9 Mai, nr. 77 (parcelele 237/1 și 273/4);
- **Suprafata:** de 22.259 mp ;
- **Nr. cadastral/topografic:** 106562 ;

Obiectul achizitiei

Prezentul caiet de sarcini se refera la achizitia serviciului de elaborare a Planului Urbanistic Zonal pentru obiectivul de investitii „Blocuri de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, zonă de agrement și sportivă, precum și construcții administrative și social-culturale”.

Necesitatea realizarii acestui obiectiv de investitii are la baza prevederile Hotărârii de Guvern nr. 557/21.04.2022 publicata în Monitorul Oficial nr. 441/05.05.2022 și în Protocolul cu nr. 13611/18.05.2022 privind transmiterea unui imobil din domeniul public al statului și din administrarea Serviciului Român de Informații – UM 0765 Constanța în domeniul public al Orașului Techirghiol, județul Constanța, în scopul realizarii a unor obiective de investitii constand in blocuri de locuinte prin Agentia Nationala pentru Locuinte, zona de agrement si sportiva, precum si constructii. administrative si social-culturale.

Oportunitatea initierii unui astfel de obiectiv de investitii consta in promovarea, dezvoltarea si finantarea investitiilor privind construirea de locuinte pentru tineri, în conformitate cu prevederile legale referitoare la investitiile publice.

În acest sens, prin elaborarea Planului Urbanistic Zonal, se propune

- Analiza situației existente;
- Stabilirea zonificării funcționale;
- Reglementarea modului de utilizare a terenurilor;
- Stabilirea reglementarilor urbanistice;
- Propuneri de dezvoltare a infrastructurii;
- Integrarea în contextul urban și teritorial.
- Corelarea cu documentațiile urbanistice existente;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

Date referitoare la imobil/teren

Orașul Techirghiol se găsește în județul Constanța și este așezat pe malul nord-vestic al lacului cu același nume, într-o vâlcea înconjurată de mici coline. Beneficiază de un climat continental, în care se simt mai mult efectele brizei de lac decât ale celei marine. Situată la 18 km sud-est de Municipiul Constanța și 15 - 20 m altitudine, este singura stațiune de pe litoral profilată exclusiv pe tratamentul balnear, pentru afecțiunile reumatismale și ginecologice.

Accesul în oraș se poate face dinspre localitatea Agigea pe DN 38, Constanța - Negru-Vodă, sau dinspre stațiunea Eforie Nord care se găsește la 2,5 km, pe DN 39 2A. Legătura cu sudul județului se poate face și pe DJ 393, spre localitatea Moșneni. Cea mai apropiată stație de cale ferată este în localitatea Eforie-Nord.

Imobilul teren, în suprafața de 22.259 mp, pe care se dorește a se realiza obiectivul de investiții, aparține domeniului public și este amplasat în intravilanul orașului Techirghiol, județul Constanța, str. 9 Mai, nr. 77, cu număr cadastral/topografic 106562.

Terenul este situat în UTR 11 conform Planului Urbanistic General al orașului Techirghiol aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 196/21.12.2023, cu acces direct din str. 9 Mai, având posibilități de racordare la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

Specificatii tehnice

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei, referitoare la:

- a) Organizarea rețelei stradale;
- b) Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) Modul de utilizare a terenurilor;
- d) Dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- e) Statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) Protejarea monumentelor istorice și servituti în zonele de protecție ale acestora.

Astfel, prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise, etc.

Obiectul contractului de prestări servicii, ce urmează a fi atribuit, constă în elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a documentațiilor pentru obținerea avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism, pentru obiectivul de investiții „Blocuri de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, zonă de agrement și sportivă, precum și construcții administrative și social-culturale”.

Planul Urbanistic Zonal se va corela cu prevederile Planului Urbanistic General al orașului Techirghiol aprobat prin H.C.L. nr. 196/21.12.2023.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Documentatia va cuprinde:

- Documentatii necesare pentru obtinerea avizelor si acordurilor, solicitate prin Certificatul de urbanism;
- Plan urbanistic Zonal cuprins din:
 - o Memoriul General;
 - o Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ;
 - o Piese desenate aferente PUZ;
 - o Planul de actiune pentru implementarea PUZ și programul de investiții publice.

Planul de urbanism zonal se elaboreaza in format analog si digital (piese scrise si desenate) pe suport topografic actualizat, realizat in sistem de proiectie stereografica 1970, in conformitate cu specificatiile tehnice prevazute in anexa nr. 5 din Ordinul nr. 233/2016.

Documentatiile de urbanism se vor elabora si in format GIS, predarea acestora fiind facuta in corelare cu prevederile Ordinul MDLPA 904/2023 privind modificarea si completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltarii regionale si administratiei publice, nr. 233/2016, Anexa nr. 1 (Anexa nr. 5 la normele metodologice) - Norme tehnice privind seturile de date spatiale aferente documentatiilor de urbanism si Anexa nr. 2 (Anexa 6 la normele metodologice) - Norme tehnice pentru realizarea seturilor de date spatiale aferente planurilor de amenajare a teritoriului judetean.

Astfel, planurile se vor realiza pe suport topografic realizat in coordonatele sistemului national de referinta Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor masuratori in teren, cu respectarea si cu integrarea limitelor imobiliare inregistrate in evidentele de cadastru si de publicitate imobiliara, puse la dispozitie de oficiile de cadastru si publicitate imobiliara.

Beneficiarul va pune la dispozitia proiectantului, urmatoarele documente:

- Acte de proprietate;
- Documentatia cadastrala;
- Certificatul de urbanism;
- Aviz de oportunitate;
- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;

Proiectantul va elabora documentatiile necesare pentru obtinerea avizelor si acordurilor, solicitate prin Certificatul de urbanism, va sustine documentatia in fata avizatorilor, si daca este cazul, va introduce in documentatii completarile si observatiile solicitate de avizatori, in termen de maxim 15 zile de la notificare.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOL

PRIMARIA TECHIRGHIOL
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Plata taxelor pentru avize, acorduri si aprobari se va realiza de catre Beneficiar si nu va fi inclusa in oferta financiara. Proiectantul va include in propunerea financiara taxa RUR.

Condițiile de Realizare a Documentației Tehnice

Conținutul documentațiilor menționate mai sus, vor respecta următoarele prevederi legale :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism;
- Ordinul nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- H.C.L. nr. 63/28.04.2022 privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul localității Techirghiol;
- Hotararea Consiliului Județean nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Hotararea Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

La elaborarea documentatiei si intocmirea tuturor documentelor, prestatorul are obligația de aplica/respecta toate actele normative si prescripțiile tehnice in vigoare, aplicabile specificului contractului care face obiectul prezentei proceduri. De asemenea Prestatorul va aplica/respecta si eventualele acte normative si prescripții tehnice aplicabile care intră in vigoare pe parcursul indeplinirii contractului, după caz.

