



## Directia Judeteana de Mediu Constanta

### DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE Nr. 21 din 26.05.2026

Titular : STANILA AUREL, cu domiciliul in jud. Braila, mun. Braila, str. Oborului, nr. 1, bl. AB5, sc. 1, et. 2, ap. 10

Referitor la solicitarea Dumneavoastra, inregistrata la D.J.M. Constanta cu nr. 785RP/28.04.2025, prin care solicitați emiterea avizului de mediu pentru : **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DE REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC- CASE DE VACANTA** , propus a fi amplasat in jud. Constanta, oras Eforie, localitatea Eforie Nord, str. Dimitrie Cantemir, nr. 12÷20 .In conformitate cu prevederile HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, in urma analizei documentatiei in sedinta Comitetului Special Constituit (CSC) din cadrul D.J.M. Constanta din data de 30.04.2026- etapa de incadrare,

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL DE REGLEMENTARE TEREN PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC- CASE DE VACANTA, 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 menționat nu intră sub incidența art. 28 din OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Pe suprafata care a generat planul se propun proiecte care intra sub incidenta Legea 292/2018, anexa 2(proiecte de dezvoltare urbana);
- In conformitate cu H.G. nr. 1076/2004, art. 11 si luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute in Anexa 1, planul nu ridica probleme din punct de vedere al protecției mediului și nu prezintă efecte probabile asupra zonei din vecinatatea amplasamentului studiat.

#### Informarea și participarea publicului in procedura s-a realizat astfel:

- Anunțurile privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform H.G. nr. 1076/2004 au apărut in datele de 22.04.2025 și 25.04.2025 in ziarul „ Cuget Liber ”.
- Decizia nr. 24/30.04.2026, conform consultarilor desfasurate in cadrul sedintei Comitetului Special Constituit ( CSC) din data de 30.04.2026, a fost afisata pe site-ul D.J.M. Constanta ;
- Anuntul privind luarea deciziei in urma parcurgerii etapei de incadrare din sedinta CSC, din data de 15.05.2026 in „ Cuget Liber ”, in conformitate cu art. 12 din HG nr. 1076/2004.

#### Vecinătățile suprafetei care GENEREAZA PUZ-ul sunt:

- Nord -IE 104234, IE 105030, IE 104946, Talasman Lucretia, , IE 106502
- Sud - Strada Dimitrie Cantemir, IE 105895
- Est - Strada Iancu de Hunedoara, IE 105888
- Vest - Strada Traian

**Zonificarea functionala - reglementari, indici urbanistici:**

Zona generatoare se imparte in urmatoarele zone si subzone functionale in functie de regimul maxim de inaltime propus, dupa cum urmeaza:

- Functiuni turistice
- alimentatie publica,
- unitati de cazare individuale in structuri de tip cabana A-frame sau bungalow
- circulatii pietonale, carosabile si locuri de parcare
- spatii verzi amenjate
- piscine
- anexe

Obiectiv propus - Se va schimba destinatia terenului lui Stanila Aurel din teren intravilan curti constructii cu functiuni permise locuire si dotari aferente in teren in vederea construirii unui complex turistic/case de vacanta cu regim de inaltime P/P+1E/P+2E/P+3E, garaje auto pentru folosinta proprie, imprejmuire teren.

**Bilant teritorial**

Suprafata teren studiat - 18380 mp

Suprafata teren care a generat PUZ - 4980 MP.

FUNCTIUNI	EXISTENT - SUPRAFATA MP	EXISTENT - PROCENT %	PROPUS - SUPRAFATA MP	PROPUS - PROCENT %
CONSTRUCTII	0	0%	1982	40%
CIRCULATII CAROSABILE	0	0%	348	7%
CIRCULATII PIETONALE	0	0%	950	19%
PARCAJE	0	0%	275	8%
SPATII VERZI LA SOL	0	0%	1423	28%
SPATII VERZI PE TERASA CLADIRILOR	0	0%	1096	22%
TOTAL SPATII VERZI	0	0%	2490	50%
TOTAL	4980	100%	4980	100%

*In partea de Nord Vest a terenului reglementat exista un imobil P+1E cu spalatorie auto la parter. Distanța între zona edificabilă propusă și spalatoria auto este de 24,15 m.*

**Echipare utilitara****Alimentarea cu apa:**

Se va realiza prin bransamente la rețeaua RAJA SA .



### Canalizare:

Pentru evacuarea în siguranță a apelor menajere fiecare imobil în parte va fi prevăzut cu bransament separat la rețelele de canalizare menajera proiectată.

### Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua electrică existentă în zonă.

### Telecomunicații:

În zonă nu există rețele de telecomunicații existente. Toate rețelele exterioare proiectate vor fi executate subteran.

### Alimentarea cu căldură:

Încalzirea spațiilor precum și prepararea apei calde menajere se va face prin centrale proprii electrice sau cu lemne / peleti. În zonă nu există rețele de alimentare cu gaze naturale

### In calitate de titular al planului aveți următoarele obligații :

- conform art. 26 din HG 1076/2004, veți supune procedurii de adoptare a planului, precum și orice modificare a acestuia, după caz, numai în forma avizată de autoritatea competentă pentru protecția mediului ;
- se vor respecta prevederile Legii 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului ;
- se vor respecta prevederile H.C.J.C. 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 ;
- se vor respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificări și completări.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Director,  
Celzin LATIF



Nume și Prenume	Funcția	Data	Semnătura
Avizat :Lavinia Monica ZECA	Șef Serviciu	26.05.2025	
Întocmit: Corneliu VOICU	Consilier	26.05.2025	

Redactată în 3 (trei) exemplare.