



Nr. 20457/13.07.2023.

ANUNȚ PUBLIC

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și HG nr. 831/2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Primăria orașului Techirghiol anunță deschiderea procedurii de transparență decizională pentru următorul proiect de act normativ :

Proiect de hotărâre privind aprobare actualizare Plan Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism al orașului Techirghiol – etapa finală

Însoțit de Referatul de aprobare inițiator – Primarul orașului Techirghiol, Raportul de specialitate nr. 20245/11.07.2023 al Serviciului Urbanism, Anexă Plan Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al orașului Techirghiol.

Proiect de hotărâre privind aprobarea actualizare Plan Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism al orașului Techirghiol – etapa finală, este afișat pe site-ul primăriei www.primariatechirghiol.ro secțiune Monitorul Oficial Local – Meniu Principal – Alte documente – Oricare alte documente care fac obiectul aducerii la cunoștință publică, conform legii – Implementarea Legii nr. 52/2003) și la avizierul instituției, conform Procesului verbal de afișare. Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere scrisă depusă la biroul de relații cu publicul, la registratura instituției

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 25.07.2023:

- Prin formularul on-line disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul <https://emol.ro/techirghiol-ct/alte-documente-category/alte-documente-care-fac-obiectul-aducerii-la-cunostinta/29?sort=date&dir=DESC&page=1> ;
- Ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail : apl@primariatechirghiol.ro ;
- Prin poștă, la adresa Str. Dr. Victor Climescu nr. 24, localitatea Techirghiol ;
- La sediul instituției, la Registratura, între orele 9.00 – 14.00.

Materialele transmise vor purta mențiunea "Proiect de hotărâre privind aprobarea actualizare Plan Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism al orașului Techirghiol – etapa finală".

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul <https://emol.ro/techirghiol-ct/registratura/RCPSO/?year=2023> .

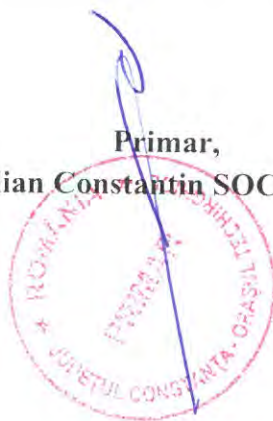


Nepreluarea recomandarilor formulate si inaintate în scris va fi justificata în scris.

Anunțul a fost afișat, astăzi 13.07.2023, în conformitate cu prevederile legale.

Pentru informatii suplimentare, va stam la dispozitie la urmatoarele date de contact: telefon: 0241/735622, e-mail: apl@primariatechirghiol.ro , persoana de contact: Inspector – Dragomir Cristina.

Primar,
Iulian Constantin SOCEANU



Șef Serviciu A.P.L :
Mioara AXÂN

Întocmit,
Insp. Cristina DRAGOMIR



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
TECHIRGHIOI

PROIECT DE HOTĂRÂRE

nr.123 din 13.07.2023

*privind aprobare actualizare Plan Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism al orașului
Techirghiol - Etapa finală*

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a) Prevederile art. 129, alin.(6), lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ,
- b) Prevederile art. 46, alin. (1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,
- c) Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999;
- e) Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;
- f) HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- g) Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- h) Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- i) Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare;
- j) Legea nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- k) Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- l) Legea nr. 46/2008 – Codul silvic, republicată;
- m) Legea nr. 107/1996 – Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;
- n) Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;
- o) Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- p) Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- q) Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- r) Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- s) LEGE nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport cu modificările ulterioare;
- t) LEGE nr. 171 din 4 noiembrie 1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa cu modificările ulterioare;
- u) Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a

- Zone Protejate cu modificările și completările ulterioare;
- v) Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
 - w) LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
 - x) LEGE nr. 190 din 26 mai 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice;
 - y) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
 - z) Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;
 - aa) ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare;
 - ab) ORDIN Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
 - ac) Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;
 - ad) Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
 - ae) ORDIN nr. 129 din 25 august 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările ulterioare;
 - af) Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;
 - ag) HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului.
 - ah) 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;
 - ai) HCL 76/14.04.2016 privind aprobarea preliminară a lucrării reactualizarea Planului Urbanistic General al orașului Techirghiol, județul Constanța și al regulamentului General de Urbanism.

Ținând cont de:

- a) Referatul de aprobare al Primarului Orașului Techirghiol,
- b) Raportul de specialitate nr. 20245/11.07.2023 al Serviciului Urbanism,

Luând act de:

- a) Raportul nr. 20124/10.07.2023 final cu privire la informarea și consultarea publicului pentru actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului General de Urbanism al orașului Techirghiol,
- b) Anunțul privind deschiderea procedurii de transparență decizională nr. 20457/13.07.2023;

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI

adoaptă prezenta hotărâre:

Art. 1 - Se aproba Planul Urbanistic General al oraşului Techirghiol şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia - etapa finală, cuprins în Anexele nr. 1 şi nr. 2 care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 - Se stabileste perioada de valabilitate a documentatie de urbanism la 10 ani, de la data aducerii la cunostinta publica prin afisare la sediul primariei, cu posibilitatea de prelungire a valabilitati conform prevederilor legale.

Art. 3 - Monitorizarea prevederilor din documentatia de urbanism se va realiza de catre Arhitectul Şef al oraşului Techirghiol.

Art. 4 - Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se incredinteaza Primarul oraşului Techirghiol - Iulian Constantin SOCEANU.

Art. 5 - Prezenta hotarare, însoţita de un exemplar al documentatiei în format electronic, se inainteaza, in termen de 15 zile de la aprobare, Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanţa pentru preluarea informatiilor în sistemul de evidenta de cadastru şi publicitate imobiliara si un exemplar se comunica Ministerului Lucrarilor Publice, Dezvoltarii si Administratiei pentru preluarea în Observatorul teritorial national.

INIȚIATOR PROIECT:
PRIMARUL ORAŞULUI TECHIRGHIOL
Iulian-Constantin SOCEANU



AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL ORAŞULUI TECHIRGHIOL
Niculina PAROȘANU



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

SERVICIUL URBANISM

Nr. 20245 / 11.04.2023

VIZATĂ
PRIMAR,
SOCEANU IULIAN-CONSTANTIN
PRIMAR
JUDETUL CONSTANTA - ORASUL TECHIRGHIOI

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobare actualizare Plan Urbanistic General și Regulament de Urbanism al orașului Techirghiol, județul Constanța

1. TEMEIUL DE FAPT

Având în vedere faptul că pentru aprobarea Plan Urbanistic General și Regulament de Urbanism al orașului Techirghiol, județul Constanța, au fost parcurse următoarele etape, astfel:

a) Etapa pregătitoare

În anul 2015 prin anunțul cu nr. 12748, Primăria Orașului Techirghiol anunța demararea acțiunii de informare și consultare a publicului privind prima variantă a proiectului „Actualizare Planul Urbanistic General Oraș Techirghiol” iar în data de 16.12.2015 a fost organizată o dezbateră în cadrul căreia nu au fost înregistrate obiecțiuni.

În anul 2016, în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 183/21.12.2015, s-a emis avizul favorabil pentru „Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Techirghiol și Regulamentul General de Urbanism” în baza Procesului Verbal nr. 3808/16.03.2016.

Documentația „Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Techirghiol și Regulamentul General de Urbanism” a fost publicată conform Proces verbal de afișare nr. 4876/30.03.2016.

Astfel, a fost aprobată preliminar lucrarea „Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Techirghiol și Regulamentul General de Urbanism” prin Hotărârea de Consiliu Local Techirghiol cu nr. 76/16.04.2016.

b) Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare

“Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orașului TECHIRGHIOI” a fost realizat în baza contractului de prestări servicii 13090/08.08.2017 încheiat cu S.C. PLAN.CO URBISDESIGN S.R.L., BUCUREȘTI, lt. SAIDAC GHEORGHE 2A, bl. 12A, ap. 56 cu actele adiționale 19628/06.12.2017 și 4313/21.03.2018, care cuprinde propuneri, reglementări și coordonarea unor proiecte și PUZ-uri deja aprobate, la nivelul întregii unități administrative-teritoriale.

În anul 2018 a fost eliberat avizul favorabil cu nr. 07831/18.05.2018 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism constituită conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 116/15.05.2018 pentru documentația “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orașului TECHIRGHIOI”.

Astfel a fost afișat anunțul cu nr. 8120/23.05.2018 privind elaborarea documentației – “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orașului



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

TECHIRGHIOI” – propunere preliminară, atât pe site-ul Primăriei Oraș Techirghiol și pe conturile publice de informare înregistrate, cât și la sediul administrativ, în spațiile accesibile tuturor cetățenilor și a fost întocmit Procesul verbal de afișare cu nr. 8121/23.05.2018 și a fost întocmit Raportul cu privire la informarea și consultarea publicului cu nr. 10003/25.06.2018.

În data de 28.06.2018 a fost aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 148, lucrarea “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orasului TECHIRGHIOI” – variantă preliminară.

c) Etapa elaborării propunerilor

Această etapă s-a desfășurat în perioada 2018-2023, timp în care au fost eliberate avizele și acordurile necesare aprobării lucrării “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orasului TECHIRGHIOI”, fiind actualizată în acord cu acestea.

d) Etapa de aprobare a Planului Urbanistic General și a Regulamentului urbanism aferent acestuia

Documentația în forma finală, supusă consultării în această etapă, conține toate avizele prevăzute de legislația în vigoare și este pusă la dispoziția publicului spre consultare la sediul instituției din strada Dr. Victor Climescu nr. 24, oraș Techirghiol, cât și pe pagina de internet a inițiatorului.

e) Etapa de monitorizare

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin Hotărâre de Consiliu Local a documentației “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orasului TECHIRGHIOI” și se supune prevederilor privind liberul acces la informațiile de interes public.

Astfel, informațiile conținute în Planul Urbanistic General al Orașului Techirghiol și Regulamentul General de Urbanism reprezintă informații de interes public și pot fi puse la dispoziția celor interesați prin publicare pe pagina de internet a inițiatorului. La cerere, pot fi eliberate extrase din aceste documente, sub formă de copii în format tipărit sau electronic, în condițiile Legii nr. 544/2001, cu modificările și completările ulterioare.

2. TEMEIUL DE DREPT

Conform art. 129, alin.(6), lit. c, art. 139 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ și în baza art. 46, alin. (1) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Techirghiol urmărește, prin introducerea în cadrul documentației de urbanism a constrângerilor și permisivităților urbanistice generate de zone propuse pentru extindere, crearea condițiilor de autorizare a noilor construcții, creșterea premiselor spațiale pentru desfășurarea activităților economice și sociale în acord cu obiectivele de dezvoltare județene precum și valorificarea turistică.

Se pun în evidență implicațiile dezvoltării urbanistice asupra sistemului de circulații și a rețelei de infrastructură edilitara, fiind conturate măsurile pentru dezvoltarea armonioasă a localității.

Documentația de urbanism are ca obiect de studiu problemele specifice, iar prin actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului aferent aprobat se identifică disfuncționalitățile existente la nivel local și regional, se stabilesc direcții de dezvoltare ale structurii urbane existente, pe termen mediu, 5-10 ani, ce vor determina dezvoltarea durabilă și sustenabilă a unității administrativ teritoriale, se analizează și reglementează următoarele:



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>

- actualizarea limitei teritoriului administrativ al orașului și evoluțiile înregistrate în relațiile cu unitățile administrativ teritoriale adiacente și din ansamblul teritoriului;
- evidențierea modificărilor intervenite în structura, dimensiunile și caracteristicile zonelor funcționale și a amenajărilor urbanistice din localitățile componente ale orașului, cu propuneri de ameliorare a situației lor în etapele următoare;
- schimbări intervenite în mărimea și structura populației și în economia orașului;
- modificările înregistrate de rețeaua căilor de comunicație, de toate categoriile, măsuri pentru încadrarea ei corespunzătoare în teritoriu, și de dezvoltare pentru a asigura legăturile și accesele necesare, precum și funcționalitatea ansamblului urbanistic;
- propuneri de extindere și de modernizare a rețelelor tehnico-edilitare, în corelare cu dezvoltarea zonelor construite, existente și prevăzute;
- măsuri de ameliorare a condițiilor mediului natural și antropic, cu protejarea obiectivelor patrimoniului cultural, de cunoaștere și de salvare a zonelor naturale, valoroase, din cuprinsul orașului;
- documentația PUG aprobată va servi ca bază pentru accesarea de fonduri structurale.

4. REGLEMENTĂRI LEGALE DE INCIDENTE

Codul Civil;

NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999;

Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări;

HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;

Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare;

LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 46/2008 – Codul silvic, republicată;

Legea nr. 107/1996 – Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată;

Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;



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

LEGE nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport cu modificările ulterioare;

LEGE nr. 171 din 4 noiembrie 1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa cu modificările ulterioare;

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a - Zone Protejate cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;

LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;

LEGE nr. 190 din 26 mai 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice;

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000;

ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare;

ORDIN Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;

ORDIN nr. 129 din 25 august 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;

HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.

Reglementări tehnice în domeniu;

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;

Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Ordin 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;

H.C.L. nr. 148/28.06.2018 privind aprobarea lucrării "Actualizare Plan Urbanistic General al orașului Techirghiol, județul Constanța și al Regulamentului General de Urbanism" - varianta preliminară.



5. CONCLUZII ȘI PROPUNERI

Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Techirghiol are la bază forma preliminară a PUG Techirghiol aprobat prin HCL 76/14.04.2016, documentația fiind revizuită, corelată și completată în acord cu Normele Metodologice din 26.02.2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/26.02.2016 al MDRAP;

Obiectivele constau în:

- relaționarea localității cu teritoriul său administrativ și relaționarea suprateritorială;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- delimitarea zonelor afectate de servituți publice, afectate de interdicții temporare și permanente de construire și a zonelor expuse la riscuri naturale;
- evidențierea deținătorilor de terenuri și modul preconizat de circulație a terenurilor din teritoriul intravilan al orașului;
- modernizarea și dezvoltarea echipării și a infrastructurii edilitare aferentă zonelor de extindere a intravilanului;
- stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite și amenajate;
- stabilirea destinației terenurilor aflate în extravilanul orașului Techirghiol.

Vecinătățile UAT oraș Techirghiol:- UAT Agigea – la nord; UAT Topraisar – la vest; UAT Tuzla – la sud; UAT Eforie – la est;

Accesul în oraș se poate face dinspre localitatea Agigea pe DN38, Constanța-Negru Vodă sau dinspre stațiunea Eforie Nord care se găsește la 2,50 km, pe DN 39A. Legătura cu sudul județului se poate face și pe DJ 393, spre localitatea Moșeni. Cea mai apropiată stație de cale ferată este în localitatea Eforie Nord.

Actualizarea PUG + RLU are drept scop introducerea în intravilan a zonelor: UTR 4, UTR 26, UTR 27, UTR 28, UTR 30, UTR 31, UTR 33, UTR 34 și extinderea zonelor de intravilan existente: UTR 8, UTR 9, UTR 13, UTR 19 și Trup 1.

Teritoriul administrativ al orașului Techirghiol are suprafața de 3.792,28 h, cuprinde localitatea Techirghiol și trupuri izolate. La suprafața teritoriului administrativ contribuie și suprafața de teren care aparține localității Eforie, respectiv 66,80 ha și 20,10 ha.

Bilanț teritorial

Intravilan existent:

Trup	Suprafata
Trup 1	= 491,95ha
Trup 2	= 21,28 ha
Trup 3	= 4,88 ha
Trup 4	= 1,00 ha
Trup 5	= 3,00 ha
Trup 6	= 4,00 ha
Trup 7	= 3,33 ha
Trup 8	= 1,20 ha
Trup 9	= 1,91 ha
Trup 10	= 0,86 ha
Total	= 533,41 ha



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

Intravilan propus:

Trup	Suprafata
Trup 1	= 680,28 ha
Trup 2	= 21,34 ha
Trup 3	= 4,88 ha
Trup 4 fost trup 5	= 3,00 ha
Trup 5 fost trup 6	= 4,00 ha
Trup 6 fost trup 7	= 3,33 ha
Trup 7 fost trup 9	= 1,91 ha
Total	= 718,74 ha

Situat într-un loc favorabil, pe malul unui fost golf al Mării Negre (Caraivan et alii 2000-2001), teritoriul localității Techirghiol este unul dintre cele mai cunoscute din punct de vedere arheologic de pe raza județului Constanța, datele disponibile la ora actuală ilustrând că în această zonă locuirea umană este atestată pentru toate perioadele, începând din paleolitic și până în epoca medievală, fapt pentru care a fost întocmit Studiu istoric arheologic, în urma căruia s-au descoperit 17 situri arheologice.

Lista siturilor arheologice de pe teritoriul UAT Techirghiol

Sit 1 – Techirghiol – ”Dealul Minerva”

(cod LMI CT-I-s-B-02760)

(cod RAN 60543.01)

Localizare: În intravilanul de Nord-Est al orașului, delimitat de malul lacului Techirghiol la Sud, strada Ion Țuculescu la SV, străzile Ecaterina Varga, Pictor Ion Andreescu, Eroilor și Munteniei la Nord. Resturile arheologice se concentrează în special pe străzile Alecu Russo, Alexandru Vlahuță, Maior Gheorghe Șonțu, Minerva, Costache Negri, George Coșbuc, Bd. Eroilor (între str. Mărășești și Piața Republicii), Dr. Ion Tătăranu (între str. Mărășești și Piața Republicii), Ecaterina Teodoroiu, Griviței, Nicolae Titulescu, Pictor Ion Țuculescu, Negru Vodă, Ecaterina Varga (între str. Pictor Ion Țuculescu și str. Muncii), Muncii (între str. Dr. Ion Tătăranu și Pictor Ion Andreescu), Colonel Mărculescu, Pictor Ion Andreescu, Mărășești, Munteniei, Transilvaniei, Mărăști, Oituz, Bd. Eforie.

Descoperiri: în urma numeroaselor supravegheri de pe raza orașului Techirghiol în perioada 2004-2006 a fost delimitat mai bine un nucleu cu o bogată locuire greco-romană și medievală timpurie în zona de NE a localității, care suprapune în mare parte și binecunoscuta așezare neolitică din zona Hotelului Minerva. Periegezele efectuate pe străzile din perimetrul sitului, precum și pe unele proprietăți, au permis identificarea a numeroase fragmente ceramice din perioadele elenistică, romană și medieval timpurie, care conturează foarte clar o așezare importantă. Cel mai bine se poate delimita deocamdată locuirea medieval timpurie, în perimetrele străzilor Griviței, Nicolae Titulescu, Negru Vodă și Ecaterina Teodoroiu, unde au ieșit la lumină complexe și materiale arheologice databile în secolele VIII-X p.Chr.

Bibliografie: SLOBOZIANU 1959, p. 741; COMȘA et alii 1962.

Cronologie: perioada neolitică (cultura Hamagia), perioada La Tene / elenistică (sec. V-I a.Chr.), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.), perioada medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.).

Sit 2 – Techirghiol Nord – locuire romană

Localizare: la Vest de str. Rășcoala din 1907 (DN 38), în zona fostelor grajduri ale IAS Techirghiol și în terenurile arabile de la Vest de acestea.



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>

Descoperiri: fragmente ceramice și de materiale de construcție (țigle, cărămizi), dispersate în terenurile arabile. Pe unele fotografii satelitare și ortofotoplanuri se poate distinge traseul unui posibil drum antic pe direcția N-S.

Cronologie: perioada romană (sec. II-III p.Chr.)

Sit 3 – Techirghiol Vest – ”Cimitirul turcesc” – grup de tumuli

Localizare: în partea de Vest a orașului, în apropiere de drumul național DN 38 (str. Răscoala din 1907); cuprinde cea mai mare parte a cimitirului musulman, precum și proprietăți aflate pe străzile Gheorghe Șincai și Aprodu Purice.

Descoperiri: din zona cimitirului turcesc provine o inscripție care menționează un loci princeps, T. Atius Firmus (ISM II, 183); Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX figurează în incinta cimitirului două movile, aparținând cel mai probabil unei necropole tumulare și plane anterioare epocii otomane. Nu excludem apartenența la această necropolă a monumentului funerar amintit.

Bibliografie: ISM II, 183.

Cronologie: perioada romană (sec. I-III p.Chr.), perioada otomană (sec. XVI-XIX).

Sit 4 – Techirghiol Sud – ”Stadion” – locuire preistorică și medievală timpurie

Localizare: în zona de Sud a orașului, în apropiere de stadion, dar și pe proprietățile învecinate, delimitat de Est de str. Traian, la Nord de Bd. Victoriei, la Vest de str. Emil Cioran, iar la Sud de terenurile intravilane aflate la Sud de strada Narciselor.

Descoperiri: descoperirile mai vechi, consemnate de Vasile Boroneanț, constau în fragmente ceramice preistorice și medievale timpurii.

Bibliografie: BORONEANȚ 1977, p. 321.

Cronologie: perioada neolitică (?), epoca medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.)

Sit 5 – Techirghiol Sud – necropolă tumulară și plană

Localizare: în zona de Sud a orașului, intravilan și extravilan, pe pantele de Nord ale dealului cunpuscut în Planul Director de Tragere sub toponimul Ormancic, imediat șla Sud de situl 4

Descoperiri: pe Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX este figurată o movilă denumită Movila Male (cu cota de înălțime +4) în zona centrală a sitului; aceasta a fost aplatizată și parțial distrusă de amenajarea unui canal de aducțiune a apei. Unele imagini aeriene și satelitare indică prezența unor tumuli aplatizați în jurul fostei movile.

Mențiuni cu privire la acest sit avem de la Vasile Boroneanț, care îl localizează ”pe culmea terasei înalte din partea de sud a localității”, pe traseul canalului de irigație ce pornește din partea de SE a orașului; autorul precizează că ”la locul unde acesta cotește spre sud”, s-au observat gropi de morminte (orientate E-V), probabil din perioada medievală timpurie.

Bibliografie: BORONEANȚ 1977, p. 321.

Cronologie: preistorie?, antichitate, epoca medievală timpurie.

Sit 6 – Techirghiol SV – locuire antică și medievală

Localizare: în zona de SV a orașului, într-un perimetru care cuprinde proprietăți aflate pe străzile Răscoala din 1907, Walter Mărăcineanu, George Enescu, Plantelor, Samuil Micu și Pericle Macri, precum și la Sud de strada Pericle Macri.

Descoperiri: în terenurile încă folosite ca arabil, situate la Sud de strada Pericle Macri, s-au descoperit câteva fragmente ceramice elenistice, romane și din perioada otomană, care indică cel mai probabil prezența unor structuri de locuire din aceste perioade.

Cronologie: perioada antică (elenistică, romană), medievală târzie (otomană).



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

Sit 7 – Techirghiol Vest – așezare La Tene / elenistică

Localizare: la marginea de Vest a orașului (circa 600 m NV de intersecția DN 38 – DJ 393), în zona fermelor de la Nord de drumul național DN 38 spre Movilița; la Sud este mărginită de un canal de irigații.

Descoperiri: fragmente ceramice descoperite în terenul arabil, provenind în majoritate de la amfore elenistice, dar și de la câteva vase indigene lucrate cu mâna.

Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.).

Sit 8 – Techirghiol SV - șanțuri de delimitare antice

Localizare: în extravilanul de SV al orașului, la Sud de DN 38 și la Vest de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, în vecinătatea necropolei tumulare (sit 9) și a așezării elenistice de la Nord (sit 7).

Descoperiri: în urma analizei unor imagini satelitare (Google Earth imagery dates 7/22/2012, 8/24/2013) și aeriene (otrofotoplanuri ANCPPI din anii 2008 și 2010) se poate observa existența a două șanțuri paralele care delimitează cel mai probabil așezarea de necropola tumulară învecinată. Șanțul 1 de la Sud se observă pe o lungime de circa 1400 m, iar șanțul 2 de la Nord pe o lungime de aproximativ 1200 m. Nu excludem posibilitatea ca șanțurile respective să fie dublate și de valuri de pământ.

Cronologie: perioada elenistică (?).

Sit 9 – Techirghiol SV – necropolă tumulară și plană

Localizare: la distanțe cuprinse între 1 și 2 km SV de oraș (intersecția DN 38 – DJ 393), majoritar la Sud de DN 38, în terenurile arabile traversate de canalul de irigații și de conducta Transgaz.

Descoperiri: Pe planurile topografice mai vechi sau mai noi zona este cunoscută prin două movile de mari dimensiuni - Movila Urluchioi și Movila Rătezata și prin figurarea altor movile mai mici. Imaginile aeriene și satelitare confirmă o densitate mult mai mare de movile în zonă (tumuli aplatizați), ceea ce presupune existența aproape certă și a unor morminte plane (cel puțin în jurul acestor movile). Deplasările în teren au confirmat existența acestui important sit arheologic, pe care l-am delimitat în funcție de cele 15 movile vizibile, dar și prin înregistrarea materialelor arheologice culese din teren (îndeosebi fragmente ceramice de epocă elenistică).

Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.), perioada romană (?).

Sit 10 – Techirghiol SV – locuire La Tene / elenistică

Localizare: în terenul extravilan de la SV de oraș, la circa 1-1,5 km SV de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, imediat la Vest de drumul județean DJ 393, în vecinătatea mării necropole tumulare (sit 9).

Descoperiri: se poate delimita mai ales pe baza anomaliilor vizibile pe ortofotoplanuri și imagini satelitare. Materialul ceramic cules în teren este foarte fragmentat și relativ rar.

Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.).

Sit 11 – Techirghiol SV – ”Movila Ormancic” - necropolă

Localizare: la marginea de SV a orașului (circa 1 km Sud de intersecția dintre DN 38 și DJ 393), la Est de DJ 393, în terenul extravilan din apropiere de centrul logistic Dedeman.

Descoperiri: pe Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX sunt figurate patru movile, una dintre ele fiind cunoscută ca Movila Ormancic; pe imagini aeriene și satelitare se observă mai multe anomalii care indică prezența unor tumuli aplatizați, îndeosebi în partea de Sud a sitului, traversată de un canal de irigații; fragmente ceramice atipice identificate în teren.

Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 12 – Techirghiol Vest – tumuli aplatizați

Localizare: în extremitatea de Vest a teritoriului UAT Techirghiol, aproximativ 3 km distanță de oraș și la 1 km Nord de drumul național DN 38 spre Movilița.



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

Descoperiri: anomalii vizibile pe imagini satelitare și ortofotoplanuri indică prezența a cel puțin doi tumuli aplatizați.

Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 13 – Techirghiol Sud – tumul aplatizat

Localizare: în terenul extravilan situat la aproximativ 1,7 km Sud de oraș, 1,5 km Est de DJ 393 și 1 km Vest de malul lacului Techirghiol.

Descoperiri: anomalie vizibilă pe imagini satelitare și ortofotoplanuri, care indică prezența unui tumul aplatizat.

Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 14 – Techirghiol Sud – ”Carieră” – așezare romană, locuire preistorică

(cod LMI 2015 CT-I-s-B-02761)

(cod RAN 60543.02)

Localizare: pe malul de Vest al lacului Techirghiol, la distanțe cuprinse între 500 m și 2,5 km Sud de oraș, în zona vechilor cariere de piatră și până în apropierea digului care separă lacul Techirghiol de balta Zarguzon.

Descoperiri: cu prilejul periegezelor din anii 1970, Vasile Boroneanț menționează descoperirea de fragmente ceramice romane la 2 km distanță de oraș, în zona carierei de piatră de pe malul lacului, dar și o unelată de silex din epipaleolitic la 1,5 km distanță spre Sud de carieră. Pe baza acestor informații, situl a fost înscris în RAN și clasat în LMI. În teren se observă o concentrare importantă de fragmente ceramice în zona centrală a sitului.

Bibliografie: BORONEANȚ 1977, p. 321.

Cronologie: preistorie, perioada romană (sec. II-III p.Chr.).

Sit 15 – Techirghiol Sud – ”Urluchioi Est” – așezare neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire romană

(Cod LMI 2015 CT-I-s-B-02762)

(Cod RAN 60543.03)

Localizare: la distanțe cuprinse între 2 și 3,5 km Sud de oraș, pe malul lacului Techirghiol, de o parte și de alta a unei văi situate între dealurile Urluchioi și Ormancic și pe pantele line ale acestora, până la limita cu UAT Topraisar; este traversat pe direcția N-S de drumul județean DJ 393.

Descoperiri: cuprinde și zona fostului cimitir turcesc Urluchioi, unde s-au descoperit numeroase materiale epigrafice și sculpturale.

Bibliografie: SLOBOZIANU 1959, p. 739-740.

Datare: perioada neolitică, perioada La Tene / elenistică, epoca romană (sec. II-IV p.Chr.)

Sit 16 – Techirghiol SV – ”Dealul Urluchioi” – necropolă tumulară

Localizare: în extremitatea de Sud a UAT Techirghiol, pe Dealul Urluchioi, la 2,5 km SV de oraș și la 350 m Vest de drumul județean DJ 393; situat între perimetrele siturilor 15 și 17.

Descoperiri: necropolă tumulară, organizată în jurul unei movile dominante (+4 cotă de altitudine față de terenul înconjurător); pe imagini satelitare și ortofotoplanuri se observă numeroși tumuli aplatizați, iar în teren s-au cules câteva fragmente ceramice de epocă elenistică și romană.

Datare: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-I a.Chr.), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.)

Sit 17 - Techirghiol SV / Movilița SE (”Urluchioi”) - așezare romană, locuire neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire otomană

(Cod RAN: 60543.04)

Localizare: limitele de Nord ale sitului se saflă la circa 2 km SV de orașul Techirghiol și la 2,5 km SE de localitatea Movilița; limita de Sud este asigurată de valea Dereaua, iar către SE se întinde până la aproximativ 250 m distanță de malul bălții Zarguzon (lacul Techirghiol), pe pantele



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>

de Vest și de Sud ale Dealului Urluchioi. Este situat într-o vale largă care se întinde la Nord de valea Dereaua (între Dealurile Movilița și Urluchioi), la limita dintre UAT Topraisar și UAT Techirghiol.

Descoperiri: numeroase nuclee de locuire, evidențiate de un bogat material ceramic; în zona centrală predomină materialul din perioada elenistică și romană timpurie, în zona de Nord apar nuclee databile în sec. IV p.Chr., iar în partea de Sud și SE se concentrează urmele de locuire din perioada otomană (fostul sat Urluchioi). Conform informațiilor din RAN, există și urme de locuire din perioada eneolitică (cultura Gumelnița), posibil și din neolitic (cultura Hamangia).

De asemenea Lacul TECHIRGHIOI este o arie protejată cu triplu statut de protecție: național (rezervație naturală), internațional (zona umedă de interes internațional - sit RAMSAR) și comunitar (arie de protecție specială avifaunistică ROSPA 0061).

Aria Protejată Lacul Techirghiol cuprinde pe lângă lacul în sine și o zonă de protecție specială avifaunistică și o zonă de dezvoltare economică durabilă care reprezintă o suprafață de teren semnificativă, măbind considerabil suprafața ariei protejate.

În Aria Protejată sunt incluse următoarele localități: Techirghiol, Eforie Nord, Eforie Sud, Tuzla, Biruința, Movilița și o parte mică din Topraisar.

Suprafața Ariei Protejate Lacul Techirghiol a fost aleasă pentru a putea proteja într-un mod cât mai eficient compoziția specifică a apei Lacului Techirghiol de infiltrările de apă dulce sau de deversările de variate substanțe nocive (pesticide, insecticide, ierbicide, îngrășăminte chimice) care s-ar putea scurge și astfel afecta lacul.

Zonarea internă a Ariei Protejate Lacul Techirghiol a fost realizată pe baza localizării principalelor valori naturale și a necesității de conservare a diversității biologice locale. De asemenea, un factor important care a fost avut în vedere a fost cel al activităților permise în interiorul Ariei Protejate. Astfel, există trei zone bine definite după cum urmează:

- zona centrală de conservare (sit Ramsar) reprezentată de lacul în sine și respectiv 7 m de la luciul de apă. Această zonă cuprinde situl Ramsar și reprezintă zona cu prioritate totală pentru conservarea speciilor, habitatelor și ecosistemelor. În mod natural, aici sunt permise numai activități de monitorizare, limitate și nondestructive, necesare pentru managementul ariei, cât și a activităților de cercetare. Managementul acestei zone se realizează în scopul conservării ei și al utilizării durabile a resurselor biologice pe care le generează, în conformitate cu prevederile Convenției privind conservarea zonelor umede de importanță internațională (Convenția Ramsar), în special ca habitat al păsărilor acvatice.
- zona de protecție specială avifaunistică (zona de protecție integrală, SPA) reprezentată de o suprafață de teren localizată la coada lacului și care se suprapune peste o zonă centrală de conservare în partea de est a lacului și de o zonă satelit reprezentată de o parcelă situată în partea de sud a Ariei Protejate. Această zonă corespunde Ariei de Protecție Specială avifaunistică (SPA) care face parte din rețeaua europeană de arii protejate, Natura 2000.

Managementul este dedicat conservării speciilor, habitatelor și ecosistemelor, a valorii peisajului natural, recreerii și plăcerii de a fi în mijlocul naturii și al ariei naturale. În mod natural, aici este permis procedeele naturale să se desfășoare cu intervenții manageriale minime și fără a dezvolta infrastructura. Sunt admise turismul controlat, activitățile de natură educativă și numai activitățile de gospodărie/valorificare a resurselor naturale (de ex. utilizarea pășunilor de către localnici și a terenurilor agricole pentru culturi agricole) care respectă principiile de utilizare durabilă a acestora în confirmare cu planul de management. Managementul necesită măsuri legale, administrative sau contractuale în scopul evitării deteriorării habitatelor naturale și a habitatelor speciilor, precum și a perturbării speciilor pentru care zonele au fost desemnate.



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

- UTR 15 – zonă extindere intravilan la S de DN 38- PUZ A 105/2- DN38- str. Mierlei- str. Acvilei- DN 38- limită intravilan (A 105/58)
- UTR 16 – zonă extindere intravilan la S de Str. Răscoala din 1907
- UTR 17 – Trup 3
- UTR 18 – Trup 2
- UTR 19 – zonă extindere intravilan (S)
- UTR 20 – zonă extindere intravilan (S)
- UTR 21 – Trup 4
- UTR 22 – Trup 5
- UTR 23 - Trup 6
- UTR 24 – zonă extindere intravilan
- UTR 25 – PUZ Eforie 1 (str. Saturn- limită terioriu administrativ- Lacul techirghiol- Str. Saturn)
- UTR 26 – PUZ Eforie 2 (str. Henri Coandă (N)- limită intravilan (E)- Str. Anghel Salingny- UTR 30- UTR 27- limită intravilan- str. Mica- str. Verde
- UTR 27 – UTR 26 (N)- UTR 30- UTR 25 (E)- Bdul. Eforie- str. Mărăști- Nordului
- UTR 28 – teren cu destinație specială (N)- UTR 11- str. 9 Mai
- UTR 29 – Trup 7
- UTR 30 – Str. Anghel Saligny- UTR 5 (S)- UTR 27- UTR 26
- UTR 31 – liită intravilan (N)- str. Verde- Henri Coandă- str. Verde- str. Mica

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
TR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STATIUNEA TECHIRGHIOI			
UTR 1A				
Funcțiuni UTR 1A				
locuinte individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții financiar bancare,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții învățământ,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de sănătate,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2



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

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 1B			
Funcțiuni UTR 1B			
locuințe individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții financiar bancare,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții învățământ,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții de sănătate,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 1C			
Funcțiuni UTR 1C			
locuințe individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2



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>

-zona de dezvoltare durabilă a activităților umane (zonă de utilizare intensivă). Cuprinsă între cumpăna apelor și limitele zonei de protecție specială acvifaunistică, conține în special terenuri agricole și 6 localități, dar tocmai din acest moment poate avea o influență deosebită asupra compoziției și structurii habitatelor și ecosistemelor zonei centrale de conservare. Aici sunt permise activitățile și funcționarea structurilor deja stabilite sau dezvoltarea infrastructurilor cu promovarea și sprijinirea, pe cât posibil, a dezvoltării durabile care ar putea fi prielnice ariei protejate și care nu vor provoca un impact negativ asupra ariei protejate (cum ar fi folosirea în exces a pesticidelor, insecticidelor sau a altor substanțe toxice care ar putea ajunge în apa lacului). Astfel, aici se permit activități de investigații/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversității.

Zone functionale – caracteristici

1. Zona centrala si alte functiuni de interes public- Obiectivele de interes public, in marea lor majoritate, sunt amplasare in aceasta zona. Zona centrala este situata in partea de est a orasului, adiacent malului lacului.

2. Zona pentru locuit si functiuni complementare

Zona de locuit s-a structurat in diverse perioade pe principii diferite, motiv pentru care aceasta are un caracter eterogen. Modul de locuire nu este static, ci se transforma continuu, implicand atat insumari cantitative cat si salturi de calitate.

Locuintele colective sunt situate atat in zona centrala cit si in exteriorul acesteia, insumind aproximativ 250 unitati de locuit, cu un regim de inaltime de P+3 ETAJE.

Locuintele pe loturi individuale spontan alcatuite sau pe terenuri lotizate unitar prin PUD sau PUZ, legal aprobate reprezinta ponderea majora in zona de locuit. Regimul de inaltime variaza de la parter, parter si mansarda pana la parter+etaj si mansarda sau parter si doua etaje. Pe teritoriul orasului sunt zone diferite din punct de vedere a densitatii, a dimensiunilor loturilor si ca ocupare si orientare a loturilor.

La nivelul orasului sunt inregistrate urmatoarele date:

Locuinte existente - total 2307 din care:

Locuinte in proprietate publica 223

Locuinte din fondurile private 2084

Suprafata locuibila - total 100097 mp din care:

Suprafata locuibila - proprietate publica - 5070 mp

Suprafata locuibila - fondurile private – 95027 mp

Indice de locuibilitate 13,986 mp Suprafata locuibila/ locuitor

3. Zona pentru activitati economice - unitati industriale, agricole depozitare si servicii

Activitățile economice sunt concentrate in partea de nord-est a orasului, in vecinatatea liniei CF, propusa pentru dezafectare, cu profil constructii si depozitare si in partea de sud-vest-zona cu activitati de produse agricole. (In prezent aceasta zona a fost impartita in doua: zona de nord propusa pentru reconversie functionala-lotizari locuinte si zona de sud pentru depozitare si mica productie nepoluanta).

4. Zona spatii verzi, sport, agreement.

Zonele verzi sunt constituite preponderant din suprafete partial amenajate pe faleza lacului. In interiorul orasului se gasesc citeva scuaruri si plantaii de aliniament pe o mica parte din strazi.

5. Gospodarie comunala. Aceasta zona este compusa preponderent de cimitire si partial, cu caracter dispersat, de terenuri ale administratiei locale destinate utilizarilor pentru gospodarie comunala. Groapa de gunoi se afla in proprietatea orasului Techirghiol si in administrarea Consiliului



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

judetean Constanta. La momentul de fata aceasta este ecologizata si inchisa.

6. Zona cu destinatie balnear-sanatoriala si turistica. Aceasta zona se afla in patrea de est a orasului, adiacent golfului format de lacul Techirghiol. In partea de sud se afla Sanatoriul balnear si de recuperare medicala, amenajarile pentru baile reci-pe malul golfului, Sanatoriul de boli cronice, Sanatoriul de boli neuro-psiho-motorii pentru copii si Policlinica balneara.

7. Zona cu destinatie speciala. Zona este constituita de o incinta militara cu echipamente specifice, situate in partea de sud a orasului.

8. Zona pentru circulatii rutiere si CF - ocupa o suprafata de 58,61Ha.

Circulatia feroviara – cu o suprafata de 8,06Ha – desfiintata .

Circulatii rutiere – cu o suprafata de 58,61 Ha, care reprezinta trama stradala a orasului.

9. Zona retele edilitare – are o suprafata de 9,5 Ha. Zona este constituita din terenuri pentru gospodarii de ape, statii de pompare pentru canalizare, posturi de transformare, etc.