Echipa de proiectare

Planul urbanistic zonal si documentațiile tehnice se vor elabora de catre colectivul de proiectare, cu diferite specialitati, ce va cuprinde minim:



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Funcția	Atributii comune	Atributii specifice
Sef de proiect	Participarea in cadrul tuturor intalnirilor de lucru cu Autoritatea Contractanta; Asigurarea punerii la dispozitia Autoritatii Contractante a tuturor detaliilor necesare in vederea bunei desfasurari a activitatilor proiectului; Asigurarea respectarii graficului de prestare/executie a serviciilor agreeat cu Autoritatea Contractanta; Sprijinirea Autoritatii Contractante in organizarea si desfasurarea activitatilor de informare si consultare a populatiei (respectiv participarea in cadrul tuturor dezbaterilor/consultarilor publice)	Asigurarea managementului elaborarii proiectului (asigurarea realizarii obiectivelor contractului si a rezultatelor asteptate); Asigurarea colaborarii/comunicarii cu echipa din partea Autoritatii Contractante pe tot parcursul elaborarii proiectului; Asigurarea raportarii privind stadiul de realizare a activitatilor proiectului; Reprezinta Autoritatea Contractanta in relatiile cu partile implicate; Monitorizeaza modul in care sunt implementate toate activitatile prevazute in cadrul proiectului (controlul calitatii implementarii prevederilor contractuale); Asigurarea echipei de experti a tuturor echipamentelor si logisticii necesare activitatilor desfasurate, precum si asigurarea tuturor resurselor financiare necesare; Elaborarea metodologiei de lucru, inclusiv a planului de activitate si a calendarului de lucru Asigurarea coordonarii tehnice proiectului; Asigurarea coordonarii echipei de experti; Participarea in cadrul comisiilor de avizare a proiectului (toate etapele de avizare) si a sedintei de aprobare a documentatiei; Verificarea nivelului de calitate a tuturor livrabilelor, respectiv calitatea profesionala a documentatiei in integralitatea sa; Asigurarea uniformizarii sectiunilor comune din cadrul diferitor studii de fundamentare;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

		Asigurarea formularii unei viziune coerente si integrate de dezvoltare (in urma analizarii si coroborarii informatiilor din cadrul studiilor de fundamentare);
Specialist atestat R.U.R. cu drept de semnatura simbol „DZ0” „G1”	Asigurarea sprijinului de specialitate in cadrul echipei pe toata durata desfasurarii proiectului (respectiv colaborarea cu seful/coordonatorul de proiect); Asumarea raspunderii asupra calitatii profesionale a documentatiilor intocmite; Colaborarea cu echipa de specialisti in contextul pregatirii documentelor necesare pentru obtinerea acordurilor si avizelor (de ex. prezentari, planuri, schite, grafice etc); Colaboreaza cu specialistul GIS in procesul de transpunere a pieselor scrise si desenate intr-un format GIS, compatibil cu sistemul informatic al Autoritatii Contractante; Notificarea sefului/coordonatorului de proiect cu privire la orice impediment care ar putea impact buna desfasurare	Elaboreaza studiile de fundamentare sau sectiunile specifice domeniului de expertiza Contributie la realizarea pieselor scrise si desenate (pornind de la concluziile ce au reiesit ca urmare a realizarii studiilor de fundamentare;

După elaborarea și recepționarea Planului Urbanistic Zonal si a documentațiilor tehnice de către beneficiar prestatorul se obligă să cedeze exclusiv Achizitorului dreptul de autor pentru toată documentația la data recepției serviciilor prestate. Odată cu cesiunea dreptului de autor se cesionează și dreptul de reproducere și distribuire a copiilor.

Se vor respecta prevederile art. 18, alin (9) din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOL

PRIMARIA TECHIRGHIOL
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

Termenul contractului

Termenul de predare a documentatiei este de:

- **45 de zile** calendaristice de la emiterea ordinului de incepere pentru documentatiile necesare pentru obtinerea avizelor si acordurilor, solicitate prin Certificatul de urbanism. **Pentru această etapă se va deconta un procent de 30% din valoarea contractului**
- **90 de zile** calendaristice de la emiterea ordinului de incepere pentru documentatiile aferente Planului Urbanistic Zonal. **Pentru această etapă se va deconta un procent de 50% din valoarea contractului, restul de 20% din valoarea contractului se va deconta dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal in sedinta de Consiliu Local al Orasului Techirghiol.**

Termenul de finalizare al contractului este 31.12.2025, cu posibilitatea prelungirii in conditii temeinic justificate.

Documentațiile, insotite de opisul cu piesele scrise si piesele desenate vor fi predate achizitorului în format tiparit (3 exemplare originale) și format electronic (DVD sau Memory-Stick).

In contractul de prestari servicii se va insera clauza potrivit careia odata cu predarea documentatiilor tehnice se vor ceda si drepturile de autor.

Modalitatile de plata

Plata serviciilor de elaborare a documentatiilor se va face in baza facturii emise de catre prestator, in termen de 30 de zile, in baza proceselor verbale de receptie insusite si aprobate de catre achizitor.

Garantia de buna executie

Garantia de buna executie este de 5% din pretul contractului fara T.V.A. si se va constitui de catre prestator in termen de 5 zile lucratoare de la data semnarii contractului de achizitie publica in oricare din formele prevazute de HG nr. 395/2016.

Restituirea garantiei de buna executie se va efectua in termen de 14 zile de la semnarea P.V. de receptie la terminarea lucrarilor conform prevederilor HG nr. 395/2016.

Oferta trebuie sa cuprinda:

- Ofertanții vor prezenta Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului.
În situația în care ofertantul nu are obiectul de activitate corespunzător obiectului contractului, acesta va fi exclus de la procedura pentru atribuirea contractului de achiziție publică (pentru persoanele juridice).
- Certificat de înregistrare fiscală.
- Propunerea financiară va contine pretul total pentru elaborarea documentatiei solicitate prin prezentul caiet de sarcini cat si preturile separat pentru fiecare serviciu in parte astfel:
 - elaborare Plan Urbanistic Zonal,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOL

PRIMARIA TECHIRGHIOL
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

- elaborare documentatie tehnica pentru obtinerea avizelor, acordurilor solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- Propunerea tehnica va cuprinde:
 - Prezentarea in detaliu a modalitatii in care va fi organizata realizarea contractului precum si responsabilitatile partilor implicate in indeplinirea acestuia;
 - Graficul de timp pentru indeplinirea obligatiilor;
 - Indicarea echipei tehnice a proiectantului cu precizarea documentelor de atestare profesională (Diplomă / Certificat / Legitimății vizate la zi) și a legăturii cu operatorul ce va depune oferta în cadrul procedurii;

În vederea reducerii riscului de nerealizare a contractului, și pentru conformarea cu legislația națională în vigoare, la nivelul propunerii tehnice ofertantul va face dovada, că deține resursele umane necesare, angajate sau cu contract de colaborare/subcontractare/asociere sau echivalent, atestate în conformitate cu prevederile legale.

Oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere economic va fi stabilita in baza criteriului de atribuire - pretul cel mai scăzut.

Prestatorul va suporta consecintele in cazul in care acesta nu onoreaza sau onoreaza cu intarziere contractul incheiat si va fi responsabil de orice prejudiciu adus UAT Techirghiol.

Pretul este ferm neajustabil, nemodificat pe toata perioada de derulare a Contractului.

ÎNTOCMIT,
Ing ANA-MARIA COJOCARU

ARHITECT ȘEF,
Ing MARIUS JIFCU

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106562 Techirghiol

Nr. cerere	235243
Ziua	11
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194587887



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:67 sp(e:67 sp)
Nr. cadastral vechi:1315(e:15021)

Adresa: Jud. Constanta, UAT Techirghiol, Loc. Techirghiol, P 237/1, 273/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106562	22.259	Teren neimprejmuat;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106562-C1	Jud. Constanta, UAT Techirghiol, Loc. Techirghiol, P 237/1, 273/4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:319 mp;
A1.2	106562-C2	Jud. Constanta, UAT Techirghiol, Loc. Techirghiol, P 237/1, 273/4	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:35 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
74861 / 19/05/2022			
Act Normativ nr. H.G.557, din 21/04/2022 emis de GUVERNUL ROMANIEI;			
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE-domeniu public, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1, A1.1, A1.2
	1) ORAS TECHIRGHIOL		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

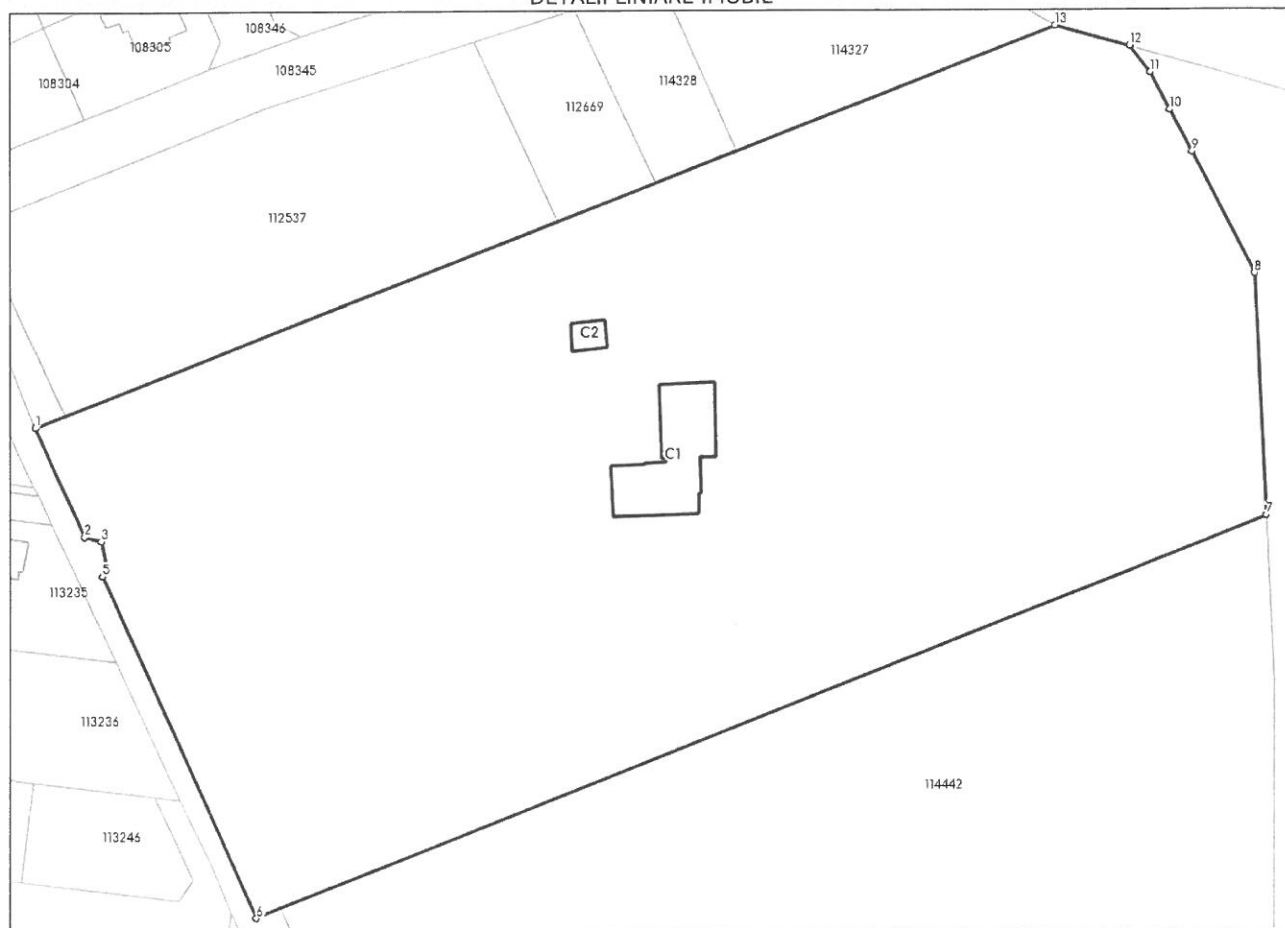
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106562	22.259	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	725	-	-	-	PROPRIETATE PUBLICA STATUL ROMAN - DREPT DE ADMINISTRARE S. R.I. PRIN UM 0764 CONSTANTA
2	pasune	DA	19.878	-	-	-	PROPRIETATE PUBLICA STATUL ROMAN - DREPT DE ADMINISTRARE S. R.I. PRIN UM 0764 CONSTANTA
3	curți construcții	DA	1.656	-	-	-	PROPRIETATE PUBLICA STATUL ROMAN - DREPT DE ADMINISTRARE S. R.I. PRIN UM 0764 CONSTANTA

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106562-C1	construcții administrative și social culturale	319	Cu acte	S. construita la sol:319 mp;
A1.2	106562-C2	construcții anexa	35	Cu acte	S. construita la sol:35 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	22.771
2	3	3.294
3	4	5.102
4	5	1.898
5	6	71.691
6	7	206.28
7	8	46.185
8	9	26.058
9	10	9.047
10	11	8.085
11	12	6.481
12	13	14.487
13	1	208.291

