DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE
Nr. 5 din 17.02.2026

Titular: MAFTEI GABRIEL (LUDAGAN NAUTIC SRL), cu domiciliul in oras Murfatlar, str. Nicolae Titulescu, nr. 21B, jud. Constanta

Referitor la solicitarea Dumneavoastra, inregistrata la DJM. Constanta cu nr. 439/15.01.2026, prin care solicitaţi emiterea avizului de mediu pentru: **PLANUL URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA"**, propus a fi amplasat in **Oras Murfatlar, str. Nichita Stanescu, nr. 18-20, lot 3, 4, 5, 6, 7, jud. Constanta.**

In baza H.G. 43/2020 privind organizarea si functionarea Ministerului Mediului, Apelor si Padurilor, pentru modificarea şi completarea unor acte normative, in baza HG nr. 311/2025 privind organizarea şi funcţionarea Agentiei Nationale pentru Mediu si Arii Protejate, in conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in urma analizarii documentatiei in sedinta **Comitetului Special Constituit** (CSC) din cadrul autoritatii de mediu Constanta din data de **04.02.2026**, va comunicam **decizia DJM** Constanta:

PLANUL URBANISTIC ZONAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA", propus a fi amplasat in **Oras Murfatlar, str. Nichita Stanescu, nr. 18-20, lot 3, 4, 5, 6, 7, jud. Constanta, nu necesita evaluare de mediu, urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.**

Motivele care au stat la baza luarii acestei decizii au fost urmatoarele:

- Zona studiată în cadrul planului menţionat nu intră sub incidenţa art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;
- Pe suprafata care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Lg. 292/2018, anexa 2 (proiecte de dezvoltare);
- In conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 si luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului prevăzute in Anexa 1, planul nu ridica probleme din punct de vedere al protecţiei mediului şi nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat.
- Pană la luarea prezentei decizii, publicul nu a depus comentarii.

Informarea şi participarea publicului in procedura s-a realizat astfel:

- Anunţurile privind depunerea solicitării de obţinere a avizului de mediu şi de declanşare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut in datele de 12.01.2026 si 15.01.2026, in ziarul Cuget Liber;
- Decizia nr. 4/06.02.2026, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit (CSC) din data de 04.02.2026, a fost afisata pe site-ul Autoritatii de mediu Constanta;
- Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC, in ziarul „Cuget Liber" din data de 06.02.2026, in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

Prin P.U.Z se solicită schimbarea funcţiunilor pentru imobilul identificat cu număr cadastral IE:107947, din locuire individuală în funcţiuni mixte – locuire colectivă, comerţ, servicii – alimentaţie publică.

Imobilul este situat în intravilanul Orașului Murfatlar, județ Constanța, pe strada Nichita Stanescu nr.18-20, lot 3-7.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal identificat cu IE:107947, în suprafață totală de 1.861 mp., reprezintă proprietatea privată a beneficiarului (Contract de asociere în participațiune și contract constituire drept de superficie autentificat cu nr.2449/03.12.2025).

Accesul carosabil și pietonal se realizează din strada Nichita Stănescu, pe latura Nordică, arteră de circulație ce se află în domeniul public al U.A.T. Oraș Murfatlar.

Terenul se învecinează după cum urmează:

- la Nord: strada Nichita Stănescu – domeniu public UAT Oraș Murfatlar;
- la Est: proprietăți private, I.E. 103949;
- la Sud: proprietăți private, I.E. 104350;
- la Vest: proprietăți private, I.E. 103125, I.E. 105897.

Terenul ce face obiectul studiului, beneficază de branșament la rețelele de alimentare cu apă și energie electrică și este racordat la rețeaua de canalizare.

REGLEMENTĂRI PROPUSE

Funcțiuni propuse

Se propune schimbarea funcțiunilor pentru imobilul identificat cu număr cadastral IE:107947, din locuire individuală în funcțiuni mixte – locuire colectivă, comerț, servicii – alimentație publică, precum și modificarea regimului de înălțime pînă la maxim S(D)+P+3E.

Propunerea se încadrează în strategia de dezvoltare a localității în ceea ce privește mărirea fondului de locuințe și creșterea calității locuirii.

Reglementări - modul de utilizare al terenului

Se propune utilizarea terenului după cum urmează:

Suprafață totală teren = 1.861mp.;

M - zona mixtă: locuire de tip colectiv cu maximum S(D)+P+3E, avînd servicii, comerț sau alimentație publică, la parter: servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere).

P.O.T. maxim propus = 45,00%;

C.U.T. maxim propus = 1,60 ADC/ mp. teren;

Rh. max. = S(D)+P+3E;

H. max. = 17,00 m;

Spații verzi min. = 30%;

Se va respecta HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative si flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z.			
UTR		M	
Rh	H max.	S(D)+P+3E	17,00
POT	CUT	45%	1,60
BILANȚ TERITORIAL			

SUPRAFAȚĂ	EXISTENTĂ	PROPUSĂ
CONSTRUITĂ	94,00mp (5,05%)	Max 837,45mp. (45%)
SPAȚII VERZI	-	Min 558,30mp. (30%)
CIRCULAȚII	-	Max 465,25 (25%)
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z.		1.861mp. (100%)

Retrageri propuse față de aliniament și limite perimetrale

Se propun următoarele retrageri față de aliniament și față de limitele laterale și cea posterioară: Pentru M - zona mixtă: locuire de tip colectiv cu maximum S(D)+P+3E, avînd servicii, comerț sau alimentație publică, la parter: servicii și echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, restaurante, recreere):

- Minim 5,00 m. față de drumul existent – strada Nichita Stănescu;
- Minim 4,50 m. față de limitele laterale;
- Minim 5,00 m. față de limita posterioară.

Rețele tehnico-edilitare

Toate retelele edilitare vor fi realizate subteran. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Cheltuielile de racordare și branșare la utilități vor fi suportate de către beneficiar.

Alimentarea cu apă potabilă

Construcțiile propuse vor fi alimentate cu apă prin branșament la rețeaua publică existentă

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere vor fi colectate și deversate în colectorul existent în zonă.

Canalizare pluvială

Apele pluviale convențional curate se vor reda gravitațional la teren, sau vor putea fi colectate în bazine de retenție și folosite pentru irigarea spațiilor verzi. Este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale - se va realiza prin branșarea la rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua existenta in zonă.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 m., din care un soclu opac de 0,60 m. și o parte transparentă dublată cu gard viu;spre stradă sunt interzise împrejmuirile din zidărie plină;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maximum 2,50 m, vor fi dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu

Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, gard viu etc..

In calitate de titular al planului aveti urmatoarele obligatii:

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veti supune procedurii de adoptare planul, precum si orice modificare a acestuia, dupa caz, numai in forma avizata de autoritatea competenta pentru protectia mediului;

- se vor respecta prevederile Lg. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului ;

- respectarea prevederilor H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014, cu completarile si modificarile ulterioare ;

Prezenta decizie poate fi contestata in conformitate cu prevederile Legii Conteciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

Director,
Celzin LATIF

Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat: Lavinia-Monica ZECA	Șef Serviciu Reglementari	17.02.2026	
Întocmit: Simona SIMA	Consilier	17.02.2026	

Notă: redactat în 3(trei) exemplare.