Delimitarea fiecărui U.T.R. este realizată după următoarele străzi/ repere:

UTR 1 – Str. Minerva- Mărăști-Muncii- Ecaterina Teodoroiu- Griviței- N. Bălcescu- Al. Pușchin- 9 Mai- D. Bolintineanu- Str. Traian- Bdul.Dr. V. Climescu- Bdul Eforie

UTR 1A- Bdl. Victor Climescu- Str. Enăchiță Văcărescu- 9 Mai- Str. D. Bolintineanu- Str. Pescărușului

UTR 2 – Str. 9 Mai- Aurel Vlaicu- Răscoala din 1907- cimitir- limita intravilan- Apusului – limita intravilan- Răscoala din 1907- Arțarului – Plevnei- 9 Mai- - A.I.Cuza – Berzei- Dr. Ion Dona- cale ferată- Nordului- Mărăști- Muncii- Ecaterina Teodoriu- Negru Vodă- N. Titulescu- Fragilor

UTR 3 – Str. Răscoala din 1907- limită intravilan- 9 Mai- Plevnei- Macilor- Al. I Cuza- Arțarului

UTR 4 –limită intravilan- Fermei- la nord de Cimitirul Musulman

UTR 5 – Str. Berzei- Saturn- Bdul. Eforie- Mărăști- Nordului

UTR 6- Str. Mihai Eminescu- 9 Mai- Narciselor- Elena Cuza- Bdul. Victoriei- Musa Ciorabai

UTR 7 – Str. Aurel Vlaicu - 9 Mai- Mihai Eminescu- Musa Ciorabai- Bdul. Victoriei- Plantelor- Răscoala din 1907

UTR 8 – Str. Walter Mărăcineanu- Samuel Micu- Bdul. Victoriei- Str. Elena Cuza- Narciselor- limită intravilan- Zorilor

UTR 9 – Str. Narciselor- 9 Mai- limită intravilan

UTR 10 – Bdul. Eforie- limită teritoriu administrativ- Lacul Techirghiol- aleea Lacului- Enăchiță Văcărescu- Str. V. Climescu

UTR 11 – Str. Enăchiță Văcărescu- aleea Lacului- str. 9 Mai- str. Dimitrie Bolintineanu

UTR 12 – zona industrială sudică adiacentă str. Răscoala din 1907

UTR 13 – Limită intravilan (N)- str. Gh. Șincai- Aprodu Purice- Eremia Movilă- Câmpinei- Decebal- limită intravilan (S-V)

UTR 14 – Str. Gh. Șincai- Răscoala din 1907- Plantelor- Bl. Victoriei- Samuel Micu- Walter Mărăcineanu- Zorilor- zona industrială sud (UTR 12)- Răscoala din 1907-limită intravilan (V)- str. Decebal - str. Câmpinei- Eremia Movilă- str. Aprodu Purice



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	UTR 1D			
	Funcțiuni UTR 1D			
	locuințe individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	UTR 2 Zonă locuințe individuale			
	UTR 2A Zonă activități productive și servicii			
	Funcțiuni UTR 2A			
	Activități productive și de depozitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	servicii conexe activităților productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2



	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	activități transporturi: gara, autogara;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de întreținere și reparații auto;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de benzină;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	comerț, alimentație publică și servicii;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
UTR 2B Zonă locuințe individuale				
Funcțiuni UTR 2B				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; · comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
UTR 2C Zonă locuințe individuale				
Funcțiuni UTR 2C				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2



	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	UTR 2D Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 2D			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	UTR 2E			
	Funcțiuni UTR 2E			



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	suaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 3	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 3			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	suaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2



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

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
dispersate; · terenuri cu destinație specială; · institutii și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 4 Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 4			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 10% Pentru parcele noi: POT maxim = 10%	CUT 0,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Institutii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unitati dispersate; · terenuri cu destinație specială; · institutii și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 5 Zonă turistică Eforie			
Funcțiuni UTR 5			
Locuințe individuale și colective	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Ansamluri agrement/ hotel apartament/	P+5 (19,0 m) pentru	45% pentru terenuri	2,5 pentru terenuri cu



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
turism		hoteluri	cu S sub 5000 mp	S sub 5000 mp
		P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
constructii administrative si de birouri;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
		constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, pietre agroalimentare;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%
constructii de cultura;			P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%
		instituti, servicii si echipamente publice;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;			P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%
		constructii si amenajari sportive;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%
constructii de agrement, loisir ;			P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%
		constructii de turism si agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%
cazinouri, jocuri de noroc ;			P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%
		parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%
spatii publice, pietonale, spatii verzi;			H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%
		constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Pensiuni turistice		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
		UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism	
UTR 6 A				
Funcțiuni UTR 6A				
locuințe individuale		Imobile valoroase neclasate - H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate - POT maxim = 20%;	Imobile valoroase neclasate - CUT maxim = 0.4
		Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Fond construit nou POT maxim = 40%	Fond construit nou CUT maxim = 0.8
vile turistice și pensiuni turistice		Imobile valoroase neclasate	Imobile valoroase neclasate	Imobile valoroase neclasate



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

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii administrative si birouri	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii financiar bancare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
institutii, servicii si echipamente publice	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii invatamant	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii de sanatate	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii:	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii:	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii:



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

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	- H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	- POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	- CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.2
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
dotări sportive și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
dotări turistice și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
UTR 6B			
Funcțiuni UTR 6B			
locuinte individuale si colective mici	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii administrative si birouri	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii financiar bancare	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
instituti, servicii si echipamente publice	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii invatamant	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de sanatate	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
constructii aferente echipamentelor edilitare	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
dotări sportive și de agrement	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi:	POT 50% Pentru parcele noi:	CUT 2,5 Pentru parcele noi:



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

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
pensiuni turistice	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
UTR 7	Zonă locuințe individuale		
UTR 7 A			
Funcțiuni UTR 7A			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	Imobile valoroase neclasate - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate - POT maxim = 20%; Fond construit nou - POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou - CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou - POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou - CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente si mentinute:	- H maxim = P+1 (8,0m);	- POT maxim =	



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	<ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		20%;	
UTR 7 B				
Funcțiuni UTR 7B				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	scurari publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.1
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15
UTR 8				
Zonă locuințe individuale				
Funcțiuni UTR 8				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	(magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 10% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 0,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Functiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2
UTR 9	Zonă locuințe individuale			
	Zonă turism/ comerț/ servicii			
Functiuni UTR 9				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1(8,0 m)	10%	0,2



	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	UTR 9A Zonă locuințe individuale			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%;	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8



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

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
		Fond construit nou POT maxim = 25%	Fond construit nou CUT maxim = 0.9
Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.8
UTR 10	Zonă agrement Faleză		
UTR 10A	Zonă parc terapeutic		
Funcțiuni UTR 10A			
parc terapeutic	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
amenajări spații verzi și agrement	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Pavilionul de Băi Reci	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Terase cu caracter provizoriu/ sezonier	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
construcții de agrement, loisir ;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 100 %	CUT = 3.5
UTR 10 B	Zonă băi reci	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%
Funcțiuni UTR 10B			
spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Construcții și amenajări balneare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Băi reci	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Club nautic	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 10 C	Zonă agrement/ sport		
Funcțiuni UTR 10C			
spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1



	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	amenajări aferente sport- agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	punct comercial en- detail și alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru închiriere echipament sportiv	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru spa& fitness& restaurant	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bufet	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	debarcader	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bazin colectare ape pluviale	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Teren proprietate centru spa, fitness si restaurant- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3A conform PUZ	H = D+P+2E	POT = 85%	CUT = 3.5
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică			
Funcțiuni UTR 10D				
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Platforme acces apă	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Punct alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grădină Botanică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5 conform PUZ existent	S+D+P+5 (24,0m)	POT = 50%	CUT = 3.0
UTR 10E	Zonă agrement/ sport+plajă			
Funcțiuni UTR 10E				
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Alimentați publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Comerț en- detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Dotări pentru agrement și sport	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Acvarium	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parc acvatic	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Terenuri și amenajări sportive	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear			
Funcțiuni UTR 10F				
	Zonă de agrement, promenad	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Construcții aferente turismului balnear	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe	2D+P+1E	POT = 35%	CUT = 1.4



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	baza legilor special- Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5 conform PUZ existent			
UTR 10G	Zonă neamenajată			
Funcțiuni UTR 10G				
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică			
Funcțiuni UTR 11				
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 45% Pentru parcele noi: POT = 40%	CUT = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	<u>case de vacanță</u> H maxim = P+2 (10,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m) <u>Hotel</u> H maxim = P+5 (19,0m)	<u>case de vacanță</u> POT = 45% Pentru parcele noi: POT = 40% <u>Hotel</u> POT = 45%	<u>case de vacanță</u> CUT = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8 <u>Hotel</u> CUT = 2.5
	constructii comerciale destinate alimentației publice, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, pietre agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii de cultura;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	instituti, ervicii si echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii si amenajari sportive, inclusiv terenuri de sport	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ; construcții de sănătate și balneo- climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 10%	CUT = 0,2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
Funcțiuni UTR 12				
	Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0



	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
UTR 13	Zonă locuințe individuale			
UTR 13 A				
Funcțiuni UTR 13A				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, invatamant (cu excepția unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 13B				
Funcțiuni UTR 13B				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, invatamant (cu excepția	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2



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

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
unitatilor de invatamant superior);			
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 14 Zonă locuințe individuale			
UR 14 A			
Funcțiuni UTR 14A			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45% P	CUT 1,2
UTR 14 B				
Funcțiuni UTR 14B				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.4
UTR 14C				
Funcțiuni UTR 14C				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2



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

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 15 Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 15			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2



	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	<ul style="list-style-type: none"> · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 16	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 16				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Institutii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3			
Funcțiuni UTR 17				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2			
	Funcțiuni UTR 18			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 19	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 19			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unităților de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	<ul style="list-style-type: none"> · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare			
Funcțiuni UTR 20				
	Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4			
Funcțiuni UTR 21				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 5			
Funcțiuni UTR 22				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unităților de invatamant superior);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice;		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6			
Funcțiuni UTR 23				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 24	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 24				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8



	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozotehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 25	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comert/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1			
UTR 25A	Zonă locuințe individuale			
UTR 25B	Servicii turistice			
	Servicii turistice	H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
	Pensiuni de minim 3 margarete	H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
	Alimentație publică	H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
	Unități de cazare	H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
UTR 25C	Clădiri cult	H max P+2 (10,0 m)	50%	1,5
UTR 25D	Spații comerciale și alimentație publică	H max P+2 (10,0 m)	50%	0,6
UTR 26	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ			
UTR 26A	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 26A			
	locuințe individuale	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H max P+1 (8,0 m)	10%	0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor,	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	manastirilor si schiturilor;			
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26B	Zonă locuințe colective P+4			
	Funcțiuni UTR 26B			
	locuințe colective maxim P+4	H max P+4 (15,0 m)	30%	2,2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcage publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26C	Zonă locuințe colective P+8			
	Funcțiuni UTR 26C			
	locuințe colective maxim P+8	H max P+8 (27,0 m)	30%	3,00
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcage publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max	45%	1,8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26D	Zonă sport- agrement			
	Funcțiuni UTR 26D			
	Complex sportiv	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	Spații verzi amenajate cu dotări de agrement	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcage publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P H max +2 (10,0 m)	35%	1,0
UTR 27	Zonă locuințe individuale			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	(magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 28	Zonă balneo- turistică			
	Funcțiuni UTR 28			
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	S+P+D+10 (35,0 m)	50%	3,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 29	Zonă locuințe individuale (Trup 7)			
	Funcțiuni UTR 29			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6



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

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 30 A Zonă comerț/ servicii/turism			
Funcțiuni UTR 30A			
Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
construcții administrative și de birouri;	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, pietre agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
construcții de cultură;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
instituții, servicii și echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
construcții și amenajări sportive;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
construcții de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
construcții de turism și agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
cazinouri, jocuri de noroc ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Pensiuni turistice	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
UTR 30B Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 29			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate,	H maxim = P+1 (8,0 m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2



	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	subterane;	Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0 m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 31	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2			
	Funcțiuni UTR 31			
	Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
UTR 32	ZCP II- Cimitirul Musulman G2- Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă- ZONĂ PROTEJATĂ			
	Funcțiuni UTR 32			



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

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului imusulman.	H maxim = P (5,0m)	POT maxim = 0.1%	CUT maxim = 0.01
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); hotel, pensiune turistică	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lacasuri de cult	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	P (5,0 m)	50%	0,5
V	Zonă spații verzi publice (parcuri, gradini, scuaruri, spatii verzi tehnice)	P (5,0m)	10%	0,1
V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport si agrement etc.)	P+1 (8,0m)	50%	1,0
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială	TDS P+1 (8,0 m) IS P+4 (16,0m)	TDS 50% IS 50%	TDS 1,0 IS 2,5

6. DOCUMENTE JUSTIFICATIVE

Studii de fundamentare:

- Studiu topografic;
- Studiu de circulație;
- Studiu geotehnic;
- Studiu hidrogeologic;
- Studiu istoric arheologic;
- Studiu de urbanism istoric si arhitectură pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice și zonelor de construire protejate;
- Studiu de evaluare adecvată;
- Raport de mediu;
- Studiu de fundamentare: Evoluția activităților economice
- Studiu de fundamentare: Studiu peisagistic
- Studiu de fundamentare: Potențial balnear și turistic



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

- Studiu de fundamentare: Analiza factorilor interesați. Anchete sociale
- Studiu de fundamentare: Evoluția socio-demografică
- Studiu de fundamentare: Impactul schimbărilor climatice
- Studiu de fundamentare: Tipurile de proprietate
- Studiu de fundamentare: Infrastructura tehnico-edilitară

Avize

- Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Agenția pentru Protecția Mediului Constanța ;
- Agenția Națională pentru Aree Protejate – Serviciul Teritorial Constanța;
- Serviciul Român de Informații;
- MAN Statul Major General;
- E-Distribuție Dobrogea S.A. ;
- Telekom Romania Communications S.A. ;
- Direcția de sănătate publică a județului Constanța;
- CNAIR – Direcția Regională de Drumuri și Poduri Constanța;
- CNCF – Sucursala Regională CF Constanța;
- Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului;
- Ministerul Transporturilor și Infrastructurii;
- Asociația de dezvoltare intracomunitară Zona Metropolitană Constanța;
- Transgaz Mediaș S.A. ;
- Megaconstruct S.A.;
- Raja S.A.;
- M.A.I. – Inspectoratul General al Poliției Române Constanța – Serviciul Rutier;
- M.A.I. – Direcția Generală Logistică;
- M.A.I. – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență Dobrogea al județului Constanța;
- O.C.P.I. Constanța – PV Recepție;
- Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Patrimoniu;
- Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral;
- Raport cu privire la informarea și consultarea publicului.

ARHITECT-ŞEF
Ing. MARIUS JIFCU

întocmit,
Ing. ANA-MARIA COJOCARU



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. 20124/10.07.2023

APROBAT,
PRIMAR
IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU

**RAPORT FINAL CU PRIVIRE LA INFORMAREA
si CONSULTAREA PUBLICULUI
Pentru ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL
al oraşului TECHIRGHIOL, judeţul CONSTANŢA, şi a
REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM**

Având în vedere:

- prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordinului 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;
- prevederile Ordinului 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;
- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii de Consiliu Local Techirghiol cu nr. 51/25.03.2011 privind aprobarea “Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea a teritorului”

s-a întocmit prezentul raport privind informarea și consultarea publicului în cadrul etapelor procedurii de elaborare, avizare, aprobare și monitorizare pentru documentația „Actualizarea planului urbanistic general al oraşului Techirghiol, judeţul Constanţa, şi a regulamentului general de urbanism”

În vederea aprobării documentației mai sus menționate au fost parcurse etapele de informare și consultare a publicului atât de către inițiatorul proiectului, U.A.T. Techirghiol, prin structurile de specialitate din cadrul aparatului propriu care au atribuții în procedurile de informare și consultare a publicului, cât și de către alte instituții interesate de prevederile documentației de urbanism, fiind derulate activități de informare și consultare a publicului în mod unitar cu evaluarea de mediu, prin colaborarea cu autoritățile responsabile din domeniul mediului, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010.

Informarea și consultarea publică s-au derulat potrivit reglementărilor legale în vigoare, cu respectarea etapelor specifice procesului de elaborare sau revizuire a planurilor de urbanism generale: etapa pregătitoare, etapa de documentare și de elaborare a studiilor de fundamentare, etapa pregătitoare, etapa de documentare și de elaborare a studiilor de fundamentare, etapa elaborării propunerilor, etapa aprobării și etapa monitorizării implementării Planului Urbanistic General.

1. Etapa pregătitoare

În anul 2015 prin anunțul cu nr. 12748, Primăria Orașului Techirghiol anunța demararea acțiunii de informare și consultare a publicului privind prima variantă a proiectului „Actualizare Planul Urbanistic General Oraș Techirghiol” iar în data de 16.12.2015 a fost organizată o dezbateră în cadrul căreia nu au fost înregistrate obiecțiuni.

În anul 2016, în cadrul ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 183/21.12.2015, s-a emis avizul favorabil pentru „Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Techirghiol și Regulamentul General de Urbanism” în baza Procesului Verbal nr. 3808/16.03.2016.

Documentația „Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Techirghiol și Regulamentul General de Urbanism” a fost publicată conform Proces verbal de afișare nr. 4876/30.03.2016.

Astfel, a fost aprobată preliminar lucrarea „Reactualizare Plan Urbanistic General al orașului Techirghiol și Regulamentul General de Urbanism” prin Hotărârea de Consiliu Local Techirghiol cu nr. 76/16.04.2016.

2. Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare

“Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orașului TECHIRGHIOL” a fost realizat în baza contractului de prestări servicii 13090/08.08.2017 încheiat cu S.C. PLAN.CO URBISDESIGN S.R.L., BUCUREȘTI, lt. SAIDAC GHEORGHE 2A, bl. 12A, ap. 56 cu actele adiționale 19628/06.12.2017 și 4313/21.03.2018, care cuprinde propuneri,

reglementări și coordonarea unor proiecte și PUZ-uri deja aprobate, la nivelul întregii unități administrative-teritoriale de bază și conține următoarele documentații:

- Memoriu general;;
- Regulament local de urbanism (Piese scrise + Piese desenate);
- Studiu de fundamentare: Evoluția activităților economice;
- Studiu de fundamentare: Studiu peisagistic;
- Studiu de fundamentare: Potențial balnear și turistic;
- Studiu de fundamentare: Analiza factorilor interesați. Anchete sociale;;
- Studiu de fundamentare: Evoluția socio-demografică;
- Studiu de fundamentare: Impactul schimbărilor climatice;
- Studiu de fundamentare: Tipurile de proprietate;
- Studiu de fundamentare: Infrastructura tehnico-edilitară;

În anul 2018 a fost eliberat avizul favorabil cu nr. 07831/18.05.2018 al Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism constituită conform Hotărârii de Consiliu Local nr. 116/15.05.2018 pentru documentația “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orasului TECHIRGHIOL”.

Astfel a fost afișat anunțul cu nr. 8120/23.05.2018 privind elaborarea documentației – “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orasului TECHIRGHIOL” – propunere preliminară, atât pe site-ul Primăriei Oraș Techirghiol și pe conturile publice de informare înregistrate, cât și la sediul administrativ, în spațiile accesibile tuturor cetățenilor și a fost întocmit Procesul verbal de afișare cu nr. 8121/23.05.2018 și a fost întocmit Raportul cu privire la informarea și consultarea publicului cu nr. 10003/25.06.2018.

În data de 28.06.2018 a fost aprobată prin Hotărârea de Consiliu Local nr. 148, lucrarea “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orasului TECHIRGHIOL” – variantă preliminară.

3. Etapa elaborării propunerilor

Această etapă s-a desfășurat în perioada 2018-2023, timp în care au fost eliberate avizele și acordurile necesare aprobării lucrării “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orasului TECHIRGHIOL”, fiind actualizată în acord cu acestea.

Avize obținute:

- Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism;
- Agenția pentru Protecția Mediului Constanța ;
- Agenția Națională pentru Aree Protejate – Serviciul Teritorial Constanța;

- Serviciul Român de Informații;
- MAN Statul Major General;
- E-Distribuție Dobrogea S.A. ;
- Telekom Romania Communications S.A. ;
- Direcția de sănătate publică a județului Constanța;
- CNAIR – Direcția Regională de Drumuri și Poduri Constanța;
- CNCF – Sucursala Regională CF Constanța;
- Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului;
- Ministerul Transporturilor și Infrastructurii;
- Asociația de dezvoltare intracomunitară Zona Metropolitană Constanța;
- Transgaz Mediaș S.A. ;
- Megaconstruct S.A.;
- Raja S.A.;
- M.A.I. – Inspectoratul General al Poliției Române Constanța – Serviciul Rutier;
- M.A.I. – Direcția Generală Logistică;
- M.A.I. – Inspectoratul General pentru Situații de Urgență Dobrogea al județului Constanța;
- O.C.P.I. Constanța – PV Recepție;
- Ministerul Culturii și Identității Naționale – Direcția Patrimoniu;
- Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral;
- Raport cu privire la informarea și consultarea publicului.

Detalii privind activitățile, tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul:

- Anunțurile publice 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 în cotidianul „Telegraf de Constanța” în data de 29.05.2018 și 04.06.2018;

- Anunțul public privind decizia etapei de încadrare, apărut în cotidianul „Cuget liber de Constanța” din data de 29.01.2021;

- Proces verbal de afișare din data de 20.12.2022 a anunțului public privind actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Techirghiol;

- Anunț nr. 29052/25.10.2022 prin care UAT Techirghiol anunță publicul asupra definitivării Raportului de Mediu pentru “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orasului TECHIRGHIOL”;

- Anunțurile publice privind organizarea dezbaterii publice a Raportului de Mediu au apărut în cotidianul „Cuget liber de Constanța” din data de 25.10.2022 și 28.10.2022;
- Transmiterea de invitații scrise la dezbaterile publice din data de 15.12.2022 factorilor potențial interesați;
- Dezbaterile publice organizate în data de 15.12.2022 la sediul Primăriei Orașului Techirghiol în urma cărora nu au fost înregistrate observații din partea publicului;
- Anunțul public privind decizia finală de emitere a avizului de mediu, în ziarul „Cuget liber de Constanța” din data de 09.01.2023;

Pe perioada derulării acestei etape, documentația a fost pusă la dispoziția publicului pentru consultare.

4. Etapa de aprobare a Planului Urbanistic General și a Regulamentului urbanism aferent acestuia

Documentația în forma finală, supusă consultării în această etapă, conține toate avizele prevăzute de legislația în vigoare și este pusă la dispoziția publicului spre consultare la sediul instituției din strada Dr. Victor Climescu nr. 24, oraș Techirghiol, cât și pe pagina de internet a inițiatorului.

Această etapă se îndeplinește cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public.

Anunțul privind aducerea la cunoștință publică a proiectului de hotărâre privind aprobarea lucrării “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orașului TECHIRGHIOL” precum și încheierea procedurii de informare și consultare publică va fi afișat la sediul Primăriei orașului Techirghiol din str. Dr. Victor Climescu, precum și pe pagina de internet a instituției.

5. Etapa de monitorizare

Această etapă se va desfășura după aprobarea prin Hotărâre de Consiliu Local a documentației “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orașului TECHIRGHIOL” și se supune prevederilor privind liberul acces la informațiile de interes public.

Astfel, informațiile conținute în Planul Urbanistic General al Orașului Techirghiol și Regulamentul General de Urbanism reprezintă informații de interes public și pot fi puse la dispoziția celor interesați prin publicare pe pagina de internet a inițiatorului. La cerere, pot fi eliberate extrase din aceste documente, sub formă de copii în format tipărit sau electronic, în condițiile Legii nr. 544/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Acest raport a fost elaborat în conformitate cu prevederile Hotărârii de Consiliu Local Techirghiol cu nr. 51/25.03.2011 privind aprobarea “Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea a teritoriului”, împreună cu celelalte documente prevăzute de lege în cazul documentațiilor de urbanism supuse aprobării prin Hotărâre de Consiliu Local.

Atfel, s-a încheiat prezentul raport final privind informarea și consultarea publicului cu privire la documentația de urbanism “Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului de Urbanism al Orasului TECHIRGHIOL”.

ÎNTOCMIT,
Ing. ANA-MARIA COJOCARU



ARHITECT ȘEF,
Ing. MARIUS JIFCU



PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ORAȘ TECHIRGHIOI

Judet Constanța

BORDEROU

PARTEA I. PLAN URBANISTIC GENERAL - PIESE SCRISE

VOLUMUL 1. MEMORIU GENERAL

VOLUMUL 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PARTEA II. PLAN URBANISTIC GENERAL - PIESE DESENATE

PLANSA 01- INCADRARE IN JUDET

PLANSA 02-ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV

PLANSA 03- SITUATIA EXISTENTA. DISFUNCTIONALITATI

PLANSA 04- REGLEMENTARI URBANISTICE. ZONIFICARE FUNCTIONALA

PLANSA 05- CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI

PLANSA 06- ECHIPARE TEHNICO- EDILITARA

PLANSA 07- PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ORAȘ TECHIRGHIOI, JUDEȚ CONSTANȚA

VOLUMUL 1. MEMORIU GENERAL

CUPRINS

I.	INTRODUCERE.....	5
1.1	Date de recunoastere a documentatiei	5
1.1.1	Denumirea lucrării:	5
1.1.2	Baza proiectării:.....	5
1.2	OBIECTIVELE LUCRĂRII	7
1.3	SURSE DOCUMENTARE	8
II.	Stadiul Actual al Dezvoltarii Urbanistice	11
2.1	Evoluție.....	11
2.1.1	Context teritorial	11
2.1.2	Istoric si atestare documentara.....	11
2.1.3	Tipologia așezării. Evoluție fond construit.....	15
2.2	Elemente ale cadrului natural	23
2.2.1	Relieful.....	23
2.2.2	Geologie și geomorfologie.....	24
2.2.3	Clima	24
2.2.4	Hidrografia. Lacul Techirghiol.....	26
2.2.5	Flora și vegetația.....	34
2.2.6	Arii naturale protejate.....	38
2.2.7	Hidrogeologie.....	41
2.3	RELATII IN TERITORIU	49
2.4	STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR	50
2.4.1	Agricultura	50
2.4.2	Servicii	57
2.4.3	Economie locală	58
2.4.4	Turism	59
2.4.5	Buget local și investiții	69
2.5	EVOLUȚIA SOCIO- DEMOGRAFICĂ	72
2.5.1	Numărul locuitorilor și evoluția demografică.....	72
2.5.1.1	Evoluție demografica 1992-2017	72
2.5.1.2	Densitatea populației.....	72
2.5.2	Structura demografică	73
2.5.2.1	Structura pe sexe și grupe de vârstă	73
2.5.2.2	Structura pe grupe de vârstă	73

2.5.2.3 Piramida vârstelor	76
2.5.2.4 Structura etnică.....	78
2.5.3 Evoluția populației	79
2.5.3.1 Intrări și ieșiri în efectivul populației	79
2.5.3.2 Rata brută a natalității și mortalității	80
2.5.3.3 Sporul natural	81
2.5.3.4 Sporul migrației.....	82
2.5.4 Resursele umane și forța de muncă	83
2.6 CĂI DE COMUNICAȚIE. ELEMENTE DE MOBILITATE URBANĂ.....	86
2.6.1 Infrastructura de transport	86
2.6.2 Transport rutier.....	86
2.6.3 Transport feroviar	90
2.6.4 Transport aerian.....	90
2.6.5 Transport naval	91
2.7 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. INTRAVILAN EXISTENT.....	91
2.7.1 Zonificare funcțională	91
2.7.2 Documentatii urbanism	94
2.7.3 Monumente istorice	99
2.7.4 Situri arheologice	117
2.7.5 Spații verzi.....	139
2.7.6 Dotari.....	145
2.7.7 Peisaj.....	147
2.8 PROBLEME DE MEDIU . RISCURI NATURALE.....	150
2.8.1 Zone cu riscuri naturale	150
2.8.2 Impactul schimbărilor climatice.....	154
2.9 ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ.....	155
2.10 NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	166
2.11 DISFUNCȚIONALITĂȚI. SINTEZA STUDIILOR	171
2.12 ANALIZĂ SWOT	175
2.13 DIAGNOSTIC GENERAL ȘI PROSPECTIV	183
III. STUDII DE FUNDAMENTARE A PUG.....	186
3.1.ELEMENTE DIN PLANURILE DE AMENAJAREA TERITORIULUI NAȚIONAL, REGIONAL SI JUDEȚEAN.....	186
3.2. STRATEGIA LOCALA DE DEZVOLTARE DURABILĂ A ORAȘULUI TECHIRGHIOI: ..	192
3.3.SINTEZA STUDIILOR ANALITICE ȘI PROSPECTIVE	195
IV. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ, REGLEMENTĂRI	212
4.1. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	212
4.2. EVOLUȚIE POSIBILĂ, PRIORITĂȚI.....	212
4.3. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU	213
4.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	213
4.4.1 Direcții de dezvoltare economică.....	213
4.4.2 Valorificarea potențialului balneo- turistic.....	216
4.4.3 Valorificarea potențialului balneo- turistic- recomandări pentru R.L.U.....	219
4.5. EVOLUȚIA POPULAȚIEI. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE.....	220
4.6.CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT. ELEMENTE DE MOBILITATE URBANĂ- PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI PRIVIND DEZVOLTAREA ȘI ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.	223
4.7.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. BILANȚUL TERITORIAL	228
4.7.1 Monumente istorice si situri arheologice	229

Situri arheologice.....	246
4.7.2 Spatii verzi. Peisaj.....	267
4.8. MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE	271
4.9. ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ	273
4.9.1. Alimentare cu apă.....	273
4.9.2. Canalizarea apelor uzate	275
4.9.3. Alimentare cu energie termică și gaze naturale.....	275
4.9.4. Alimentare cu energie electrică.....	280
4.9.5. Telefonie și telecomunicații.....	281
4.10. PROTECȚIA MEDIULUI	281
4.10.1 Colectarea deșeurilor:.....	281
4.10.2 Obiective de protecție a mediului	282
4.10.2.1 Respectarea reglementarilor cuprinse în Legislația orizontală și anume: ..	282
4.10.2.2 Calitatea aerului.....	283
4.10.2.3 Calitatea apei:	284
4.10.2.4 Calitatea solului	285
4.10.2.5 Biodiversitate	285
4.10.2.6 Managementul riscurilor de mediu	286
4.10.2.7 Populația și sănătatea umană.....	286
4.10.2.8 Moștenirea culturală și patrimoniu istoric	286
4.10.2.9 Peisajul natural.....	287
4.10.2.10 Turism.....	287
4.10.2.11 Circulații.....	287
4.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	300
4.12. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	301
4.12. 1. Politici și programe de investiții publice necesare pentru implementare.....	302
4.12.2. Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare	310
4.12.3. Planul de acțiune pentru implementare	322
4.13 Reglementări urbanistice	344
4.13.1 REGLEMENTARI SI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR PROTEJATE ȘI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE SI ZONELOR CU VALOARE URBANISTICA	373
Monumente istorice:	373
Situri arheologice.....	401
4.13.2 ZONE DE PROTECȚIE ACVIFAUNISTICĂ.....	417
4.13.3. ZONE TURISTICE DE AGREMENT- AMENAJĂRI PLAJĂ LAC- REGLEMENTĂRI	417
4.13.4 ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ.....	418
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	419

I. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1 Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC GENERAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ORAȘ TECHIRGHIOI, JUDEȚ CONSTANȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA ORAȘULUI TECHIRGHIOI, JUDEȚ CONSTANȚA

PROIECTANT GENERAL

SC DEA URBISDESIGN S.R.L.

DATA ELABORĂRII : MARTIE 2018- REV 2023

1.1.2 Baza proiectării:

- Codul Civil.
- **NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016** de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- **HG. Nr. 525/1996** pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările si completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare

- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic, republicată
- Legea nr. 107/1996 – Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată
- Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGE nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport cu modificările ulterioare
- LEGE nr. 171 din 4 noiembrie 1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa cu modificările ulterioare
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare
- LEGE nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural
- LEGE nr. 190 din 26 mai 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare
- ORDIN Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

- ORDIN nr. 129 din 25 august 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;
- HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- Reglementări tehnice în domeniu

1.2 OBIECTIVELE LUCRĂRII

Actualizarea Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Techirghiol are la bază forma preliminară a PUG Techirghiol aprobat prin HCL 14.04.2016, documentația urmând să fie revizuită conform cerințelor Caietului de Sarcini în acord cu următoarele obiective:

- punerea în acord și completarea documentației de urbanism în acord cu Normele Metodologice din 26.02.2016 de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului de urbanism și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/ 26.02.2016 al MDRAP.
- Includerea în teritoriul studiat a intravilanului preluat de la orașul Eforie în suprafața de cca 100.00 ha, datorită faptului că s-a modificat limita nord-est a UAT Techirghiol
- Reducerea aproximativ 100.00 ha din extinderea intravilanului orașului Techirghiol propusă în varianta preliminară aprobată prin HCL 76/ 14.04.2016

Obiectivele lucrării constau în:

- Relaționarea localității cu teritoriul său administrativ și relaționarea suprateritorială
- Stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan
- Delimitarea zonelor afectate de servituți publice, afectate de interdicții temporare și permanente de construire și a zonelor expuse la riscuri naturale
- Evidențierea deținătorilor de terenuri și modul preconizat de circulație a terenurilor din teritoriul intravilan al orașului
- Modernizarea și dezvoltarea echipării și a infrastructurii edilitare aferentă zonelor de extindere a intravilanului
- Stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice
- Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite și amenajate
- Stabilirea destinației terenurilor aflate în extravilanul orașului Techirghiol

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Techirghiol urmărește, prin introducerea în cadrul documentației de urbanism a constrângerilor și permisivităților urbanistice generate de zonele propuse pentru extindere, crearea condițiilor de autorizare a noilor construcții, crearea premiselor spațiale pentru desfășurarea activităților economice și sociale în acord cu obiectivele de dezvoltare județene precum și valorificarea turistică. De asemenea vor fi accentuate implicațiile dezvoltării urbanistice asupra sistemului de circulații și a rețelei de infrastructură edilitară, fiind conturate măsurile pentru dezvoltarea armonioasă a localității.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Date statistice demografice și economice – Institutul Național de Statistică
- Plan Urbanistic General Orașul Techirghiol în vigoare
- Documentare de teren și consultări cu autoritățile locale.
- Documentatiile de urbanism aprobate între 2000-2018 de către Consiliul Local al Orașului Techirghiol
- Suport topografic
- Elemente preluate din Planul de Amenajare a Teritoriului Național.
 - Legea nr. 363/2006 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea I – Rețele de transport
 - Legea nr. 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea II – Apa
 - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea III – Zone protejate
 - Legea nr. 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea IV – Rețeaua de localități
 - Legea nr. 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N. - Secțiunea V – Zone de risc
 - Legea nr. 90/2009 privind aprobarea P.A.T.N – Secțiunea VI – Zone turistice
- Registrul Spațiilor Verzi Orașul Techirghiol
- Plan Integrat de Dezvoltare Polul de Creștere Național Constanța
- Proiect Salvatur, INCDT
- Plan de acțiune Lacul Techirghiol
- Strategia de Dezvoltare Durabilă Locală Techirghiol
- Strategia integrată de dezvoltare urbană a orașului Techirghiol 2021- 2027
- Strategia de dezvoltare teritorială a României- România Policentrică 2035
- Anuarul Statistic al României 2014
- Conceptul Strategic de Dezvoltare Teritorială a României 2030, 2008.

- Conceptul Strategic de Dezvoltare Spațială a României, Legea nr. 289/2006.
- STRATEGIA SECTORIALĂ ÎN DOMENIUL CULTURII ȘI PATRIMONIULUI NAȚIONAL PENTRU PERIOADA 2014-2020
- Master Planul pentru turismul național al României 2007 – 2026
- STUDIU DE CERCETARE PRIVIND DEZVOLTAREA INVESTIȚIILOR PUBLICE ÎN INFRASTRUCTURA TURISTICĂ SPECIFICĂ DIN ROMÂNIA PENTRU PERIOADA 2007 – 2016 ȘI DIRECȚIILE PRINCIPALE DE DEZVOLTARE A ACESTORA
- HOTĂRÂRE nr. 558 din 4 august 2017 privind aprobarea Programului pentru dezvoltarea investițiilor în turism - Masterplanul investițiilor în turism - și a criteriilor de eligibilitate a proiectelor de investiții în turism
- Studiu profil economic Pol de Creștere Constanța
- Studiu privind dezvoltarea turismului și reabilitarea patrimoniului natural și cultural la nivelul polului de creștere Constanța
- H.C.L: 95/ 2016- domeniul public al orașului Techirghiol
- H.C.L: 96/ 2016- domeniul privat al orașului Techirghiol
- Administrația Națională de Meteorologie, *"Scenarii de Schimbare a regimului Climatic în România pe perioada 2001-2030"*
- Administrația Națională de Meteorologie, *"Schimbările climatice – de la bazele fizice la riscuri și adaptare"*
- *Raport de mediu la Strategia națională privind schimbările climatice și creștere economic bazată pe emisii reduse de carbon (CRESC) și Planul Național de Acțiune 2016-2020 privind schimbările climatice*
- Ministerul mediului și schimbărilor climatice, *"Strategia națională a României privind schimbările climatice 2013-2020"*
- *Ghid de bune practici agricole pentru atenuarea efectului schimbărilor climatice asupra agriculturii*
- *Agro-mediul și adaptarea la schimbările climatice*
- Administrația Națională de Meteorologie, *Raport anual 2011, 2012, 2013, 2014, 2015*
- Proiect cu titlul Sistem de Analiza și evaluare a Vulnerabilității și capacității de Adaptare la schimbările climatice în sectorul TURISTIC: Studiu de caz pentru stațiunile Predeal, Eforie Nord și Vatra Dornei Cod proiect TE_94 finanțat prin Programul Resurse Umane, Tipul proiectului: Proiecte de cercetare pentru stimularea constituirii de tineri echipe de cercetare independente, Contract nr. 30/28.07.2010, director proiect Camelia Surugiu.
 - Studii fundamentare elaborate pentru PUG: Studiu istorico- arheologic al orașului Techirghiol, Muzeu de Istorie Națională și Arheologie Constanța, 2012; Studiu de circulație aferent Planului de Urbanism General al Orașului Techirghiol, S.C. Procotrans SRL 2012; Studiu preliminar privind valorile de patrimoniu urbanistic și arhitecturale ale orașului

Techirghiol, arh.urb. Laura Smaranda Tudosie, 2012; Studiu istoric- arheologic PUG Oraș Techirghiol, Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța, 2018; Studiu geotehnic elaborat de S.C. GEOFORAJ S.R.L. Constanta; Studiu privind evoluția socio- demografică și a activităților economice; Studiu privind potențialul balnear și turistic; Studiu peisagistic; Studiu privind impactul schimbărilor climatice; Studiu privind echiparea tehnico- edilitară; Studiu privind proprietatea și regimul juridic; Anchete sociale; Studiul hidrogeologic al localitatii Techirghiol aferent documentatiei P.U.G. Techirghiol.

II. Stadiul Actual al Dezvoltării Urbanistice

2.1 Evoluție

2.1.1 Context teritorial

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.

Teritoriul administrativ al orașului Techirghiol se întinde pe o suprafață de 3792.28 ha. Terenul intravilan are o suprafață de 533,41 ha.

Orașul Techirghiol are următoarele vecinătăți:

- comuna Agigea – la Nord
- comuna Topraisar – la Vest
- comuna Tuzla – la Sud
- orașul Eforie – la Est

2.1.2 Istoric și atestare documentară¹

Unul din documentele turcești atestă existența localității Techirghiol din sec. al XVI-lea și nu ca o localitate oarecare, ci ca un centru puternic unde se afla un Cadiat, instituție păstrată în Dobrogea până în anul 1930, dar numai cu atribuții judecătorești în domeniul reglementării moștenirilor și stării civile. Pe vremea aceea însă, așa cum reiese din documente, aceste cadiate aveau și un rol administrativ: în februarie 1560, Sultanul Soliman Magnificul dă ordin cadiilor din Techirghiol, Silistra, Hârșova, Chilia și Brăila, să trimită hrană din Moldova și Muntenia, oamenilor trimiși de aceste cadiate ca zidari și pietrari la Brăila pentru întărirea acesteia. Deci instituția Cadiatului imprima Techirghiolului caracterul unei localități însemnate, alături de Silistra, Brăila și celelalte.

Actuala așezare a fost întemeiată de tătarii veniți din stepele Asiei și stabiliți aici în secolul al XVI-lea². După anul 1780, când vin turcii, ei se stabilesc în **partea de nord-vest** a lacului Techirghiol rămânând ca mărturie a existenței turcilor și tătarilor **vechea vatră a orașului și cimitirul musulman** (situat astăzi la intersecția dintre E685 și strada Gheorghe Șincai, în extremitatea vestică a localității de astăzi).

Din cauza persecuțiilor la care erau supuși, tătarii au părăsit localitatea și s-au așezat în

¹ Conform Studiu Istoric de fundamentare PUG, elaborat de S.C. UHM RESEARCH & PLANNING SRL, 2019

² Benone Zotta, *Geografia municipiului Constanța*, Editura Muntenia, 1995, p. 153

partea de nord a Dobrogei, unde populația tătarască era mai numeroasă. După războiul Crimeei, un alt grup de tătari se stabilește la început pe malul nord-estic al lacului, iar mai târziu pe locul de astăzi.

La 1882, cătunul Techirghiol avea 125 de locuitori; odată cu legea privind reglementarea proprietății imobiliare din 31 martie 1882 au fost stabilite terenurile pentru vatra satului, locul de școală, primărie și geamie, precum și locul pentru islaz, pădure etc.

În anul 1897, satul Techirghiol avea o populație de 434 de suflete.

A. Hagi Pandele este unul dintre primii proprietari de terenuri la Techirghiol; la 1898 este întocmit **Planul de parcelare proprietatea dlui A.S.H. Panteli, aproape de orașul Constanța, 15 iunie 1898**. Acesta reprezintă primul plan de parcelare al localității, iar cartierul care s-a dezvoltat aici a fost cunoscut cu denumirea de "cartierul Carmen Sylva" sau "parcelarea Hagi Pandele" amplasat în zona de sud-est a localității de astăzi, delimitat de: Bd. Victoriei (*Calea Medjidia*), str. Victor Călinescu (*Bulevardul Tomis*), str. Pescăruș (*str. Babadag*); parcelarea istorică mai avea două insule și la est de str. Pescăruș, fiind închise de strada care purta denumirea *Măcin*), str. Dimitrie Bolintineanu și str. 9 Mai (*Calea Mangalia*).

În anul 1904 satul Techirghiol, amplasat pe malul nordic al lacului cu același nume și pe șoseaua Constanța-Mangalia, avea *un aspect foarte trist, casele semănând mai mult a niște moșoroaie de pământ*; existau trei geamii și două școli turcești, neexistând nicio biserică ortodoxă.

În perioada 1905-1909, satul este populat de **germanii** veniți din Colelia și Malcoci; aceștia s-au așezat în **partea de vest a localității** și au întemeiat **un cartier cu case înalte**, arhitectură specifică, cu gospodării bogate în vite și acareturi.

La începutul secolului, în sat *nu sunt șosele, nici iluminat, nici plantație. Nu există regulament comunal asupra modului de funcționare a băilor. Nu e plan topografic, nici planuri tip pentru clădiri. (...) Se percep taxe pentru ședere în stațiune, pentru băi calde și reci, cu sau fără nomol. (...) Odată întrebuințate, nămolul și apa sunt redat lacului prin canale deschise*. Satul avea la acea dată configurația unui amfiteatru cu dealuri în cerc, joase, pe care erau răzlețite case modeste, sărace. Spre lac se putea vedea viitorul orașel de vacanță, cu hoteluri îngrămădite care purtau cel mai adesea numele proprietarilor. Fiecare avea propria instalație de băi, iar capacitatea totală de cazare se ridica la cca 300 de camere. Mica așezare turistică se adaptase repede pretențiilor turiștilor: câteva cazinouri, săli de spectacol³.

La recensământul din anul **1912**, populația satului Techirghiol era de 671 locuitori⁴. Pe atunci, Techirghiolul era încă un **sat**, având doar câteva clădiri mai importante: un hotel, câteva hanuri, stabilimentul de băi fierbinți, clădirile sumbre ale Coloniilor de vacanță și patru-cinci vile. **Sus, pe deal**, nevăzute din șosea se întindeau **bordeiele tătarești**.

Doctorul George Ulieru, balneolog teleormănean, aprecia că, înainte de război, Techirghiol avea un număr de 60 de case, vile și hoteluri cu aproximativ 900 camere și 10 stabilimente de băi calde cu 100 de băi. Chestiunea iluminatului, a apei de băut, a străzilor era doar în parte rezolvată⁵.

Prin legea agrară din **1921** la Techirghiol **au fost împroprietăriți 34 de soldați**; în același timp, această lege a înlesnit coloniștilor înființarea de gospodării.

În **1923** sunt **acordate noi loturi de case pentru demobilizații** din Techirghiol. Plata fiecărui loc de casă adjucecat la licitație se făcea în 6 ani cu 2 rate egale pe an. Tot în acest an, primăria a făcut anunțul că depozitează de teren pe toți cei care au primit teren gratuit de la comună pentru a construi case și a popula localitatea, dar nu s-au conformat condițiilor cerute

³ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *op.cit.*, 2013;

⁴ Arhivele Județene Constanța, Inv. 127, Fond 132, Primăria Techirghiol, *Monografia orașului Techirghiol*

⁵ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *op.cit.*, 2013;

(de a împrejmui locul și a construi într-un anumit interval de timp, de a nu înstrăina terenul)⁶.

Cunoscându-se faptul că în anul 1924 Techirghiol avea împreună cu satul Musurat (Movilița) 752 locuitori (din care 702 români), se poate presupune că după războaiele din 1913 și 1916, turcii au emigrat în număr mare⁷.

În anii **1924, 1925 și 1927** sunt aduși la Techirghiol **coloniști din Argeș, Ilfov și Romanți**; toți aceștia au format **un cartier** sub denumirea de "**cartierul agricol**", în **partea de vest** a localității.