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/09/2025, 09:24

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOL

PRIMARIA TECHIRGHIOL
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

Nr. 18093 din 04.08.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 228 din 04.08.2025

În scopul: **INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL - „Blocuri de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, zonă de agrement și sportivă, precum și construcții administrative și social-culturale”**

Ca urmare a cererii adresate de: **ORAS TECHIRGHIOL prin reprezentant PRIMAR IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU** cu domiciliul/sediul în România județul **CONSTANTA**, municipiul/orașul/comuna **TECHIRGHIOL**, satul , sectorul , cod poștal **906100**, str. **DR. VICTOR CLIMESCU nr. 24**, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax **0241.735622**, e-mail , înregistrată la nr. **18093** din **04.08.2025**

Pentru imobilul **teren** situat în județul **CONSTANTA**, **ORASUL TECHIRGHIOL**, satul , cod poștal **906100**, **Bulevardul 9 MAI nr. 77**, bl. , sc. , et. , ap. , sau identificat prin: **nr. cad. 106562, nr. C.F. 106562**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza **PUG** aprobată prin **HCL TECHIRGHIOL nr. 196/21.12.2023**.

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

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

- Teren și/sau clădire situat în: intravilan;
- Titlul asupra imobilului: H.G. 557/21.04.2022;
- Forma de proprietate asupra imobilului: publică;
- Includerea imobilului ca monumente istorice/ale naturii ori în zona de protecție: nu;
- Servituți care grevează asupra imobilului: nu;

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosinta actuală: teren arabil intravilan;
- Destinația zonei, stabilită prin documentația de urbanism: UTR 11 – Zona turistică Grădina Botanică;
- Utilizări admise: locuințe individuale și colective/ ansambluri agrement, hotel apartament, turism/ construcții comerciale destinate alimentației publice cu excepția celor care comercializează materiale de construcții pietre agroalimentare/ construcții de cultură/ institutii, servicii și echipamente publice/ construcții și amenajări sportive inclusiv terenuri de sport/ construcții de agrement, loisir/ construcții de turism și agrement, loisir, construcții de sănătate și balneo-climaterice, inclusive stranduri, bazine, piscine/ parcaje publice subterane, supraterane și multietajate/ spații publice, pietonale, spații verzi/ construcții aferente echipamentelor edilitare;
- Utilizări admise cu conditionari: în cazul construcțiilor amplasate pe arterele principale (categoria a I-a și a II-a), parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc., /în cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitare necesare funcționarea celorlalte clădiri existente/ se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, pe terenurile aferente să se însereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei;
- Utilizări interzise: Activități productive/activități agrozootehnice/ service auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări/ unități comerciale - materiale de construcții și pietre agroalimentare/ depozite de orice natură/ zone gospodărie comună, cimitire/ orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală;

- Reglementări ale administrației publice locale cu privire la obligațiile fiscale conform HCL 194/18.12.2024;
- Prevederi rezultate din HCL despre zona în care se află imobilul ZONA DE IMPOZITARE B;

3. REGIMUL TEHNIC:

Dimensiuni parcela conform masuratori: suprafata 22.259 mp;

Este interzisa dezmembrarea/ divizarea parcelelor existente. Acestea pot fi dezmembrate/ divizate numai in situatia dezmembrarii constructiilor existente;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: cladirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5,00 m.

In suprafata dintre aliniere si aliniament se interzic constructiile anexa de orice fel;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- banda de constructibilitate fata de alinierea cladirilor va fi de maxim 15,00 metri, cu conditia respectarii distantei de 5,00 metri fata de limita posterioara;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta de minim 2,0 metri;

- in cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat si se va retrage fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta de minim 2,0 metri in cazul fatadelor cu ferestre de vedere si/ sau balcoane;

- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica retrasa de la limita laterala a parcelei sau fata de o cladire de cult; in aceste cazuri retragerea minima va fi de 5,0 metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 metri.

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

- este permisa deschiderea de ferestre de lumina, fara limita de distanta, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea catre lotul invecinat.

- in toate cazurile distanta dintre cladiri va fi egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte; in caz contrar se va elabora studiu de insorire care sa confirme ca este asigurata insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;

- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 2,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- In situatia amplasarii mai multor cladiri pe aceeasi parcela, distanta dintre ele va fi stabilita prin PUD si in lipsa acestuia va fi egala cu minim inaltimea la cornise a cladirii cu inaltimea cea mai mica, dar nu mai putin de 6,0 m.;

- In situatia in care peretii orientati catre spatiul dintre cele doua cladiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependinte (casa scarii, WC, bai, camari) aceasta distanta poate fi redusa la jumatate din inaltimea cladirii celei mai scunde, dar nu mai putin de 2,0 m.;

- Pentru loturile cu suprafata mai mare de 500 mp., amplasarea a mai mult de 2 constructii pe aceeasi parcela, se va face numai in baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii.

CARACTERISTICI ARHITECTURALE:

- aspectul exterior al cladirilor trebuie sa exprime functiunea si sa se inscrie in caracterul general traditional al orasului statiune balneara si al subzonei istorico – geografice din care face parte;

- constructiile noi vor trebui, prin proportii si compozitia fatadei, sa evidentieze ritmul parcelarului traditional si sa asigure, prin inaltime, forma si dimensiunile golurilor o continuitate in peisajul strazii;

- pentru toate constructiile, fatadele spre curte, spre strada si spre vecini, vor fi de aceeasi calitate arhitecturala ca si fatada principala chiar si atunci cand rezulta un calcan;

- arhitectura noilor cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a secventelor particulare de tesut urban si va participa la punerea in valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturala contemporana; aceasta va tine seama de caracterul zonei si de caracteristicile cladirilor invecinate, in ceea ce priveste:

VOLUMETRIA:

- simplitatea volumelor, adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile din care volumul este perceput in relatie cu cadrul construit in care se insereaza, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidentierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice, etc.;

- utilizarea unor volumetrii caracteristic dobrogene: volume simple, cu articulari de corpuri in L sau articulari de colt.

- locuintele pot avea cerdac sau terasa deschisa / portic sau cursiva pe una sau doua dintre fatade, pe intreaga fatada sau pe un fragment al acesteia

FATADELE:

- arhitectura fatadelor: armonizarea cu scara strazii ca ritm al liniilor de forta verticale si orizontale si ca frecventa a elementelor—accent, armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale, ca relief al fatadei, ca transparenta a balustradelor balcoanelor si logiilor,etc.;
- Utilizarea unor elemente arhitecturale caracteristic dobrogene: goluri in registrii dominanti orizontali etc.
- suprafata vitrata a cladirilor noi nu va depasi 50% din suprafata unei fatade, pentru a se pastra raportul plin-gol din arhitectura traditionala, in favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereti cortina.

ACOPERISUL:

- acoperirea va fi in terasa sau invelitori in 4 ape sau 2 ape cu coama paralela cu strada, cu unghiul sub 30 grade (cu exceptia calcanelor). Se interzic lucarne, turnuri. Panta acoperisului va fi de maxim 30 grade in functie de tipul acoperisului (patru ape) si al invelitorii (olane, tigla ceramica), pentru adaptarea la conditiile climatice specifice zonei;
- se interzic acoperisurile cu: panta accentuata, rupere / schimbare de panta – specifice zonelor montane. Sunt permise acoperisurile in terasa.
- pentru cladirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localitatii Techirghiol;
- se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea invelitorilor.
- culoarea invelitoarei va fi in culori naturale (rosiatic, maro roscat); este permisa culoarea gri/antracit.

MATERIALE DE CONSTRUCTIE SI FINISAJE:

- armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea in caracterul zonei, respectarea materialelor constructiei initiale in caz de refacere si extindere;
- utilizarea materialelor de constructie caracteristic dobrogene: piatra, tigla tip olan, tigla ceramica si/ sau imitatie (tabla faltuita/ invelitoare bituminoasa) etc.
- utilizarea finisajelor caracteristic dobrogene: alb,gri deschis, bej/ crem deschis etc.
- culoare: armonizarea culorii cu arhitectura cladirii, respectarea ambiantei cromatice a strazii, sublinierea eventuala a ritmului fatadelor etc.;
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imita piatra si cu materiale ceramice a peretilor exteriori, inclusiv a soclului; materialele care contin azbest, materialele din poliesteri, tigla metalica si membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum si balustrii din beton sau piatra; se interzic constructiile cu fatade din lemn, avand aspect montan; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.), cu exceptia celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru inchis, verde;
- se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, mao, albastru, verde etc.) pentru finisajul fatadelor.
- dosarul de autorizare va contine codurile RAL propuse pentru finisajul fatadelor. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii in alb pentru pereti, iar la elementele decorative si la tamplarie se pot folosi culori specifice zonei: nuante de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precadere baturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia. Acoperisurile vor pastra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, tigla.
- cromatica va fi cu alb (ab, crem, bej) predominant (70%) si culori in contrast (30% gri, antracit, maro inchis- materiale: lemn, piatra, sticla). Culorile in contrast nu se vor aplica pe tencuiala fatadei.
- in vederea autorizarii se vor prezenta studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri sau pentru interventii asupra cladirilor existente (ilustrari grafice, fotomontaje, machete);
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, realizarea unor false mansarde, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fatadelor si deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor si a registrului parterului sau prin instalarea firmelor si a panourilor de afisaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate si arhitectura cladirilor.
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcelarului initial;
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

CARACTERISTICI IMPREJMUIRE:

- in cazul fronturilor retrase de la aliniament, imprejmuirea catre strada/domeniul public va fi joasa, cu inaltimea cuprinsa intre de 1,5 m si 1,8m, din care un soclu opac de 0,60 m din zidarie/ piatra, partea superioara fiind transparenta realizata din fier forjat sau plasa metalica/ panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau elemente din lemn ; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;
- stalpii de sustinere in cazul in care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul cladirii principale si al gardurilor alaturate; portile se vor armoniza cu imprejmuirea;
- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,00 metri;
- constructiile publice vor putea face exceptie ca dimensiuni si calitate a decoratiei gardurilor si portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura cladirii;
- finisarea soclului cu piatra aparenta, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul constructiei;
- se interzice imprejmuirea catre strada/domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate;

- se interzice vopsirea în culori stridente și stralucitoare a împrejmuirilor;
- se interzic gardurile opace, din zidarie, panouri metalice cu modele încărcate și tabla vopsită, precum și folosirea suprafețelor de polycarbonat, p.v.c. sau sticlă armată;

- se impune conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor cu grad mediu și mic de protecție;

ACCESSE SI PARCAJE: Accesul auto și pietonal se va realiza din strazile existente. Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei; Se va respecta H.C.L. nr. 63/28.04.2022 privind aprobarea normelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru construcții și amenajări autorizate pe teritoriul localității Techirghiol.

În cazul clădirilor nerezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor nerezidențiale, care au mai mult de 10 locuri de parcare, se va prevedea instalarea a cel puțin un punct de reincarcare pentru vehiculele electrice conform art. 15 din Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;

REGIM DE ÎNĂLȚIME:

H maxim = P+5 (20,00m);

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI:(POT) MAXIM: 45%;

COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT) MAXIM: 2.50;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- la clădirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor uzate pe trotuar;

- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

- toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

- în conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică, noile imobile vor fi racordate la acest sistem sau vor folosi surse de încălzire regenerabile;

- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzător în cursurile de apă de suprafață și în apele subterane;

- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate eopurate/ neepurate în subteran;

- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate sau pluviale în lacul Techirghiol și pe plajele acestuia.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantații decorative, inclusiv pe fațade;

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- în cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare; parcajele la sol vor fi împrejmuite cu gard viu;

- în situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului Constanta. Taierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unui nou, de talie înaltă.

- la realizarea oricărui obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Techirghiol se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

- procentele prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului detinută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:

- suprafața teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente;

- suprafața fațadelor construcțiilor;

- suprafața teraselor/ acoperisului.

- detinatorii construcțiilor existente vor lua măsuri pentru a asigura suprafețele minime de spații verzi, conform procentelor minime, respectând prevederile anterioare privind modalitatea de calcul a acestora, respectiv pentru: construcții de turism (hotel, motel, pensiune, vilă, bungalow, cabane, campinguri, sate de vacanță) - Spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă 50%;

- documentațiile de urbanism (PUZ, PUD) și Documentațiile tehnice (DTAC+DT) vor menționa și evidenția în partile crise și piesele desenate suprafețele de spații verzi, funcție de destinația și funcțiunea construcției/ investiție, după cum urmează:

- în memoriu se va descrie în mod obligatoriu spațiul verde, menționând suprafața ocupată, modul de amenajare (gradina, perdea de protecție, gard viu, etc.), tipurile de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi, etc. existente și/ sau propuse, în funcție de amplasament, inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea acestora;
 - în planul de situație se va prezenta suprafața ocupată de spații verzi. În plan se va prezenta modul de amenajare al spațiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare și amplasare al acestora (perete de protecție verde, gard viu, amenajare gradina unde să se regasească plante care să acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea acestora;
 - pe fațadele construcțiilor, în cazul în care sunt prevăzute, se vor evidenția în mod obligatoriu, suprafețele de spații verzi (jardinieră/ pereți verzi) în funcție de destinația construcției/ investiției;
 - se pot amenaja spații verzi și pe acoperișurile construcțiilor, menționând suprafața ocupată, modul de amenajare și tipurile de plante în funcție de destinația și funcțiunea construcției/ investiției, inclusiv instalația utilizată pentru întreținerea acestora;
- Modul de amplasare al plantelor:
- în curtea de fatadă va fi prevăzut obligatoriu spațiu verde;
 - distanța dintre arbori/ arbuști (axul trunchiului) și alte elemente va fi:
- Pereti cu ferestre: 5,00 fata de arbori/1,50 fata de arbuști
 Pereti fara ferestre: 2,00 fata de arbori/1,50 fata de arbuști
 Garduri: 2,00 fata de arbori/1,50 fata de arbuști
- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protecție verde, înlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior
 - în interiorul curților se va prevedea o aletă de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri
 - pe fațadele clădirilor se pot amplasa jardinieră/ pereți verzi
- Proiectul se va întocmi cu respectarea Legii 50/1991 modificată, a ordinului MDRL 893/12.10.2009 și a Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirii

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL - „Blocuri de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, zonă de agrement și sportivă, precum și construcții administrative și social-culturale”

**CERTIFICATUL DE URBANISM
 NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
 ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

.....**AGENȚIA DE PROTECȚIE A MEDIULUI-CONSTANȚA str. UNIRII nr. 23**.....

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism (copie);

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

c) Documentația tehnică – D.T., după caz (două exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă: S.C. RAJA S.A.

☐ alimentare cu energie termica

☒ canalizare : S.C. RAJA S.A.

☐ telefonizare

☒ alimentare cu energie electrică: S.C. REȚELE ELECTRICE DOBROGEA S.A.

☐ salubritate

☒ gaze naturale: S.C. MEGA CONSTRUCT S.A.

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☒ Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Constanța

☒ Consiliul Județean Constanța

☒ Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și TURISMULUI

☒ Ministerul Apărării Naționale – Statul Major General

Alte avize

☒ Aviz prealabil DE OPORTUNITATE ÎNTOCMIT DE STRUCTURA SPECIALIZATĂ CONDUSĂ DE ARHITECTUL-ŞEF ŞI APROBAT DE PRIMAR (conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul actualizată art. 32 pct. b)

☒ Aviz Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

☒ RAPORTUL CU PRIVIRE LA INFORMAREA ŞI CONSULTAREA PUBLICULUI în conformitate cu prevederile art. 57 – 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

d.4. Studii de specialitate (un exemplar original)

☒ Studiul geotehnic verificat de verificator de proiecte atestat la cerința Af - "rezistența mecanică și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ"

☒ Plan de situație cu reprezentarea reliefului, pe suport topografic, în sistemul de proiecție stereografică Stereo 1970, vizat OCPI conform Legii 50/1991 actualizată

☒ e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- taxa pentru eliberarea autorizației de construire/desființare/organizare de santier;

- taxa pentru arhivare electronică a autorizației de construire și documentație anexă;

- taxa timbru arhitectură conform Ordin nr. 2823/2003, anexa 7.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU

SECRETAR GENERAL,

Dr. Jurist NICULINA PAROȘANU

ÎNTOCMIT,

ANA-MARIA COJOCARU

ARHITECT ȘEF,

Ing MARIUS JIFCU

Achitat taxa de scutit conform art. 476 din legea 227/2015 privind Codul Fiscal conform chitanței nr. ____ din ____

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de ____

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de ____ până la data de ____.

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : ____

Achitat taxa de : ____ lei, conform chitanței nr. ____ din ____

Transmis solicitantului la data de ____ direct / prin poștă.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

Nr. 18092/04.08.2025

APROBAT,
PRIMAR
IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU

Ca urmare a cererii adresate de: **ORAS TECHIRGHIOI** prin **PRIMAR IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU** cu domiciliul/sediul în România județul **CONSTANTA**, municipiul/orașul/comuna **TECHIRGHIOI**, satul , sectorul , cod poștal **906100**, Strada **DR. VICTOR CLIMESCU nr. 24**, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax , e-mail, înregistrată la nr. **18092** din **04.08.2025**.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 1 din 04.08.2025

Pentru INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL

„Blocuri de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, zonă de agrement și sportivă, precum și construcții administrative și social-culturale”
generat de imobilul situat în județul **CONSTANȚA**, orașul **TECHIRGHIOI**, cod poștal **906100**, str. **9 MAI nr. 77**

Inițiator: **ORAS TECHIRGHIOI**

Cu respectarea următoarelor condiții.:

1. **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ va fi cuprins între:**
 - la nord: imobil identificat cu IE 112537, IE 112669, IE 114328, IE 114327;
 - la sud: imobil identificat cu IE 114442;
 - la vest: imobil identificat cu IE 108343;
 - la est: str. 9 Mai;

Suprafață zonă studiată: **22.259mp**;

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

Se propun urmatoarele:

Conform prevederilor documentatiei de urbanism faza PUG aprobat prin HCL nr.196/21.12.2023, terenul care a generat PUZ-ul face parte din intravilanul localitatii Techirghiol, respectiv in UTR 11 ;

- **Utilizări admise:** locuinte individuale si colective/ ansambluri agrement, hotel apartament, turism/ constructii comerciale destinate alimentatiei publice cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii piete agroalimentare/ constructii de cultura/ institutii, servicii si echipamente publice/ constructii si amenajari sportive inclusiv terenuri de sport/



constructii de agrement, loisir/ constructii de turism si agrement, loisir, constructii de sanatate si balneo- climaterice, inclusive stranduri, bazine, piscine/ parcaje publice subterane, supraterane si multietajate/ spatii publice, pietonale, spatii verzi/ constructii aferente echipamentelor edilitare;

- **Utilizari admise cu conditionari:** in cazul constructiilor amplasate pe arterele principale (categoria a I-a si a II-a), parterul acestora sa asigure functiuni cu acces public: spatii comerciale, expozitionale, etc., /in cazul amplasarii unor constructii aferente echipamentelor edilitare, acestea sa nu fie amplasate spre strada si pe cat posibil sa nu afecteze prin zonele de protectie sanitara necesare functionarea celorlate cladiri existente/ se mentin functiunile existente care nu sunt caracteristice zonei, cu conditia ca in cazul disparitiei acestora, pe terenurile aferente sa se insereze numai functiuni caracteristice specificului zonei;
- **Utilizari interzise:** Activitati productive/activitati agrozootehnice/ service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari/ unitati comerciale - materiale de constructii si pietre agroalimentare/ depozite de orice natura/ zone gospodarie comunale, cimitire/ orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot duce la degradarea peisajului, disparitia vegetatiei si poluare vizuala;