La 15 mai 1926 se încearcă realizarea primului plan de sistematizare a satului; se propune ca străzile să aibă o lățime de 10m, plus trotuare de 3 m, iar bulevardele cel puțin 12m. *Toate clădirile să fie împrejmuite cu scândură, nu se admiteau case fără curte, construcțiile să fie din piatră sau cărămidă, iar acoperișul din tablă, olane, țiglă sau eternită. Era interzisă cu desăvârșire pardoseala cu pământ⁸.*

Doi ani mai târziu se face licitație pentru sistematizarea localității, care este câștigată de inginerul Al. Martiniuc, cu experiență în serviciul geografic al Armatei.

La 1 ianuarie **1930** comuna Techirghiol devine **comună urbană**; la această dată localitatea număra 1905⁹ locuitori. Din 17 iulie intră în vigoare Legea asupra colonizării; cu acest prilej s-a înființat fondul imobiliar pentru colonizare, pentru Techirghiol fiind stabilite 9 ha, parcelate în loturi de casă pentru cei care vor să se stabilească în localitate. În 1940 are loc un schimb de populații, cca 40 de familii de nemți emigrează și în locul lor a venit aproximativ același număr de familii de macedoneni din Cadrilater, prin schimbul de populație cu bulgarii.

În **perioada interbelică** Techirghiol avea **trei cartiere**: i) *zona din jurul parcului, vatra satului propriu-zis*; ii) *cartierul Carmen-Sylva, în stânga b-dului Principesa Maria, începând de lângă lac și până la bdul Ferdinand (Parcelarea Hagi Pandele)*; iii) *cartierul cel nou, Eldorado, proiectat pentru a deveni centrul civic. Ocupa poziția cea mai înaltă a Techirghiolului, dominând priveliștea naturală* (a fost creat pentru a-i încuraja pe cei dornici să construiască procurarea unor loturi de teren la malul lacului; deși a beneficiat de reclamă, cartierul nu s-a dezvoltat. Conform descrierilor avute la dispoziție și a Planurilor Directoare de Tragere, este localizat la vest de parcelarea Hagi Pandele, în zona actualului teren de sport și la sud de acesta).

În jurul anului **1947**, suprafața localității Techirghiol era de 2615 ha teren arabil, 464 ha pășuni, 4 izlazuri, 7 ha de vii, 16 ha livezi, 349 ha terenuri ocupate cu clădiri și curți, 262 ha terenuri neutilizabile pentru agricultură¹⁰.

La recensământul din **1948**, orașul are o populație de 2136 de locuitori, la cel din 1956, 2705 suflete, iar la cel din 1966, 4279 de loc. În prezent, numărul locuitorilor este aproape dublu (1 ian. 2016, 8079 loc.¹¹) la un fond de locuințe în număr de 3164 (anul 2016).

Din puținele planuri în care a putut fi cercetată evoluția teritoriului construit al localității Techirghiol, putem desprinde următoarele:

- La **sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea**, teritoriul construit era reprezentat de: i) o zonă dezvoltată spontan, satul propriu-zis (populat de turci, mai târziu macedoneni) cu străzi neregulate, determinate de relief, parcele de forme și dimensiuni diverse în zona de nord și vest a localității actuale; ii) o zonă compactă în proximitatea lacului (parcelarea Hagi Pandele) și parcelarea din zona străzii Dr. Ion Tătăran până la intersecția cu str. Oituz; iii) o parcelare nouă, în care se văd trasate doar străzile (zonă

⁶ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *op.cit.*, 2013;

⁷ Arhivele Județene Constanța, Inv. 127, Fond 132, Primăria Techirghiol, *Monografia orașului Techirghiol*

⁸ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *op.cit.*; p. 131

⁹ Conform indicatorului statistic

¹⁰ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *op.cit.*, 2013, p. 253

¹¹ INS Tempo online, Populația după domiciliu la 1 ianuarie pe grupe de vârstă și vârste, sexe, județe și localități, jud. Constanța, orașul Techirghiol

denumită mai târziu, Vatra Veche¹²) amplasată între zona dezvoltată spontan și parcelările dinspre lac.

- În **perioada interbelică** (Planurile Directoare de Tragere) se observă extinderea parcelărilor din str. Dr. Ion Tătăran spre nord (actuala str. Muncii), apariția câtorva case în *Vatra Veche* (vezi mai sus) și trasarea unei parcelări noi denumită *Eldorado* (sunt vizibile numai străzile regulate, paralele) la vest de parcelarea Hagi Pandeale.
- La **sfârșitul secolului al XX-lea** (planurile sovietice, 1987) se observă dezvoltarea spre vest a localității, la vest de E675; dezvoltarea și densificarea zonei din centrul și nordul localității; precum și faptul că parcelarea *Eldorado* nu s-a mai dezvoltat / realizat.
- La **începutul secolului XXI** localitatea se dezvoltă spre sud-est și nord-est, în jurul lacului.

Statutul funcțional – stațiune balneară

Techirghiol – stațiune balneară¹³:

- Primele informații despre efectele miraculoase ale lacului sunt datate în anul 1854, odată cu declanșarea războiului Crimeii, când comandantul de oști Said Pașa poposește în tabăra militară de la Techirghiol și se tratează cu nămol.
- Techirghiol devine stațiune balneară din anul 1892 prin construirea primelor instalații de tratare a bolilor .
- La 20 septembrie 1899, Ioan Movilă întemeiază stațiunea Techirghiol – Movilă (Eforie Sud), valorificând calitățile terapeutice ale lacului.
- La 4 iulie 1899 este inaugurat stabilimentul Eforia Spitalelor Civile de la Techirghiol (Eforie Nord) care a fost construit la malul Mării Negre, în partea de nord-est a lacului Techirghiol; în 1900 se constată că cel mai bun nămol se află spre satul Techirghiol, motiv pentru care sanatoriul investește într-o barcă care să aducă acest nămol și cu acest prilej se extinde.
- La începutul secolului XX, în jurul lacului Techirghiol se aflau trei stabilimente: Sanatoriul Eforia Spitalelor Civile, stabilimentul Movilă, ambele așezate între mare și lac, pe șoseaua Constanța-Mangalia, și instalațiile de lângă satul Techirghiol, care formează stațiunea Techirghiol sat, *cea mai frecventată și mai la îndemâna poporului*. În satul *Tekir-Ghiol, din coada apei tămăduitoare, s-a concentrat viața stațiunii improvizându-se în câțiva ani un oraș întreg, cu hoteluri, instalațiuni de petrecere. Lumea stă strâns de partea aceea pentru că e mai gros stratul nămolului miraculos*¹⁴. În sat fiecare hotel avea propria instalație de băi, iar capacitatea totală de cazare se ridica la cca 300 de camere.
- La 8 iulie 1920 este inaugurat sanatoriul "Clement Popescu"; construcția începe în 1912, dar din cauza războiului nu a putut fi terminat de soții Ruxandra și Clement Popescu; stabilimentul a fost cumpărat și refăcut de către Casa Meseriilor și destinat muncitorilor bolnavi. Sanatoriul este localizat pe str. Ovidiu și este cunoscut astăzi ca Sanatoriul Balnear și de Recuperare pentru copii.
- În 1921, Techirghiol ca localitate climaterică și balneară, era compusă de fapt din două așezări, una în continuarea celeilalte: Techirghiol – sat și Carmen Sylva sau Techirghiol-Movilă.
- La 1 ianuarie 1928, Carmen Sylva (Eforie Sud, Movilă Techirghiol) capătă statut de stațiune balneară și are dreptul să se organizeze după regulamentul comunelor.
- La 16 mai 1930, pe baza articolului 79 din Regulamentul instituțiilor hidrominerale și climatice, confirmat de Ministerul Sănătății, începe să funcționeze la Techirghiol Comisia

¹² Conform *Planului de Sistematizare al Orașului Techirghiol (Vatra Veche)*, pus la dispoziție de Primăria Orașului Techirghiol

¹³ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *op.cit.*, 2013

¹⁴ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *op.cit.*, 2013; p. 75

balneoclimatică (gestiona bunurile publice, reprezenta stațiunea în toate cazurile, se ocupa de progresele aşezării, de confort, organizarea unor servicii contra incendiilor, avea misiunea să convingă populația că imobilele și curțile trebuie să respecte criteriile estetice, de igienă; se ocupa de înfrumusețare și bună gospodărire).

În 1930 stațiunea balneară de prim ordin din zona lacului Techirghiol se compunea din: i) stabilimentele Carmen Sylva (Eforie Sud), Tecghiorghiol – sat și grupul Eforie (Eforie Nord).

- În anul 1931, comisia balneo-climaterică a intervenit pe lângă Ministerul de Interne pentru schimbarea numelui localității, Techirghiol – băi, în loc de Techirghiol – sat. Autoritatea locală decide pentru menținerea numelui Techirghiol, fără "sat" și fără "băi", fiind un nume suficient pentru definirea stațiunii balneare a cărei reputație este suficient de mare pentru a mai avea nevoie de adăugiri de nume.
- În 1934, prin decizie ministerială, Stațiunea Eforie (Eforie Nord) a fost recunoscută ca stațiune independentă cuprinzând centrul balnear și climateric de la Eforie la Agigea, sub denumirea de Stațiunea balneoclimatică maritimă Eforia.
- Prin Înaltul Decretul Regal nr. 2094 din 11 sept. 1935 ia naștere "Asociațiunea comunelor stațiuni balneo-climaterice de pe litoralul dobrogean al Mării Negre. În 1938, din această asociație făceau parte: Constanța cu Mamaia, Eforia, Carmen Sylva, Techirghiol, Mangalia, Cavarna și Balcic, cu plaja Ecrene din Caliacra.
- În 1936, se face următorul comentariu asupra stațiunii Techirghiol: *cea mai veche stațiune balneo-climatică de pe litoral, Techirghiol, deși constituie leagănul celorlalte stațiuni atât în ceea ce privește vechimea, cât și prin faptul că pe teritoriul său se formează și se extrage nămolul vindecător, a progresat mai puțin decât stațiunile vecine, cărora le-a dat viață, cauzele constând în lipsa capitalurilor de care celelalte aşezări se bucurau (la Carmen Sylva capitalul și inițiativa privată; la Eforie investițiile făcute de Banca Marmorosch Blank, prin Societatea Techirghiol, și Banca Națională; Techirghiol beneficia numai de impozitele și taxele comunale generate de localnici și vizitatori, în marea lor majoritate nevoiași din întreaga țară)*¹⁵.
- Prin Decretul Regal cu nr. 3025 din 28 august 1937, lacul Techirghiol este declarat de utilitate publică.
- Prin Hotărârea nr. 852 din 13 august 2008 pentru aprobarea normelor și criteriilor de atestare a stațiunilor turistice, orașul Techirghiol este, conform Anexei 5, localitate atestată ca stațiune turistică de interes național.
- În octombrie 2011 printr-o Hotărârea nr. 1016/2011, orașului Techirghiol îi este acordat, alături de alte localități din țară, care dispun de factori naturali de cură, statutul de stațiune balneară (prin Anexa 2 a actului normativ).

2.1.3 Tipologia aşezării. Evoluție fond construit

Aspecte de peisaj și cadru natural

Județul Constanța se află în extremitatea sud-estică a României și se învecinează la nord cu județul Tulcea, de-a lungul unei limite convenționale ce unește Dunărea (Dăieni - Gârliciu) cu Marea Neagră (Portița), străbătând Podișul Cosimcea și complexul lagunar Zmeica – Sinoe. Această poziție geografică a determinat o serie de particularități specifice evoluției peisajului natural, populației și preocupărilor acesteia de-a lungul timpurilor.

Teritoriul județului este alcătuit din următoarele subdiviziuni: în partea de nord Podișul Casimcea, iar în partea de sud Podișul Dobrogei de sud. Acesta din urmă se întinde la sud de linia care unește localitatea Hârșova cu Capul Midia. Aspectul general este de câmpie înaltă,

¹⁵ Arhivele Județene Constanța, Inv. 127, Fond 132, Primăria Techirghiol, D142/1941

calcaroasă, acoperită cu depozite groase de loess, care domină prin abrupturi unitățile învecinate mai joase (balta Ialomiței în vest și litoralul marin în est). Diferențierile fizico-geografice existente în cadrul Podișului Dobrogei de sud au condus la stabilirea mai multor subunități: Valea Carasu, podișurile Cobadin, Medgidia, Oltina, Negru Vodă și Topraisar.

Litoralul marin corespunzător teritoriului județului Constanța prezintă două sectoare distincte. La nord zona litorală este joasă, iar la sud (zonă în care se încadrează și Techirghiol) este reprezentată printr-o faleză abruptă, cu înălțimi de 15-30m, sculptate în calcare și loess¹⁶.

Harta peisajelor¹⁷ încadrează teritoriul orașului Techirghiol în următoarele categorii de peisaje:

- Podiș a) cu terenuri agricole, pajiști stepice și stepizate puternic modificate, pâlcuri de păliur și păduri de stejar brumăriu și stejar pufos și b) cu relief litoral (faleze, perisipuri, limane)

Așezările nu au apărut și nu s-au dezvoltat indiferent unde, ci de preferință în puncte *anumite* ale pământului. Ele caută: apele, simple izvoare, ape mai mari curgătoare, apoi lacurile, mările; drumurile; zonele sau liniile de contact între regiuni cu aspect și produse diferite: în marginea muntelui, în lungul liniei de contact între acesta și o depresiune sau o câmpie de piemont sau la contactul între o zonă de coline și o câmpie etc.; la adăpost de inundații, de vânturi: promontoriile, locurile înălțate, o pădure sau un mal înalt.

Peste aceste caracteristici fizice se suprapune mersul faptelor istorice, umane. În timpuri de neliniște și nesiguranță, omul fuge din calea acestora și caută adăpost, lipsindu-se de avantajele de orice fel, pe care i le oferă regiunile sau punctele mai sus expuse. *Distribuția așezărilor omenești în spațiu n'o dictează și n'o explică elementele mediului geofizic singure, ci ele cu istoria laolaltă. Această distribuție deci, e un compromis, (...)*¹⁸.

Orașul Techirghiol se întinde pe malurile foarte evaluate ale văii Techirghiol, precum și pe relieful ușor ondulat al podișului dobrogean. Valea Techirghiol are o lungime de 2 km și o lățime care variază între 100 și 200 m, prezentând un caracter asimetric, cu malul drept mai abrupt, iar cel stâng mai lin¹⁹. Astfel, localitatea este așezată pe cele două versante care străjuiesc valea ce străbate orașul din direcția sud-vest către nord-est, lărgindu-și deschiderea la terminarea în lac. Bună parte din versanții sudici sunt degradați din cauza exploatării pietrei de construcție, în timp ce versanții nordici sunt alcătuiți din argilă. Ambii versanți au format vatra satului din cele mai vechi timpuri²⁰. Înălțimile orașului scad către axul văii principale de la 35 la 2,5 m. O bună parte din clădirile orașului au fost construite pe terasa 3-20m, acolo unde aceasta se apropie foarte mult de lac. Altă parte a orașului s-a extins însă pe terasa de 20-35 m, fiind ferită de inundații.

Tipologia așezării

Dobrogea, fiind o zonă marginală și strategică a Imperiului Otoman, antrenată în toate conflictele armate ale acestuia, a fost privată de o dezvoltare firească, rămânând secole de-a rândul, locul de retragere și stabilire temporară sau permanentă a unor grupuri umane aflate în mișcare datorită unor interese de ordin economic, religios sau datorită hazardului impus de dese războaie care se desfășoară începând cu sec. al XVII-lea. Este locul de iernare a turmelor pentru păstorii transhumani transilvăneni, aromâni sau bulgari, devenind un loc al contrastelor.

Perioada de stăpânire otomană a lăsat prea puține documente, de aceea dovezile despre evoluția așezării și a construcțiilor sunt rare și întâmplătoare. Plasată la granița unui imperiu în declin, puțin interesat de dezvoltarea teritoriilor cucerite, Dobrogea cunoaște o lungă perioadă

¹⁶ Județele Patriei, *Constanța, Monografie*, Editura Sport-Turism, București, 1980, pp. 12-14

¹⁷ Institutul Geografic al Academiei R.S. România, Popova-Cucu Ana, *Atlasul R.S.R.*, Planșa VI-6. Peisajele, Editura Academiei R.S. România, București, 1973.

¹⁸ Ion Conea, *Geografia satului românesc, Așezare, formă, structură*, în *Sociologie Românească*, an II, nr. 2-3, februarie-martie, 1937

¹⁹ Benone Zotta, *Geografia municipiului Constanța*, Editura Muntenia, 1995, p. 149

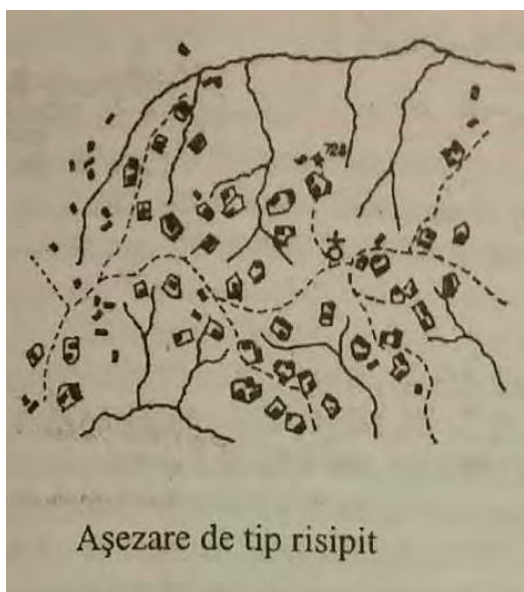
²⁰ Arhivele județene Constanța, Fond: Primăria Techirghiol, *Monografia orașului Techirghiol*, p. 18

de stagnare, în care spațiul de locuit este puternic dispersat în teritoriu, populația fiind rară și relativ instabilă.

După 1878 așezările dobrogene sunt supuse unor transformări sociale, istorice și economice, arhitectura de după această perioadă putând fi definită ca bazată pe tradiția românească. Nu pot fi neglijate transformările ocupaționale a majorității locuitorilor care practicau creșterea animalelor (în special a oilor, cel mai adesea în sistemul transhumant) și agricultura, în secundar, în agricultori cu gospodării stabile.

Astfel, evoluția societății locale și a peisajului în legătură cu principalele ocupații practicate au generat, în Dobrogea, cel puțin trei tipuri de habitat:

1. Habitat puternic dispersat, specific perioadei otomane cu prelungire până la 1877, caracterizat de răspândirea în spațiul dobrogean a unor grupuri umane restrânse, de existența unui număr mic a exploatărilor agricole izolate sau a satelor specializate (sate de pescari); satele sunt mai degrabă (cu excepția celor de pe Valea Dunării) aglomerări de construcții de talie mică (uneori bordeie).



Techirghiol la sf. sec. XIX (1880-1883) și un tip risipit de așezare rurală românească. Studiu Istoric de fundamentare PUG, elaborat de S.C. UHM RESEARCH & PLANNING SRL, 2019

Se poate observa că la sfârșitul secolului al XIX-lea, Techirghiol avea aspectul unui sat de tip risipit, care în Muntenia sau Oltenia era întâlnit mai ales în zona montană, dar și *aiurea*, fiind compus din crânguri, odăi (sau sălașe ori colibe) pentru fân în munți.

2. Habitatul cu o dispersie mai puțin marcată, în care izolarea absolută e rară, iar siturile locuite însumează mai multe gospodării reunite în jurul unui centru (urban sau comunal).
3. Habitat grupat, cu repartizarea relativ uniformă a așezărilor, caracteristic Dobrogei, după 1877, când în modul de organizare a teritoriului intervine voința statului român. Satele sunt organizate, în majoritate, după o schemă prestabilită, cu tramă regulată. Construcțiile sunt aliniate mai mult sau mai puțin regulat de-a lungul drumurilor convergente către centrul așezării unde, de obicei, sunt amplasate clădirile administrative, biserica și școala.

În cazul de față, localitatea Techirghiol reprezintă o tipologie mixtă între habitatul specific perioadei otomane și habitatul grupat, specific administrației românești.

Primele hărți care au putut fi studiate cu așezarea sunt cele de la sfârșitul secolului al XIX-lea. Harta Dobrogei, 1880-1883, ne prezintă un sat de formație turcească, cu câteva case dispersate, unele împrejmuite, altele libere; alături de acestea se mai disting: morile de vânt, puțurile și cimitirul turcesc, a cărei poziție corespunde cu cea actuală. De asemenea, este marcată prin puncte "vatra satului" care înglobează toate aceste construcții, făcându-se deja simțită prezența autorităților românești care intervine prin reglementări în dezvoltarea așezării, introducând treptat habitatul grupat.

În urma reglementării proprietății imobiliare sunt trasate terenurile pe categorii: vatra, islazul, plantațiile etc. După această etapă, se fac parcelările: 1898, parcelarea Panteli (moșie particulară, cu scopul dezvoltării stațiunii balneare), parcelarea din vatra satului de pe moșia statului (cu școală, geamie și biserică); 1924, parcelarea coloniștilor (cartierul agricol din zona de vest a localității actuale și la sud de cimitirul musulman); parcelările generate de planul de sistematizare întocmit între 1928-1931 (completări ale parcelărilor existente, mai ales în jumătatea estică a așezării).

Astfel, în ceea ce privește structura și forma, Techirghiol se încadrează în tipologia așezărilor de tip adunat, cu o formă neregulată, atât cu "ulițe neregulate, fără nicio ordine", cât și cu străzi regulate și simetrice. De asemenea, Techirghiol reprezintă ca nivel de dezvoltare, o tipologie hibridă – semiurbană, caracteristică zonei costiere.



Techirghiol, tipologie de așezare adunată cu formă neregulată; dezvoltare spontană și prestabilită. Studiu Istoric de fundamentare PUG, elaborat de S.C. UHM RESEARCH & PLANNING SRL, 2019

În momentul de față, orașul Techirghiol are o structură generală dependentă de vecinătatea lacului, ceea ce a limitat vatra așezării către est și a impus o dezvoltare către celelalte direcții.

Evoluția tramei stradale

Trama stradală se dezvoltă pe parcursul mai multor perioade istorice; analiza planurilor succesive se concluzionează cu observația că orașul de astăzi se compune din vatra veche (așezarea turcească) și vatra nouă (parcelările realizate în timpul administrației românești).

Vatra veche, din care se mai păstrează cimitirul musulman și câteva trasee de străzi, a putut fi identificată în Harta Dobrogei 1880-1883. Se poate observa că la această dată se poate vorbi cu greu despre o tramă stradală, putând fi identificat doar traseul drumului E675 (str. Răscoala din 1907) care după ce făcea legătura dintre Agigea și Techirghiol, mergea în sud spre Urluchioi și mai apoi spre Mangalia. În rest, satul nu era ordonat după niște străzi, casele fiind amplasate oriunde, unele împrejmuite, altele neîmprejmuite și concentrare mai mult în pățile de vest și centru ale localității existente și deloc în jurul lacului.

Așezarea făcea parte din categoria satelor mici formate din aglomerări de bordeie și case de suprafață, fără a fi ordonate după o tramă stradală, ci construite oriunde existau condiții prielnice de subzistență.

Vatra nouă se dezvoltă odată cu întocmirea parcelărilor și a planurilor de sistematizate și este caracterizată de o tramă stradală regulată. Intră în categoria așezărilor de tip adunat, compactizate și ordonate după un plan prealabil, de sistematizare a teritoriului, cu implicarea inginerilor hotarnici, care măsurau vatra satului și imprimau așezării forma regulată, atât în intravilan (măsurarea loturilor de casă), cât și în extravilan (măsurarea loturilor agricole) în conformitate cu legile de împroprietărire.

Etapele principale de dezvoltare a tramei stradale sunt:²¹

Ante 1883, din această perioadă, se mai păstrează câteva trasee de străzi din vatra veche: străzi cu traseu neregulat, din zona de vest a localității de astăzi: str. Răscoala din 1907 (DN38, E685), str. Muncii și Ecaterina Teodoroiu, str. Pictor Ion Tuculescu (Rovine), str. Ecaterina Varga, str. Bucovinei, str. Halil Kadar, str. Aurel Vlaicu, str. Războieni, str. Al. I. Cuza, str. 9 Mai (între str. Aurel Vlaicu și str. Al. I. Cuza).

1883-1917, parcelări din vatra nouă cu străzi regulate: parcelarea A.S.H. Panteli (1898; cuprinde străzile regulate, a căror direcție este dictată de malul lacului Techirghiol, cu denumirile actuale: bd. Victoriei, str. Narciselor, str. Albăstrelelor, str. Pescărușului, str. Dr. Victor Climescu, str. Ovidiu, str. Traian, str. 9 Mai între bd. Victoriei și str. D. Bolintineanu) și parcelarea din vatra satului (ante 1917, cuprinde străzi drepte, orientate pe direcția N-S și E-V, cu denumirile actuale: bd. Victoriei, str. Nicolae Bălcescu, str. Țepeș Vodă, str. Mihai Viteazu, str. 9 Mai între str. Fragilor și bd. Victoriei).

1917-1924, în această perioadă se realizează o definitivare a parcelărilor din perioada anterioară, 1883-1917; parcelarea Panteli este continuată la sud, iar parcelarea din vatra satului este completată de străzile cu denumirile actuale: str. Mihai Eminescu și str. Alexandru Pușkin; de asemenea, este începută o parcelare nouă la nord de actuala Piața Republicii, prin trasarea străzilor dr. Ion Tătăran și Bd. Eroilor.

În această perioadă este propusă și parcelarea "El Dorado", în estul parcelării Panteli, în zona terenului de sport actual. Deși a beneficiat de reclamă și a fost proiectată în perioada de maximă dezvoltare a turismului balnear din perioada interbelică, parcelarea nu s-a realizat în teren, probabil, neexistând suficient interes pentru realizarea construcțiilor noi în această zonă a orașului. Străzile erau drepte și aveau aceeași direcție ca a străzilor din parcelarea din vatra satului, realizate în perioada 1883-1917.

1924-1941, trama staradă este completată de *Planul parcelar al vetrei de sat Techir Ghiol* din 1924 (*Planul completării Satului Techirghiol*, în sudul cimitirului musulman) care s-a realizat parțial și cuprinde străzile cu denumirea actuală: str. Aprodu Purice, str. Gheorghe Șincai, str. Vasile Lupu, str. Matei Basarab, str. Eremia Movilă, str. Câmpiei, Str. I. Creangă, str. Dimitrie Cantemir, str. Plantelor, str. Răscoala de la 1907 (E675).

²¹ Perioadele au fost determinate de succesiunea de planuri istorice avută la dispoziție

În aceeași perioadă se intervine și asupra zonei celei mai vechi, zonă atribuită vetei vechi, satul turcesc identificat în planul Dobrogei de la sfârșitul secolului al XIX-lea (1880-1883). Se trasează străzile de la nordul văii Techirghiolului, care converg în rotonda din capătul vestic al străzii Pictor Ion Tuculescu și străzile de legătură dintre acestea. Este zona din oraș caracterizată de o tramă stradală radială.

De asemenea, este completată parcelarea începută în perioada 1917-1924 pe strada dr. Ion Tătăran și Bd. Eroilor, prin trasarea străzilor paralele și de legătură.

1941-1989, în perioada socialistă se fac completări minore ale tramei stradale, edilii ocupându-se în special cu modernizarea și ridicarea standardelor străzilor existente.










După 1990, sunt identificate o serie de documentații de urbanism care parcelează zonele exterioare ale așezării existente, sunt propuse atât trame rectangulare cu străzi drepte și paralele străpunse de străzi pe o direcție perpendiculară (parcelările din sud, vest, nord – vest și nord-est), precum și trame organice (parcelarea din zona de nord-est).

În concluzie, rețeaua stradală principală urmează o grilă cvasigeometrică formată din câteva artere majore: str. Răscoala din 1907 (fragment din E675), arteră de tranzit Constanța – Negru Vodă, cu o direcție nord-sud, cu traseu liniar, str. Victor Climescu (cu zona falezei), care urmează forma și direcția malului lacului, bd. Victoriei ca axă est-vest, cu traseu liniar, precum și str. Pictor Ion Tuculescu ca element de legătură între cartierele istorice majore: Techirghiol Stațiune și Techirghiol-sat, de asemenea cu traseu regulat, liniar.

Rețeaua stradală minoră are o structură adaptată celei majore și evoluției țesutului urban. Elementele de regularitate sunt multe la număr și pot fi detectate în zonele de parcelări de la sf. sec. al XIX-lea și din prima jumătate a sec. al XX-lea. În rest, rețeaua stradală are o configurație neregulată, cu tronsoane rectilinii și curbe.



Evoluția tramei stradale

-  Traseul strazilor constituite ante 1883
-  Traseul strazilor constituite in perioada 1883-1917
-  Traseul strazilor constituite in perioada 1917-1924
-  Traseul strazilor constituite in perioada 1924-1939
-  Traseul strazilor constituite in perioada 1939-1990
-  Traseul strazilor constituite in perioada 1990-2000
-  Traseul strazilor constituite post 2000
-  Traseul străzilor proiectate dar nerealizate
-  Traseul al străzilor dispărute

Evoluția tramei stradale, oraș Techirghiol. Studiu Istoric de fundamentare PUG, elaborat de S.C. UHM RESEARCH & PLANNING SRL, 2019

Evoluția parcelarului

La sfârșitul sec. al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea, Techirghiol era un mic sat, cu case risipite, fără nicio ordine, unele împrejmuite și altele nu. La această dată, casele erau amplasate la est de drumul Constanța – Agigea – Mangalia, retrase de la lac, de-o parte și de alta a văii Techirghiol.

Satul a început să crească odată cu trecerea la administrația românească și aplicarea reglementărilor cu privire la organizarea și administrarea teritoriului și, de asemenea, odată cu valorificarea resursei locale, nămolul, care a dus la dezvoltarea turismului balnear.

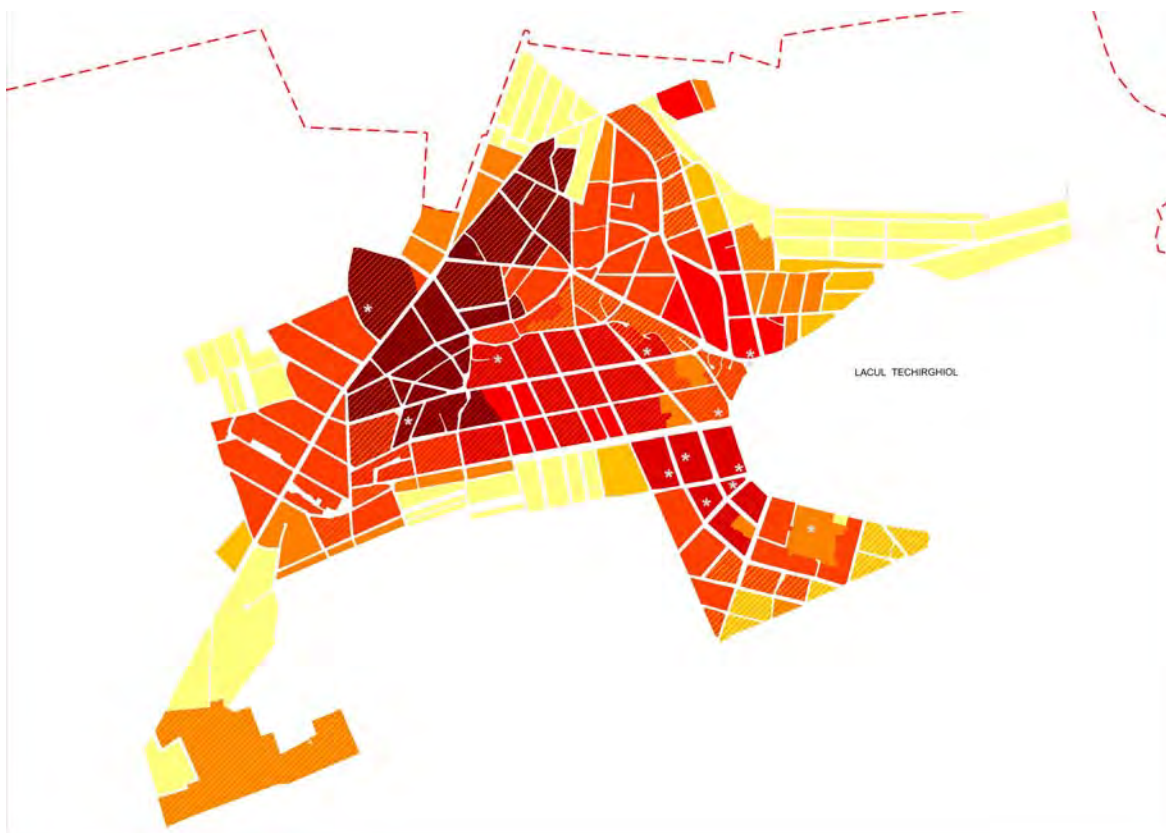
Așadar, până la sfârșitul secolului al XIX-lea, parcelarul se dezvoltă spontan, iar odată cu primul plan de parcelare, de la 1898 și continuând cu următoarele din perioada interbelică, parcelarul se dezvoltă prin planuri prestabilite.

Parcelarul este adaptat etapelor de evoluție a țesutului urban, parcelele fiind fie dreptunghiulare, în zonele cu structuri regulate, fie patrulate și poligoane deformate, dominând țesutul urban în restul ariilor.

Se remarcă, prin compararea planurilor de sistematizare (vatra veche) cu situația existentă, că parcelarul realizat prin planurile prestabilite fie a suferit modificări prin subîmpărțire, fie nu a fost realizat conform planului inițial. Din acest motiv, chiar și parcelarul care corespunde structurii regulate a orașului, pare dezordonat și nespecific planurilor de parcelare.

Aceeași observație este valabilă și în cazul parcelării Panteli care suferă modificări atât între planul inițial, de la 1898, și planul de sistematizare (1931, 1932-1939), cât și între acesta din urmă și situația existentă, dovedindu-se o evoluție permanentă a parcelarului, modificat în funcție de necesitățile orașului sau ale proprietarilor.

O situație mai ordonată, prin păstrarea inițială a parcelarului, este remarcată în partea de vest, în vatra coloniștilor. *Planul completării Satului Techirghiol* din 1924 cuprindea 248 de parcele, de forme dreptunghiulare (majoritare) sau poligonale regulate și suprafețe cuprinse între 1500 mp (majoritare) și cca 2600 mp; dar nici acesta nu a fost aplicat în totalitate și conform trasărilor realizate de inginerii hotarnici: o parte din parcele nu au fost trasate, altele au fost subîmpărțite ulterior.



Evoluția țesutului urban

- Tesut urban constituit ante 1883
- Tesut urban constituit in perioada 1 883-1917
- Tesut urban constituit in perioada 1917-1924
- Tesut urban constituit in perioada 19 24-1939
- Tesut urban constituit in perioada 19 39-1990
- Tesut urban constituit in perioada 19 90-2000
- Tesut urban constituit post 2000
- Fragmente de țesut din alte perioade istorice

Institutiile și servicii publice

- ▲ Administratie publica
- ♀ Invatament
- + Sănătate
- Cultură
- ☩ Culte
- Alimentatie publica / comerț
- ▲ Turism
- ⊗ Sport
- ✱ Monumente de for public
- G Gara CFR disparuta

Evoluția parcelarului, oraș Techirghiol. Studiu Istoric de fundamentare PUG, elaborat de S.C. UHM RESEARCH & PLANNING SRL, 2019

Evoluția fondului construit

Fondul construit prezintă o varietate tipologică, morfo-stilistică și de gabarit a clădirilor care reflectă perioada istorică, cartierul din oraș, funcțiunea (locuire, turism).

În prezent, fondul construit din orașul Techirghiol este de dată recentă (sec. XX, XXI). Din secolul al XVIII-lea a rămas ca mărturie a existenței tătarilor și turcilor cimitirul musulman din partea de vest a localității. Pentru secolul al XIX-lea, conform hărții Dobrogei 1880-1883 (publicată 1886), fondul construit era reprezentat de câteva case risipite în vatra veche a satului, *semănând mai mult a niște mușuroaie de pământ*.

Coloniștii germani veniți la începutul secolului al XX-lea (1905-1909) au întemeiat un cartier de case înalte cu arhitectură specifică și gospodării bogate în vite și acareturi în partea de vest a localității. La această dată satul este caracterizat de case modeste, sărace, singurele construcții mai înstărite fiind câteva spații de cazare îngrămădite spre lac.

Diferența dintre planul 1880-1883 și planurile 1917, 1924 în ceea ce privește fondul construit, se referă la dezvoltarea zonei de est a satului, prin realizarea și apoi îndeșirea clădirilor din cartierul Panteli și parcelările interbelice, clădiri parter și un etaj, mai întinse ca suprafață construită la sol și cu elemente împrumutate din arhitectura tradițional românească (prisma de lemn), din stilul neoromânesc (logie cu arcade, fereastră cu arc în plin cintru, turn, cornișă decorată) sau neoclasic. Majoritatea clădirilor aveau acoperișul cu structura în două sau mai multe ape, aproape niciodată în terasă (așa cum este specific arhitecturii litorale și cum începuse să se construiască în cele două Eforii).

În perioada socialistă fondul construit este completat de locuințe individuale pe lot, parter, în vatra veche a orașului, câteva locuințe colective P+2-P+4 (blocuri de locuințe), precum și Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol (P+6).

2.2 Elemente ale cadrului natural

2.2.1 Relieful

Orașul Techirghiol este așezat pe malul vestic al Lacului Techirghiol și este străbătut prin mijloc de partea finală a văii Techirghiol.

Lacul Techirghiol este un lac cu apă sărată și nămol sapropelic cu mare valoare terapeutică. Suprafața lacului este de 1260 ha și este adiacentă și la teritoriul administrativ al comunei Tuzla, comunei Topraisar și orașului Eforie.

Caracteristic în relieful acestei zone sunt grindurile fluvio-maritime (transversale), ce au o litologie mixtă (fluvială și maritimă), dimensiuni mai mari, construite pe vechi linii ale țărmlui de către curenții marini ce creeaza coordonate litorale; au dune de nisip pe ele ca urmare a mobilității nisipurilor superficiale sub acțiunea vântului; dintre grindurile fluvio-maritime din zona litoralului se remarcă: Letea, situat între brațele Chilia și Sulina, are o formă triunghiulară cu vârful spre nord; suprafața reliefului este neregulată datorită dunelor de nisip care ating uneori înălțimi de 12 m.



Figura 1 Formațiuni relief Lacul Techirghiol.
<https://peterlengyel.wordpress.com/2011/11/03/lacul-techirghiol/>

2.2.2 Geologie și geomorfologie

Fundamentul zonei este format din calcar. Peste acestea apar pe arii restrânse strate de argile cafenii și roșii, uneori cu cuiburi de gips sau congrețiuni calcaroase. Formațiunea predominantă este loess – ul quaternar depus în regim eolian sau loess remaniat depus în regim torențial la baza pantelor. În partea de sud loess - ul are grosimi reduse de 0,5 – 1,0 m.

Depozitele actuale sunt formate din umpluturi antropice și prin depozite măloase de-a lungul țărmului lacului și de-a lungul văii centrale. Ele sunt prafuri măloase, argile măloase și mături cu grosimi diferite. Stratul de sol vegetal aflat la suprafața terenului are grosimi de 0,30 – 1,50 m.

Din punct de vedere geomorfologic, dispunerea orașului poate fi asimilată cu o jumătate de amfiteatru cu alee centrală, orientat către Lacul Techirghiol, cu pante ascendente spre vest-nord-vest și sud-est. Acest amfiteatru este brăzdat de văi oarbe cu caracter torențial și o vale mai accentuată dezvoltată în zona centrală a orașului cu direcția sud-vest.

Ca unitate geomorfologică se disting unități dezvoltate pe zonele joase, reprezentate de depozite măloase, aluvionare, de-a lungul țărmului lacului și pe albia minoră a văii centrale, și unități dezvoltate în pantă, de vârstă Sarmațiană și Cuaternară, reprezentat prin calcare, argile și loessuri.

2.2.3 Clima

Din punct de vedere climatic, acest sector se situează în regiunea climatului temperat-continental excesiv din est, încadrându-se în categoria treptelor cu climat de dealuri, pe care se grefează, în plus, influențe pontice. Astfel, temperatura medie anuală este cuprinsă între 10-11°C. În iulie, luna cea mai caldă din an, temperatura este de 20-23°C, iar în ianuarie - luna cea mai rece - media este ușor sub 0°C, în această zonă înregistrându-se amplitudini de la

vară la iarnă de 20-23°C. Regimul precipitațiilor este scăzut, sub 400 mm anual, fiind mai ridicat în regiunile înalte din nord-vest. Vântul caracteristic este cel estic, cu caracter stepic (crivățul), iar dintre vânturile locale bat brizele marine, datorate încălzirii inegale a uscatului și a mării în timpul zilei și al nopții, în zona litorală. În general, elementele climatice suferă mici variații regionale, în sudul zonei evidențiind un climat tipic de câmpie moderat, iar în nord unul de dealuri joase.

Clima și calitatea aerului

Amplasarea geografică a stațiunii, la numai 3 km de țărmul Mării Negre, într-o regiune de stepă dobrogeană, determină caracteristicile climatului: temperat continental, de stepă, cu influențe marine, caracterizat printr-o temperatură medie anuală de aproximativ 11 grade Celsius, o umiditate a aerului de circa 80%, vânt prezent aproape permanent, cu o viteză de 4-5 m/s (mai ales între orele 11-17), aeroionizarea medie de 900 de ioni pozitivi și negativi/cm³ cu ușoară predominanță pozitivă. Acest tip de climat determină un confort termic redus, ce implică o solicitare adaptativă intensă a organismului, în special prin mecanismele sale de termoreglare.

Climatoterapia în stațiune se recomandă atât în scop profilactic, cât și curativ în perioada mai - septembrie, asociată după caz și cu băi reci de nămol în multiple afecțiuni locomotorii, ginecologice, dermatologice etc.

Temperatura

Temperatura medie multianuală a aerului se situează în jurul valorii de 11° C, iar cantitatea de radiație atinge 125 – 130 de kcal/cm². Temperatura constituie un indicator important pentru aprecierea calității apelor naturale. Ea influențează compoziția chimică a apei, întrucât solubilitatea sărurilor depinde de temperatură. Ea acționează asupra populațiilor acvatice dintr-un ecosistem, ca factor de control sau ca factor letal, pentru orice specie existând o temperatură optimă de dezvoltare. Temperaturile scăzute reduc metabolismul, iar cele ridicate generează o supraactivitate a proceselor de fotosinteză. Studiile variațiilor termice din lac au dus la concluzia că aceasta influențează direct majoritatea proceselor fizico- chimice din lac, viteza de sedimentare, cantitatea de oxigen dizolvat, precum și intensitatea proceselor de descompunere bacteriologică. Regimul climatic general se caracterizează prin veri a căror căldură este atenuată de briza răcoasă a mării și prin ierni blânde marcate de vânturi puternice; circulația generală a atmosferei este din nord – est, alternând cu o circulație vestică.

Parametrii meteorologici prezintă următoarele caracteristici:

- temperatura aerului pentru valoarea medie multianuală este de 11,2°C, maxima absolută este de 38,5°C (în anul 1927), minima absolută este de - 25°C (în anul 1927).