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

• *Amplasarea clădirilor față de aliniament potrivit UTR 11 din PUG aprobat prin HCL nr. 196/21.12.2023:*

- cladirile se vor amplasa cu o retragere de minim 5,00 m.;
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

• *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor potrivit UTR 11 din PUG aprobat prin HCL nr. 196/21.12.2023:*

- banda de construibilitate fata de alinierea cladirilor va fi de maxim 15,00 metri, cu conditia respectarii distantei de 5,00 metri fata de limita posterioara;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta de minim 2,0 metri;
- in cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase fata de limitele parcelelor, se va dispune izolat si se va retrage fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta de minim 2,0 metri in cazul fatadelor cu ferestre de vedere si/ sau balcoane; se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica retrasa de la limita laterala a parcelei sau fata de o cladire de cult; in aceste cazuri retragerea minima va fi de 5,0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 metri
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;
- este permisa deschiderea de ferestre de lumina, fara limita de distanta, daca sunt astfel construite incat sa impiedice vederea catre lotul invecinat



- in toate cazurile distanta dintre cladiri va fi egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte; in caz contrar se va elabora studiu de insorire care sa confirme ca este asigurata insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate;
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, deasupra strazii, trebuiesc retrase cu 2,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala;

• *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă potrivit UTR 11, din PUG aprobat prin HCL nr. 196/21.12.2023:*

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- In situatia amplasarii mai multor cladiri pe aceeasi parcela, distanta dintre ele va fi stabilita prin PUD si in lipsa acestuia va fi egala cu minim inaltimea la cornise a cladirii cu inaltimea cea mai mica, dar nu mai putin de 6,0 m.;
- In situatia in care peretii orientati catre spatiul dintre cele doua cladiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependinte (casa scarii, WC, bai, camari) aceasta distanta poate fi redusa la jumatate din inaltimea cladirii celei mai scunde, dar nu mai putin de 2,0 m.;

• *Regim de inaltime, POT max, CUT max, potrivit UTR 11, din PUG aprobat prin HCL nr. 196/21.12.2023:*

- POT max 45%;
- CUT max 2,5;
- Regimul de înălțime: maxim P+5E;
- Inaltime: Hmaxim = 20,00 m

4. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Accesul auto și pietonal se va realiza din străzile existente.

Parcarea autovehiculelor se va realiza conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amplasate la sol, în interiorul parcelei; *Se va respecta H.C.L. nr. 63/28.04.2022 privind aprobarea normelor privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru constructii si amenajari autorizate pe teritoriul localitatii Techirghiol.*

Conditii de echipare edilitara:

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;
- la cladirile dispuse pe aliniament se interzice evacuarea apelor uzate pe trotuar;
- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva si o rețea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablata;
- toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;



- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit si a antenelor pentru telefonie mobila;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale;
- in conformitate cu Directivele Europene, in zonele in care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica, noile imobile vor fi racordate la acest sistem sau vor folosi surse de incalzire regenerabile;
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzator in cursurile de apa de suprafata si in apele subterane;
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate eopurate/ neepurate in subteran;
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate sau pluviale in lacul Techirghiol si pe plajele acestuia.

Se va respecta Hotărârea Consiliului Județean nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Spatii libere si spatii plantate:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- curtile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu pavaje decorative, elemente de mobilier urban, plantatii decorative, inclusiv pe fatade;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- elementele fixe de mobilier urban din spatiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitand aceleasi avize de specialitate ca si constructiile;
- terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- in cazul parcajelor la sol, se va planta un arbore pentru fiecare 4 locuri de parcare; parcajele la sol vor fi imprejmuite cu gard viu;
- in situatiile in care prin interventie se are in vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agentiei de Protectie a Mediului Constanta. Taierea oricarui arbore va fi compensata prin plantarea unuia nou, de talie inalta.
- procentele prevazute reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, suprafata de spatiu verde putand fi repartizata pe:
 - suprafata teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente;
 - suprafata fatadelor constructiilor;
 - suprafata teraselor/ acoperisului.
- detinatorii constructiilor existente vor lua masuri pentru a asigura suprafetele minime de spatii verzi, conform procentelor minime, respectand prevederile anterioare privind modalitatea de calcul a acestora, respectiv pentru: constructii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalow, cabane, campinguri, sate de vacanta) - Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 50%;
- documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidenta in partile crise si piesele desenate suprafetele de spatii verzi, functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, dupa cum urmeaza:
 - in memoriu se va descrie in mod obligatoriu spatiul verde, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare (gradina, perdea de protectie, gard viu, etc.), tipurile de plante,



arbori, arbusti, pomi fructiferi, etc. existente si/ sau propuse, in functie de amplasament, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora;

- in planul de situatie se va prezenta suprafata ocupata de spatii verzi. In plan se va prezenta modul de amenajare al spatiului verde, cu denumirea plantelor, modul de amenajare si amplasare al acestora (perete de protectie verde, gard viu, amenajare gradina unde sa se regaseasca plante care sa acopere cele 4 anotimpuri), inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora;

- pe fatadele constructiilor, in cazul in care sunt prevazute, se vor evidenta in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardiniera/ pereti verzi) in functie de destinatia constructiei/ investitiei;

- se pot amenaja spatii verzi si pe acoperisurile constructiilor, mentionand suprafata ocupata, modul de amenajare si tipurile de plante in functie de destinatia si functiunea constructiei/ investitiei, inclusiv instalatia utilizata pentru intretinerea acestora;

- Modul de amplasare al plantelor: - in curtea de fatada va fi prevazut obligatoriu spatiu verde;

- distanta dintre arbori/ arbusti (axul trunchiului) si alte elemente va fi:

Pereti cu ferestre: 5,00 fata de arbori/1,50 fata de arbusti

Pereti fara ferestre: 2,00 fata de arbori/1,50 fata de arbusti

Garduri: 2,00 fata de arbori/1,50 fata de arbusti

- pe laturile expuse preponderent vantului (N/E, S/V) se va realiza un perete de protectie verde, inlocuind a alegere gardul sau dublandu-l spre interior

- in interiorul curtilor se va prevedea o aleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri

- pe fatadele cladirilor se pot amplasa jardiniera/ pereti verzi

5. Capacitatile de transport admise

Conform normelor specifice in vigoare.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- Punct de vedere/act administrativ al Autorității competente pentru Protecția Mediului Constanța ;
- Aviz alimentare cu apă și canalizare – S.C. RAJA S.A.;
- Aviz electricitate – S.C. REȚELE ELECTRICE DOBROGEA S.A.;
- Aviz gaze natura – S.C. MEGA CONSTRUCT S.A.;
- Aviz Ministerul Culturii;
- Aviz Ministerul Sanatatii;
- Aviz Ministerul Turismului
- Aviz Ministerul Apărării Naționale - Statul Major General;
- Aviz Consiliul Județean Constanța;
- Aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat de primar;
- Aviz Comisie tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism;

7. Studii necesare:

- Plan de situație cu reprezentarea reliefului, pe suport topografic, în sistemul de proiecție stereografic Stereo 1970, vizat OCPI conform Legii 50/1991 actualizată;
- Studiu geotehnic, inclusiv referat de verificare la cerinta Af;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

8. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

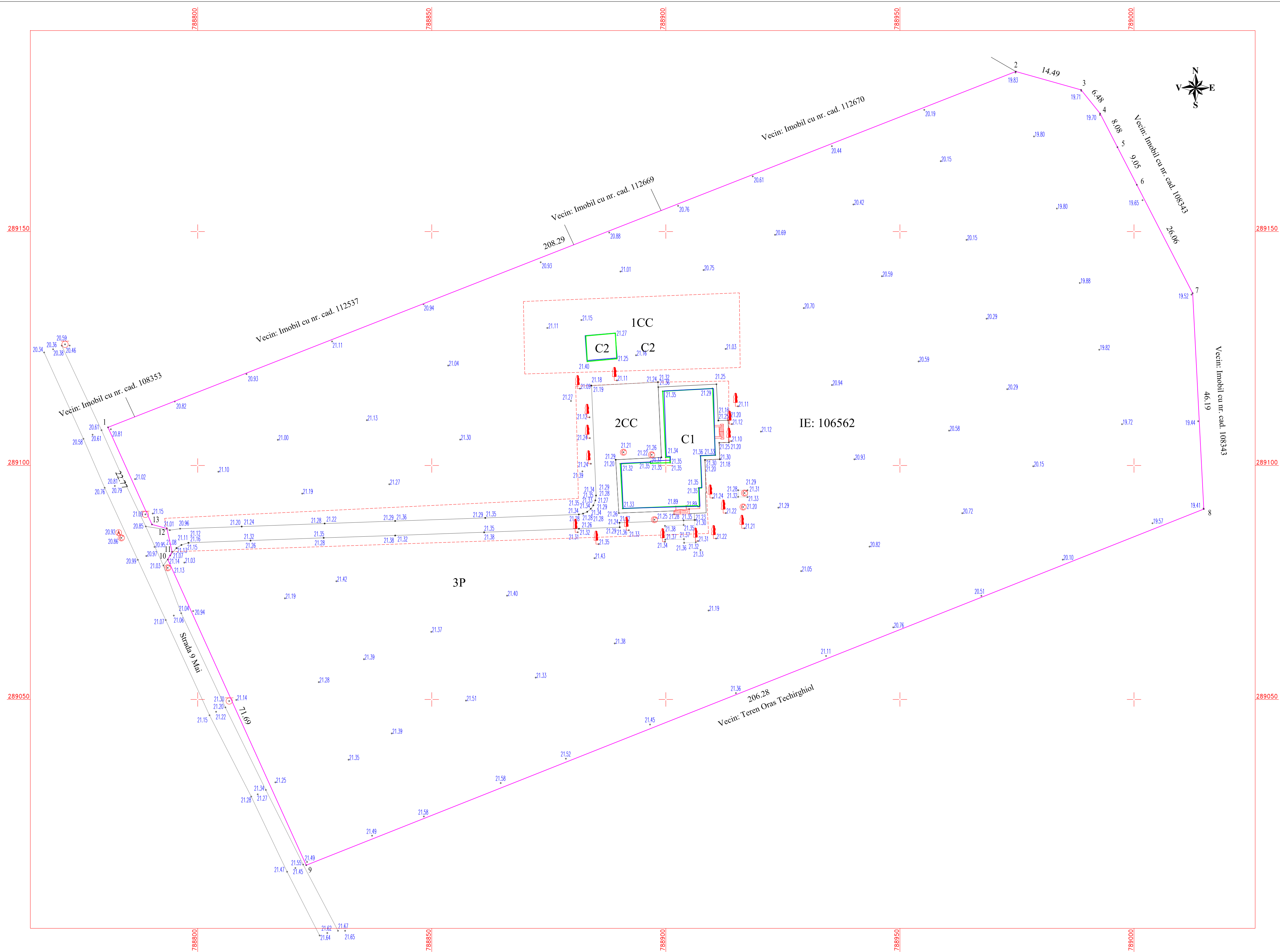
- **RAPORTUL CU PRIVIRE LA INFORMAREA și CONSULTAREA PUBLICULUI în conformitate cu prevederile art. 57 – 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul**

Planul de urbanism zonal se elaboreaza in format analog si digital (piese scrise si desenate) pe suport topografic actualizat, realizat in sistem de proiectie stereografica 1970, in conformitate cu specificatiile tehnice prevazute in anexa nr. 5 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de PRIMARIA ORAȘULUI TECHIRGHIOI.

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

ARHITECT-SEF,
Ing MARIUS JIFCU



PLAN DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
106562	22259mp	Jud. Constanta, Mun. Constanta, Oras Techirghiol, P237/1, 273/4
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T)
106562		Techirghiol

Nr. Pct.	Inventar de coordonate		Lungimi laturi D(i, i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	289108.150	788780.841	208.291
2	289184.195	788974.754	14.487
3	289180.272	788988.700	6.481
4	289175.220	788992.760	8.085
5	289168.032	788996.461	9.047
6	289159.988	789000.602	26.058
7	289136.820	789012.530	46.185
8	289090.696	789014.906	206.280
9	289014.580	788823.183	71.691
10	289079.895	788793.627	1.898
11	289081.570	788794.520	5.102
12	289086.550	788793.410	3.294
13	289087.404	788790.229	22.771

NOTA
Sistem de coordonate: Stereografic 1970
Sistem nivelitic: Marea Neagra 1975

LEGENDA

	Limita imobil S = 22259mp
	Constructii
	Contur Constructii inscrite in aplicatia e-terra
	Stalp telefonie
	Cote de nivel
	Copaci
	Camine vizitare
	Stalp electric
	Alee betonata

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	725	Teren fara imprejmuire;
2	CC	1656	
3	P	19878	
TOTAL = 22259mp			

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	319	Sediu administrativ Parter in suprafata construita desfasurata de 319mp
C2	CA	35	Anexa Parter in suprafata construita desfasurata de 35mp;
TOTAL = 354mp			

Suprafata totala masurata a imobilului = 22259mp

Suprafata totala din acte a imobilului = 22259mp

Executant,
PFA Bandraburu Aurel

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestuia cu realitatea din teren

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Data: Noiembrie 2024