-numărul mediu al zilelor cu îngheț este de 60.

Precipitațiile

Precipitațiile, reduse cantitativ sunt distribuite neuniform în spațiu și timp, perioada cea mai bogată fiind la sfârșitul primăverii – începutul verii.

Indicele de ariditate este de 2,2 (cel mai ridicat din întreaga țară), caracterizează ținutul ca fiind foarte uscat, cu o cantitate medie multianuală de precipitații în jur de 400 mm și o medie lunară variind între 0 – 180 mm.

Deși lacul Techorghiol este considerat ca un lac cu alimentare predominant din precipitații, adăugând și aportul din apele subterane, aceste cantități nu acoperă evapotranspirația care este foarte ridicată, până la 700 mm cea potențială și cca 1000 mm, cea de la suprafața apei.

Vântul

Regimul eolian are o influență asupra lacului, a cărui apă este în general într-o continuă mișcare. Valurile ce se formează în timpul verii, sub acțiunea vânturilor locale, brizei marine și a vântului dinspre uscat au o dezvoltare diferită pe suprafața lacului, unele zone fiind expuse frecvent acțiunii abrazive a valurilor, în timp ce în alte zone, atât frecvența cât și înălțimea valurilor sunt reduse. De asemenea, regimul eolian influențează în exclusivitate procesul de sedimentare a nămolului în lacul Techirghiol. În condițiile de lac liniștit sedimentarea ar fi uniformă, ceea ce ar duce la depunerea malului în zona litorală, unde se dezvoltă alga *Cladophora*. Ecranul de mal format împiedică dezvoltarea algăi, prin diminuarea cantității de lumină care pătrunde în apa lacului, astfel că productivitatea lacului este mult diminuată. De asemenea, vântul poate reprezenta un factor letal și pentru *Artemia salină* și alte nevertebrate acvatice, acționând procesul peloidogenezei.

Vântul prezintă frecvențe importante pe direcțiile nord și nord – est 38 % și vest cu 16 % viteza medie anuală a vântului fiind de 4.9 m/s.

2.2.4 Hidrografia. Lacul Techirghiol

Din punct de vedere hidrografic se disting două tipuri de ape, după salinitatea lor:

- ape dulci- care se drează pe valea centrală alimentată de zonele înalte ale regiunii și care se varsă în lacul Techirghiol. De asemenea Valea alimentează un orizont subteran aflat la 1,5- 2,0 m adâncime cu apă care dispare la distanța de 10-20 m de firul căii în figurația calcarului, spre adâncime.

- apă sărată cantonată în lacul Techirghiol și care este folosită în scopuri terapeutice.

2.2.4.1 Descriere generală

Lacul Techirghiol este amplasat în bazinul hidrografic Litoral, fiind situat la 15 km sud de orașul Constanța și la cca 150 m vest față de Marea Neagră, coordonatele geografice fiind 40°02'35''N, 28°37'35'' E. Lacul Techirghiol, liman ca geneză, cel mai întins liman fluvio-maritim din zonele de litoral. Apele lacului sunt complet izolate de Marea Neagră prin perisipuri, iar aportul de ape superficiale și mai ales cele subterane sunt suficiente pentru acoperirea evaporației. Bazinul său hidrografic este de 140 km², dar corectorul subteran este probabil mult mai mare. Una din valorile terapeutice de seamă este reprezentată de nămolul de culoare neagră- verzuie, cu puternic miros de hidrogen sulfurat.

Hidrologia de suprafață a zonei este dominată de prezența lacului Techirghiol ce funcționează ca un dren local. Lacul prezintă o suprafață de 1161 ha, iar volumul este de 41,8 mil. m³. Bazinul hidrografic prezintă o suprafață de 186 km² de circa 14 ori mai mare decât suprafața lacului.

Văile ce drează în lacul Techirghiol au fost văi seci sau intermitente, iar după anii '70 o parte dintre ele au devenit permanente sub influența unei activități bogate a sistemelor de irigații (Biruința, Movilița, Urlichioi, Tuzla și Techirghiol) cu debite ce variază între 40 – 50 l/s. Scurgerea permanentă înregistrează debite specifice medii de la 0,64 la 1,93 l/s km². Pe lângă văile amintite se întâlnesc numeroase izvoare situate la limita de emergență de la baza loessului sau în zona sectorului submers.

Lacul Techirghiol a fost creat sub intensa activitate a sectorului vest costier al Mării Negre, fapt ce se regăsește în evoluția temporală a sa. Exondarea post eocenă (perioada de naștere a

lacului) a dus la fracturarea în blocuri a zonei, cât și la începutul unei eroziuni a lor, valea propriu – zisă care s-a format, lacul funcționând ca un sector exondat de tip fluvial.

Odată cu Bessarabianul, zona Techirghiol a suferit o ușoară scufundare, fapt ce a permis apelor Mării Sarmatice să o invadeze. Peste relieful deja creat, cu aspect de chei cu căderi în trepte, s-a depus într-o primă fază complexul argilo – mărnos ce atinge grosimi deosebite față de zonele adiacente, urmat de condițiile unei sedimentări de tip carbonatic, fenomen ce va continua și în Kersonian.

La sfârșitul Kersonianului, continuând cu perioada glaciară, regiunea suferă o ridicare ce a declanșat un puternic fenomen de eroziune și transport prin individualizarea văilor Biruința și Urlichioi (văi tributare lacului). Odată cu perioada post glaciară are loc o mare transgresiune a Mării Negre care a avut ca efect ridicarea nivelului apei marine la + 5m față de 0 actual, văile existente transformându-se în golfuri maritime.

Aproximativ între secolele VII- V î. Hr. are loc regresiunea histriană în care se pare că golful Techirghiol a funcționat ca o lagună închisă, având caracteristicile climatice aproximativ asemănătoare cu cele actuale. Acum cca 1000 – 1500 ani are loc o ultimă transgresiune (Razim) ce face o ultimă legătură a lacului cu marea, perioadă ce a precedat colmatarea și creșterea cordonului litoral, ce a izolat definitiv cele două entități acvatice.

Suprafața întregului complex (lacul sărat, lacul salmastru – dulce și lacul dulce + Balta Tuzla) este de cca 1315 ha, repartizate astfel: lacul dulce 38, 89 ha (aprox 3 % din tot complexul), lacul salmastru – dulce 197,66 ha (15 %), lacul sărat 1040,62 ha (79 %) și Balta Tuzla cu 38,19 ha (3 %). Amplasat în podișul Topraisar, lacul Techirghiol este situat la confluența a 3 văi bine înscrise în relieful zonelor: Movilița, Biruința și Techirghiol.

Lacul păstrează forma alungită de liman, cu o lungime maximă de 7, 75 km, lățime minimă de 1 km, iar cea medie de 4,4 km. Volumul lacului avariat în limite largi, în decursul evoluției sale, fiind de 50 mil m³, cota " 0 MN ", iar adâncimile medii înregistrează valori de 4,0 m, comparativ cu cele maxime care ating valori de 12 m.



Figura 2 Lacul Techirghiol. Sursa: <https://peterlengyel.wordpress.com/2011/11/03/lacul-techirghiol/>

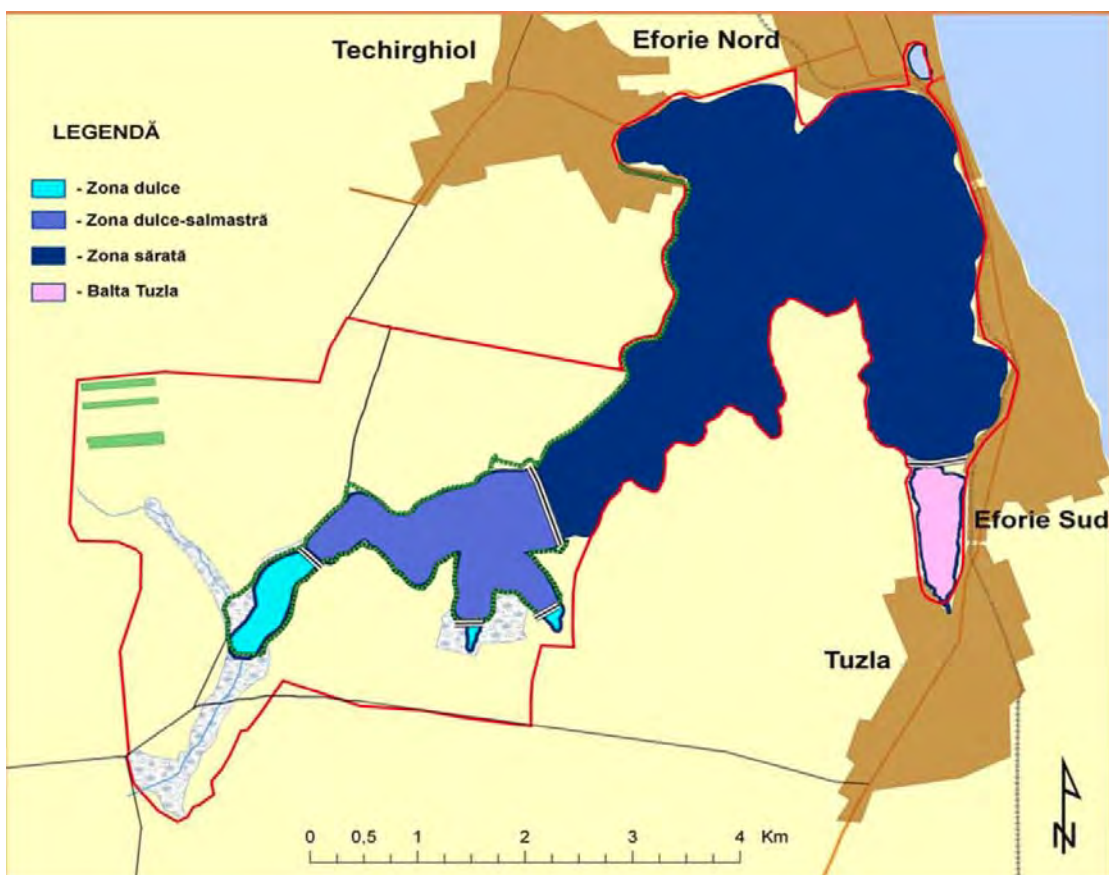


Figura 3 Lacul Techirghiol. Sursa: Raportul de popularizare al proiectului LIFE04-NAT-RO 000220

2.2.4.2 Tipul terenurilor și al suprafețelor din Aria Protejată Lacul Techirghiol

Aria Protejată Lacul Techirghiol cuprinde pe lângă lacul în sine și o zonă de protecție specială acvifaunistică și o zonă de dezvoltare economică durabilă care reprezintă o suprafață de teren semnificativă, măbind considerabil suprafața ariei protejate. În Aria Protejată sunt incluse următoarele localități: Techirghiol, Eforie Nord, Eforie Sud, Tuzla, Biruința, Movilița și o parte mică din Topraisar.

Suprafața Ariei Protejate Lacul Techirghiol a fost aleasă pentru a putea proteja într-un mod cât mai eficient compoziția specifică a apei Lacului Techirghiol de infiltrările de apă dulce sau de deversările de variate substanțe nocive (pesticide, insecticide, ierbicide, îngrășăminte chimice) care s-ar putea scurge și astfel afecta lacul.

2.2.4.3 Limitele și zona internă

Zonarea internă a Ariei Protejate Lacul Techirghiol a fost realizată pe baza localizării principalelor valori naturale și a necesității de conservare a diversității biologice locale. De asemenea, un factor important care a fost avut în vedere a fost cel al activităților permise în interiorul Ariei Protejate. Astfel, există trei zone bine definite după cum urmează:

- **zona centrală de conservare (sit Ramsar)** reprezentată de lacul în sine și respectiv 7 m de la luciul de apă. Această zonă cuprinde situl Ramsar și reprezintă zona cu prioritate totală

pentru conservarea speciilor, habitatelor și ecosistemelor. În mod natural, aici sunt permise numai activități de monitorizare, limitate și nondestructive, necesare pentru managementul ariei, cât și a activităților de cercetare. Managementul acestei zone se realizează în scopul conservării ei și al utilizării durabile a resurselor biologice pe care le generează, în conformitate cu prevederile Convenției privind conservarea zonelor umede de importanță internațională (Convenția Ramsar), în special ca habitat al păsărilor acvatice.

- zona de protecție specială acvifaunistică (zona de protecție integrală, SPA)

Reprezentată de o suprafață de teren localizată la coada lacului și care se suprapune peste o zonă centrală de conservare în partea de est a lacului și de o zonă satelit reprezentată de o parcelă situată în partea de sud a Ariei Protejate. Această zonă corespunde Ariei de Protecție Specială acvifaunistică (SPA) care face parte din rețeaua europeană de arii protejate, Natura 2000.

Managementul este dedicat conservării speciilor, habitatelor și ecosistemelor, a valorii peisajului natural, recreeri și plăcerii de a fi în mijlocul naturii și al ariei naturale. În mod natural, aici este permis procedeele naturale să se desfășoare cu intervenții manageriale minime și fără a dezvolta infrastructura. Sunt admise turismul controlat, activitățile de natură educativă și numai activitățile de gospodărie/ valorificare a resurselor naturale (de ex. utilizarea pășunilor de către localnici și a terenurilor agricole pentru culturi agricole) care respectă principiile de utilizare durabilă a acestora în conformitate cu planul de management. Managementul necesită măsuri legale, administrative sau contractuale în scopul evitării deteriorării habitatelor naturale și a habitatelor speciilor, precum și a perturbării speciilor pentru care zonele au fost desemnate.

-zona de dezvoltare durabilă a activităților umane (zonă de utilizare intensivă). Cuprinsă între cumpăna apelor și limitele zonei de protecție specială acvifaunistică, conține în special terenuri agricole și 6 localități, dar tocmai din acest moment poate avea o influență deosebită asupra compoziției și structurii habitatelor și ecosistemelor zonei centrale de conservare.

Aici sunt permise activitățile și funcționarea structurilor deja stabilite sau dezvoltarea

infrastructurilor cu promovarea și sprijinirea, pe cât posibil, a dezvoltării durabile care ar putea fi prielnice ariei protejate și care nu vor provoca un impact negativ asupra ariei protejate (cum ar fi folosirea în exces a pesticidelor, insecticidelor sau a altor substanțe toxice care ar putea ajunge în apa lacului).

Astfel, aici se permit activități de investigații/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversității.

2.2.4.4 Geologia lacului Techirghiol

Cantonat în calcare sarmarțiene, fostul liman fluvio-maritim, generat de mișcări epirogenice locale și sub influența unui proces continuu de abraziune și acumulare marină, a evoluat către un mediu lagunar, prin închiderea fostului golf de un cordon de sedimente.

Pe fondul condițiilor fizico-geografice și al regimului închis al bazinului hidrografic, se produce o concentrare a sărurilor minerale, actuala compoziție chimică a apei fiind considerată de tip cloro – sodic, magnezian, sulfuros, iodurat și respectiv bromurat.

În malurile lacului Techirghiol află depozite carbonatice de vârstă bessarabiană – kersoniană, greu de diferențiat atât din punct de vedere litologic cât și faunistic.

Din punct de vedere geologic, cuveta lacului Techirghiol în zona adiacentă se încadrează în unitatea structurală Dobrogea de Sud cu fundamentul cutat, alcătuit din șisturi cristaline și șisturi verzi peste care s-a depus cuverta sedimentară. Această cuvertă este formată din depozite paleozoice, mezozoice, terțiare și cuaternare cu grosimi mici și numeroase lacune de sedimentare, datorită mișcărilor pe verticală.

PALEOZOICUL – este reprezentat prin Silurian format dintr-un complex de șisturi argiloase, detritice negricioase cu intercalații subțiri de calcare conținând exemplare de graptoliți.

MEZOZOICUL – conține depozite aparținând Triasicului, Juristicului și Cretacicului.

TRIASICUL – se prezintă sub forma unei alternanțe de quartite și gresii argiloase roșiatice.

JURASICUL – în zona Techirghiol este erodat.

CRETACICUL – este reprezentat de depozite albiene cu nisipuri și gresii glauconitice, depozitele cenomaniene sunt reprezentate de microconglomerate cu intercalații de gresii și calcare, depozitele turoniene sunt reprezentate prin conglomerate silicioase, gresii calcaroase, nisipuri și petrișuri, formațiunile senoniene sunt alcătuite din microconglomerate și gresii calcaroase, precum și cretă cu concrețiuni de silex și intercalații de bentonite.

NEOZOICUL – este reprezentat prin depozite de vârstă eocenă și miocenă (sarmațian) ultimile fiind întâlnite la zi.

EOCENUL –este dezvoltat pe arii limitate și este reprezentat prin depozite yperisene alcătuite din nisipuri silicioase cu intercalații rare de gresii calcaroase.

LUTETIANUL – este reprezentat prin calcare albe și calcare grezoase alb – gălbui, bogate în numuliți.

SARMAȚIANUL – este reprezentat prin depozite bessarabiene cu argile verzi și cafenii precum și de calcare lumaselice și de depozite kersoniene alcătuite din calcare oolitice cu intercalații subțiri de argile și nisipuri.

CUATERNARUL – este depus peste calcarele sarmațiene și este reprezentat prin depozite Pleistocene (argile verzi și roșcate cu pete manganoase, concrețiuni calcaroase și loess-uri nisipo-prăfoase și prafo- nisipoase macroporice).

2.2.4.5 Hidrologia

Datorită tipului genetic al lacului Techirghiol – liman fluvio-maritim, bazinul de recepție al acestora este de 150 km², bazinul de alimentare din subteran având o suprafață de cca 400 km². Alimentarea lacului este asigurată atât de scurgerea superficială (bazinul de recepție) cât și de aportul subteran (bazinul de alimentare).

De asemenea, lacul Techirghiol este alimentat și de izvoare de mal, active îndeosebi către coada lacului.

În ceea ce privește studiile de bilanț hidric realizate de către institute de specialitate, în evoluția ultimilor 30 ani, se constată o creștere a aportului de apă de suprafață, cât și a componentei subterane, cu dominanță din punct de vedere cantitativ a celei subterane.

2.2.4.6 Ape subterane

Studiile efectuate de INMH începând cu anii '70, în zona lacului Techirghiol pun în evidență existența a 3 sisteme acvifere care participă în mod direct sau indirect la alimentarea lacului, care se dezvoltă în formațiuni ce se deosebesc net din punct de vedere litofacial.

Aportul subteran provine din 2 acvifere (Cuaternar – loess-uri și Eocen – sarmațian- calcare). Cuveta lacului se află cantonată în acviferul calcarelor Eocen – sarmațiene, ce are un caracter ascensional, transportul apei se realizează prin fisuri și goluri carstice reprezentând principala sursă a lacului. Calcarele sunt acoperite în jurul lacului de cuvertură de loess- uri cuaternare care la bază conține acviferul cuaternar.

Creșterile din acviferul freatic au avut un caracter sezonier, în funcție de irigații și regimul precipitațiilor, înregistrându-se amplitudini de 1,0 – 4,0 m, iar adâncimile nivelului hidrostatic fiind cuprinse între 5 – 11 m, pe fondul unei creșteri continue de la an la an.

În perioada anilor '80 se constată creșteri apreciabile ale nivelului piezometric, mai ales pe sectorul vestic al bazinului hidrografic, combinate cu zone de scădere sau echilibru.

Potrivit estimărilor INHGA, în acviferele bazinului hidrogeologic al lacului Techirghiol s-a acumulat un volum de cca 280 mil. m³ apă, volum ce se consideră a proveni în parte din pierderile din sistemul de irigații, estimate la circa 20 - 49 % .

2.2.4.7 Caracterizarea zăcământului de nămol

Cunoscut încă din vechime pentru calitățile curative ale apei și nămolului, lacul Techirghiol este un liman maritim, cu apă suprasărată care prezintă interes balneo-terapeutic, apa având calități deosebite.

Din punct de vedere geologic, regiunea în care se află amplasat lacul Techirghiol se încadrează în unitatea structurală a Dobrogei de Sud, cu fundamentul cutat, alcătuit din șisturi cristaline și șisturi verzi. Cuvertura sedimentară este formată din depozite paleozoice, mezozoice, terțiare și cuaternare, cu grosimi mici și numeroase lacune de sedimentare.

În malul lacului Techirghiol află depozite carbonatice (calcare oolitice, lumaselice, cu Nubecularia), de vârstă bessarabiană - kersooiană, greu de diferențiat atât din punct de vedere litologic cât și faunistic.

Nămolul lacului Techirghiol face parte din grupa sedimentelor terapeutice subacvatice organogene caracterizat ca nămolul sapropelic de liman, fiind produsul unor complexe procese biologice și chimice de lungă durată. Conformația cuvetei lacustre, curenții lacului și poziția neuniformă a zoo și fitoplanctonul, determină neuniformitatea arealului nămolului, grosimea sa variind de la centimetri până la un metru, fiind alcătuit din 3 straturi. Modificarea condițiilor chimice ale apei lacului au avut drept urmare încetinirea procesului de peloidogeneză, rezervele de nămol scăzând simțitor în decursul anilor.

Din punct de vedere fizico-chimic, nămolul este un amestec intim a 3 faze:

- o fază solidă, formată din particule minerale și organice, de mărimi diferite;
- o fază coloidală, compusă din substanțe minerale și organice aflate în nămol în stare coloidală;
- o fază lichidă, construită din soluție apoasă a substanțelor solubile din nămol, soluție ce îmbibă și umple interstițiile dintre particulele solide și cele coloidale ale nămolului.

La acestea se adaugă diferite microorganisme componente ale biomasei nămolului, precum și resturi vegetale nedescompuse. Compoziția chimică globală a nămolului este următoarea:

- umiditatea 69 – 71 % (raportat la nămolul în stare naturală)
- substanțe volatile 6,4 – 7, 21 %
- minerale 23 %

Depozitele pelitice din cuveta lacului sunt de vârstă cuaternară, ele repauzând peste depozite sarmațiene. Succesiunea diferitelor nivele pelitice cuaternare se împart în două complexe: I + II.

Complexul II, dispus peste nămolul cenușiu rubanat bessarabian, începând din bază este format din următoarele orizonturi:

- nămol oliv – deschis, fin, plastic, onctuos, cu grosimi cuprinse între 0 – 0,15 m;
- nămol oliv - închis, fin, plastic, onctuos, cu grosimi între 0 – 0,10 m;
- nămol cenușiu – oliv, fin, plastic, onctuos, conținând cochilii de lamelii - branhiate și gastropode, cu grosimi de 0,5 – 0,2 m.

Orizontul cochilifer a fost întâlnit pe toată suprafața cuvetei lacului, formând un orizont

reper, care separă complexul II de complexul I. Complexul II a fost considerat ca fiind format într-o fază veche a lacului Techirghiol în condițiile biochimice asemănătoare, înaintea transgesiunii Rezelm, marcată prin nivelul cochilifer.

Din analizele chimice efectuate de Institutul de Medicină, Balneologie și Recuperare Medicală asupra depozitelor pelitice ale acestui complex, rezultă calitățile sale terapeutice foarte asemănătoare cu cele ale complexului I, exploatat în prezent. Complexul II reprezintă o sursă potențială pentru viitor, când se va găsi modalitatea de exploatare a sa, dificilă în prezent datorită nivelului cochilifer din acoperiș. Complexul I reprezintă în prezent sursa de nămol terapeutic, fiind alcătuit din următoarele orizonturi, cu dispunere peste orizontul reper cochilifer:

- nămol cenușiu – oliv, fin, plastic, onctuos, cu grosimi cuprinse între 0 – 0,25 m;
- nămol cenușiu – negru, fin plastic, onctuos, cu grosimi de 0 – 0,15 m;
- nămol negru, onctuos, cu miros puternic de hidrogen sulfurat, cu grosimi de 0,05 – 0,40 m;
- pelogenul, sediment de culoare verzui – cafenie, geliform, cu grosimi cuprinse între 0 – 0,10 m.

Acest ultim orizont reprezintă sursa de formare a nămolului negru. Studiile întreprinse

în direcția stabilirii vârstei depozitelor pelogene, bazate pe analize sporopolenice, au condus la concluzia că aceste depozite s-au format în perioada ultimilor 3000 de ani. Nivelul reper de cochilii s-a depus în a doua parte a mileniului I al e. n., acesta însemnând că în urmă cu 1500 de ani a existat o perioadă când lacul Techirghiol și marea au fost pentru ultima dată legate, după care lacul a evoluat spre un caracter lagunar, caracter care se menține și astăzi.

2.2.4.8 Calitățile terapeutice ale nămolului

Nămolul lacului Techirghiol, puternic hidratat, bogat în substanțe minerale și mici cantități de substanțe organice, conține hidrogen sulfurat, sulfură de fier, sulf nativ și substanțe enzimatice. Structura granulară fină, conținutul ridicat în coloizi organici și minerali, plasticitate cu limite de umiditate foarte largi, conferă nămolului o remarcabilă capacitate de absorbție a ionilor de calciu, magneziu, potasiu și fier cu rol important prin mobilizarea lor în organism, cu efect benefic asupra schimburilor metabolice.

Calitățile terapeutice ale nămolului sunt atestate de Institutul de Medicină Fizică și Balneologie Medicală, statisticile în domeniu stabilind calitățile deosebite ameliorative în numărate boli cronice. Procedurile medicale bazate pe împachetări cu nămol, combinate cu băi de apă sărată și beneficiind de climatul marin al acestei zone, sunt deosebit de eficiente în tratarea afecțiunilor aparatului locomotor (reumatism degenerativ, articular, inflamator, boli ale sistemului periferic), afecțiuni dermatologice, ginecologice, boli asociate (respiratorii, profesionale, endocrine, boli de nutriție și metabolice), boli ale sistemului nervos periferic și boli cardio – vasculare.

2.2.4.9 Compoziția chimică și biologică a apelor

Lacul Techirghiol a fost monitorizat din punct de vedere calitativ, în perioada 1991 – 2005 în 5 secțiuni de control : coada calului, Olimpus S.A., Baraj Tuzla, Eforie Nord – Băi Reci și S.P. Techirghiol, zone cu influențe antropice sau cu aport de apă dulce, cu o frecvență variind între 4 – 6 ori/an (în lunile februarie, aprilie, iunie și septembrie). Începând cu anul 2000 prelevările de apă s-au făcut de la mal, față de anii anteriori când prelevările s-au făcut cu șalupa din masa apei.

Evoluția parametrilor semnificativi în studiul calității apei lacului, s-a făcut diferențiat, în funcție de sezonul recoltării probelor de apă.

ph –ul – apei lacului Techirghiol este alcalin, atingând în anii precedenți valori medii de 7,97 în anul 1995 și de 9,17 în anul 1999. În anul 2005 a înregistrat o valoare medie de 8,4. Valorile ușor crescute ale ph – ului au dat o alcalinitate ridicată, ceea ce a favorizat și o dezvoltare a fitoplanctonului specific apei cu o salinitate crescută.

Temperatura apei – indicator important în aprecierea calității apei lacului, a fost studiată în sezoanele primăvara, vara și toamna; este legată ca și lacurile cu apă dulce de oscilațiile temperaturii atmosferice și dă posibilitatea analizei pe bază de corelație cu alți indicatori.

Oxigenul dizolvat – se află într-o corelație inversă cu temperatura apei. În sezonul rece, la temperaturi scăzute ale apei, sunt valori mai ridicate. Pe fondul unor temperaturi ridicate în aer și în apa lacului, valorile oxigenului dizolvat scad. În perioada 1993 – 2005 oxigenul dizolvat, pe ansamblu lac, înregistrează valori medii de 4,04 mgO₂/l (2002); 6,82 mgO₂/l (1997). În anul 2005 s-a înregistrat o valoare medie de 5,9 mgO₂/l.

Consumul biochimic de oxigen – CBO₅, se află în general în corelație directă cu temperatura apei lacului, atingând valori scăzute în perioada rece și din ce în ce mai ridicate pe măsură ce temperatura în aer și în apa lacului se măresc.

În perioada 1991 – 2005, indicatorul CBO₅, pe ansamblu lac, înregistrează valori medii de: 2,78mg/l (1993), 9,98 mg/l (1999), 20,25mg/ l (1995) și 6,8 mg/l (2005).

Substanța organică, CCOMn are o evoluție în timp asemănătoare consumului biochimic de oxigen, înregistrând în perioada 1991 – 2005, pe ansamblu lac, valori medii de 15,52 mg/l

(1991), 45, 17 mg/l (1995), 27,51 (1999) și 22,3 mg/l (2005).

Mineralizarea – crescută a apei lacului Techirghiol, consecința genezei acestuia, a înregistrat pe ansamblu lac, în perioada 1991 – 2005 variații, atingând valori medii de 55,40 g/l

(1994) și de 65,32g/l (2004). În perioada anului 2005 s-a înregistrat o valoare medie de 61,49 g/l.

Clorurile – din apa lacului au variat în perioada investigată în paralel cu evoluția mineralizației și a nivelurilor apei din lac. Se poate observa că valorile medii ale concentrației în cloruri au fost de 26,230mg/l atinsă în anul 1997 și de 34,260mg/l, valoare înregistrată în 2003 când nu au fost înregistrate precipitații. În anul 2005 clorurile au înregistrat o valoare medie 29,870mg/l.

Salinitatea – apei lacului se află în corelație inversă cu nivelul apei lacului, în consecință aceasta crește în perioada când nivelul apei în lac scade.

Salinitatea a înregistrat pe ansamblu lac, în perioada 1991 – 2005 valori medii de 47,21 g ‰ în anul 1997 (caracteristicile fizico – chimice ale apei lacului s-au modificat datorită precipitațiilor abundente din toamna anului 1996) și de 61,83 g ‰ în anul 2003 (ca urmare a temperaturilor extrem de ridicate înregistrate în verile anilor 2001, 2002). În anul 2005 s-a înregistrat o valoare medie a salinității de 53,78 g ‰ mai scăzută față de anul anterior. Anul 2005 a fost un an ploios, în care nu au fost înregistrate temperaturi foarte ridicate.

Printre lacurile litorale, lacul Techirghiol ocupă un loc aparte din punct de vedere biologic. În apa lacului sărat se dezvoltă trei grupuri de alge (albastre, verzi și diatomeele), care predomină alternativ. Algele purpurii și euglenidele sunt prezente în număr redus și temporar. Structura biogenezei zooplanctonice este dominată de grupele Rotatoria, Filopoda, Ciliata și Copepoda.

Din punct de vedere biologic, se urmărește densitatea, biomasa și structura microfitorplanctonului care intră în bioeconomia lacului, precum și densitatea, biomasa și structura zooplanctonului, din care *Artemia salina* cu rol în procesul de peloidonegeneză (formarea nămolului).

2.2.5 Flora și vegetația

Vegetația

Lacul Techirghiol ocupă un loc aparte din punct de vedere biologic. Datorită concentrației ridicate în soluri a apei, în lac pot supraviețui doar specii cu limite largi de eurihalinitate. Fitoplanctonul în bazinele hipersaline, cum este și cazul lacului Techirghiol prezintă o diversitate redusă. Astfel, macrofitele submerse, ce constituie flora lagală, sunt reprezentate în principal prin alga verde filamentoasă *Cladophora vagabunda*, una din componentele esențiale ale nămolului sapropelic. Alte specii de alge prezente în lac sunt: *Cladophora crystallina* și *Closterium acerosum*. De asemenea, sunt prezente și specii de diatomee, cum ar fi: *Synedra tabulata*, *Nitzschia sigmoidea* și *Achnanthes brevipes*.

Pe colinele calcaroase acoperite de loess- uri din împrejurimile lacului se dezvoltă o floră xelofilă și xelo – mezofilă tipică pajiștilor stepice. Dintre speciile de plante ce pot fi întâlnite în aceste tipuri stațiuni, amintim: *Festuca valesiaca*, *Artemisia austriaca*, *Achillea setacea*, *Echinops ritro* ssp. *Ruthenicus*, *Verbascum blattaria*, *Teucrium pollium*, *Lithospermum arvensae*, *Lycopsis arvensis* ssp. *Orientalis*, *Alyssum alysiodes*, *Euphorbia seguieriane*, *Adonis aestivalis*, *Echium vulgare*, *Melilotus albus*, *Crepis foetida* ssp. *Rhoeadifolia*,

Tragopogon orientalis, *Carthamus lanatus*, *Hordeum murinum*, *Carduus acanthoides*, *Onopordon tauricum*, *Agropyron cristatum*, *Elymus repens*, *Prunus spinosa*, *Ononis spinosa*, *Centaurea orientalis*, *Xanthium spinosum*, *Amaranthus retroflexus*, *Cichorium intybus*, *Polygonum aviculare*, *Chenopodium album*, *Convolvulus arvensis*, *Amaranthus retroflexus*, *Taraxacum officinale*, *Cardaria draba*, *Sisymbrium sophia*, *Coniza canadensis*, *Marrubium vulgare*, *Poa bulbosa*, *Xeranthemum annuum*, *Kochia prostrata*, *Medicago minima*, *Medicago falcata*, *Diplotaxis muralis* etc. Dintre speciile vernale sunt nelipsite : *Draba verna*, *Hyacinthella leucophaea* (zambilița – raritate ponto – balcanică), *Muscari racemosus*, *Ornithogalum refractum*, *Gagea pratensis*, *Lamium amplexicaule*, *Lamium purpureum* etc.

Asociații vegetale : *Medicagini – Festucetum valesiacaе*, *Agropyretum pectini – formae*, *Artemisio austriacaе- Poetum bulbosae*, *Cynodonti - Medicaginetum minimae*, *Hordeetum murini*, *Agropyro pectinato – Kochietum prostratae*, *Circio arvense – Convolvuletum arvensis*, *Xanthio spinosae – Amaranthetum*, *Xeranthemetum annui*, *Carduetum nutans*, *Onopordetum acanthii* etc.

Vegetația nisipurilor litorale din zona lacului Techirghiol este caracterizată din asociații de plante specifice sărăturilor marine care, în general, sunt dispuse în zone concetrice către lac, în funcție de gradul de salinitate a nisipului. Se întâlnește mai ales asociația de *Suaeda maritima*, *Kochia hirsuta* și *Salicornia herbaceae* prin care cresc *Aster tripolium* ssp. *Pannonicus*, *Puccinellia distans*, *Spergularia marginata*. Alte specii de plante halofile sunt: *Suaeda salsa*, *Salicornia europaea*, *Cyperus pannonicus*, *Artemisia santonica*, *Atriplex oblongifolia*, *Atriplex tatarica*, *Bassia sedoides*, *Spergularia media*, *Hordeum geniculatum* etc.

Datorită condițiilor de salinitate a apei lacului, vegetația palustră este slab reprezentată și se întâlnește numai în zonele de mal pe porțiuni limitate. Principala componentă a acestei asociații de vegetație palustră este constituită din stuf, *Phragmites australis*. În zonele înmlăștinate de la coada lacului se dezvoltă preponderent specii higrofile și mezo – higrofile, dintre care comune sunt: *Typha angustifolia*, *Bolboschoenus maritimus*, *Lycopus europaeus*, *Calystegia sepium*, *Sonchus arvensis*, *Eupatorium cannabinum*, *Mentha aquatica*, *Polygonum amphibium*, *Epilobium tetragonum* etc. Pe terenul reavăn și slab sărăturat din jurul lacului este frecvent *Juncus gerardi*.

Cea mai importantă și mai protejată specie din zonă este bujorul *Paeonia tenuifolia* , care este o specie amenințată la nivel european prezentă aici, din fericire, în număr destul de mare la coada lacului.

Alte specii de interes sunt și *Astragalus spruneri*, *Astragalus vesicarius* ssp. *Pseudoglaucus*, *Astragalus hamosus*, *Adonis vernalis*, *Adonis volgensis*, *Adonis flammea*, *Salvia aethopis*, *Salvia nutans*, *Centaurea napulifera*, *Syrenia canca*, *Alyssum hirsutum*, *Stippa ucrainica*, *Stipa dasyphylla*, *Ranunculus oxyspermus*, *Scorzonera mollis*, *Scutellaria orientalis*, *Seseli tortuosum*, *Convolvulus cantabrica* și *Satureja caerulea*.

Fauna

Fauna bentală a lacului Techirghiol este caracteristică mediilor acvatice hipersaline, fiind săracă din punct de vedere calitativ.

Dintre speciile de nevertebrate mai importante amintim: cilioforul endemic *Cothurnia tekirghiolica*, gasteropodele *Pseudamnicola codreani*, *Physa acuta*, viermii plati *Polycladodes album*, *Polycelis nigra*, crustaceele *Ilyocryptus sordidus*, *Leydigia leydigi*, *Macrothrix laticornis*, *Gammarus pulex*, *Asellus aquaticus*, chilopodul *Scolopendra cingulata*, heteropterele *Dicranocephalus albipes*, *Hallodapus montadoni* , *Derula flavoguttata*, *Henestaris halophilus* coleopterele *Ochthebius glabratus*, *Aphthona cyparissiae*, *Phyllotreta cruciferae*, *Agapanthia*

violacea, *Rhagium inquisitor*, tricopterele *Argypnia varia*, *Limnephilus bipunctatus*, lepidopterele *Parahypopta caestrum*, *Aspitaea ochrearius*, *Zygaena contaminei*, *Lythria purpuraria* *Eublema rosina*, *Miltochrista miniata*, dipterele *Haliella noctivaga*, *Haliella taurica*, *Ephydra californica*, *Bibio hortulanus*, *Chironomus plumosus*, *Clinotanytus nervosus*, *Machimus annulipes*, *Neomochtherus flavipes* și himenopterele *Tenthredo costata*, *Notozus spinosa*, *Omalus pusillus*, *Paraferreola mantica*, *Osmia andrenoides*, *Cerceris quinguefasciata*, *Ammophila heydeni* și *Hylaeus variegatus*.

Din cauza salinității excesive fauna acvatică vertebrată este absentă în lacul Techirghiol. Doar în partea de SV îndiguită a lacului care este și zona cu cele mai abundente izvoare de apă dulce, a fost semnalată o specie endemică de pește, ghindrinul de Techirghiol *Gasterosteus crenobiontus*. De asemenea, această zonă a fost populată în scop comercial cu diferite specii de pești.

În ceea ce privește herpetofauna, aici întâlnim câteva specii amenințate la nivel european. Astfel, în afară de broasca verde de lac *Rana ridibunda* (*Pelophylax ridibundus*) și șarpele de casă *Natrix natrix*, toate speciile sunt strict protejate: broasca râioasă verde *Bufo viridis* (*Pseudepiladea viridis*), broasca de pământ siriacă *Pelobates syriacus balcanicus* – probabil extinsă din zonă, respectiv țestoasa de apă *Emys orbicularis*, șopârta de stepă *Podacris tauricus* și șarpele rău *Dolichophis caspius*.

Avifauna lacului Techirghiol este deosebit de importantă, aici întâlnindu-se specii rare, unice în România, unele fiind periclitare pe plan mondial sau european. Spre exemplu gâsca cu gât roșu *Branta ruficollis*, această specie de gâscă având aici unul dintre cele mai importante locuri de iernare din Europa. Au fost descrise în această zonă mai mult de 150 de specii de păsări clocitoare sau migratoare.

Dintre păsările clocitoare și de pasaj din Avifauna României pot fi întâlnite aici următoarele specii : *Gavia arctica*, *Podiceps cristatus*, *Podiceps grisegena*, *Podiceps nigricollis*, *Tachybaptus ruficollis*, *Phalacrocorax carbo*, *Phalacrocorax pugmeus*, *Egretta garzetta*, *Ardea cinerea*, *Ardea purpurea*, *Ardeola ralloides*, *Nycticorax nycticorax*, *Ixobrychus minutus*, *Fulica atra*, *Tadorna tadorna*, *Vanellus vanellus*, *Himantopus himantopus*, *Tringa nebularia*, *Cygnus cygnus*, *Anser albifrons*, *Anser erythropus*, *Aythya ferina*, *Alauda arvensis*, *Ana streperera*, *Anas penelope*, *Anas platyrhynchos*, *Anas querquedula*, *Anas crecca*, *Bucephala clangula*, *Circus aeruginosus*, *Circus cyaneus*, *Accipiter nisus*, *Buteo buteo*, *Buteo lagopus*, *Oxyura leucocephala*, *Vanellus vanellus*, *Larus minutus*, *Larus genei*, *Larus melanocephalus*, *Riparia riparia*, *Anas acuta*, *Anas clypeata*, *Mergus albellus*, *Burhinus oedicephalus*, *Circus macrourus*, *Buteo lagopus*, *Haliaeetus albicilla*, *Falco peregrinus*, *Falco cherrug*, *Falco vespertinus*, *Falco tinnunculus*, *Circaetus gallicus*, *Saxicola rubetra* etc.

Unele din acestea, cum ar fi *Oxyura leucocephala*, au un statut vulnerabil în Europa, iar *Falco cherrug* este o specie de șoim periclitată în Europa.

Mamiferele sunt și ele bine reprezentate, cea mai importantă fiind subspecia endemică de dihor pătat *Vormela peregusna euxina*, împrejurimile lacului Techirghiol fiind situate la limita nordică a arealului acestei specii rare, strict protejate. Mai întâlnim și alte specii strict protejate cum ar fi: popândăul *Spermophilus citellus*, dihorul de stepă *Mustela eversmanni* și lilieciul *Miniopterus schreibersi*, *Myotis myotis* și *Myotis putorius*.

Alte specii de mamifere întâlnite aici, în zona lacului Techirghiol sunt iepurele de câmp *Lepus europaeus*, șoarecele de câmp *Microtus arvalis*, șobolanul cenușiu *Rattus norvegicus*, vulpea *Vulpes vulpes* și dihorul de casă *Mustela putorius*.

Habitat acvatice

Sunt cele mai importante și mai bine reprezentate la Techirghiol. Habitatelor acvatice rezultate prin fragmentarea lacului Techirghiol datorită construcției barajelor pot fi încadrate în trei mari categorii:

Lacuri saline/salmastre permanente (Convenția Ramsar), relativ săracă în viețuitoare datorită salinității excesive, reprezintă aproximativ 90% din suprafața lacului.

Bălți/mlaștini permanente cu apă dulce (Convenția Ramsar), mai slab reprezentate, rezultate din acumularea de apă dulce din diferitele izvoare de la coada lacului, însă mai bine populate cu diferitele grupe de viețuitoare.

Zone umede dominate de tufișuri (Convenția Ramsar), ca exemple tipice putem aminti comunitățile vest – pontice cu *Phragmites australis* ssp. *humilis* și *Aster tripolium* și comunitățile danubiene cu *Bolboschoenus maritimus* Schiemo – *plectus tabernaemontani*.

Habitat de coastă

Prezente numai în unele părți ale lacului, fiind reprezentate de următoarele tipuri:

- Colonizări anuale cu *Salicornia* și alte specii anuale care colonizează pe nămol sau nisip
- Dune
- Dune nisipoase de coastă și continentale – Dune cu *Hippophaë rhamnoides*.

Pajiști (Formațiuni ierboase naturale și semi – naturale de pajiște)

Foarte bine reprezentate, mai ales la coada lacului, populate cu numeroase specii de plante și animale. Exemple caracteristice sunt pajiștile ponto – panonice cu *Festuca valesiaca* – habitat prioritar Natura 2000, pajiștile ponto – balcanice de *Botriochloa ischaemum* și *Festuca valesiaca*, pajiștile vest – pontice de *Stipa ucrainica* și *Stippa dasyphylla*, pajiștile vest – pontice de *Poa bulbosa*, *Artemisia austriaca*, *Cynodon dactylon* și *Poa angustifolia*, stepele nisipoase, stepele vest – pontice cu *Paeonia tenuifolia* și pajiștile ponto – sarmatice cu *Juncus gerardi* – habitat prioritar Natura 2000.

De asemenea este important să amintim terenurile agricole care reprezintă o bună parte din Aria Protejată Lacul Techirghiol. Acestea sunt alcătuite majoritar din monoculturi de grâu și de porumb, fiind deosebit de importante pentru supraviețuirea păsărilor care iernează pe lac, reprezentând o însemnată sursă de hrană pentru ele. Este foarte important ca și în continuare aceste terenuri să fie cultivate cu specii care pot fi consumate de păsări în timpul iernării.

Procese și relațiile ecologice

Caracterul hipersalin al lacului a determinat o biocenoză specifică, reprezentată de un număr redus de grupe de plante și animale, plantele superioare fiind slab dezvoltate, iar vertebratele lipsind cu desăvârșire. Lanțurile trofice, care reprezintă căile de circulație și de transformare ale materiei în biocenoză sistemului, sunt scurte, fără pierderi la transferul de la o verigă la alta, fapt ce favorizează acumularea substanțelor organice care participă integral în procesul de

paleodogeneză, explicând marea productivitate a paleogenului din lacul Techirghiol. Reprezentativ pentru zoocenoza planctonică a lacului este filopodul *Artemia salina*, iar vegetația macrofită este reprezentată de alga *Cladophora vagabunda*, care își are originea în flora marină a golfurilor care au generat lacurile litorale.

Cel mai important proces ecologic din această zonă este peloidogeneza, adică formarea nămolului sapropelic (nămol format în ape stătătoare din substanțe organice aflate în putrefacție și folosit în scopuri medicinale sau ca îngrășământ). Acesta este un proces complex ce implică numeroase specii de zooplancton respectiv fitoplancton, dintre care un rol important îl au alga verde filamentoasă *Cladophora vagabunda* și respectiv crustaceul filopod *Artemia salina*, care produce masa organică principală, din descompunerea căreia se produce acest nămol.

Între anii 1993 și până în prezent, prin cele 4 prelevări sezoniere, uneori 5 prelevări pe an, s-a urmărit densitatea, biomasa și structura calitativă a microfitoplanctonului care intră în bioeconomia lacului precum și a zooplanctonului și în mod special a crustaceului *Artemia salina*.

Ceilalți doi producători de materie primă pentru peloidogeneză, alga microfită *Cladophora* și chironomidul *Haliella noctivaga* nu au mai fost analizați din anul 1987 din cauze obiective: lipsa unei șalupe pentru prelevări bentonice cu draga, iar *Cladophora* care se întinde cu un covor pe fundul lacului până la adâncimi unde mai pătrunde lumina, trebuie cartată și prelevată ca în anii anteriori de scafandrii și analizată cantitativ în laborator.

Adaptându-se continuu condițiilor de creștere a salinității, speciile fitoplanctonice, cu cicluri de viață scurte, asigură hrana de bază pentru zooplanctonul reprezentat în principal de *Artemia salina*, factor deosebit de important în procesul de formare a nămolului sapropelic. Observațiile asupra acestui ecosistem unic, au pus în evidență deosebita sensibilitate și fragilitate a sa, schimbările climatice antrenând concomitent modificări ale asociațiilor fitoplanctonice, cu consecințe asupra continuării procesului de peloidogeneză. Factorul antropic rămâne principala cauză a perturbațiilor înregistrate în evoluția lacului Techirghiol.

2.2.6 Arii naturale protejate

În partea de est a orașului se afla lacul TECHIRGHIOI, cel mai mare lac, de pe teritoriul României cu apa sărată și nămol sapropelic.

Lacul TECHIRGHIOI este o arie protejată cu triplu statut de protecție: național (rezervație naturală), internațional (zona umedă de interes internațional – sit RAMSAR) și comunitar (arie de protecție specială avifaunistică ROSPA 0061).

În anul 2000, Lacul Techirghiol a fost desemnat ca arie protejată cu suprafața de 1226.98 ha din care 0.4 ha suprafața plajelor, potrivit HG nr 1266/200 privind transmiterea Lacului Techirghiol și a plajelor aferente, din administrarea Ministerului Sănătății în Administrarea Ministerului Mediului și Gospodării Apelor.

În 23.03.2006, Lacul Techighiol este desemnat sit Ramsar – zona umedă de importanță internațională nr 1610, cu suprafața 1462 ha, în baza Legii 5 din 2001²², iar ulterior prin HG nr. 1586/2006 privind încadrarea unor arii naturale protejate în categoria zonelor umede de importanță internațională, capată statutul de zonă umedă de importanță internațională. Acesta suprafața acoperă lacul Techirghiol și zone adiacente din partea de sud a lacului.

²² pentru aderarea României la Convenția asupra zonelor umede, de importanță internațională, în special ca habitat al păsărilor acvatice

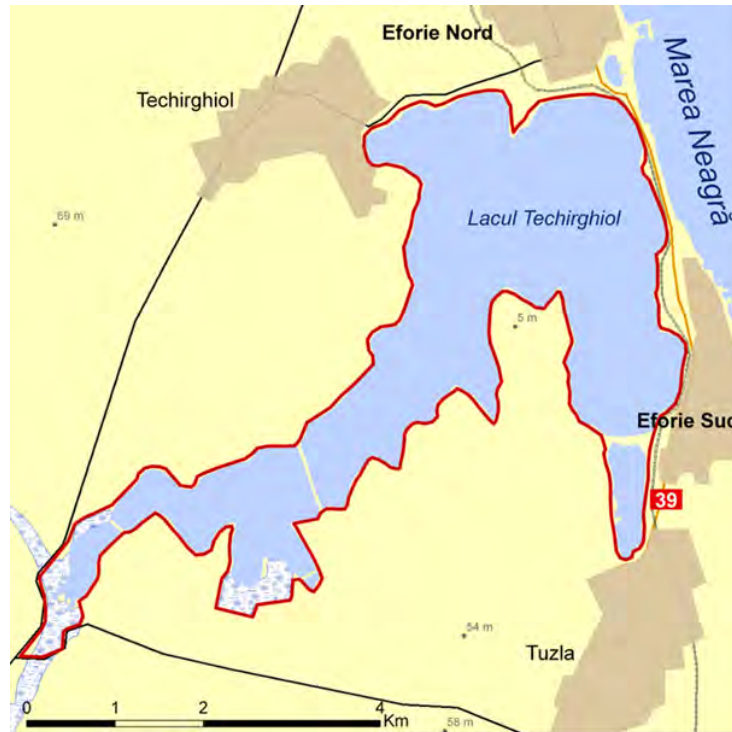


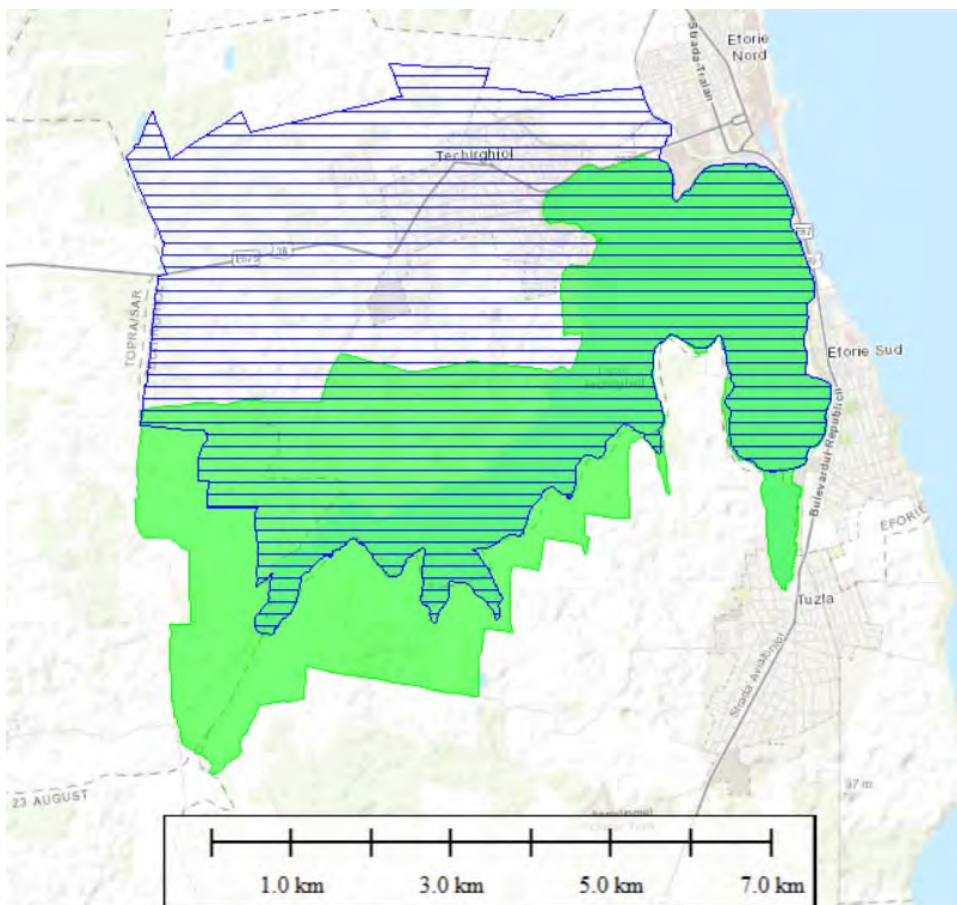
Figura 4 Conturul Sit -ului RAMSAR Lacul Techirghiol (Zona Umeda de Importanta Internationala - cod 1610)²³. Sursa: <https://www.ramsar.org/wetland/romania>

În mod natural, aici sunt permise numai activități de monitorizare, limitate și nondestructive, necesare pentru managementul ariei, cât și a activităților de cercetare. Managementul acestei zone se realizează în scopul conservării ei și al utilizării durabile a resuselor biologice pe care le generează, în conformitate cu prevederile Convenției privind conservarea zonelor umede de importanță internațională (Convenția Ramsar), în special ca habitat al păsărilor acvatice.

Aria a dobândit statutul de Arie de protecție specială avifaunistică ROSPA 0061, în anul 2007, prin HG 1284²⁴, care se suprapune cu situl Ramsar, având o suprafață de 2950,70 ha (Sursa : formular Natura 2000 actualizat 2016).

²³ Sursa : <https://www.ramsar.org/wetland/romania>

²⁴ Hotărâre privind declararea ariilor de protecție special avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România



	UAT Techighiol		ROSPA 0061 Lacul Techighiol
---	----------------	---	-----------------------------

Figura 5. ROSPA 0061. Sursa: Agenția Protecția Mediului Constanța

Managementul este dedicat conservării speciilor, habitatelor și ecosistemelor, a valorii peisajului natural, recreerii și plăcerii de a fi în mijlocul naturii și al ariei naturale. În mod natural, aici este permis procedeele naturale să se desfășoare cu intervenții manageriale minime și fără a dezvolta infrastructura. Sunt admise turismul controlat, activitățile de natură educativă și numai activitățile de gospodărie/ valorificare a resurselor naturale (de ex. utilizarea pășunilor de către localnici și a terenurilor agricole pentru culturi agricole) care respectă principiile de utilizare durabilă a acestora în confirmitate cu planul de management. Managementul necesită măsuri legale, administrative sau contractuale în scopul evitării deteriorării habitatelor naturale și a habitatelor speciilor, precum și a perturbării speciilor pentru care zonele au fost desemnate.

2.2.7 Hidrogeologie

Din punct de vedere geomorfologic zona de interes face parte din cadrul Platformei Dobrogei de Sud. Aceasta are aspectul unui podis, cu strate usor inclinate. Cele doua elemente orografice : cumpana apelor si linia marilor inaltimi, sunt in totala discordanta. Astfel, in timp ce traseul cumpenei apelor tinde sase apropiere de Marea Neagra, linia marilor inaltimi se afla langa Dunare. Majoritatea vaiilor sunt orientate catre Dunare, sens in care podisul creste in altitudine. Vaile prezinta versanti tot mai adanci in apropiere de Dunare, deoarece strabat terenuri cu inaltimi din ce in ce mai mari, in urma rasturnarii de profil, fenomen generat de miscarile epirogenetice de ridicare.

Vaile Dobrogei de sud afluate Dunarii sunt antecedente, in discordanta totala cu panta reliefului, fragmentand pana la baza podisul Dobrogei de Sud pe latura dunareana, fara a imprima insa o nota eroziva si spatiilor interfluviale, care raman predominant tabulare.

Altitudinile din Dobrogea de Sud variaza intre 60 m si 200 m, cele mai scazute valori intalnindu-se pe cumpana apelor din cursul superior al vaii Carasu, la statia Palas (54 m). De aici, altitudinile cresc inspre nord si spre sud, atingand valori de 200 m.

Pe criterii geomorfologice s-au diferentiat urmatoarele subunitati : Podisul Tortomanului, Podisul Topraisar, Podisul Cobadin, Dobrogea dunareana deluroasa si Podisul Topraisar, sau platforma litorala levantina.

Bazinul hidrografic Techirghiol face parte din *Podisul Topraisar*, care se desfasoara la sud de Constanta, continuandu-se cu aceleasi caracteristici si in Bulgaria.

Spre vest, Podisul Topraisar este delimitat de-a lungul unei linii care se urmareste la est de localitatile Poarta Alba, Ciocarla de Sus, Comana, Cotul Vaii, inscriindu-se morfologic printr-o denivelare de 20-40 m fata de Podisul Cobadin.

Altitudinea medie a Podisului litoralului este 60-70 m, crescand la sud de valea Albesti la 80-90 m. Pe o fasie litorala lata de 5-6 km, podisul litoralului este insotit de o prispa (treapta) cu altitudini de 20-40 m, modelata inspre mare de o faleza de abraziune. Inaltimea acesteia scade de la nord (30-35 m la Constanta) spre sud (17 m la Mangalia).

Podisul litoralului este foarte putin fragmentat de vai, prezentand spatii interfluviale largi si netede. Singurele vai care taie podisul litoralului sunt : valea Agigea, valea Techirghiol, valea Tatlageac, valea Albesti. Aceste vai au cursul superior sapat adanc in placa de calcare sarmatiene, deschizandu-se apoi larg spre mare, unde formeaza limane fluviu-marine.

Bazinul de receptie al lacului Techirghiol este delimitat spre nord, de bazinul vaii Agigea, de o linie care porneste de la tarmul mării, prin **movila Cum** (cota 39,6 m), pana la **movila Pipiliga** (75,3 m).

Cumpana apelor se indreapta apoi spre sud-vest, pe la nord de satul Movilita (cota 82 m) trecand, pe directia NNE-SSV, pe la est de Topraisar, traseu urmat si de Canalul de irigatii Negru Voda .

Spre sud, bazinul de receptie al lacului Techirghiol este separat de bazinele vaii Costinesti si de cel al vaii Tatlageac de o linie care trece pe la nord de Mosneni si pe la sud de Tuzla prin **movila Costinescu** (cota 44,7 m) si prin **dealul Tuzla** (43,6 m), inchizandu-se pe malul mării la Eforie Sud.

Cumpana apelor care delimiteaza bazinul de receptie al lacului Techirghiol are o lungime de cca 60 km, circumsciind o suprafata totala de cca 160 km².

Dealul Techirghiol (cota 69,1 m) si **dealul Urluchioi** (cota 50 m) domina versantii de pe partea nordica a lacului, mai putin fragmentata de vai domoale si colmatate (valea Techirghiol, valea Urluchioi, valea Movilitei, valea Topraisar).

Pe latura sudica a lacului, tarmul este mai festonat, cu numeroase culmi domoale, separate de vai (valea Tuzla, valea Carasluc, valea Carlichioi), care coboara catre cuveta lacustra. Versantii dealurilor sunt afectati de procese de panta, care genereaza ravine.

Valea Techirghiol se continua in amonte, spre vest, prin valea Carlichioi (Biruinta).

Zona depresionara aferenta lacului Techirghiol s-a format prin cumularea actiunii proceselor exogene (eroziunea fluviala, abraziunea marina), precum si a celor tectonice (blocuri crustale care coboara in trepte), desfasurate pe fondul cresterii nivelului Marii Negre din timpul Cuaternarului tarziu.

Gradientii de panta, calculati in lungul vailor tributare lacului Techirghiol variaza de la 11,42%o pe valea Movilita si 12,7%o pe valea Urluchioi de pe versantul nordic al lacului, la 8%o pe valea Tuzla de pe latura sudica. Spre amonte, pe valea Carlichioi gradientul de panta scade la 5-6%o, urmare a colmatarii intense.

Tarmurile lacului pot fi incadrate genetic la doua tipuri: tarmuri de eroziune (cu faleza) si tarmuri acumulative (joase).

Tarmurile cu faleza sunt predominante ca extindere, fiind sapate in calcarele sarmatiene, sau in depozitele loessoide, prezentand un versant abrupt, uneori vertical, supus abraziunii lacustre. Acestea s-au format in faza de eroziune fluviala post-sarmatica.

Tarmurile joase (acumulative) se intalnesc :

- la debusarea vailor afluate, prezentandu-se sub forma unor zone inmlastinite cu aluviuni si coluvii; colmatarea cea mai intensa are loc la coada lacului, in zona de confluenta a vailor Carlichioi, Urluchioi, si Ciumelei, precum si pe valea Tuzla;
- la contactul vailor Techirghiol cu marea (flancul vestic al cordonului litoral Techirghiol).

Cordonul litoral al Techirghiolului este, din punct de vedere genetic, un tarm de tip *plaja bariera*, format sub actiunea agentilor externi, in stransa corelatie cu oscilatiile epirogenetice si eustatice. Astfel, la sfarsitul Kersonianului, Dobrogea estica este exodata definitiv, fiind supusa ulterior unor puternice procese de eroziune si transport. In acest timp s-au format si s-au adancit principalele vai care debusau in mare, aproximativ pe amplasamentul actual al lacului, intre Eforie Nord si Eforie Sud.

Ca si in cazul paleovailor Agigea, profilul transversal al vailor principale, care se varsa in mare pe amplasamentul cordonului litoral, este asimetric, avand versantul nordic sensibil mai abrupt (Caraivan, 1982), dovada bascularii spre nord-est a blocului sud dobrogean.

Din punct de vedere climatic, Dobrogea cuprinde doua unitati bine individualizate: o unitate orientala si una vestică.

Unitatea orientala (din care face parte si zona cercetata), este influentata direct de Marea Neagra, extinzandu-se in perioada calda a anului. Iarna, sub influenta moderatoare a apei marine, temperatura medie a aerului ramane pozitiva la altitudini de sub 100 m, pana la o

distanță de 50 km față de litoral. În perioada caldă a anului, clima dobrogeană este determinată de dezvoltarea brizelor marine.

Unitatea vestică, situată la peste 50 km de țărm, se caracterizează printr-un regim de inversiune, mai accentuat pe terenurile joase.

Un fenomen propriu Dobrogei este și aridizarea, sau "pericolul de deșertificare" în concepția FAO.

În Dobrogea de Sud, raportul dintre cantitatea de precipitații atmosferice și evapotranspirația potențială (ETP), calculat pentru perioada caldă a anului (lunile IV – X), arată că teritoriul se remarcă prin vulnerabilitatea climatică la aridizare.

În Dobrogea de Sud și pe litoralul Mării Negre se înregistrează cele mai lungi perioade de secetă din România.

Temperaturile medii anuale oscilează în limite restrânse, valorile cele mai ridicate, de peste 11°C, fiind înregistrate în fâșia litorală, pe o suprafață mai îngustă în Dobrogea Centrală și mai largă în Dobrogea de Sud.

Durata medie a *înghețurilor* crește de la circa 2 luni pe țărmul Mării Negre, la circa 3 luni în extremitatea vestică a regiunii, pe malul Dunării.

Consideratii hidrogeologice

Particularitatile evolutiei tectonice si a conditiilor de sedimentare si-au pus amprenta si asupra conditiilor hidrogeologice, inducand o neta variabilitate areala si pe verticala a acestora, generata de neomogenitatea mediului prin care circula apa. Dinamica apelor subterane este guvernata de existenta unei permeabilitati fisurale in masa rocilor carbonatice.

In cadrul blocurilor tectonice Straja si Eforie-Techirghiol (horstul Tuzla-Topraisar) sunt prezente trei orizonturi acvifere :

- * orizontul acvifer cuaternar (S1), cantonat in loessuri si in aluviuni;
- orizontul acvifer sarmatian-eocen(S2), cantonat in calcarele sarmatiene si in nisipurile si calcarele eocene;
- orizontul acvifer cretac inferior (S3), cantonat in nisipurile si pietrisurile cenomanian inferioare (Formatiunea de Pestera).

Intre orizontul acvifer sarmatian-eocen si cel cenomanian se interpune un pachet gros de crete senoniene, care pot fi considerate impermeabile. Prezenta fracturilor adanci permite insa un aport de ape din profunzime.

Orizontul acvifer cuaternar (S1) este cantonat in loessuri si lehmuri, avand drept suport impermeabil argilele rosii-brune de varsta Pleistocen inferior. Acviferul cuaternar are un caracter discontinuu, in functie de dezvoltarea loessurilor si a stratului impermeabil subiacent. In zonele in care nivelul impermeabil dispare sau este slab dezvoltat, acest acvifer lipseste, sau formeaza un orizont comun, cu nivel liber, cantonat in calcarele sarmatiene, in functie de raportul existent intre limita Cuaternar/ Sarmatian, precum si de pozitia nivelului hidrostatic.

Suprafata de eroziune a calcarelor sarmatiene (limita Cuaternar/ Sarmatian) se situeaza in partea de sud a lacului Techirghiol la cote de 20-25 m, coborand apoi catre balta Tuzla la cota + 15,0 m, iar in zona baltii coborand chiar sub 0 m.

In zona de debusare a principalelor vai in cuveta lacului Techirghiol, acest orizont acvifer se manifesta sub forma de izvoare si mustiri de apa, limita Cuaternar/ Sarmatian aflandu-se sub nivelul lacului; Cuaternarul si Sarmatianul formeaza in aceasta situatie un orizont acvifer comun.

Informatiile prelucrate grafo-analitic au evidentiat urmatoarele particularitati locale :

-Sursa principala de alimentare cu apa a acviferului freatic este reprezentata de precipitatii, cu aport variabil in functie de sezon, valoarea medie zonala fiind mica (sub 400 mm anual) ;

Se estimeaza o permeabilitate medie a acviferelor freactice captate de $k= 4-28$ m/ zi (medie zonala 7-10 m/ zi), corespunzatoare unor grosimi totale captate de 3 m – 20 m.

Din punct de vedere *calitativ*, apa freatica captata prin puturile existente in zona evidentiaza urmatoarele particularitati locale:

-caracterul predominant nepotabil al sursei de apa sub aspect chimic, demonstrat prin depasirea unor indicatori chimici fata de normativele in vigoare (nitriti = 149,2; $Mg^{2+}=157,9$), generate sub impactul surselor de contaminare locale(chimizarea terenurilor agricole);

Orizontul acvifer sarmatian – eocen (S2)este principalul orizont acvifer al zonei aferente bazinului hidrografic al lacului Techirghiol, avand o dezvoltare continua in toata Dobrogea de sud. Acesta este cantonat in depozitele calcaroase de varsta sarmatiana iar, pe anumite arii din partea de sud-est a lacului si zona dinspre Costinesti, formeaza un orizont comun cu cel cantonat in depozitele eocene. Acest acvifer este alimentat din precipitatii, prin zonele in care Sarmatianul apare la zi, prin drenanta din acviferul cuaternar, precum si din pierderile de apa din sistemul de irigatii.

In partea de sud a lacului Techirghiol limita inferioara a complexului sarmatian-eocen este situat la cote cuprinse intre –20 m si –60 m, iar grosimea complexului

variaza intre 20 – 70 m, fiind mai redusa in partea de nord, catre lac, si in crestere catre sud-est.

Directia generala de curgere a apelor din acviferul sarmatian-eocen este de la vest la est, cu inflexiuni catre coada lacului Techirghiol, ceea ce demonstreaza faptul ca lacul dreneaza acviferul sarmatian.

Panta hidraulica este cuprinsa intre 8,4‰ si 1,7‰, valorile mai scazute fiind situate in partea de sud a lacului Techirghiol.

Studiile hidrogeologice efectuate pana in prezent in zona lacului Techirghiol au evidentiat existenta unei variabilitati verticale si areale a caracteristicilor hidraulice ale depozitelor sarmatian-eocene, consecinta directa a dezvoltarii inegale a sistemului carstic - fisural.

Pomparile efectuate in foraje din sistemul acvifer sarmatian-eocen au pus in evidenta valori foarte variate ale parametrilor hidrodinamici. Valorile medii ale *conductivitatii hidraulice* sunt

cuprinse între 2-48 m/ zi, iar *transmisivitățile* au valori cuprinse între 10-650 m²/ zi. Calculul *debitelor specifice*, *q*, indică valori cuprinse între 0,5-7,5 l/ s/ m., evidențiind aceeași variabilitate a arealei. Valorile *coeficienților de înmagazinare* sunt de ordinul a 1,2-2 x10⁻¹, indicând un comportament de tipul acviferelor cu nivel liber.

Din punct de vedere structural, depozitele sarmatiene se prezintă sub forma unui monoclin cu înclinări relativ mici către sud și est, ceea ce influențează și orientarea curgerii subterane.

Harta cu izobate la limita Cuaternar/ Sarmatian oferă configurația suprafeței de eroziune a calcarelor sarmatiene

In ceea ce privește calitatea apelor din acviferul sarmatian, se constată ca, în majoritate, acestea sunt potabile.

Variabilitatea arealei a valorilor durtății totale și a rezidului fix, se datorează constitutiei petrografice a depozitelor, în special în cazul în care în coperisul acviferului se găsesc loessuri. Se semnalează prezența în ape a azotitilor, a caror proveniență o constituie utilizarea îngrășămintelor azotoase, în condițiile în care acest acvifer nu are asigurată o protecție naturală prin depozite argiloase impermeabile.

Ca tip de ape, în acest sistem acvifer sunt prezente ape bicarbonatate, calcice și magneziene, sulfatate. Prezența magneziului și a sulfatilor în cantități mai mari sunt puse pe seama levigării loessurilor de apele de infiltrație, care provin din precipitații și din irigații).

Alimentarea acviferelor din loessuri și din calcarele sarmatiene se face din următoarele surse:

- alimentarea din precipitații ;
- alimentarea prin infiltrarea apei din sistemele de irigații ;
- alimentarea prin drenanță ascendentă.

Studiile IMH evidențiază dependența evidentă a nivelului lacului Techirghiol de:

- creșterea cu cca 10% a volumului precipitațiilor, până în anul 1975, când acestea scad sub media multianuală de 385 mm;
- pierderile importante de apă din sistemul de irigații, datorate deficiențelor de execuție și de exploatare ;
- acumularea în subteran a unor volume importante de apă, provenite îndeosebi din irigații;
- apariția scurgerii superficiale permanente pe văile din bazinul hidrografic al lacului Techirghiol ;
- creșterea afluxului subteran ca urmare a acumulării unor volume importante de apă.

Intruziunile de apă sărată.

Condițiile geologice-structurale, precum și existența unei suprafețe de eroziune la limita Cuaternar/ Sarmatian influențează dinamica apelor subterane.

Studiile anterioare au pus în evidență existența intruziunilor de apă sărată (din lacul Techirghiol) în zonele în care sistemul fisurală induce o dinamică lentă. Astfel de intruziuni au fost semnalate în forajele F1, C24, S8 pentru zona de nord a lacului, precum și în forajele F4 și S11 pentru zona de sud. Prezența apelor sărate trebuie avută în vedere de lucrările care se vor executa.

Eroziunea fluviatilă anterioară ultimei transgresiuni a Mării Negre a acționat mult sub nivelul actual. Creșterea nivelului mării și, implicit ridicarea nivelului de bază al curgerii subterane, a determinat colmatarea văilor cu depozite aluvial – deluvial - proluviale, în care se găsesc intercalate scurte episoade fluviatile

(vezi forajele S6, S8, F7. Prezența acestor depozite detritice fine pe substratul calcarelor sarmatiene modifică local circulația apelor subterane

Caracterizarea hidrochimică a apelor subterane.

În tabelul 1. Sunt redate valorile analizelor fizico-chimice pe probe de apă recoltate la execuția forajelor. Sunt subliniate valorile care depășesc limitele normale de potabilitate conform STAS 4163/ 1996.

De obicei, aceste depășiri sunt la cloruri și sulfati pentru forajele F1, F4, care sunt situate în zona cu intruziuni de apă sărată în subteran. Astfel de depășiri apar și în forajele P13 și P14, ca urmare a pierderilor de apă sărată din rețeaua de canalizare a Sanatoriului Grand.

În zona de sud a lacului apar depășiri la ionul Cl⁻ în forajele P16 și P17, care sunt puse pe seama infiltrațiilor de apă « epurate » pompate către Stația de epurare Tuzla în sistemul de irigații. Aceste ape sunt stocate într-un bazin de compensare și apoi utilizate.

În general, apele sunt potabile, deși uneori durezza totală și temporară poate depăși limitele normale admise. Astfel, se constată ca :

- valoarea pH este cuprinsă între 6,8 – 8,2, încadrându-se limitelor admise de potabilitate ;
- valorile rezidului fix sunt cuprinse între 525 – 24530, depășind limitele STAS, fiind întâlnite la forajele cu apă sărată.
- Conținutul în cloruri depășește limitele normale la forajele F1, F4, F7, P13, P14, P16 și P17 ;
- Conținutul de fier și mangan depășește limitele STAS în forajele F4 și F7 ;
- În niciun foraj nu apare H₂S;
- Prezența azotaților și a azotitilor în forajele F9, F10, P8, P9, P11 în cantități care depășesc limitele normale se datorează grosimii mai reduse a depozitelor acoperitoare ale calcarelor sarmatiene, marcând vulnerabilitatea apelor la poluanții de suprafață.

Ca tip de ape, in acest acvifer sunt prezente ape bicarbonatate calcice si magneziene, sulfatate. Prezenta magneziului si a sulfatilor in cantitati mai crescute este pusa pe seama levigarii de catre apele infiltrate, provenite din precipitatii si irigatii.

Orizontul acvifer Cenomanian inferior (S3) este cantonat in depozitele grezoase, nisipoase, conglomeratice ale Formatiunii de Pestera.

Acest acvifer este afectat de un puternic sistem fisural, cu dezvoltare pana la carst, inegal distribuit areal si pe verticala, dar aflat in legatura hidrodinamica cu acviferul Jurassic superior din celelalte blocuri tectonice invecinate.

In zona centrala a Dobrogei de sud se observa o schimbare de directie a fluxului subteran catre Dunare, pentru ca in zona Pestera-Rasova fluxul subteran sa-si schimbe directia spre nord-est.

Valorile gradientilor hidraulici variaza areal, fiind influentate de zonele de alimentare si de drenaj, de influentele pe care le exercita accidentele tectonice, sau schimbarile de litofacies. Se remarca doua zone cu gradienti ridicati : una in sud, in zona Dumbraveni-Negru Voda, unde "i" este cuprins intre 0,63-1,43 ‰ si alta, in zona de nord-est, intre Valul lui Traian si Constanta, in care valorile "i" se apropie de 2‰. In zona centrala si vestica a Dobrogei, gradientii hidraulici au valori mici, de cca 0,2‰, crescand apoi pe directia nord, pana la 0,4‰.

Valorile transmisivitatilor acopera un ecart foarte larg de variatie, intre 75 m²/zi pana la 21000 m²/zi pentru zona de calcare.

Cotele absolute ale nivelurilor apelor subterane arata faptul ca acest acvifer se afla sub presiune.

Datele furnizate de forajele F 5055 si F 5069(IFLGS) si F14(IMH) arata ca nivelul piezometric se situeaza la cote de peste +15 m, ceea ce indica un acvifer sub presiune, forajele manifestandu-se artezian.

Capacitatea de debitare arteziana variaza, forajul F 14, situat la cota de +2,20 m avand un debit de 30 l/s, in timp ce forajul F5069, situat la cota de +15 m, avand un debit de numai 0,2 l/s.

Studiile cu izotopi de mediu au evidentiat absenta Tritiului in apele din acest acvifer. Analizele efectuate pe apele din acviferul sarmatian(F 1, F4, F5 si PI 7) au evidentiat, de asemenea, ape lipsite de Tritiu, ceea ce arata faptul ca acviferul albian- cenomanian alimentanteaza prin drenanta ascendenta acviferul sarmatian. Calitatea apelor din sistemul acvifer cenomanian se inscrie in limite normale sau exceptionale.

Acest acvifer furnizeaza debite de 7 — 10 l/ s , fiind relativ protejat contra poluarii de suprafata de pachetul de crete senoniene impermeabile.

Pomparile experimentale efectuate in forajele F10, F 11 si F 12 au aratat ca in zona forajelor F IO si FI I creta senoniana nu este impermeabila, debitul extras fiind de 0,2 l/s, respectiv 0,1 l/s, in timp ce in forajul F 12 creta nu a avut apa.

Aportul de apa are loc in lungul fracturilor care afecteaza formatiunile cretacice pana la Sarmatian.

Dinamica apelor subterane.

Datele utilizate pentru analiza conditiilor hidrogeologice sunt obtinute din forajele de studiu ale retelei hidrogeologice, notate astfel (Plansa 2) :

- F1-F14: foraje executate in cadrul etapei 1974-1976, dintre care F9, F10, F11, F13 sunt echipate pentru exploatare;
- P1-P17 ;S1-S11: foraje executate in cadrul programului pentru protectia lacului;
- C1-C29 : foraje executate pentru urmarirea efectelor Canalului Dunare-Marea Neagra asupra acviferului sarmatian-eocen din Dobrogea de sud.

Pe harta din Plansa 2 mai apar, notate cu simbolul F, foraje executate pentru GIGCL si echipate pentru exploatare in cadrul etapei I a programului de masuri pentru protectia lacului Techirghiol.

Situatia hidrogeologica este determinata de particularitatile sedimentarii si evolutiei tectonice, care au dus la aspectul actual al zonei.

Pentru o buna intelegere a conditiilor existente, in figurile 16-19 se prezinta schita tectonica a perimetrului Constanta-Straja-Topraisar-Costinesti si trei sectiuni hidrogeologice semnificative.

Formatiunile care participa la alcatuirea colectorului in care sunt inmagazinate volume considerabile de apa apartin ciclului de sedimentare Paleogen- Miocen superior, fiind dezvoltate intr-un facies predominant carbonatic. Acestui ciclu, in zona aferenta bazinului hidrografic al lacului Techirghiol, ii apartin depozite eocene si sarmatiene. Coperisul acestor depozite este reprezentat de formatiunea de loessuri cuaternare, intrerupta adesea de eroziune pe cursul vailor.

In culcusul depozitelor acvifere sarmatiene si eocene se gaseste formatiunea de creta senoniana, care poate fi considerata practic impermeabila sub aspectul constitutiei petrografice, structurii si texturii.

Datele furnizate la nivelul anului hidrologic 1983-1984 de forajele hidrogeologice situate in zona lacului Techirghiol-Canal Dunare-Marea Neagra arata o extindere a ariei de scadere a nivelurilor apelor subterane, ca urmare a evacuarii prin sistemul hidrotehnic de protectie al lacului a unui volum de 17,96 milioane m³ de apa, precum si datorita drenajului pe care Canalul Dunare-Marea Neagra il exercita asupra acviferului din calcarele sarmatian-eocene.

Se observa o stransa dependenta dintre cresterile de nivel ale lacului si afluxul subteran in lac. In anul hidrologic 1983-1984 valoarea afluxului subteran, calculat prin metode hidrodinamice, este de 206 l/ s (6,5 mil. m³/an), in conditiile in care, prin lucrarile sistemului hidrotehnic pentru protectia lacului se evacueaza un debit de 569,5 l/ s (17,96 mil. m³/ an). Rezulta faptul ca din subteran se scurge spre lac un debit total de 775,5 l/ s (24,5 mil. m³/ an). Fata de valoarea din anul precedent (1983), care era de 856 l/ s (26,9 mil.m³/ an), calculata prin metode hidrodinamice, in anul analizat (1984) se constata o diminuare a afluxului subteran cu 76,7 l/ s (2,4 mil.m³/ an).

Referitor la functionarea sistemului hidrotehnic din zona lacului Techirghiol, se poate aprecia ca acesta lucreaza cu numai 43% din capacitatea instalata. Se apreciaza ca daca s-ar pompa o cantitate de apa de 785 l/ s (24,75 mil.m³/ an), ceea ce ar reprezenta 60% din capacitatea totala instalata, ar fi posibila oprirea afluxului subteran de apa dulce in lac. In aceste conditii, nivelul lacului ar fi dependent numai de precipitatiile cazute pe suprafata sa, precum si de evaporatie.

Din analiza evolutiei nivelurilor piezometrice din forajele de studiu din zona lacului Techirghiol, la nivelul anului 1984, se constata urmatoarele :

- evolutia nivelurilor acviferului freatic din loessuri indica o ciclicitate dependenta vizibil de regimul de functionare al sistemelor de irigatii;
- acviferul din calcarele sarmatiene prezinta o evolutie diferentiata, cu amplitudini care variaza in functie de conditiile hidrodinamice locale, de pozitia forajelor fata de lac si de Canalul Dunare-Marea Neagra, precum si de regimul de functionare al sistemului hidrotehnic pentru protectia lacului Techirghiol si al sistemului de irigatii;
- se remarca o zona extinsa, la sud de valea Biruinta si lacul Techirghiol, cu niveluri in scadere, puse pe seama efectelor induse de lucrarile de protectie a lacului;
- scaderi de nivel se inregistreaza si la nord de localitatile Potarnichea-Techirghiol-Eforie Nord, ca urmare a efectului drenant indus de Canalul Dunare-Marea Neagra asupra acviferului din calcarele sarmatiene, conjugat cu efectul lucrarilor de protectie a lacului din zona localitatilor Techirghiol si Eforie Nord;
- in sectorul de la nord de valea Biruinta, pana la linia care uneste localitatile Potarnichea cu Techirghiol, nivelurile cresc in continuare, mai accentuat la vest de valea Movilita, catre canalul magistral Negru Voda, care inregistra inca pierderi importante de apa;
- cresterile nivelurilor din zona Agigea-Cumpana, situata in afara bazinului hidrogeologic al lacului Techirghiol se datorecs pozitiei calcarelor sarmatiene fata de nivelul apei in timpul exploatarei canalului (+7,5 m); anterior executiei canalului, nivelurile apei subterane erau mai saczute, excavatia acestuia drenand acviferul sarmatian;
- harta cu hidroizopieze intocmita in anul 1984 a permis corectarea limitelor bazinului hidrogeologic, a carui arie s-a restrans fata de anul anterior, de la 182,0 km² in 1983 la numai 148,12 km² ;
- valoarea gradientilor hidraulici se mentine crescuta catre vest, inregistrand scaderi in sectorul sudic de la 0,0021 la 0,0017 si in cel nordic de la 0,00511 la 0,0026.

2.3 RELATII IN TERITORIU

Oraşul Techirghiol se găseşte în judeţul Constanţa şi este aşezat pe malul nord-vestic al lacului cu acelaşi 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 Constanţa şi 15 – 20 m altitudine, este singura staţiune de pe litoral profilată exclusiv pe tratamentul balnear, pentru afecţiunile reumatismale şi ginecologice. Accesul în oraş se poate face dinspre localitatea Agigea pe DN 38, Constanţa – Negru-Vodă, sau dinspre staţiunea Eforie Nord care se găseşte la 2,5 km, pe DN 39 2A. Legătura cu sudul judeţului se poate face şi pe DJ 393, spre localitatea Moşneni. Cea mai apropiată staţie de cale ferată este în localitatea Eforie-Nord.

Oraşul Techirghiol are urmatoarele vecinatati:

- comuna Agigea – la Nord

- comuna Topraisar – la Vest

- comuna Tuzla – la Sud
- orașul Eforie – la Est



Figura 6 Amplasare la nivel județean. Sursa: <http://www.cjc.ro/sectiune.php?s=53>

2.4 STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR

2.4.1 Agricultură

Județul Constanța dispune de premize favorabile pentru realizarea unei agriculturi productive. Deși în județul Constanța, agricultura reprezintă o ramură importantă a economiei, ea nu este valorificată suficient pentru a putea deveni un factor de susținere a economiei locale. La nivelul județului s-au identificat inițiative de asociere ale societăților agricole, fapt ce poate asigura dezvoltarea legăturilor între întreprinzători pe linia producție-procesare-comercializare, legături necesare pentru o agricultură competitivă.

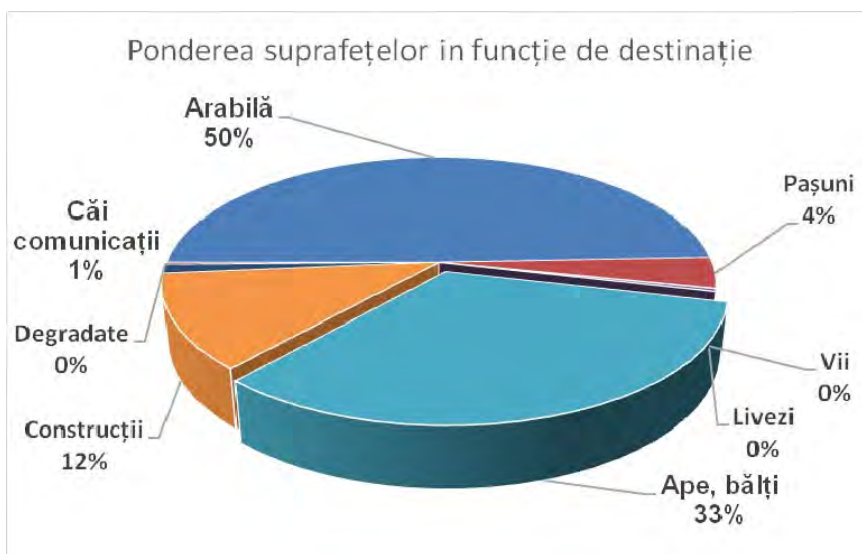
Inițierea asocierilor agricole se află în stare incipientă, dar au fost constituite două asocieri cu sprijin din partea Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală și Prefectura Constanța.

În zona județului Constanța condițiile geografice și climatice favorabile au determinat locuitorii să practice activități agricole. O influență importantă asupra agriculturii o au factorii climaterici cum ar fi nivelul precipitațiilor, temperaturile medii, numărul de zile însorite etc. S-a remarcat că în anii cu precipitații bogate, s-au înregistrat producții agricole însemnate.

Orașul Techirghiol deține în extravilan terenuri aflate în circuit agricol, o parte din locuitori fiind ocupați în domeniul agricol, domeniu care este bine valorificat în regiunea de sud-est.

	1990	2000	2010	2014
Total	5.221	3.876	3.838	3.838
Sup agricolă	3.586	2.261	2.061	2.061
Arabilă	3.527	2.196	1.895	1.895
Pașuni	51	41	151	151
Vii	8	13	3	3
Livezi	-	11	12	12
Neagricole	-	-	1.777	1.777
Ape, bălți	-	-	1.260	1.260
Construcții	-	-	463	463
Căi comunicații	-	-	43	43
Degradate	-	-	11	11

Sursa: INS baza de date TEMPO



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Analizând suprafețele agricole în funcție de destinația acestora se poate remarca faptul că în intervalul de timp analizat au existat câteva modificări în perioada 1990-2000, ulterior anului 2010 suprafețele agricole în funcție de destinație rămân neschimbate.

Se observă că ponderea cea mai mare în suprafața agricolă este deținută de suprafața arabilă (50%) arătând potențialul agricol al localității. O pondere importantă este deținută de ape și bălți, care ocupă 33% din teritoriu, potențialul balnear este valorificat de la nivelul localității prin baze de tratament și relaxare.

Deficiențe

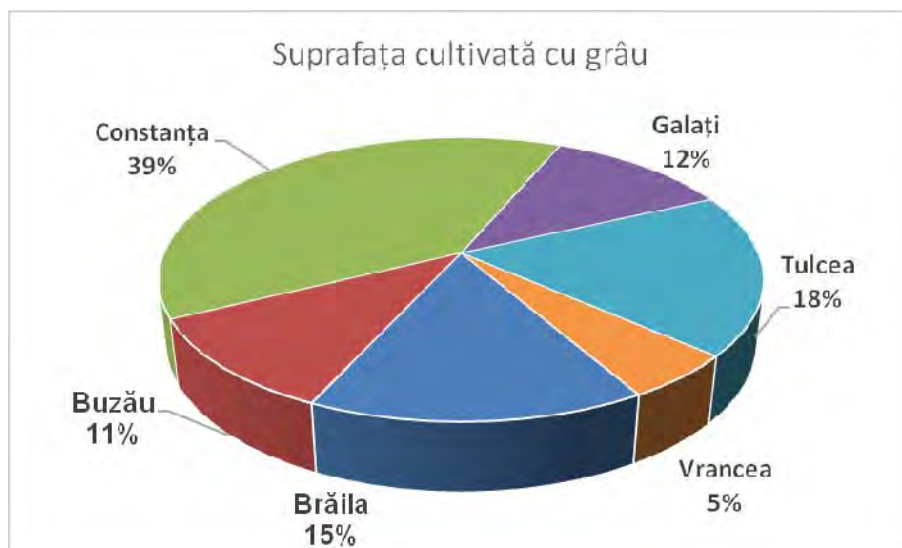
- Investiții însemnate în reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii turistice și de tratament
- Investiții pentru promovarea turistică
- Costuri de producție ridicate, comparativ cu profitul generat
- Lipsa silozuri, hambare și alte spații de depozitare
- Forța de muncă din sectorul agricol: îmbătrânirea populației, lipsa pregătirii corespunzătoare a absolvenților, lipsa liceelor cu profil agricol, lipsa spiritului antreprenorial, lipsa de interes a autorităților locale pentru sprijinirea tinerilor fermieri

2.4.1.1 Structura fondului funciar

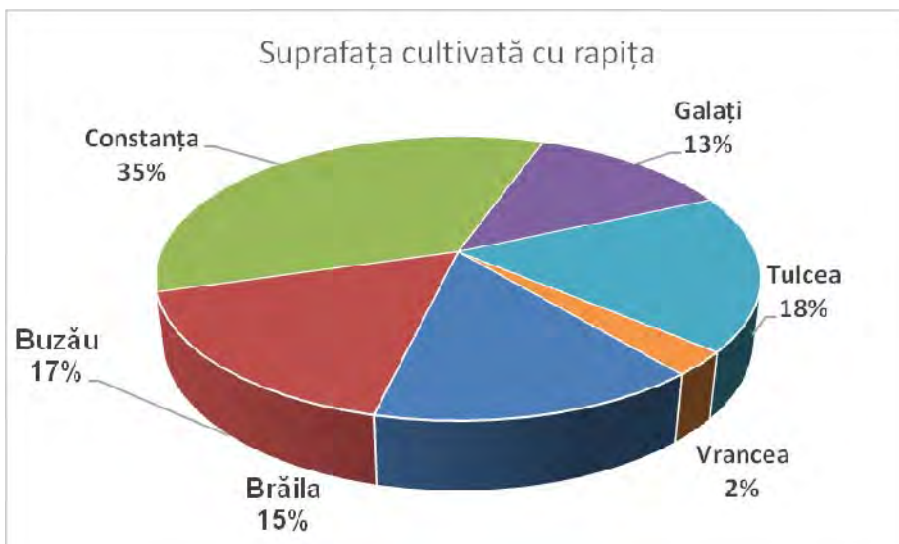
Suprafețe cultivate cu principalele culturi

	Regiunea sud-est	Brăila	Buzău	Constanța	Galăț	Tulcea	Vrancea
Grâu	479.786	72.839	51.999	185.598	56.143	88.351	24.856
Orz	93.607	26.034	4.871	33.414	7.305	20.636	1.347
Ovăz	20.980	1.808	1.409	9.634	1.799	1.787	4.543
Porumb	475.303	94.050	103.657	61.521	108.169	50.360	57.546
Floarea soarelui	340.005	99.134	35.600	76.854	51.657	57.670	14.590
Rapiță	127.414	18.900	21.380	44.509	16.423	22.696	3.506
Cartofi	6.176	188	1.473	397	1.175	1.431	1.512
Legume	34.600	3.557	6.281	3.700	10.467	5.620	4.975
Livezi	13.144	428	7.549	1.610	434	273	2.850

Sursa: INS baza de date TEMPO



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

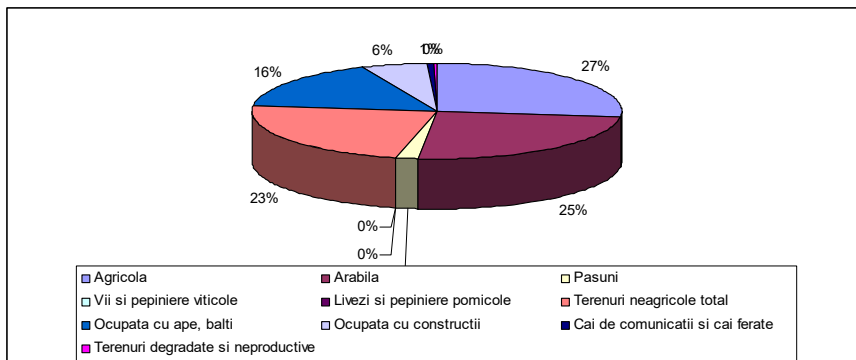


Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Analizând suprafețele cultivate la nivelul anului 2016, remarcăm că județul Constanța deține cele mai mari suprafețe cultivate din regiunea Sud-Est la culturile de Grâu (39% din totalul suprafețelor cultivate la nivelul regiunii), Rapița (35% din totalul suprafețelor cultivate la nivelul regiunii), Orz (36% din totalul suprafețelor cultivate la nivelul regiunii), Ovăz (45% din totalul suprafețelor cultivate la nivelul regiunii). Județul Constanța deține a 2-a poziție în regiune la suprafețele cultivate cu floarea soarelui (23% din totalul suprafețelor cultivate la nivelul regiunii).

La nivelul teritoriului administrativ, ocuparea terenurilor cu diferite folosinte, se prezintă astfel:

Modul de folosinta pentru suprafata agricola	Ani		
	Anul 1990	Anul 2000	Anul 2014
	UM: Ha		
	Hectare	Hectare	Hectare
Total	5221	3876	3838
Agricola	3586	2261	2061
Arabila	3527	2196	1895
Pasuni	51	41	151
Vii si pepiniere viticole	8	13	3
Livezi si pepiniere pomicole	:	11	12
Terenuri neagricole total	:	:	1777
Ocupata cu ape, balti	:	:	1260
Ocupata cu constructii	:	:	463
Cai de comunicatii si cai ferate	:	:	43
Terenuri degradate si neproductive	:	:	11



Sursa: INS baza de date TEMPO



Figura 7 Secvențe de peisaj caracteristic generate de categoriile de folosință terenuri.

Sursa: Studiu de peisaj, PUG Oraș Techirghiol.

Se observa că ponderea cea mai ridicată o au, pe lângă terenurile ocupate de bălți și ape (lacul Techirghiol), terenurile agricole/arabile, fiind necesară acordarea unei atenții deosebite acestui tip

de peisaj, caracteristic orașului Techirghiol.

2.4.1.2 Producția agricolă pentru principalele culturi

	Regiunea sud-est	Brăila	Buzău	Constanța	Galați	Tulcea	Vrancea
Grâu	2.015.855	362.188	229.214	743.847	235.961	359.148	85.497
Orz	434.196	147.591	15.978	154.286	32.814	79.916	3.611
Ovăz	43.744	3.777	2.290	22.046	2.957	3.575	9.099
Porumb	1.883.440	541.734	423.947	196.321	352.771	162.751	205.916
Floarea soarelui	648.705	225.249	71.887	115.414	112.104	104.335	19.716
Rapiță	335.611	53.806	56.864	102.058	51.289	63.319	8.275
Cartofi	64.878	2.569	15.809	3.746	16.384	9.020	17.350
Legume	581.073	49.158	94.110	52.833	275.634	49.683	59.655

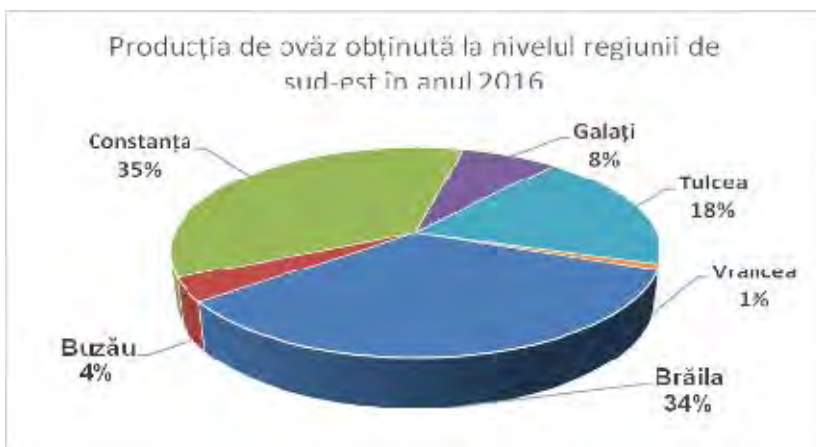
Sursa: INS baza de date TEMPO



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

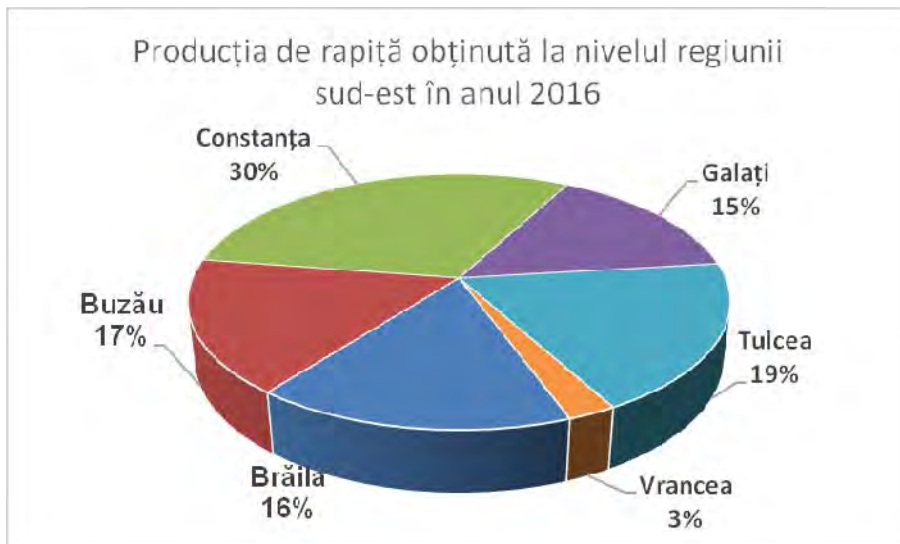
Analizând producția de grâu obținută la nivelul județelor din regiunea sud-est constatăm că cele mai mari producții de grâu se obțin în județele Constanța (37% din total producției obținute la nivelul regiunii), Brăila (18% din total producției obținute la nivelul regiunii), Tulcea (18% din total producției obținute la nivelul regiunii))

În privința producției de porumb, la nivelul județelor Brăila și Buzău se obțin cele mai mari recolte. Producția de porumb obținută la nivelul județului Constanța se află pe locul 4 în cadrul regiunii sud-est.



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

În privința producției de ovăz, cea mai mare producție din regiunea sud-est se obține în județul Constanța – 35%, urmat de județul Brăila – 34% și județul Tulcea – 18%.



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

În privința recoltelor obținute în 2016 la cultura de rapiță, județul Constanța ocupă primul loc în regiune, având o pondere de 30% din totalul recoltelor obținute la nivelul județului, surclasând producțiile obținute în județele Buzău (17%), Brăila (16%).

Productia medie la hectar pentru principalele culturi

	România	Regiunea sud-est	Brăila	Buzău	Constanța	Galați	Tulcea	Vrancea
Grâu	3944	4.202	4.972	4.408	4.008	4.203	4.065	3.440
Orz	4283	4.638	5.669	3.280	4.617	4.492	3.873	2.681
Ovăz	2239	2.085	2.089	1.625	2.288	1.644	2.001	2.003
Porumb	4159	3.939	5.760	4.090	3.191	3.261	3.232	3.385
Floarea soarelui	1955	1.908	2.272	2.019	1.502	1.996	1.809	1.351
Rapiță	2835	2.634	2.847	2.660	2.293	3.123	2.790	2.360
Cartofi	14551	10.294	13.665	10.553	8.829	13.889	5.845	11.426

Sursa: INS baza de date TEMPO

La nivelul județului Constanța se obțin producții mai mici comparativ cu rezultatele obținute la nivel regional, din punct de vedere al producției medii la hectar, în județul Constanța se obțin în general producții medii la hectar apropiate de media regiunii, și mai mari decât media națională.

În anul 2016 în județul Constanța producția medie la hectar pentru grâu, orz, porumb, floarea soarelui, rapița a fost mai mică decât media regiunii. În cazul producției medii la hectar a culturii de ovăz județul Constanța a obținut o producție medie la hectar mai mare decât cea înregistrată la nivelul regiunii și la nivel național.

La culturile de grâu și orz în județul Constanța se obțin producții medii la hectar mai mari decât producțiile obținute la nivel național.

2.4.1.3 Zootehnia

În privința efectivelor de bovine, porcine, păsări județul Constanța nu se remarcă printr-un număr mare de exemplare, având un număr mediu de animale.

În județul Constanța se înregistrează cel mai mare efectiv de caprine din regiune, ocupând o pondere de 29% din totalul animalelor din regiunea sud-est. Efectivele de ovine înregistrate în Constanța ocupă locul al doilea în cadrul regiunii, deținând o pondere de 20% din totalul regiunii.

	Regiunea sud-est	Brăila	Buzău	Constanța	Galați	Tulcea	Vrancea
Bovine	229.880	37.434	54.198	35.082	32.093	28.484	42.589
Porcine	739.728	199.433	128.024	112.098	73.153	96.641	130.379
Ovine	1.485.098	257.185	229.602	304.415	211.470	331.905	150.521
Caprine	371.790	45.512	41.116	107.624	64.600	74.640	38.298
Cabaline	81.846	15.217	17.011	9.573	18.222	8.207	13.616
Păsări	13.476.632	1.670.058	6.040.071	1.352.477	179.904	730.296	1.890.826

Sursa: INS baza de date TEMPO

2.4.2 Servicii

2.4.2.1 Educația

Infrastructura care asigura desfasurarea procesului de invatamant in orașul Techirghiol deservește ciclul preșcolar, primar și gimnazial și este compus dintr 3 gradinițe , și un liceu.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Copii înscriși la grădinițe	224	223	183	220	205	169	161
Elevi înscriși în învățământul primar și gimnazial	492	488	533	545	561	558	553
Elevi înscriși în învățământul liceal	223	255	231	193	175	164	169

Sursa: INS baza de date TEMPO

Numărul copiilor înscriși la grădiniță a scăzut în anul 2016 cu aproximativ 28 % față de copii înscriși la grădinița in anul 2010.

Numărul elevilor înscriși în învățământul primar și gimnazial a crescut în perioada analizată. În anul 2016 au fost înregistrați 553 elevi care urmau învățământul primar și gimnazial cu 12% mai mulți față de anul 2010, când erau înregistrați 492 elevi.

In anul 2016, 169 de elevi urmau cursurile învățământului liceal, cu 33% mai puțini față de anul 2011 , când 255 de elevi urmau cursurile liceului din localitate.

Personal didactic

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Învățământ preșcolar	14	14	13	13	11	9	9
Învățământ primar și gimnazial	52	51	43	52	51	34	34
Invățământ liceal	22	22	15	18	18	17	17

Sursa: INS baza de date TEMPO

În privința personalului didactic se poate constata că numărul personalului atât din învățământul preșcolar, primar și gimnazial și cel liceal a scăzut, datorită scăderii numărului elevilor inscriși în unitățile de învățământ.

2.4.2.2 Sănătate

În prezent în localitatea Techirghiol funcționează 4 cabinete medicale familiale, 2 cabinete de specialitate-stomatologice, 2 laboratoare de analize medicale- laborator analize medicale în cadrul Sanatoriului balnear Techirghiol si laborator de analize medicale în Policlinica Prodiagnostic Constanța.

Nr crt	Furnizori de servicii de sănătate	Unitate de stat/privată
--------	-----------------------------------	-------------------------

1	Cabinet medic familie Costache Valerica	Privat
2	Cabinet medic familie Oprica Mariana	Privat
3	Cabinet medic familie Gafar Filis	Privat
4	Cabinet medic familie Cotinga Marinela	Privat
5	Cabinet medical stomatologic Ladent	Privat
6	Cabinet medical stomatologic Ofrim Carmen	Privat
7	Farmacia AL-PHARM	Privat
8	Farmacia PROXI-PHARM	Privat
9	Sanatoriu Balnear Techirghiol	Privat/Public
10	SC Complex Balnear si de Recuperare CAA Techirghiol	Privat

Sursa: Fișa localității Techirghiol

2.4.2.3 Cultură

La nivelul orașului Techirghiol funcționează o bibliotecă publică orașanească, precum și bibliotecă liceului din localitate.

În localitate funcționează Casa de cultură Constantin Tănase, și Teatrul de vară Jean Constantin.

2.4.3 Economie locală

Majoritatea agenților economici aleg de obicei localizarea în zone urbane datorită potențialului economic crescut, datorită unui număr mai mare de potențiali clienți, dar și datorită infrastructurii mai dezvoltate.

Factori care ar putea influența dezvoltarea economiei locale includ infrastructura rutieră și de servicii (medicale, educație, formare și reconversie profesională). O dezvoltare puternică a infrastructurii și îmbunătățirea serviciilor oferite populației poate determina creșterea mediului de afaceri

Nr crt	Domeniu de activitate	Număr societăți
1	Comerț cu ridicata și cu amănuntul. Repararea autovehiculelor și motocicletelor	3
2	Hoteluri și restaurante	24
3	Activități profesionale, științifice și tehnice	-
4	Agricultură, silvicultură și pescuit	-
5	Industria prelucrătoare	-
6	Distribuția apei salubritate, gestionarea deșeurilor, activități de decontaminare	-
7	Transport și depozitare	1
8	Activități de servicii administrative și activități de servicii suport	11
9	Informații și comunicații	-
10	Construcții	3
11	Intermedieri financiare și asigurări	2
12	Activități de spectacole culturale și recreative	-
13	Alte activități de servicii	4
	Total	48

Sursa: <http://www.primariatechirghiol.ro>

La nivelul localitatii Techirghiol sunt prezenti 48 agenti economici. Cea mai mare pondere a agentilor economici activand in sectorul tertial respectiv, hoteluri si alimentatie publica, comert si servicii.

Lista principalilor agenti economici de pe raza oraşului Techirghiol

Nr crt	Denumire societate	Localitatea	Nr angajați	Cifra de afaceri	Profit	Domeniu de activitate
1	SC EUROMAR CONSTRUCT SRL	TECHIRGHIOI	1	260000	161000	COMERT
2	SC VICOMAT SRL	TECHIRGHIOI	1	239000	309000	COMERT
3	SC EXTRUDE STUDIO	TECHIRGHIOI	0	178000	289000	PROIECTARE
4	SC IMPEX SOLERO	TECHIRGHIOI	1	566000	487000	COMERT
5	SC CABINET STOMATOLOGIC LADENT SRL	TECHIRGHIOI	4	132000	239000	ACTIVITĂȚI DIVERSE
6	SC ALIMPEX TECHIRGHIOI	TECHIRGHIOI	5	138000	561000	COMERT
7	FLORMEN SRL	TECHIRGHIOI	8	634000	-22000	COMERT
8	SC DUBLET SRL	TECHIRGHIOI	6	422000	449000	TURISM

Sursa:<http://www.primariatechirghiol.ro>

Se poate observa că agenții economici care acționează în sectorul comercial obțin profituri importante, de asemenea conform datelor economice sectorul turismului aduce venituri și profituri însemnate.

2.4.4 Turism

2.4.4.1 Resurse turistice și balneare

Principale resurse naturale:

- factorii naturali de cură sunt reprezentați de climatul continental de stepă cu influențe marine (cu veri călduroase și ierni blânde), bioclimatul excitant și solicitant pentru organism, apa sărată și nămolul sapropelic ale lacului Techirghiol. Indicații terapeutice: afecțiuni reumatismale degenerative, inflamatorii și abarticulare, afecțiuni posttraumatice, neurologice periferice centrale, ginecologice, dermatologice, respiratorii, cardiovasculare, endocrine etc.
- lacul Techirghiol - este situat între localitățile Techirghiol, Eforie Nord și Eforie Sud.

Se deosebește fundamental de celelalte lacuri prin aspectele sale fizico-geografice, cu toate că geneza este aceeași (liman fluvio-marin). Este lacul cel mai bogat în nămol terapeutic și cel mai întins lac salin (11,7 km²) din România. Pe fundul lacului există nămol sapropelic de origine animală și vegetală, bogat în substanțe minerale și hormonale. Nămolul și apa sărată a lacului au efecte terapeutice de excepție.

- Plaja stațiunii Techirghiol se desfășoară pe malul nordic al lacului, acolo unde este amplasată întreaga așezare. Cunoscută sub denumirea de "Bai reci", plaja localității are dimensiuni reduse și este acoperită cu nisip. Pe timpul sezonului estival, plaja este populată de turiștii care se bucură de efectele terapeutice ale nămolului extras din lac, dar și de relaxare, zona fiind liniștită și ferită de aglomerația specifică litoralului. Nămolul poate fi achiziționat pentru sume modice de la vânzătorii ambulanți care își desfășoară activitatea în zona plajei.

Reprezentând creația umană, resursele turistice antropice sunt rodul eforturilor tehnice, culturale și economice, cât și elementele materiale și spirituale tradiționale ale oamenilor, manifestate de-a lungul timpului, într-o îmbinare armonioasă cu natura. În activitățile turistice, bunurile culturale sunt importante prin locul unde se găsesc, mijlocele artistice sau tehnice utilizate de creatori, etapele de evoluție ale civilizației cărora le aparțin, curente artistice pe care le reprezintă.

- Schitul Sfânta Maria – a fost construit în 1750 de meșteri mureșeni, din goruni bătrâni și împodobit cu pictură naivă, în tempera. În 1920 biserica a fost adusă din județul Mureș la Stâna Regală Sf. Ana din Bucegi, iar de aici la Techirghiol, în 1951. Aici i s-a modificat silueta, adăugându-i-se un pridvor și două turle. Bârnela de gorun îmbinate tradițional în cuie de lemn, împrejmuite de un brâu răsucit, dau întregii construcții o notă personală, plină de autenticitate.

- teatrul de vară, grădina-cinema.

- statuia lui Techir împreună cu măgarul - batranul Techir ar fi fost cel care a descoperit beneficiile nămolului sapropelic din lac. Olog și orb, Techir calatoarea împreună cu măgarul sau atunci când s-a împotmolit în nămolul lacului. Mare a fost bucuria batranului atunci când și-a dat seama că datorită nămolului ochii săi puteau distinge din nou o geană de lumină, iar picioarele sale erau vindecate. De asemenea, rănila măgarului se vindecaseră și ele. Vestea vindecării miraculoase s-a răspândit rapid și o mulțime de oameni au ajuns pe malul aceluiași lac, scăldându-se și ungându-se cu nămol pentru a se vindeca.

Turismul în stațiunea Techirghiol trebuie abordat în contextul resurselor turistice la nivelul Zonei Metropolitane Constanța, precum și a județului Constanța și Tulcea. Împreună cu acestea resursele stațiunii constituie o rețea turistică, o „masă critică” turistică atractivă, capabilă să concureze ofertele turistice ale altor teritorii.

BISERICA DE LEMN "ADORMIREA MAICII DOMNULUI"

Cod LMI (Lista Monumentelor Istorice): CT-II-m-A-02916

Biserica este construită de bătrânii maramureșeni din satul Maiorești, jud. Mureș, în 1750, din lemn și a fost împodobită cu pictura naivă, în tempera pe lemn, care își păstrează aura străveche, deși a fost reabilitată de trei ori, fiind deosebit de expresivă. Unele lucrări sunt unice: Sf. Hristofor cu cap de câine, Adam și Eva cu sarpele și Patimile Mântuitorului.

Catapeteasma este bine proporționată la dimensiunea bisericii. Icoanele împăratești de pe catapeteasma sunt datate în jurul anului 1830 și au 2 medalioane cu picturi rafinate, ce le conferă o deosebită valoare. În 1934, regele Carol al II-lea a strmutat biserica la castelul Pelisor din Sinaia, urmand ca în 1951, din inițiativa Patriarhului României, Iustinian Marina să fie strmutată la căminul preotesc de la Techirghiol, înființat mai devreme, în 1928 de către Patriarhul României, Miron Cristea. Sculptorul Patriarhiei, Grigore Dumitrescu îi va modifica silueta adăugându-i un pridvor și două turle. Bârnela de gorun îmbinate tradițional în cuie de lemn, împrejmuite de un brau median răsucit dau întregii construcții o notă personală. Hramul bisericii, Sf. Apostoli Petru și Pavel, conform icoanei hramului a fost schimbat la dorința Patriarhului Iustinian, în hramul Sf. Maria și Adormirea Maicii Domnului. Biserica a fost restaurată între anii 1984-1986..

2.4.4.2 Structuri de cazare turistică existente

Stațiunea Techirghiol oferă cazare în hoteluri de mici dimensiuni, vile și pensiuni, în care turiștii se pot bucura de o atmosferă intimă și relaxantă. Unitățile de cazare sunt dispuse atât în centrul stațiunii, cât și pe străduțele liniștite și umbroase ale Techirghiolului. De asemenea, turiștii pot opta pentru cazare în cadrul Sanatoriului Balnear și de Recuperare sau în cadrul Centrului Social - Pastoral din incinta Mănăstirii Sfânta Maria, unde pot beneficia și de tratament balnear. Techirghiol le oferă turiștilor posibilități diverse de servire a mesei. Pe lângă restaurantele care aparțin hotelurilor și pensiunilor, în centrul stațiunii sunt deschise terase, pizzerii, restaurante, fast food-uri și patiserii.

Rezultatele cautării - Capacitatea de cazare turistică existentă pe tipuri de structuri de primire turistică, județe și localități	
Tipuri de structuri de primire turistică	Ani
	Anul 2016
	UM: Locuri
	Locuri
Total	964
Hoteluri	670
Vile turistice	219
Pensiuni turistice	75
© 1998 - 2017 INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA	

În anul 2016, stațiunea Techirghiol a fost înregistrată cu 13 structuri de primire turistică care găzduiesc 964 locuri.

Rezultatele cautării - Structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare turistică pe tipuri de structuri, județe și localități	
Tipuri de structuri de primire turistică	Ani
	Anul 2016
	UM: Numar
	Numar
Total	13
Hoteluri	3
Vile turistice	7
Pensiuni turistice	3
© 1998 - 2017 INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA	

2.4.4.3 Infrastructură turistică existentă

Din punct de vedere al infrastructurii turistice existente, aceasta este caracteristică unei stațiuni balneo-climaterice, în ultimii ani fiind făcute eforturi de îmbunătățire a dotărilor existente.

Structuri de alimentație publică clasificate (2017):

No. crt.	Tip structură	Denumirea unității	Categoria	Detalii adresă	Nr. Locuri
4373	RESTAURANT CLASIC	ANINA	2 STELE	STR. VICTORIEI,	140

				NR. 3	
4374	RESTAURANT CLASIC	AXY-CRAIOVA	2 STELE	STR ION TATARAN, NR.6	40
4375	BAR DE ZI	CORPORE SANO	2 STELE	BD VICTOR CLIMESCU, NR 40A	10
4376	RESTAURANT CLASIC	GOLF	2 STELE	STR MUNCII, NR 2A	55
4377	BUFET BAR	IORY'S	3 STELE	STR. MARASESTI, NR. 2	26
4378	RESTAURANT CLASIC	MAREA NEAGRA	2 STELE	STR A.S. PUSKIN, NR 2	96
4379	RESTAURANT CLASIC	METROPOL	2 STELE	STR PUSKIN, NR2	96
4380	BAR DE ZI	ORADEA	1 STEA	STR. ION TATARAN NR. 12	24
4381	RESTAURANT FAMILIAL(PENSIUNE)	SFANTA MARIA I	2 STELE	STR OVIDIU, NR 10 MANASTIREA TECHIRGHIOL	150
4382	RESTAURANT CLASIC	SPERANTA	2 STELE	STR DR VICTOR CLIMESCU, NR 33	400

Sursa: Agenția Națională pentru Turism

Structuri de cazare clasificate:

TIP	STELE	CAMERE	LOCURI	Adresa
CAMERE DE ÎNCHIRIAT	3 STELE	16	32	Str. Pictor Ion Țuculescu, Nr. 8
CAMERE DE ÎNCHIRIAT	3 STELE	19	38	Str. Pescărușului, nr. 1
VILA	2 STELE	24	48	STR. ION TATARAN, NR. 6
VILA	1 STEA	25	52	STR. OITUZ, NR. 7
VILA	2 STELE	11	21	STR. OITUZ, NR. 3
VILA	2 STELE	19	38	STR. OVIDIU, NR.10
CAMERE DE ÎNCHIRIAT	3 STELE	6	12	STR. OVIDIU, NR. 9B
HOTEL	4 STELE	57	108	Bd. Dr. Victor Climescu, nr.40A
PENSIUNE TURISTICĂ	3 STELE	9	18	STR.OVIDIU, NR.23, LOT 7A, CAREUL B
VILA	2 STELE	25	50	STR. MUNCII, NR. 2
PENSIUNE TURISTICĂ	3 STELE	12	24	str. Mărășești, nr. 2
VILA	2 STELE	10	19	str. A.S. Pușkin, nr. 2
VILA	1 STEA	14	28	BD. VICTORIA, NR. 2
VILA	1 STEA	26	52	STR. ION TATARAN, NR.12
PENSIUNE TURISTICĂ	3 FLORI	7	14	str. Libertății, nr. 2
VILA	2 STELE	7	14	STR. VASILE ALECSANDRI, NR. 1
VILA	3 STELE	19	38	STR ECATERINA TEODOROIU, NR 17
HOTEL	2 STELE	84	170	STR. OVIDIU, NR. 5-7, MANASTIREA TECHIRGHIOL
VILA	3 STELE	6	12	STR. DR. V. CLIMESCU, NR. 10C

HOTEL	2 STELE	196	392	STR. DR. VICTOR CLINESCU, NR. 33
VILA	2 STELE	7	14	STR. OVIDIU, NR. 16
PENSIUNE TURISTICĂ	3 STELE	16	32	CASA DE VACANTA CI
VILA	3 STELE	7	14	B-DUL REPUBLICII, NR. 13

Sursa: Agenția Națională pentru Turism

Alte dotări de agrement existente:

- Sanatoriul Balnear
- Sanatoriul CCA
- Parcul Terapeutic
- Pavilion Băi Reci
- Clubul Nautic
- Grădina Botanică
- Faleza Techirghiol
- Geamia
- Mănăstirea Sf.Maria
- Complexul Sportiv
- Biblioteca Orășenească
- Casa de Cultură
- Biserica Sfântul Ilie
- Teatrul Jean Constantin
- Biserica Germană
- Biserica Sf.Ilie
- Lacul Techirghiol

2.4.4.3 Programe turistice existente

Trasee turistice existente la nivelul județului Constanța

1. Constanta – Adamclisi - Pestera Sfantul Andrei - Manastirea Dervent

Traversează valea Carasu, trece pe lângă Valul lui Traian, unul din cele trei valuri de apărare construite în epoca feudală în această zonă, până la Basarabi. Este o zonă cu o variată ofertă: turiștii pot degusta vinurile din Podgoria Murfatlar, renumite în întreaga lume. La 24 km. de Constanța, Murfatlar se bucură de un climat generos, care face posibilă producția unor soiuri remarcabile de vinuri - Chardoney, Pinot Gris, Pinot Noir, Sauvignon Blanc, Muscat Otonel, Traminier, Riesling Italian. Amplasat în mijlocul viilor, într-un superb cadru natural, punctul turistic al Podgoriei oferă turiștilor momente de neuitat. Degustarea vinurilor și a mâncărilor tradiționale este asociată programelor artistice care reunesc interpreți de muzică populară din Dobrogea.

Cei interesați vizitează Rezervația naturală „Fantanita-Murfatlar”. Ansamblul rupestru de la Basarabi, un important monument arheologic ce atestă prezența creștinismului în Dobrogea încă din cele mai vechi timpuri. Ansamblul este format din biserițe și cripte săpate în cretă în secolele IX-XI d. Hr., fiind remarcabile prin multitudinea de inscripții cu caractere gotice, germanice, grecești, slavone care atestă faptul că alături de populația autohtonă trăiau și alte populații creștine.

Cel mai important monument istoric în cadrul acestui traseu este Monumentul „Tropaeum Traiani” de la Adamclisi. Monumentul a fost ridicat între anii 106-109 d.Hr. la comanda împăratului Traian pentru a celebra victoria romanilor asupra dacilor, rămânând în istorie ca una dintre cele mai sângeroase batalii.

Restaurat în întregime în anii 1970, monumentul se aseamănă foarte bine Columnei lui Traian de la Roma, istoricii presupunând că ele au fost realizate de același arhitect – Apolodor din Damasc. Considerat „cronică în piatră” a identității poporului roman, monumentul de la Adamclisi rămâne una dintre cele mai importante marturii ale istoriei neamului românesc ce dăinuie peste veacuri. Cuvintele de pe altarul funerar din apropiere sunt edificatoare: „În amintirea bărbaților prea viteji, care luptând pentru patrie, în războiul cu dacii, s-au culcat întru moarte”.

Satul Adamclisi adăpostește Muzeul monumentului, unde sunt reunite obiecte variate, provenite din săpăturile efectuate de-a lungul timpului. Tot în aceeași zonă se află și ruinele Cetății „Tropaeum Traiani”, construită odată cu monumentul.

Traseul se continuă spre Ostrov, sosește serpuindu-se printre dealuri acoperite de plantații de via de vie, trecând după localitatea Baneasa pe lângă rezervația naturală Canaraua Fetei, deosebită prin aspectul său de canion, cu pereți calcarosi, adăpostind specii rare de floră și faună (se remarcă vulturul egiptean și broasca țestoasă).

În dreptul localității Ion Corvin, drumul se îndreaptă către o pădure de tei, care, încă de la intrare, îi înconjoară pe cei veniți cu aerul misterios al locurilor pe care le adăpostește. În inima muntelui, ascunsă de ochii lumii, se află Pestera Sfântului Apostol Andrei, locul în care a sihăstrit Sfântul Apostol Andrei, fratele lui Simion Petru. Documentele istorice spun că Sfântul Andrei a ajuns în Dobrogea în jurul anului 60 d.Hr., împreună cu ucenicii săi și s-a făcut în stâncă chilie și biserică. Considerată primul lăcaș de cult din România, pestera este locul din care Apostolul Andrei a răspândit creștinismul către romani. În apropierea ei se găsesc și izvoarele cu apă cu care erau botezați strămoșii noștri. Sfântă în 1942, pestera a fost amenajată și a constituit până la cel de-al II-lea război mondial locul a numeroase slujbe religioase. Reactivarea mănăstirii a avut loc după 1990, importanța acestui loc considerat sfânt, făcator de minuni, fiind din nou recunoscută.

Întorcându-ne în localitatea Ion Corvin, traseul se continuă spre localitatea Baneasa, lasă în urmă valea Dunării întesată de ostroave și ajunge la Mănăstirea Dervent, unul dintre lăcașurile religioase renumite ale Dobrogei. Este un alt loc în care a propovăduit Sfântul Apostol Andrei.

Denumirea de „Dervent”, care inseamna „lagar” i-a fost data datorita faptului ca pe acele locuri exista o garnizoana a romanilor.

Manastirea atrage mii de oameni datorita minunilor care se spune ca se petrec aici. Astfel, istoria locului spune ca aici au fost decapitati trei ucenici ai apostolului, pe locul executiei crescand trei cruci facatoare de minuni, la care oamenii vin sa-si caute alinare. Alte doua puncte de atractie ale manastirii sunt icoana facatoare de minuni a Maicii Domnului, precum si un „izvor al tamaduirii”, din care, spune legenda, curge o apa cu puteri miraculoase.

Traseul se termina cu centrul arheologic Pacuiu lui Soare, care reprezinta o zona cu importante marturii arheologice, incepand din timpul daco-getilor, epoca feudalismului pana in timpul dominatiei otomane.

2. Constanta-Cheile Dobrogei

Desi un traseu scurt, este deosebit de pitoresc, strabatand valea raului Casimcea, impresionand prin frumusetea peisajelor - dealuri carstice cu pesteri numeroase, cu o vegetatie si fauna specific de stepa.

Incepand cu localitatea Mihail Kogalniceanu, unde se afla si aeroportul international cu acelasi nume, de-a lungul soselei pana in localitatea Casimcea, se desfasoara frumoasele Chei ale Dobrogei, cu rezervatii care impresioneaza prin varietatea vegetatiei si faunei. Localitatea Targusor adaposteste rezervatia „Gura Dobrogei”, un obiectiv important din punct de vedere geologic, biologic si speologic. Peisajele sunt de o frumusetate rara - santuri naturale si chei brazdeaza malurile abrupte ale vaii, pesteri sapate in calcar, precum „La Adam” si „Pestera Liliacilor” cu specii de plante deosebite, dar si descoperiri arheologice importante, care atesta prezenta vietii omenesti pe aceste meleaguri din timpuri foarte indepartate, inca din paleoliticul mijlociu (100.000-35.000 i.Hr.). Masivul Cheia isi desfasoara cheile pe o lungime de 1,5 km. din localitatea cu acelasi nume pana la Casimcea. Rezervatia este formata din calcare din perioada jurasicului, aici gasindu-se o fauna si flora de interes deosebit.

Alaturi de frumusetile naturale, zona este presarata si cu numeroase urme arheologice, in special gasite in pesterile presarate de-a lungul Cheilor Dobrogei - resturi de unelte, vanat si chiar urme osteologice ale tipului de oameni care populau aceasta zona in epoca preistorica.

Traseul se termina cu localitatea Pantelimon. Din Targusor drumul duce spre ruinele cetatii Ulmetum, unde istoricul Vasile Parvan a descoperit o serie de materiale arheologice datand din secolul al II-lea d. Hr.

3. Constanta- Cetatea Histria

Acest traseu strabate Podisul Casimcei, trecand pe langa lagune si limane fluvio- maritime, ceea ce ii confera un farmec deosebit. Retine atentia in mijlocul unui peisaj aparte Lacul Tasaul care pe o suprafata de peste 1.000 ha se intinde pana in apropierea marii. Trecand de comuna Tariverde, un loc care merita vazut sunt „Baile Nuntasi”. Plajele intinse, precum si namolul lacului Nuntasi, cu un continut ridicat de saruri minerale au dus la amenajarea unui stabiliment balnear in aceasta zona, cu multe atractii turistice - pescuit, vanatoare, plimbari cu ambarcatiuni pescaresti.

Drumul se continua spre Istria, unde, pe malul unui golf linistit, se afla ruinele cetatii Histria, cel mai vechi oras din tara noastra. Pe malul lacului Sinoe, in partea nordica a actualei peninsule Istria, s-a ridicat in urma cu peste doua mii sase sute de ani vestitul oras Histria, intemeiat de navigatorii si negustorii greci, care s-au asezat in ospitalierul golf de odinioara, cu scopul de a face comert cu bastinasii geto-daci. Uleiul de masline, vinurile, obiectele de podoaba grecesti erau schimbate pe granele, mierea, ceara de albine, pieile de vita, pestele sarat, faclele din

rasina pinilor ce existau odata pe aici, oferite de triburile locale. Histria (Istria in limba greaca - denumire luată de la fluviul Istros = Dunarea) prospera si se dezvoltă timp de opt secole. Asezarea, inconjurata de un puternic zid de aparare, era alimentata cu apa prin conducte lungi de peste 20 km; strazile erau pavate cu piatra, iar institutiile de educatie fizică = gimnasion si cele cultural-artistice = museion cunosteau forfota obisnuita locurilor de acest fel. Intre secolele I si al III-lea e.n. se instaureaza puterea romana pe meleagurile Dobrogei de azi. In aceasta perioada, in oras se construiesc temple inchinate zeitatilor romane, terme (bai publice), cartiere ale cetatenilor bogati cu case frumoase. Dar golful Halmyris, unde era asezat orasul a inceput sa se impotmoleasca, nisipul inchizand iesirea la Marea Neagra. Cu tot neajunsul creat de lipsa posibilitatilor de a mai face lesnicios negot pe mare, orasul cetate si-a mai prelungit existenta pana in secolul al VI-lea. Cumplita invazie a avarilor, care distrug aproape in intregime cetatea, obliga pe locuitori s-o paraseasca in cautarea unui loc mai ferit de primejdii. Incet, incet, Histria, a carei viata mai palpaie ca o firava lumina se ruineaza; uitarea ii ingroapa si numele si locul.

Dupa descoperirea ruinelor in 1914, numeroase campanii de cercetari arheologice au scos la iveala vestigiile Histriei si au permis totodata degajarea unei parti din cetate pentru a face posibila vizitarea acesteia. Pavajul cu dale mari de piatra al cetatii ne poarta pasii printre ruinele cartierelor de altadata ale Histriei, din care sunt vizibile in prezent bucati de ziduri, fragmente de coloane, socluri inscriptionate, urmele binecunoscutelor terme, pavate cu mozaic, temeliiile de calcar ale unui templu inchinat lui Zeus sau Afroditei, toate amintind de orasul infloritor si prosper din antichitate.

Nu departe de cetate se afla amenajat muzeul cetatii, in care de-a lungul timpului au fost reunite documentele arheologice cele mai importante provenite de la Histria - amfore grecesti, inscriptii in limba latina, obiecte de podoaba, unelte si arme datand din epoca elena, apoi romana si romano-bizantina.

In apropierea cetatii Histria se afla unul dintre cele mai frumoase ansamble lagunare din tara - Complexul Razelm - Sinoe. Peisajele din aceasta zona sunt de o rara frumusetate, lacurile comunicand cu Marea Neagra prin Gura Portitei, un loc de mare incantare pentru turisti.

4. Constanta - Mangalia, Tur De Litoral

Nota caracteristica a spatiului constantean este data de litoralul Marii Negre, „un pamant al fagaduintei”, ce se intinde in judetul Constanta pe o suprafata de 100 km. (din totalul de 244 km. ce formeaza iesirea la mare a Romaniei). Intre Mamaia si Mangalia se intinde parca un singur oras, o complexa statiune, adaugind splendorii sale contemporane acea captivanta metamorfoza a varstelor traite. De-a lungul coastei, un spatiu de o calitate exceptionala etaleaza o salba de statiuni care raspund tuturor varstelor si gusturilor.

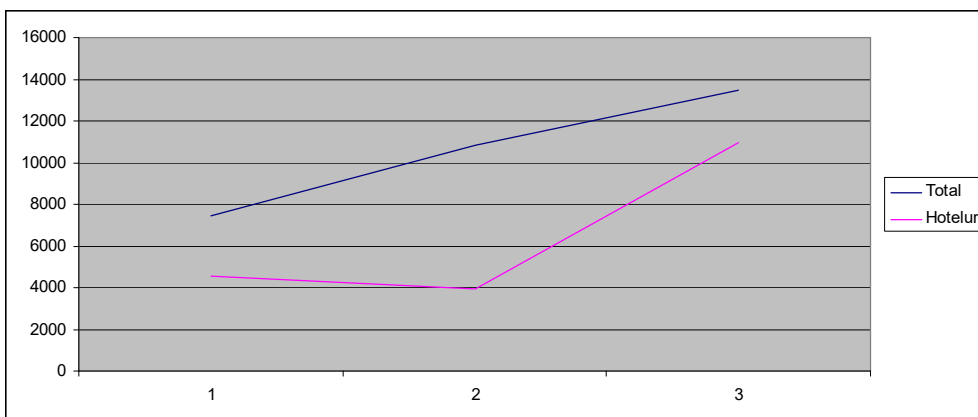
Acest traseu este un prilej de a cunoaste litoralul romanesc, locurile sale de tratament, dar si posibilitatile de distractie. Turul de litoral cuprinde o incursiune de o zi de-a lungul tarmului romanesc al Marii Negre prin statiuni, incepand cu Eforie Nord, Eforie Sud, Olimp, Neptun, Venus, Jupiter, Saturn pana la Mangalia, fiecare cu farmecul sau specific. Pe parcursul excursiei turistii pot servi pranzul pe terasa unuia dintre multele restaurante din statiuni sau ca alternativa se poate lua vaporasul pe lacul Siutghiol din Mamaia, unde pot gusta preparate cu specific pescaresc. Nu in ultimul rand, acest traseu include turul orasului Constanta, vizitandu-se Acvariul si Delfinariul, precum si zona peninsulara a orasului, unde se afla Muzeul National de Istorie si Arheologie si monumentele antice – Edificiul Roman cu Mozaic, termele romane sau ruinele cetatii Tomis. Specificul acestui univers pitoresc este dat de impletirea unei multitudini de factori (ambianta deosebit de agreabila, eleganta si distinctia hotelurilor, posibilitati diverse de agrement, factori curativi naturali) ce transforma statiunile in adevărate oaze de relaxare si sănătate.

2.4.4.4 Evoluția activității turistice

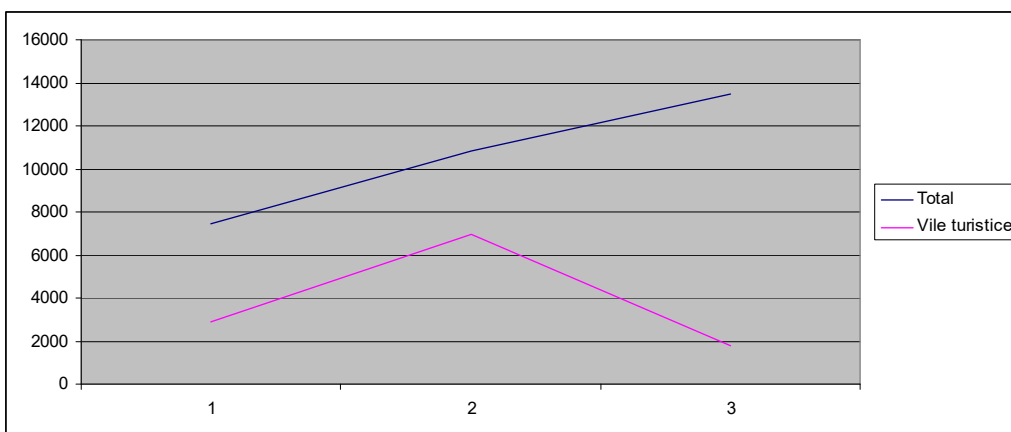
Din punct de vedere al numărului de sosiri turistice pe an, se observă că acesta a crescut constant între anii 2001- 2016, marcat de creșterea sosirilor în unități hoteliere și scăderea sosirilor în vile turistice. Totodată se observă creșterea segmentului pensiunilor turistice:

Rezultatele cautarii - Sosiri ale turistilor in structuri de primire turistica pe tipuri de structuri, pe judete si localitati			
Tipuri de structuri de primire turistica	Ani		
	Anul 2001	Anul 2010	Anul 2016
	UM: Numar persoane		
	Numar persoane	Numar persoane	Numar persoane
Total	7462	10856	13493
Hoteluri	4568	3916	10933
Vile turistice	2894	6940	1814
Pensiuni turistice	:	:	746

© 1998 - 2017 INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

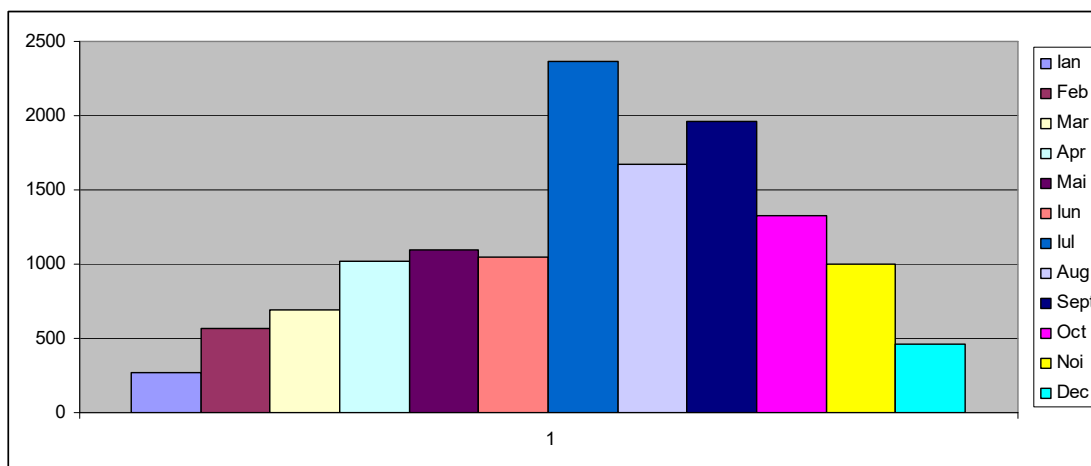


Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Din punct de vedere al sezonului turistic, se observă că pentru anul 2016 vârful au fost în sezonul estival iulie- septembrie, deși în cazul unităților hoteliere numărul de sosiri turistice este superior în perioada aprilie- decembrie:

Rezultatele cautarii - Sosiri ale turistilor in structuri de primire turistica pe tipuri de structuri, pe judete si localitati, pe luni												
Tipuri de structuri de primire turistica	Luni											
	Ian	Feb	Mar	Apr	Mai	Iun	Iul	Aug	Sept	Oct	Noi	Dec
	UM: Numar persoane											
Total	269	572	690	1018	1097	1052	2362	1669	1965	1331	1004	464
Hoteluri	269	572	690	1018	1097	1052	1205	1059	1172	1331	1004	464
Vile turistice	:	:	:	:	:	:	759	472	583	:	:	:
Pensiuni turistice	:	:	:	:	:	:	398	138	210	:	:	:
© 1998 - 2017 INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA												

Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

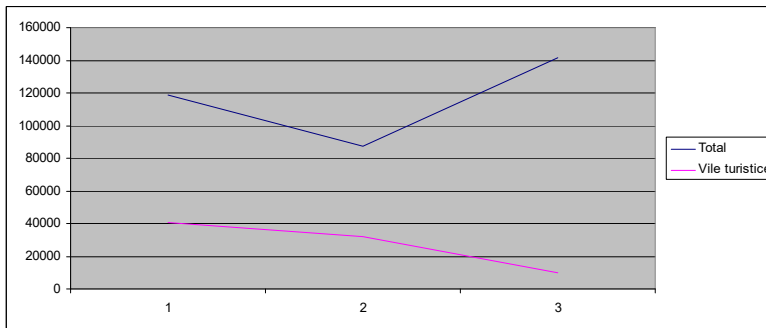
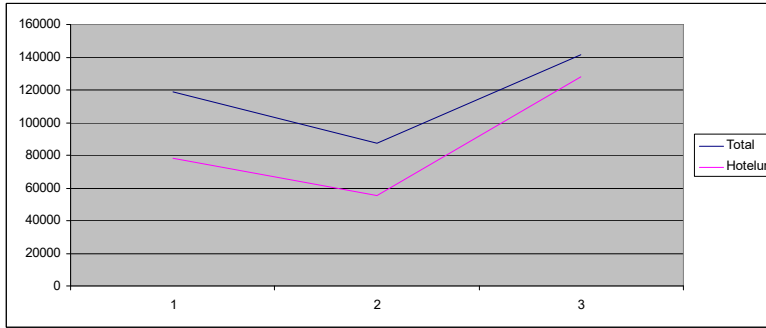


Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Numărul de înoptări turistice este în continuă creștere (2001- 2016):

Rezultatele cautarii - Innoptari in structuri de primire turistica pe tipuri de structuri, judete si localitati			
Tipuri de structuri de primire turistica	Ani		
	Anul 2001	Anul 2010	Anul 2016
	UM: Numar		
	Numar	Numar	Numar
Total	118626	87147	141400
Hoteluri	78250	55452	127803
Vile turistice	40376	31695	9998
Pensiuni turistice	:	:	3599
© 1998 - 2017 INSTITUTUL NATIONAL DE STATISTICA			

Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

2.4.5 Buget local și investiții

Investițiile ocupă un loc extrem de important în bugetul unei localități, având efecte imediate în economia locală. Atractivitatea unei localități pentru locuitori, investitori, turiști depinde în mod direct de investițiile ce au fost făcute în trecut, sau urmează să fie făcute în viitor. Proiectele investiționale susținute, și necesare aduc bunăstare localității, generând venituri atât agenților economici locali, cât și autorităților locale.

De cele mai multe ori lipsa investițiilor se traduce prin migrația populației, a forței de muncă, prin falimentul agenților economici din zonă, prin sărăcirea populației, prin majorarea taxelor și impozitelor locale și implicit reducerea veniturilor bugetelor locale.

În ultimii 26 de ani autoritățile centrale și locale din România, nu au înțeles importanța pe termen lung a investițiilor majore în infrastructură, agricultură, industrie, educație, sănătate sau protecție socială, nu au înțeles beneficiile ce pot fi aduse economiei de investiții puternice.

De asemenea este extrem de important să se stabilească proiectele investiționale ce vor aduce beneficii pe termen lung în economie. Exemplificând în ultimii 26 de ani la nivelul comunelor s-a investit în reabilitarea clădirilor primăriilor, în construcția de lăcașe de cult aceste investiții scumpe nu aduc plus valoare în viitor, nu cresc nivelul de trai din localități, nu atrag investitori sau turiști. De asemenea au fost derulate investiții inoportune dintre care putem menționa:

- parcuri amplasate la capatul localităților, în condițiile în care populația respectivelor localități era îmbătrânită, iar populația activă migra în căutarea de locuri de muncă, iar natalitatea se află pe un trend descendent,
- bazine de înot, săli de sport, terenuri de sport în localități depopulate cu un număr mic al reprezentanților populației tinere
- pavare și asfaltare a drumurilor marginase ale localităților

- iluminat public în zone fără locuințe sau obiective de interes comunitar

Autoritățile locale ar trebui să aibă în vedere investiții de importanță majoră cum ar fi:

- infrastructura rutieră și rețele
- infrastructură școlară și medicală
- unități de stocare și depozitare produse agricole
- micro fabrici de procesare și îmbutelire a produse agricole
- promovare turistică

Analizând datele prezentate în proiecția bugetară a anului 2017 pe site-ul primăriei orașului Techirghiol se observă venituri suplimentare pentru anul 2017 în valoare de 3.898.343 lei, provenind din excedent bugetar rezultat la finalul anului 2016, sumă ce va fi utilizată ca sursă de finanțare a cheltuielilor secțiunii de dezvoltare pe anul 2017 pentru susținerea proiectelor de interes public.

În privința investițiilor sunt menționate următoarele proiecte investitoriale pentru anul 2017:

1. Lucrări de construite corp nou P+1 – sediu primărie – valoare totală 1.833.649 lei (sumă alocată 2017- 916.825 lei)
2. Proiectare sediu nou primărie – sumă alocată 2017- 29.815 lei
3. Reactualizare documentație de autorizare a lucrărilor de intervenție la obiectivul de investiție – reabilitare sediu administrativ primărie Techirghiol – sumă alocată 2017 - 40.000 lei
4. Studiu de fezabilitate/documentație de autorizare a lucrărilor de intervenție în vederea reabilitării și modernizării la obiectivul – teatrul de vară Jean Constantin – sumă alocată 2017- 50.000 lei
5. Achiziție leasing – AUTOGUNOIERA – valoare totală 565.185 lei – sumă alocată 2017 204.000 lei
6. Lucrări modernizare, reabilitare și extindere alei pietonale, carosabile, parcuri, iluminat public ornamental, spații verzi și mobilier urban la ansamblu de blocuri din zona V.Aleksandri – sumă alocată 2017- 959.560 lei

Se remarcă direcțiile către care se vor aloca fonduri pentru realizarea investițiilor și anume:

- Locuințe, servicii și dezvoltare publică
- Protecția mediului –salubritate
- Transporturi și comunicații/străzi

Proiectele investiționale derulate de autoritățile locale vor aduce beneficii pe termen lung prin îmbunătățirea condițiilor de lucru ale angajaților primăriei, respectiv prin condiții mai bune pentru cetățeni în relația cu autoritățile locale.

Prin renovarea și modernizarea Teatrului de vară Jean Constantin, locuitorii orașului vor avea condiții mai bune de vizionare a spectacolelor, și va fi atras un număr mai ridicat de turiști, contribuind la veniturile teatrului.

Achiziția autogunoierei va facilita colectarea mai facilă a deșeurilor, îmbunătățind condițiile de locuire, și aducând beneficii majore în privința îmbunătățirii condițiilor de mediu.

Lucrările de modernizare și reabilitare executate la ansamblurile de blocuri din zona V.Aleksandri va aduce beneficii locuitorilor din zonă prin îmbunătățirea accesului, a spațiilor verzi, a locurilor de joacă pentru copii.

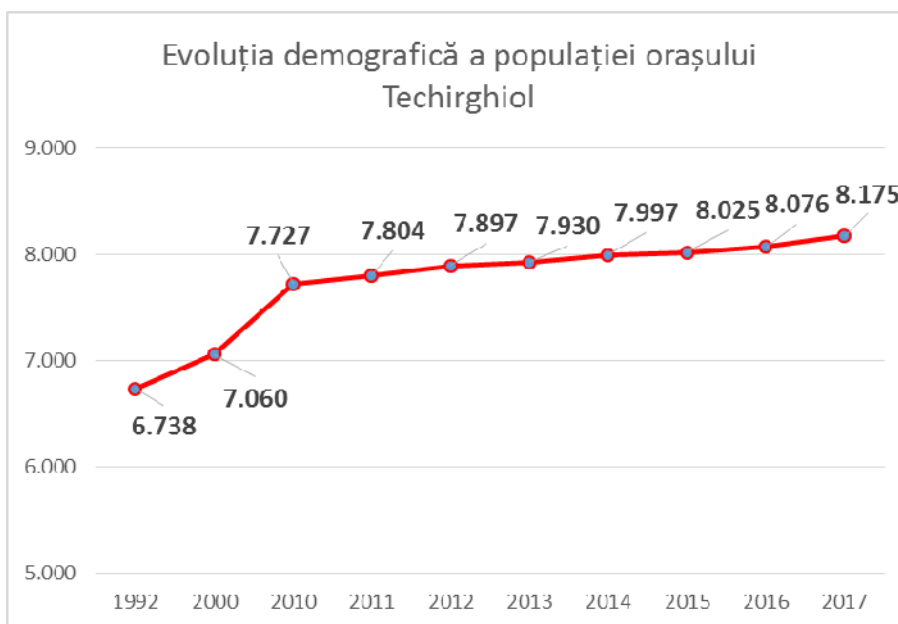
2.5 EVOLUȚIA SOCIO- DEMOGRAFICĂ

2.5.1 Numărul locuitorilor și evoluția demografică

2.5.1.1 Evoluție demografică 1992-2017

An	1992	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nr. Locuitori	6.738	7.060	7.727	7.804	7.897	7.930	7.997	8.025	8.076	8.175

Sursa: INS baza de date TEMPO



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Conform datelor furnizate de Institutul National de Statistica la data de 1 ianuarie 2017, populația orașului Techirghiol era de 8,175 locuitori, în creștere cu 99 locuitori față de numărul locuitorilor înregistrați în 2016. Privind întreaga perioadă analizată se poate remarca o creștere constantă a numărului locuitorilor orașului Techirghiol. Dacă în anul 1992, în orașul Techirghiol locuiau 6,738 persoane, în anul 2017 în Techirghiol locuiau 8,175 persoane, cu 21% mai mult față de anul 1992.

În perioada analizată se remarcă tendințe de creștere a numărului populației orașului Techirghiol. Se constată că în perioada analizată populația a crescut în mod continuu, în nici un an nu se poate observa o scădere a numărului de locuitori.

2.5.1.2 Densitatea populației

Orașul Techirghiol avea în anul 2017, 8.175 locuitori cu o densitate de 177,44 loc/km². Populația județului Constanța în anul 2017 este de 769,183 locuitori, iar suprafața județului este de 7,071 km², înregistrându-se astfel o densitate a populației județului Constanța de 108,78 loc/km². Privind comparativ densitatea populației înregistrată în localitatea Techirghiol, cu densitatea populației înregistrată în județul Constanța remarcăm o densitate cu 63% mai mare înregistrată în Techirghiol față de media înregistrată la nivelul județului. La nivel național s-a înregistrat la 1 ianuarie 2017 o densitate a populației de 93,21 loc/km².

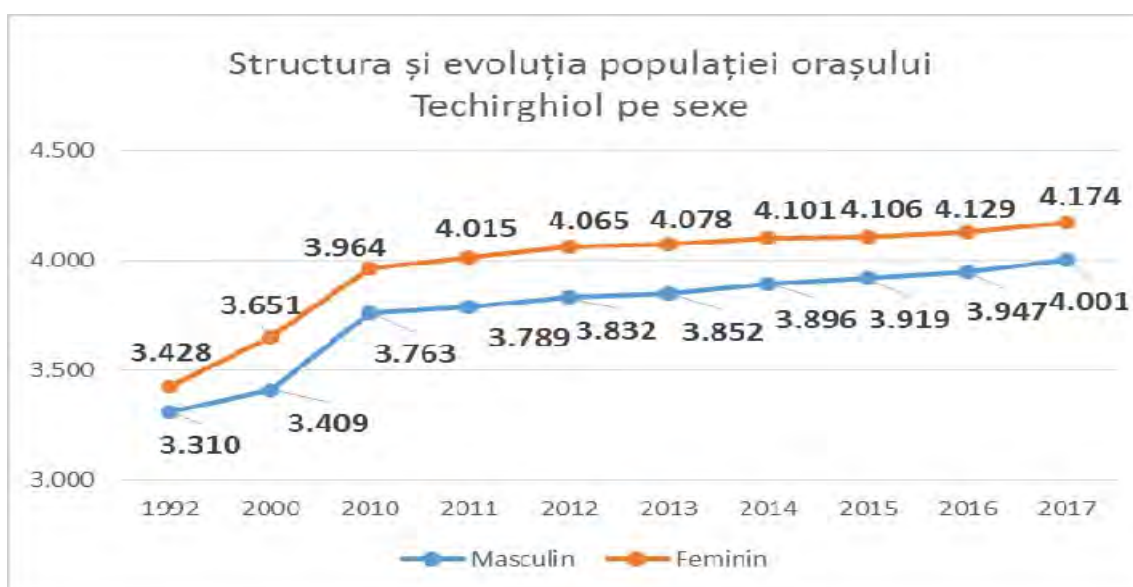
Se poate concluziona că orașul Techirghiol este puternic populat, având tendințe de creștere a numărului locuitorilor. Efectele socio-economice se vor cuantifica pe termen mediu și lung prin creșterea populației active în total populației- creșterea forței de muncă atât din punct de vedere al numărului, cât și al specializării, dezvoltarea sectoarelor economice în localitate, crearea de noi locuri de muncă.

2.5.2 Structura demografică

2.5.2.1 Structura pe sexe și grupe de vârstă

An	1992	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Masculin	3.310	3.409	3.763	3.789	3.832	3.852	3.896	3.919	3.947	4.001
Feminin	3.428	3.651	3.964	4.015	4.065	4.078	4.101	4.106	4.129	4.174

Sursa: INS baza de date TEMPO



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Analizând structura populației pe sexe a orașului Techirghiol se poate observa că numărul persoanelor de sex feminin este mai mare decât numărul persoanelor de sex masculin în întreaga perioadă analizată. În anul 2017 numărul locuitorilor de sex feminin înregistrează valoarea de 4,174 persoane, numărul locuitorilor de sex masculin înregistrând valoarea de 4,001 persoane, cu 173 mai puține,

Se constată că atât populația de sex masculin cât și populația de sex feminin au crescut constant pe întreaga perioadă analizată.

2.5.2.2 Structura pe grupe de vârstă

Reprezentarea structurii pe grupe de vârstă permite evaluarea gradului de îmbătrânire al populației, precum și evidențierea populației active în totalul populației. Populația tânără este

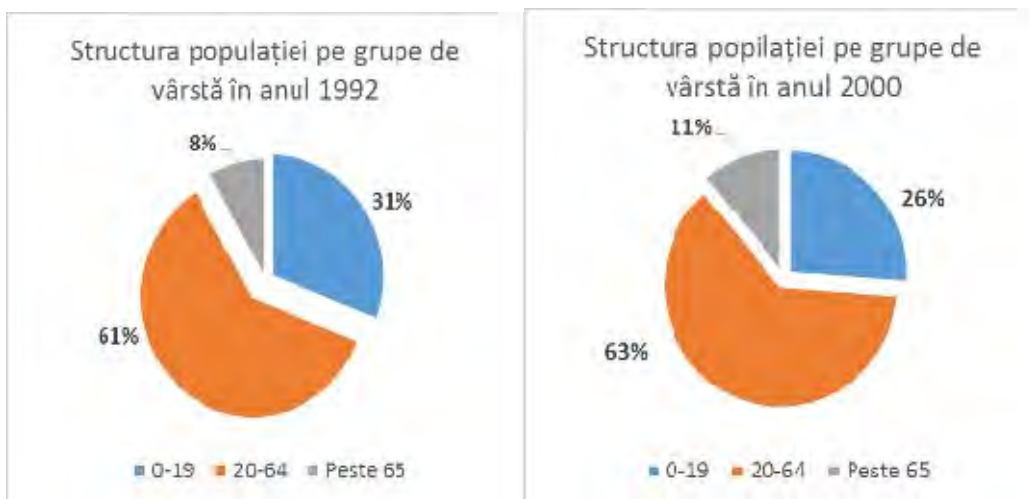
formată din persoanele având între 0-19 ani, populația adultă este între 20-64 ani, iar populația bătrână are peste 65 ani.

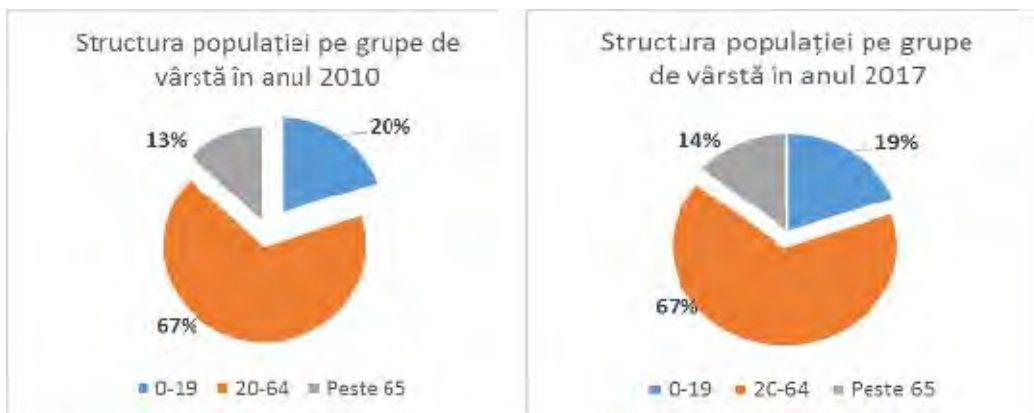
Evoluția negativă a totalului populației prin reducerea natalității, prin creșterea mortalității, dar și prin creșterea migrației are efecte pe termen lung în structura pe vârste a populației.

Modificarea grupelor de vârstă are consecințe pe plan economic prin reducerea populației active și implicit prin reducerea forței de muncă, dar și pe plan social prin creșterea cheltuielilor cu ajutoarele sociale.

Grupe de vârstă/An	0-19	20-64	Peste 65
1992	2.075	4.101	562
2000	1.847	4.417	796
2010	1.534	5.201	992
2011	1.538	5.269	997
2012	1.539	5.335	1.023
2013	1.527	5.344	1.029
2014	1.541	5.381	1.075
2015	1.572	5.362	1.091
2016	1.567	5.394	1.115
2017	1.593	5.445	1.137

Sursa: INS baza de date TEMP





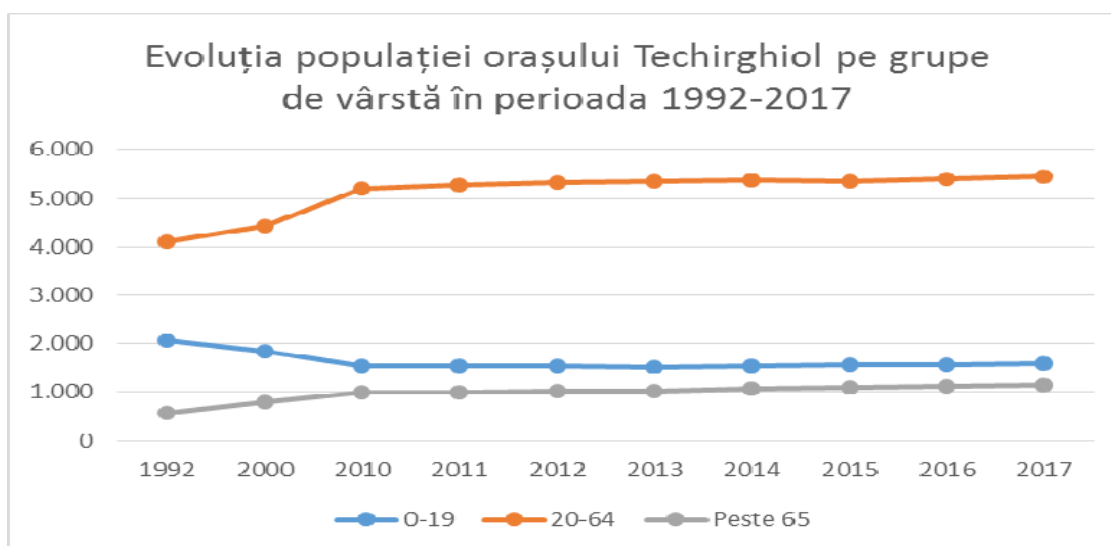
Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Analizând graficele privind structura populației pe grupe de vârstă se pot constata următoarele:

- grupa de vârstă tânără (0-19 ani) a scăzut constant de la 31 % din total populație în anul 1992 atingând ponderea de 26% în anul 2000, continuând să scadă până la o pondere de doar 19% în 2017.

- grupa de vârstă 20-64 ani, reprezentând populația activă, a crescut în intervalul analizat. În anul 1992 ponderea populației active în total înregistra un procent de 61%, în anul 2017, ponderea populației active în total populație a crescut la 67%. Acest fapt indică migrația populației active în localitate

- populația vârstnică peste 65 de ani înregistrează valori în creștere în perioada analizată. În anul 1992 populația vârstnică reprezenta 8% din populația orașului, pondere ce a crescut, atingând la începutul anului 2017 14% din totalul populației.



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Analizând graficul evoluției populației pe grupe de vârste din orașul Techirghiol, se constată că grupa de vârstă 20-64 înregistrează tendințe crescătoare în intervalul de timp studiat, grupa de

vârstă peste 65 de ani are tendințe crescătoare, iar grupa de vârstă 0-19 se află pe un trend descrescător.

Scăderea populației aparținând grupei de vârstă 0-19 va avea repercursiuni pe termen lung, populația tânără neputând să susțină populația îmbătrânită.

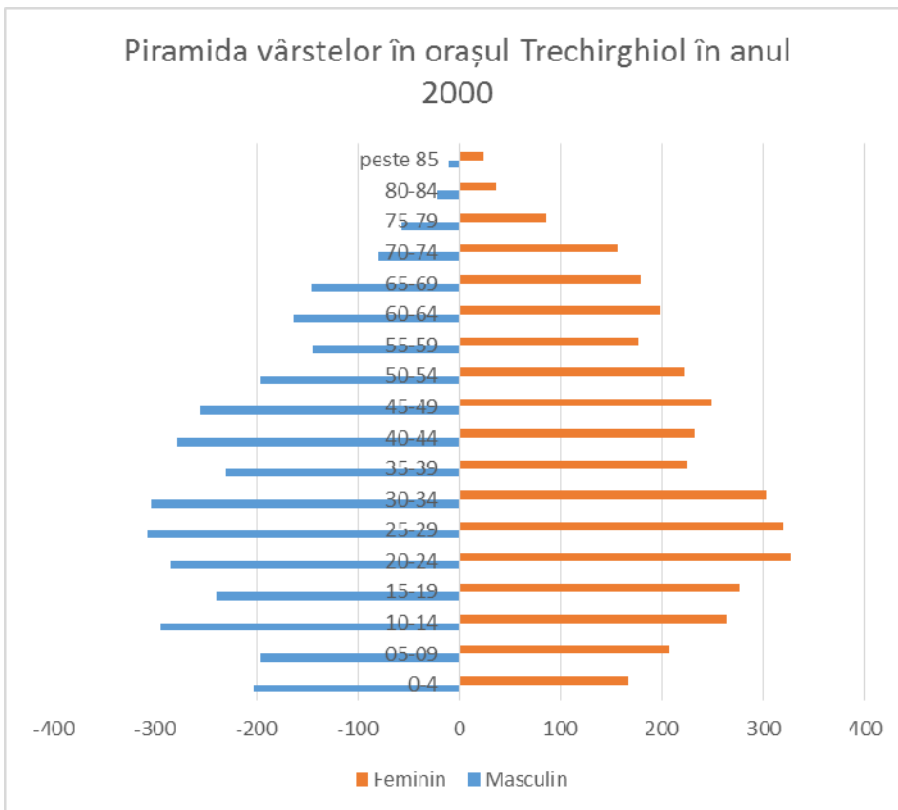
Creșterea populației active (grupa de vârstă 20-64 de ani) va avea efecte pe termen mediu și lung prin îmbunătățirea forței de muncă, angajatorii având resursa umana necesară dezvoltării afacerilor.

Populația aparținând esalonului peste 64 de ani înlocuiește treptat populația mai tânără din spațiul rural. Populația activă migrează spre zonele urbane din regiune în căutarea de locuri de muncă mai bune, de condiții de viață mai atractive, de dotări edilitare mai dezvoltate.

2.5.2.3 Piramida vârstelor

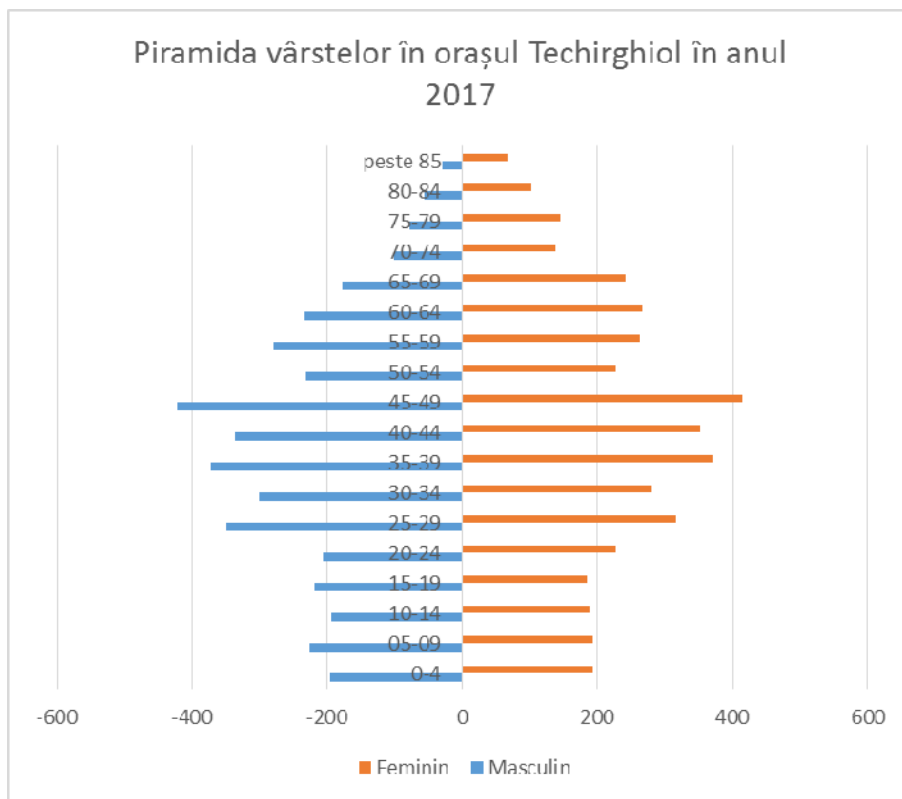
Piramidele vârstelor, reprezentate pentru anul 2000 și pentru anul 2017 (sursa INS, baza de date Tempo online), permit observarea principalelor schimbări care au avut loc în structura demografică a populației în ultimele două decenii.

Reprezentarea grafică a populației din anul 2000 cuprinde efectivele de populație născute înainte de acest an. Imaginea arată o piramidă cu baza care se reduce progresiv, ceea ce semnifică că se nasc mai puțini copii decât în generațiile precedente. Numărul mare al persoanelor având vârsta peste 60 de ani semnifică populație îmbătrânită. Deși baza piramidei reprezentând populația tânără este mai mică, populația activă este bine reprezentată, iar vârful piramidei format din populația bătrână este îngust, reprezentând numărul mic al populației vârstnice.



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Piramida care prezintă populația în anul 2017 surprinde o valoare constantă a bazei piramidei (populația de 0-4 ani) în comparație cu anul 2002. De asemenea populația care era tânără în anul 2002 era în număr redus, iar datorită migrației și a condițiilor economice dificile, numărul noilor născuți a scăzut ușor în perioada 2002-2015.

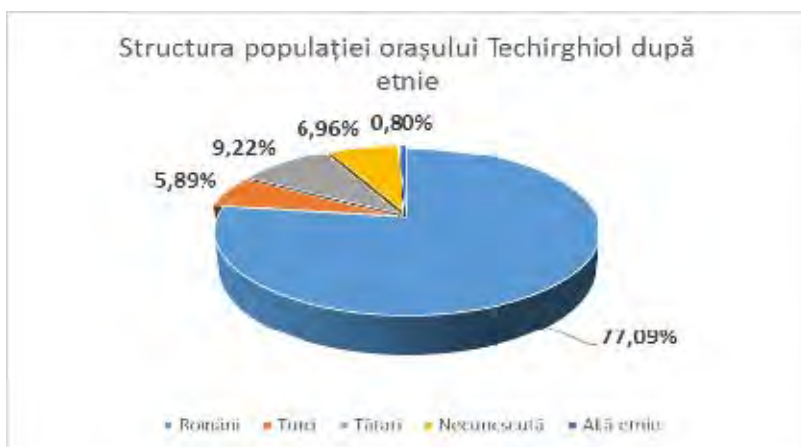


Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Imaginea comparativă a populației la momentul 2000 și momentul 2017 (Baza de date locală, sursa Tempo online) prezintă modificările în structură și volum: scăderi ale populației active în ultimii 17 ani și o ușoară creștere a persoanelor în vârstă. Aceste aspecte se datorează îmbătrânirii populației, dar și scăderii populației tinere fapt ce conduce la scăderea natalității. Cel mai mare număr este remarcat în rândul persoanelor aparținând grupelor de vârstă 35-49 ani, ceea ce pe termen lung va conduce la creșterea persoanelor bătrâne.

2.5.2.4 Structura etnică

Conform recensământului populației din anul 2011 din punct de vedere al structurii etnice în localitatea Techirghiol majoritatea locuitorilor sunt români 77,09%, populația de etnie tătară reprezintă 9,22% din populație, iar turcii dețin un procent de 5,89% în timp ce pentru 6,96 % din populația localității nu există informații.



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

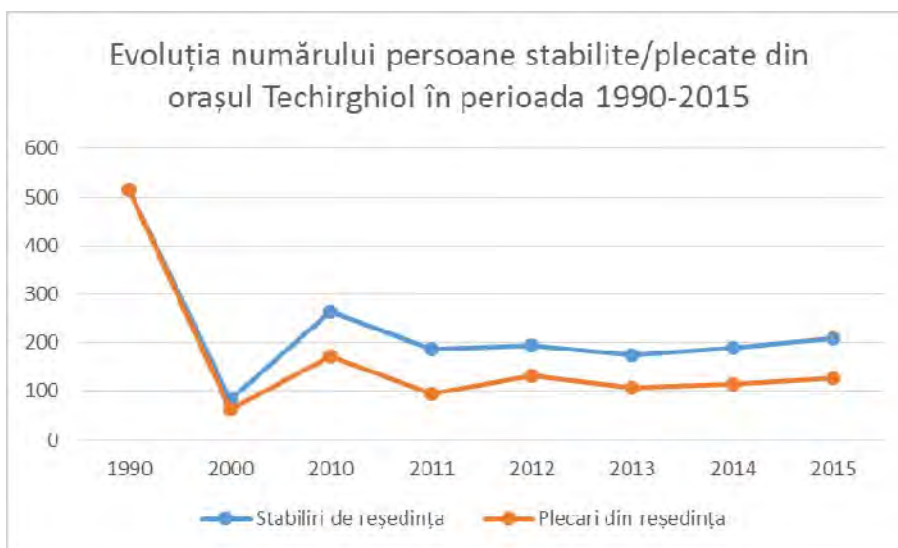
2.5.3 Evoluția populației

2.5.3.1 Intrări și ieșiri în efectivul populației

Populația imigranta (care se stabilește în localitate) și populația emigranta (care pleacă din localitate) evidențiază nivelul de atractivitate al respectivei localități. Pentru persoanele care își stabilesc domiciliul în localitate, respectivă localitate prezintă o oportunitate (un loc de muncă mai bun, un nivel de trai mai bun, servicii publice superioare) în timp ce persoanele care părăsesc localitatea sunt nemulțumite de condițiile și oportunitățile avute.

	1990	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stabiliri de reședință	516	81	264	187	193	174	188	208
Plecări din reședință	515	62	172	94	131	106	115	126
Spor migratoriu	1	19	92	93	62	68	73	82

Sursa: INS baza de date TEMPO



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Se poate observa în graficul de mai sus numărul mare de persoane care au părăsit localitatea în 1990, plecările din localitate fiind de 515 persoane, în timp ce 516 persoane și-au stabilit domiciliul în Techirghiol, valorile fiind aproape egale.

În perioada următoare numărul persoanelor care și-au stabilit reședința în localitate a fost mai mare decât persoanele care au părăsit localitatea datorită atractivității economice oferite de Techirghiol.

În perioada 2010-2015 un număr mare de persoane și-au stabilit domiciliul în Techirghiol, totuși se poate remarca și numărul mare al persoanelor care au părăsit localitatea, autoritățile

trebuind să intervină pentru reducerea numărului celor care se mută din localitate. În anul 2015, 208 persoane s-au mutat în localitate, datorită condițiilor socio-economice bune oferite, în timp ce numărul persoanelor care s-au mutat din Techirghiol, a fost mai mic, 126 persoane.

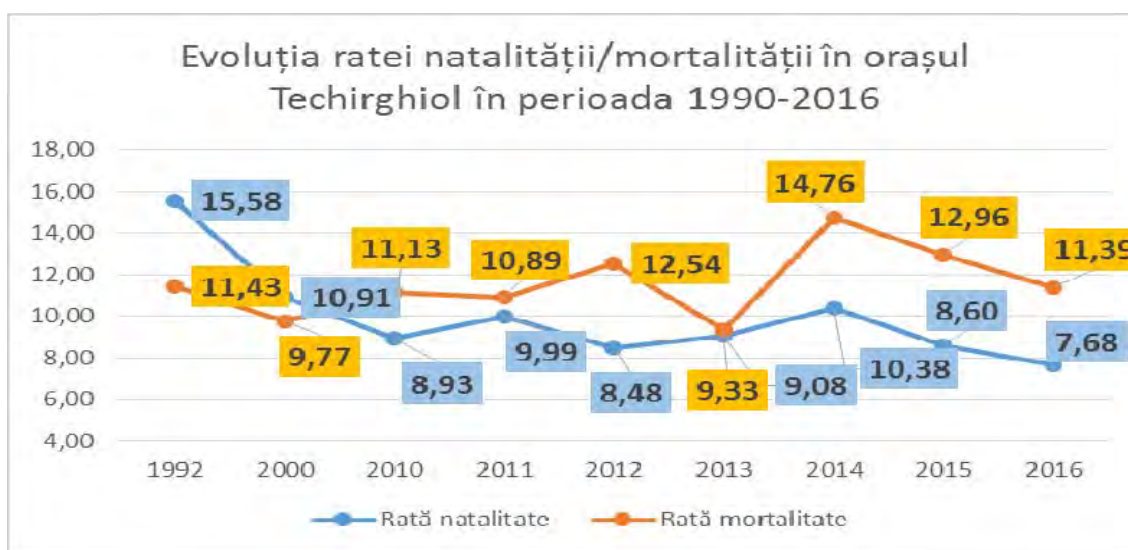
2.5.3.2 Rata brută a natalității și mortalității

Rata natalității reprezintă numărul născuților vii într-un an raportat la numărul total de locuitori. Rata natalității indică numărul de nou născuți vii la 1000 de locuitori. Rata mortalității se calculează raportând numărul total al deceselor la populația totală, și indică numărul de decese la 1000 de locuitori.

Dacă rata natalității este mai mare decât rata mortalității se poate interpreta drept o creștere a populației pe termen lung, sau întinerirea populației. În caz invers, atunci când rata mortalității este mai mare decât rata natalității, putem considera că populația va avea tendințe de scădere și îmbătrânire pe termen lung.

	1992	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Născuți vii	105	77	69	78	67	72	83	69	62
Decedați	77	69	86	85	99	74	118	104	92
Rată natalitate	15,58	10,91	8,93	9,99	8,48	9,08	10,38	8,60	7,68
Rată mortalitate	11,43	9,77	11,13	10,89	12,54	9,33	14,76	12,96	11,39
Spor natural	28	8	-17	-7	-32	-2	-35	-35	-30

Sursa: INS baza de date TEMPO



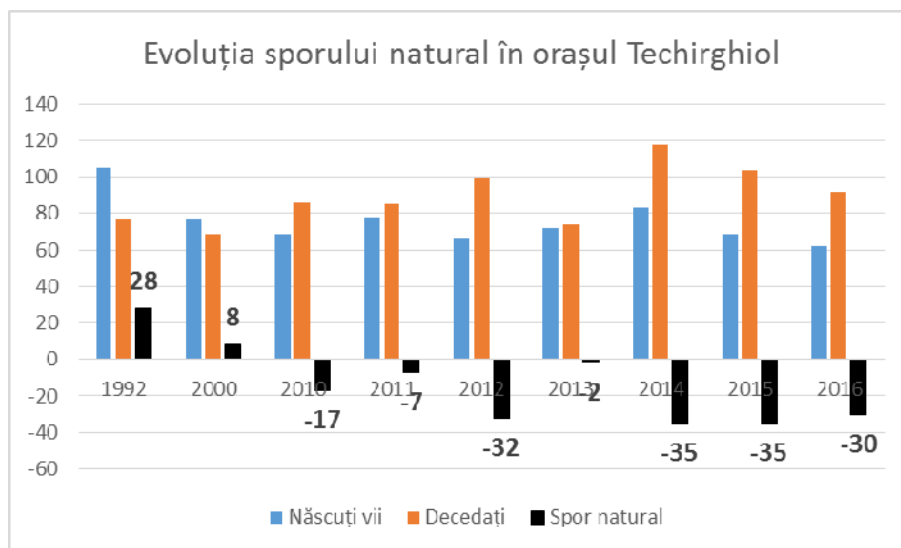
Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Urmărind evoluția ratelor natalității și mortalității se pot observa următoarele aspecte:

- Începând cu anul 2010, rata mortalității este mai mare decât rata natalității pe întreaga perioadă
- Rata natalității se afla pe un trend descrescător, numărul persoanelor nou născute oscilând în toată perioada analizată
- Rata mortalității este ridicată în perioada analizată, în anul 2014 rata mortalității atinge maximul perioadei ajungând la valoarea de 14,76, numărul decedaților fiind cu 42% mai mare decât numărul noilor născuți
- Comparând numărul copiilor născuți în Techirghiol în intervalul de timp analizat, putem remarca că în anul 2016 s-au înregistrat cu 41% mai puține nașteri decât în anul 1992
- Numărul deceselor a atins un maxim în anul 2014 când s-au înregistrat 118 decese, în anii următori numărul deceselor înregistrate anual a scăzut până la valoarea de 92 raportată în 2016

Evoluția ratelor natalității și a mortalității indică o scădere a numărului noilor născuți în localitate, și o creștere a numărului de decese înregistrate în intervalul de timp analizat. Tendința de depopulare reiese din rata mare a mortalității, dar și din numărul mic de nou născuți. Dacă pe termen lung cele 2 rate își păstrează evoluția, numărul locuitorilor este posibil să scadă.

2.5.3.3 Sporul natural



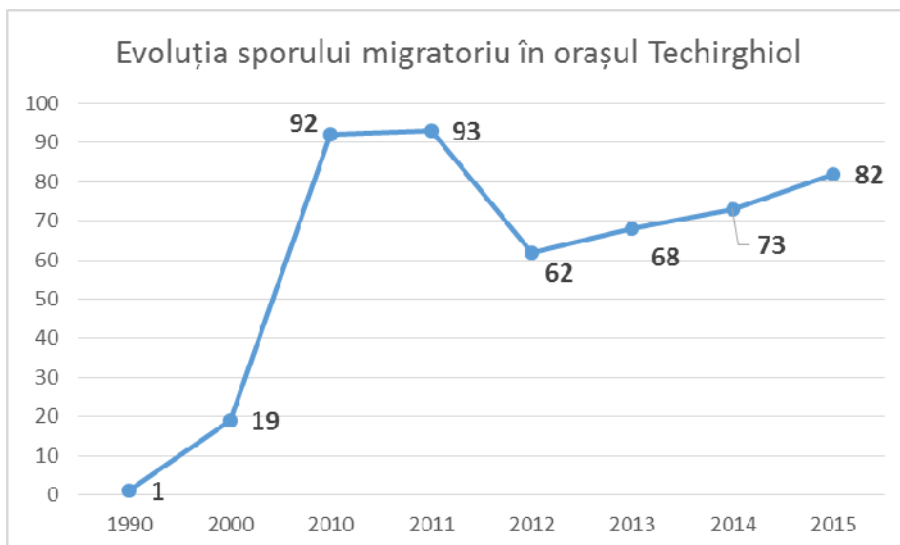
Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Analizând graficul evoluției sporului natural înregistrat în localitatea Techirghiol se observă că sporul natural a înregistrat valori pozitive în perioada 1992-2000, natalitatea fiind mai mare decât mortalitatea. Începând cu anul 2010 indicatorul "sporul natural" înregistrează valori negative arătând o diminuare a populației localității. În anul 2016 indicatorul sporul natural înregistrează valoarea -30 reliefând numărul mai mare al deceselor decât cel al nașterilor.

2.5.3.4 Sporul migrației

În cadrul migrației putem distinge migrația internă (în cadrul aceleiași țări între sate și orașe) și migrația externă. Se consideră migrație atunci când persoana care migrează își stabilește domiciliul în localitate, în acest caz vom avea localitate de origine (de plecare) și localitate de destinație (de origine). Sporul migrației se calculează ca diferența între numărul de stabiliri de domiciliu și numărul de plecări și arată creșterea sau diminuarea populației.

Migrația este un fenomen demografic influențat de condițiile economice și sociale arătând oportunitățile sau amenințările de pe piața muncii.



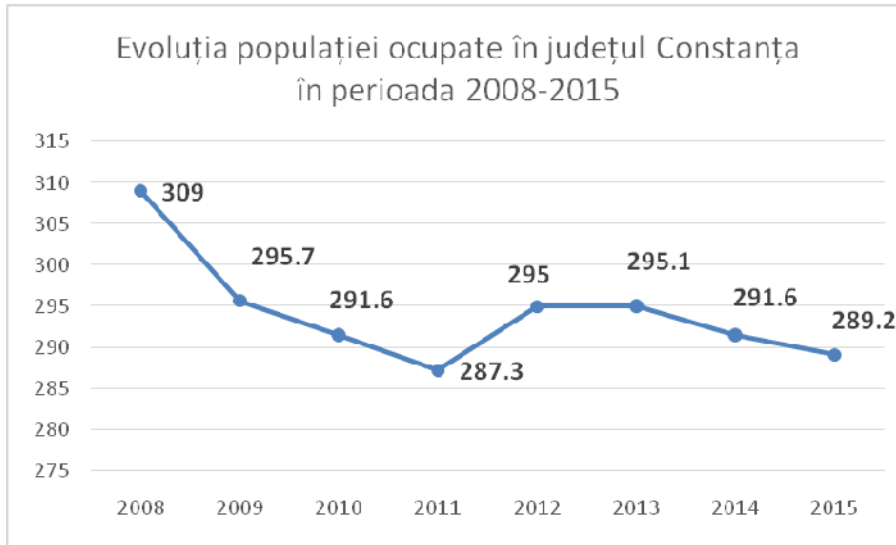
Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Sporul migratoriu pozitiv se înregistrează în toată perioada analizată. În anul 1990 persoanele

care s-au stabilit în localitate au fost mai numeroase decât persoanele care au părăsit localitatea rezultând un spor migratoriu pozitiv. În anii următori numărul persoanelor care au părăsit localitatea s-a diminuat, și coroborat cu un număr în creștere al stabilirilor de domiciliu în localitate, au condus la creșterea sporului migratoriu. În anul 2015 numărul persoanelor care s-au stabilit în Techirghiol a fost mai mare decât numărul persoanelor care au părăsit localitatea, rezultând un spor migratoriu pozitiv de 82 persoane.

2.5.4 Resursele umane și forța de muncă

2.5.4.1 Populația ocupată

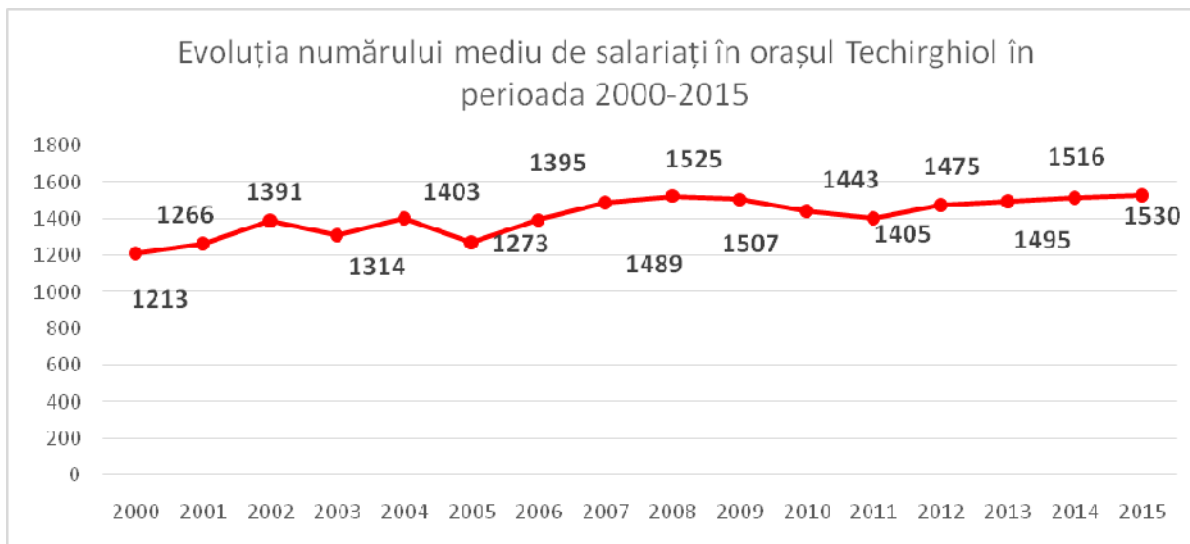


Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Analizând evoluția populației ocupate din județul Constanța se remarcă o scădere a numărului populației ocupate. În anul 2008 populația ocupată a județului Constanța număra 309 mii persoane, numărul acestora scăzând în următorii ani, atingând în anul 2015 valoarea de 289,2 mii persoane cu 7 % mai puțin față de anul 2008. Trendul negativ al curbei reprezentând populația ocupată are efecte negative pentru economia locală traducându-se în șomaj ridicat, scăderea numărului locurilor de muncă, migrație ridicată, nivel de trai scăzut pentru populația județului.

Populația ocupată a județului Constanța are o pondere de 29,85 % în totalul populației Regiunii Sud-Est. Sectoarele economice care asigură cele mai multe locuri de muncă sunt: sectorul agricol 18,53% , sectorul industrial reprezentând 17,91% din total, sectorul comercial 16,87%, sectorul construcțiilor 11%.

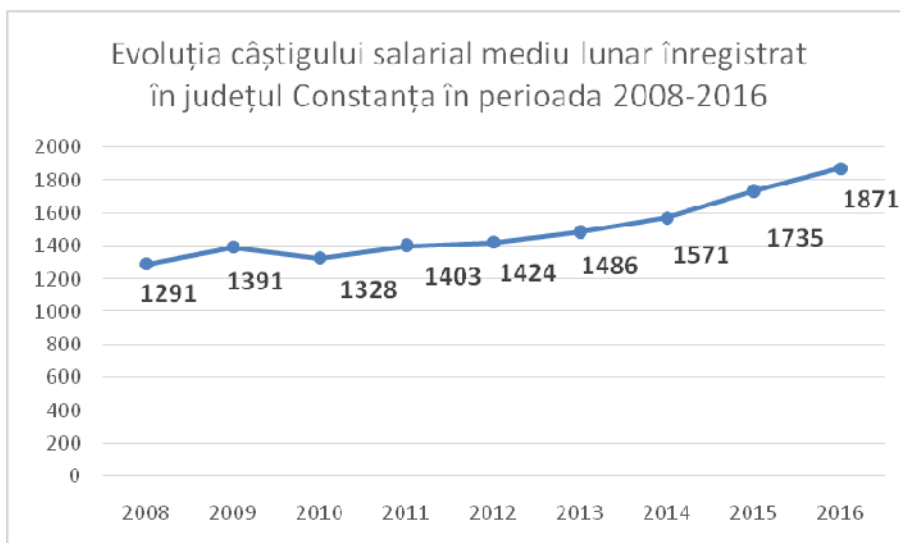
2.5.4.2 Numărul mediu de salariați



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Numărul mediu de salariați a prezentat o evoluție crescătoare în perioada de timp analizată. Dacă în anul 2000 la nivelul localității Techirghiol se înregistrau 1.213 de salariați, în anul 2015 erau 1.530 de salariați cu 23,13% ori mai mulți față de anul 2000. Având în vedere evoluția pozitivă a ratei salariaților se poate previziona că în viitor este necesară crearea de noi locuri de muncă, numărul salariaților va continua să crească în viitor.

2.5.4.3 Câștigul salarial



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

În perioada analizată câștigul mediu net lunar la nivelul județului Constanța a avut o tendință crescătoare, înregistrând în anul 2016 valoarea de 1.871 lei, cu 45% mai mare decât valoarea

înregistrată în 2008. Acest aspect semnifică îmbunătățirea condițiilor economice, resimțită și în creșterile salariale.

La nivelul regiunii Sud-Est salariul mediu net lunar raportat a fost mai mic pe întreaga perioadă analizată decât cel raportat la nivelul județului Constanța. În anul 2016 la nivelul regiunii sud-est s-a raportat un salariu mediu net în valoare de 1,727 lei, cu 8% mai mic decât valoarea salariului net obținut la nivelul județului Constanța.

Conform datelor publicate de INS la nivelul județului Constanța la nivelul anului 2016 în agricultura salariul mediu net a fost în valoare de 1,552 lei, valoare mai mare decât salariul mediu net raportat la nivelul Regiunii sud-est care a fost de 1.522 lei.

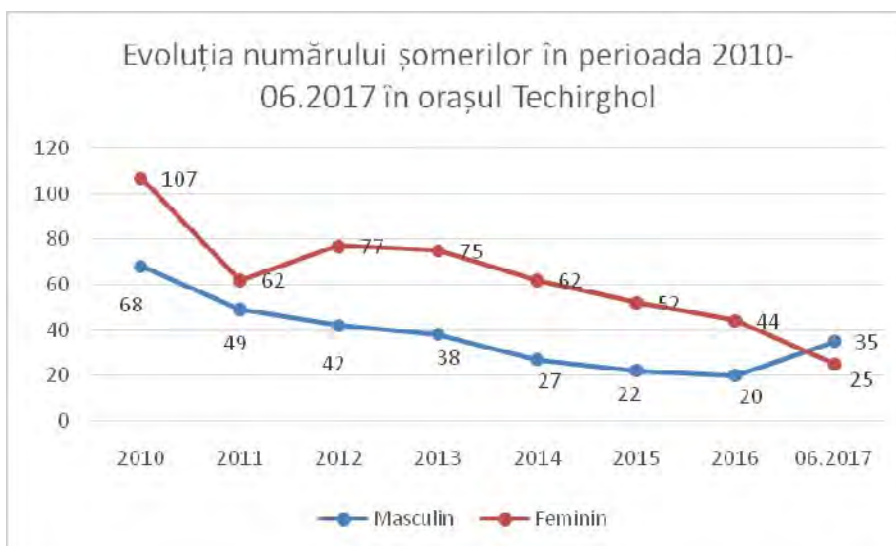
În sectorul industrial salariul mediu net obținut în județul Constanța a fost în 2016 în valoare de 2.152 lei, mai mare decât salariul mediu total la nivel regional. La nivelul regiunii sud-est salariul mediu net obținut în sectorul industrial a fost în anul 2016 1.803 lei cu 16% mai puțin decât salariul obținut în industrie pe raza județului Constanța.

În sectorul hotelier și alimentație publică salariul mediu net în Constanța a fost în anul 2016 de 1.278 lei, având un nivel mai ridicat decât salariul mediu net raportat la nivelul regiunii care a fost în valoare de 1.188 lei.

2.5.4.4 Șomajul

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	06.2017
Total	175	111	119	113	89	74	64	60
Masculin	68	49	42	38	27	22	20	35
Feminin	107	62	77	75	62	52	44	25

Sursa: INS baza de date TEMPO



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Analizând evoluția numărului șomerilor în perioada 2010-iunie 2017 remarcăm o scădere constantă a numărului persoanelor fara loc de muncă atât în rândul persoanelor de sex masculin cât și în rândul persoanelor de sex feminin.

Constatăm ca și în anul 2017 tendințele de scădere a numărului șomerilor continuă, înregistrându-se de 3 ori mai puțini someri decat in anul 2010. Numărul șomerilor de sex

masculin raportați în iunie 2017 a crescut față de valoarea raportată în 2016, valoarea fiind cu 75% mai mare. Tot la nivelul iunie 2017 numărul șomerilor de sex feminin a fost mai redus decât numărul șomerilor de sex masculin.

2.6 CĂI DE COMUNICĂȚIE. ELEMENTE DE MOBILITATE URBANĂ

2.6.1 Infrastructura de transport

Orașul Techirghiol se află în apropierea Municipiului Constanța, care prin așezarea sa geografică, reprezintă o zonă de intersecție a magistrelor internaționale de transport, care leagă atât nordul de sudul Europei, cât și vestul de estul acesteia. Rețeaua de transport există în zonă și asigură legătura cu toate rețelele țărilor vecine, precum și cu cele din țările Europei și Asiei.

Așa cum s-a stabilit la Conferința Pan – Europeană a transporturilor de la Creta din 1994, Municipiul Constanța se află situat pe coridorul de transport pan – european 4: Berlin – Nürnberg – Praga – Budapesta – București – Constanța – Salonic – Istanbul. Totodată culoarul european nr. 9 (Marea Baltică, Kiev, Chișinău, Iași, București) face confluența la București cu culoarul nr. 4. De asemenea, această zonă este străbătută de culoarul european nr. VII Constanța – Canalul Dunăre – Marea Neagră – Dunăre – Main – Rijn – Portul Rotterdam (Olanda).

2.6.2 Transport rutier

Orașul Techirghiol este străbătut de drumul național DN38 (E675), Agigea-Negru Voda. În interiorul localității drumul este denumit str. Rascoala din 1907.

Orașul Techirghiol este situat față de principalele orașe ale României la distanțe nu foarte mari, cum ar fi:

Distanțe de la :	Până la :	km
Techirghiol	Alba Iulia	623
Techirghiol	Arad	792
Techirghiol	Bacău	387
Techirghiol	Baia Mare	779
Techirghiol	Brăila	192
Techirghiol	Brașov	391
Techirghiol	București	237
Techirghiol	Călărași	196
Techirghiol	Cluj - Napoca	656
Techirghiol	Focșani	285
Techirghiol	Galași	205
Techirghiol	Iași	448
Techirghiol	Ploiești	297
Techirghiol	Timișoara	769

Sursa: PUG Oraș Techirghiol în vigoare.

Pozitii kilometrice limite intravilan existent al Orasului Techirghiol pe DN38

Drumul	Intrare in intravilan Techirghiol	Iesire din intravilan Techirghiol
--------	-----------------------------------	-----------------------------------

Localitatea propriuzisa Zona UTR15 - PUZ A105/2	km3+100 km5+780st.	km5+300 km6+750st.
--	-----------------------	-----------------------

Sursa: Studiu privind circulațiile și transporturile, PUG Oraș Techirghiol.

Zona UTR15 - PUZ A105/2 face parte din intravilanul existent. Ea a fost introdusa in intravilan in anul 2012. Pentru aceasta zona cu amenajarile de circulatie propuse, s-a obtinut avizul CNAIR-DRDP Constanta nr.17098/2012 (faza PUZ).

Alta zona lotizata, care face parte din intravilanul existent si se afla in apropierea DN38, este UTR3. Aceasta se intinde intre km3+150st. si km3+450st.

Pozitiile kilometrice ale limitelor UAT Techirghiol pe DN38

Drumul	Intrare in UAT Techirghiol	Iesire din UAT Techirghiol
DN38	km2+955	km8+175

Sursa: Studiu privind circulațiile și transporturile, PUG Oraș Techirghiol.

Pozitiile kilometrice ale panourilor de intrare si iesire din localitate pe

Drumul	Panou F47 intrare in localitate	Panou F49 iesire din localitate
DN38	km3+500	km5+350

Sursa: Studiu privind circulațiile și transporturile, PUG Oraș Techirghiol.

- **Sectoarele existente ale drumului national**

km2+955 – km3+100

	Stanga	Dreapta
Zona teren	extravilan	extravilan
Folosinta	agricol	agricol
Limita zonei construite	-	-
Profil transversal drum	rambleu	rambleu
Zona de siguranta	2.00m de la piciorul taluzului	2.00m de la piciorul taluzului

Sursa: Studiu privind circulațiile și transporturile, PUG Oraș Techirghiol.

km3+100 – km3+500

	Stanga	Dreapta
Zona teren	intravilan	extravilan
Folosinta	locuinte individuale	agricol
Limita zonei construite	22m din axul drumului pentru constructiile noi	-
Profil transversal drum	rambleu	rambleu
Zona de siguranta	2.00m de la piciorul taluzului	2.00m de la piciorul taluzului

Sursa: Studiu privind circulațiile și transporturile, PUG Oraș Techirghiol.

km3+500 – km5+300

	Stanga	Dreapta
Zona teren	intravilan	intravilan
Folosinta	locuinte si functiuni complementare	locuinte si functiuni complementare
Limita zonei construite	10.00m de la marginea partii carosabile pentru constructii noi	10.00m de la marginea partii carosabile pentru constructii noi
Profil transversal drum	la nivel	la nivel
Zona de siguranta	3.00m de la marginea partii carosabile	3.00m de la marginea partii

		carosabile
--	--	------------

Sursa: Studiu privind circulațiile și transporturile, PUG Oraș Techirghiol.

km5+300 – km5+780 si km6+750 – km8+175

	Stanga	Dreapta
Zona teren	extravilan	extravilan
Folosinta	agricol	agricol
Limita zonei construite	-	-
Profil transversal drum	rambleu	rambleu
Zona de siguranta	1.50m de la marginea rigolei de pamant	1.50m de la marginea rigolei de pamant

Sursa: Studiu privind circulațiile și transporturile, PUG Oraș Techirghiol.

km5+780 – km6+750

	Stanga	Dreapta
Zona teren	intravilan UTR15 – PUZ A105/2	extravilan
Folosinta	locuinte si functiuni complementare	agricol
Limita zonei construite	50m de la marginea partii carosabile	-
Profil transversal drum	rambleu	la nivel
Zona de siguranta	1.50m de la marginea rigolei de pamant	1.50m de la marginea rigolei de pamant

Sursa: Studiu privind circulațiile și transporturile, PUG Oraș Techirghiol.

Transportul rutier în comun între Constanța și orașul Techirghiol se efectuează prin intermediul unei linii de autobuze și microbuze, administrate de operatori privați.

Având în vedere că majoritatea locuitorilor orașului sunt nevoiți să facă naveta la locul de muncă sau la școală, traficul către Constanța devine foarte aglomerat în special dimineața și după – amiaza.

Fenomenul circulației rutiere moderne, care se evidentiază din analiza studiilor efectuate de Urban Proiect București în anul 1993, în lucrarea: Aglomerarea urbană ca generator al necesităților de circulație- organizarea circulației cu corelarea traficului, presupune stransa legătura și subordonare a circulației de ansamblul activităților economice și sociale ale orașului. De aici, decurge ideea ca dimensionarea științifică și eficiența a unei trame stradale de circulație în orașul Techirghiol nu poate fi realizată decât pe baza unei sistematizări teritoriale elaborate în baza prevederilor de dezvoltare economică a orașului.

Concluzionând, sistematizarea circulației este o parte a sistematizării teritoriale, respectiv urbane a orașului.

Reteaua de drumuri naționale, județene și comunale este corelată cu trama stradală majoră a orașului Techirghiol, astfel încât să se evite discontinuitățile și disfuncționalitățile de circulație.

Trama stradală majoră a orașului Techirghiol este compusă din următoarele artere:

- B.dul Victor Climescu, strada de categoria III, cu un fir de circulație pe sens, cu o lățime totală de 10m, traversează zona centrală și face legătura cu artera de circulație către Eforie;
- Piața Republicii-str. Ion Tuculescu- strada de categoria III, cu un fir de circulație pe sens, cu o lățime totală de 9,00m;

- Strada Muncii (legatura cu DJ 393)- strada de categoria III, cu un fir de circulatie pe sens, cu o latime totala de 7,00m;
- Strada 9 Mai- strada de categoria III, cu un fir de circulatie pe sens, cu o latime totala de 8,00m;
- B-dul Victoriei- strada de categoria III, cu un fir de circulatie pe sens, cu o latime totala de 8,00m;
- Strada Aurel Vlaicu- in continuarea str.Ion Tuculescu- strada de categoria III, cu un fir de circulatie pe sens, cu o latime totala de 7,00m;
- Strada Rascoalei din 1907 (DN 38-DJ 393)- strada de categoria III, cu un fir de circulatie pe sens, cu o latime totala de 7,50m;
- Strada Nicolae Balcescu- strada de categoria III, cu un fir de circulatie pe sens, cu o latime totala de 8,00m;
- Strada Alexandru Puschin- strada de categoria III, cu un fir de circulatie pe sens, cu o latime totala de 9,00m;
- Strada Traian- strada de categoria III, cu un fir de circulatie pe sens, cu o latime totala de 8,00m;
- Strada Mihai Eminescu- strada de categoria III, cu un fir de circulatie pe sens, cu o latime totala de 6,00m;

Circulatia autovehiculelor in orasul Techirghiol se desfasoara in mod deosebit, pe arterele centrale ale orasului si drumurile de legatura cu localitatile invecinate. Drumurile din zonele de locuinte, au degradari pe partea carosabila, sau sunt balastate.

Categorie drum	Nr.	Total km drumuri	Total km trotuare	Total km alei pietonale	Nr. locuri de parcare
Drum vicinal	2	2.5	1.8	-	-
Strazi	156	42	18	0.85	104
TOTAL	158	44.5	19.8	0.85	104

Sursa – Biroul Urbanism. Primaria Techirghiol

Categorie drum	Lungime drumuri (km)			
	Total (km), din care:	Drumuri asfaltate	Drumuri de pamant	Drumuri Reabilitate* modernizate / in perioada 2008-2013
Drum vicinal	2.5	2.5	-	-
Strazi	42	22	10.5	7.3
TOTAL	44.5	24.5	10.5	7.3

Sursa – Biroul Urbanism, Primaria Techirghiol

Defectiunile imbracamintilor bituminoase ale partii carosabile de pe strazile orasului se datoreaza urmatoarelor grupe de cauza, si anume:

- traficul si in special traficul greu;
- capacitatea portanta mica, necorespunzatoare a complexului rutier;
- calitatea materialelor puse in opera la executia straturilor sistemului rutier;
- executia defectuoasa a lucrarilor;
- conditii de exploatare necorespunzatoare, in mod special iarna;
- executia de lucrari in subsolul strazii prin indepartarea complexului rutie

Lungimea strazilor orasenesti este de 36,0 Km, din care lungimea strazilor modernizate este de 18,0 Km.

2.6.3 Transport feroviar

Transportul feroviar, de marfă și călători se derulează în principal pe magistrala București – Ciulnița – Fetești – Constanța, dar și pe traseul Fetești – Constanța – Tulcea.

Pe linia ce străbate întreaga țară: Constanța – București – Brașov – Deva – Arad, Municipiul Constanța are legătură cu Ungaria, Austria și vestul Europei.

În ceea ce privește transportul feroviar de mărfuri, acesta este bine dezvoltat și beneficiază de o infrastructură modernă și adaptată tuturor categoriilor de servicii solicitate.

2.6.4 Transport aerian

Cel mai apropiat aeroport este Mihail Kogălniceanu – Constanța, situat la o distanță de 26 km în partea de nord-vest a orașului Constanța, își are numele legat de localitatea din apropiere Mihail Kogălniceanu.

În prezent sunt efectuate curse interne și externe cu Arad, Timișoara, Odesa, Budapesta, Berlin, Praga, Bratislava, Ostrava și Varna, existând și zboruri charter către Oslo, Copenhaga, Stockholm, Helsinki și Londra.

2.6.5 Transport naval

În acest moment nu este utilizat transportul pe apă între orașele Techirghiol și Eforie, ceea ce ar facilita mai ales turiștilor accesul pe plaja Mării Negre.

2.7 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ. INTRAVILAN EXISTENT

2.7.1 Zonificare funcțională

Suprafața intravilanului existent este prezentată în tabelul următor:

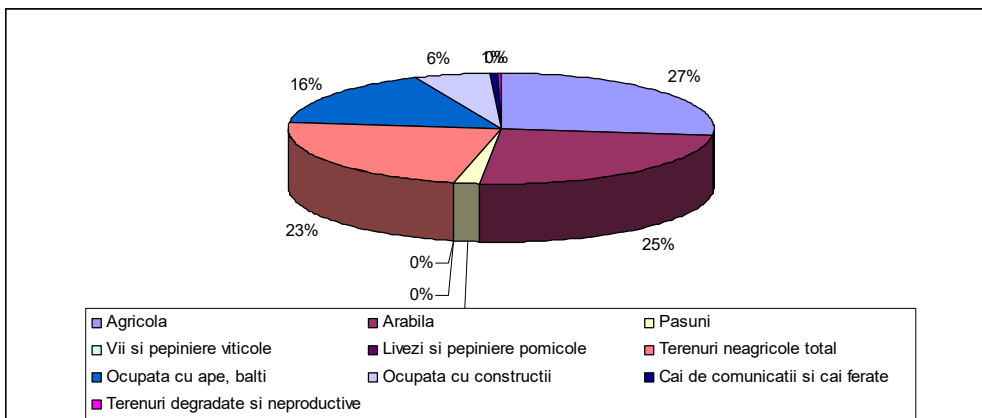
SITUAȚIE EXISTENTĂ (S total = 533,41 ha)	
Nr. TRUP	SUPRAFAȚĂ TRUP
1 - Techirghiol	491,95 ha
2	21,28 ha
3	4,88 ha
4	1,00 ha
5	3,00 ha
6	4,00 ha
7	3,33 ha
8	1,20 ha
9	1,91 ha
10	0,86 ha

Sursa: PUG Oraș Techirghiol în curs de elaborare

La nivelul teritoriului administrativ, ocuparea terenurilor cu diferite folosințe, se prezintă astfel:

Modul de folosință pentru suprafața agricolă	Ani		
	Anul 1990	Anul 2000	Anul 2014
	UM: Ha		
	Hectare	Hectare	Hectare
Agricola	3586	2261	2061
Arabila	3527	2196	1895
Pasuni	51	41	151
Vii și pepiniere viticole	8	13	3
Livezi și pepiniere pomicele	:	11	12
Terenuri neagricole total	:	:	1777
Ocupată cu ape, bălți	:	:	1260
Ocupată cu construcții	:	:	463
Căi de comunicații și căi ferate	:	:	43
Terenuri degradate și neproductive	:	:	11

Sursa: INS, Baza de date TEMPO



Prelucrare proprie. Sursa: INS, Baza de date TEMPO

Zone functionale – caracteristici

1. Zona centrala si alte functiuni de interes public- Obiectivele de interes public, in marea lor majoritate, sunt amplasate in aceasta zona. Zona centrala este situata in partea de est a orasului, adiacent malului lacului.

2. Zona pentru locuit si functiuni complementare

Zona de locuit s-a structurat in diverse perioade pe principii diferite, motiv pentru care aceasta are un caracter eterogen. Modul de locuire nu este static, ci se transforma continuu, implicand atat insumari cantitative cat si salturi de calitate.

Locuintele colective sunt situate atat in zona centrala cit si in exteriorul acesteia, insumind aproximativ 250 unitati de locuit, cu un regim de inaltime de P+3 ETAJE.

Locuintele pe loturi individuale spontan alcatuite sau pe terenuri lotizate unitar prin PUD sau PUZ, legal aprobate reprezinta ponderea majora in zona de locuit. Regimul de inaltime variaza de la parter, parter si mansarda pana la parter+etaj si mansarda sau parter si doua etaje. Pe teritoriul orasului sunt zone diferite din punct de vedere a densitatii, a dimensiunilor loturilor si ca ocupare si orientare a loturilor.

La nivelul orasului sunt inregistrate urmatoarele date:

Locuinte existente - total	2307 din care:
Locuinte in proprietate publica	223
Locuinte din fondurile private	2084
Suprafata locuibila - total	100097 mp din care:
Suprafata locuibila - proprietate publica -	5070 mp
Suprafata locuibila - fondurile private –	95027 mp
Indice de locuibilitate	13,986 mp Suprafata locuibila/ locuitor

3. Zona pentru activitati economice - unitati industriale, agricole depozitare si servicii

Activitatile economice sunt concentrate in partea de nord-est a orasului, in vecinatatea liniei CF, propusa pentru dezafectare, cu profil constructii si depozitare si in partea de sud-vest-zona cu activitati de produse agricole. (In prezent aceasta zona a fost impartita in doua: zona de nord propusa pentru reconversie functionala-lotizari locuinte si zona de sud pentru depozitare si mica productie nepoluanta).

4. Zona spatii verzi, sport, agrement.

Zonele verzi sunt constituite preponderant din suprafete partial amenajate pe faleza lacului. In interiorul orasului se gasesc citeva scuaruri si plantatii de aliniament pe o mica parte din strazi.

5. Gospodarie comunală. Aceasta zona este compusa preponderent de cimitire si partial, cu caracter dispersat, de terenuri ale administratiei locale destinate utilizarilor pentru gospodarie comunală.

Groapa de gunoi se afla in proprietatea orasului Techirghiol si in administrarea Consiliului judetean Constanta. La momentul de fata aceasta este ecologizata si inchisa.

6. Zona cu destinatie balnear-sanatoriala si turistica. Aceasta zona se afla in partea de est a orasului, adiacent golfului format de lacul Techirghiol. In partea de sud se afla Sanatoriul balnear si de recuperare medicala, amenajarile pentru baile reci-pe malul golfului, Sanatoriul de boli cronice, Sanatoriul de boli neuro-psiho-motorii pentru copii si Policlinica balneara.

7. Zona cu destinatie speciala. Zona este constituita de o incinta militara cu echipamente specifice, situate in partea de sud a orasului.

8. Zona pentru circulatii rutiere si CF - ocupa o suprafata de 58,61Ha.

Circulatia feroviara – cu o suprafata de 8,06Ha – desfiintata .

Circulatii rutiere – cu o suprafata de 58,61 Ha, care reprezinta trama stradala a orasului.

9. Zona retele edilitare – are o suprafata de 9,5 Ha. Zona este constituita din terenuri pentru gospodarii de ape, statii de pompare pentru canalizare, posturi de transformare, etc.

Zone funcționale	Existent	
	Suprafața	Procente (%)
Locuințe și funcțiuni complementare	388.13	72.76
Unități industriale și depozite	9.80	1.84
Unități agro-zootehnice	0.00	0.00
Unități productive și servicii	3.38	0.63
Instituții de interes public	4.50	0.84
Servicii de interes public	4.17	0.78
Culte	2.33	0.44
Circulații	58.61	10.99
Rutier	50.55	9.48
Feroviar	8.06	1.51
Aerian	0.00	0.00
Naval	0.00	0.00
Spații verzi, sport, agrement, protecție	34.19	6.41

Construcții tehnico-edilitare	9.50	1.78
Gospodărie comunală, Cimitire	8.30	1.56
Destinație Specială	6.00	1.12
Terenuri libere	0.00	0.00
Terenuri neproductive	4.50	0.84
Total intravilan	533.41	100.00

Sursa: PUG Oraș Techirghiol în curs de elaborare

Suprafața totală a proprietății publice- domeniul public este structurată după cum urmează:

Suprafata	mp	ha	%
Teren (s.liber constr)	498380.47	49.84	31.18
Constructii	15818.92	1.58	0.99
Cai de comunicație	1084330.37	108.43	67.83
TOTAL	1598529.76	159.85	100.00

Sursa: Prelucrare date puse la dispoziție de Primăria orașului Techirghiol

Bilanțul suprafețelor care aparțin domeniului privat al orașului Techirghiol (H.C.L: 96/ 2016):

Suprafata	mp	ha	%
Teren constructii	16205999.56	1620.60	97.87
Imobile locuinte (S.teren)	66761.91	6.68	0.40
Islaz	286000.00	28.60	1.73
TOTAL	16558761.47	1655.88	100.00
Din care			
Concesionate	12547.94	1.25	0.08
Propuse concesiune/vanzare	39503.92	3.95	0.24
Inchiriat	2342.00	0.23	0.01

Sursa: Prelucrare date puse la dispoziție de Primăria orașului Techirghiol

2.7.2 Documentatii urbanism

În urma documentării efectuate la Biroul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Techirghiol au fost analizate următoarele documentații de urbanism la nivel PUZ întocmite ulterior aprobării PUG oras Techirghiol :

- **Planul Urbanistic Zonal Introducere in intravilan si parcelare pentru construire locuinte Techirghiol- proprietar S.C. S&V NUOVA CONSULTING SRL .**

Documentația propune extinderea intravilanului orasului Techirghiol astfel:

- suprafata de teren pentru circulatie = 15 837,70 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale = 52 862,30 mp
- suprafata de teren pentru dotari (gradinita, spatii comerciale) = 3 763,55 mp
- spatii verzi amenajate = 869,45 mp

Funcțiunea predominantă: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu : 5,0 m fata de limita imprejmuirii

Amplasament: Parcela A89-4 si A 89-5 – lot 1

- **Planul Urbanistic Zonal Introducere in intravilan si parcelare pentru construire locuinte Techirghiol- proprietar S.C. ATARI CONSULT SRL si Paunescu Calin .**

Documentația propune extinderea intravilanului orasului Techirghiol astfel:

- suprafata de teren pentru circulatie = 7 763,60 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale = 26 190,70 mp
- suprafata de teren pentru dotari (gradinita, spatii comerciale) = 2 045,70 mp

Funcțiunea predominanta: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu : 5,0 m fata de limita imprejmuirii

Amplasament: Parcela A 109-11-3 si A 109-11-4

- **Planul Urbanistic Zonal Introducere in intravilan si parcelare pentru construire locuinte Techirghiol- proprietar S.C. S&V NUOVA CONSULTING SRL .**

Documentația propune extinderea intravilanului orasului Techirghiol astfel:

Teren proprietatea S.C. S&V NUOVA CONSULTING SRL .

- suprafata de teren pentru circulatie = 2 055,30 mp
- suprafata de teren parcelat = 7 944,70 mp

Teren proprietatea Consiliul local Techirghiol

- suprafata de teren pentru circulatie = 3 538,30 mp
- suprafata de teren parcelat = 8 673,40 mp

Funcțiunea predominanta: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 35 %, cut max = 1,40

Aliniament minim obligatoriu : 6,0 m fata de limita imprejmuirii

Amplasament: Parcela A 254/05/03

- **Planul Urbanistic Zonal construire locuinte Techirghiol- proprietari Bratoi Andi, Caracostea Nicolae, Mardare Emil, Cojocar Vasile .**

Documentația propune urmatoarele functiuni:

- suprafata de teren pentru circulatie = 2 107 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale = 8 093 mp

Funcțiunea predominanta: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 35 %, cut max = 1,00

Aliniament minim obligatoriu : 5,0 m fata de limita imprejmuirii

Amplasament:intravilan oras Techirghiol, Parcela A 130/3

- **Planul Urbanistic Zonal Introducere in intravilan si parcelare pentru construire locuinte Techirghiol- proprietar Ciorabai**

Documentația propune introducerea în intravilanul orașului Techirghiol a unei suprafețe de teren, astfel:

- suprafața de teren pentru circulație = 871.00 mp

- suprafața de teren parcelat = 2 633.00 mp

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu : 5,0 m față de limita împrejuririi

Amplasament: Parcela A 233-38

- **Planul Urbanistic Zonal Atribuire de terenuri pentru construcții locuințe conf. Legii nr 15/2003 republicată**

Documentația propune următoarele funcțiuni:

- suprafața de teren pentru circulație = 619 mp

- suprafața de teren pentru construire locuințe individuale = 2 649 mp

- spații verzi amenajate = 41 mp

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu față de limita împrejuririi : la strada Campinei = 5,0 m, la str. I. Creanga și Dimitrie Cantemir = 6,0 m

Amplasament: intravilan existent: strada Campinei, Ion Creanga, Dimitrie Cantemir

- **Planul Urbanistic Zonal construire locuințe individuale strada Plevnei**

- Beneficiari most. Mustafa Mamut și Mustafa Rifat**

Documentația propune următoarele funcțiuni:

- suprafața de teren pentru circulație = 1 081 mp

- suprafața de teren pentru construire locuințe individuale = 3 420 mp

- spații verzi amenajate = 164 mp

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu : 3,0 - 4,0 m față de limita împrejuririi

Amplasament: intravilan existent, parcela cu nr. cadastral 13985

- **Planul Urbanistic Zonal construire locuințe, proprietar Mustafa Sefchet**

Documentația propune următoarele funcțiuni:

- suprafața de teren pentru circulație = 5 609 mp

- suprafața de teren pentru construire locuințe individuale = 22 045 mp

- spații verzi amenajate = 2 346 mp

Funcțiunea predominantă: locuințe individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 30 %, cut max = 1,20

Aliniament minim obligatoriu fata de limita imprejmuirii : 3,0m la strada Al. I. cuza, 7,0 m la strada Muncii, 6,0 m la strazile interioare

Amplasament: intravilan existent, strada Rascoala 1907 intersectia cu strada Muncii

- **Planul Urbanistic Zonal Introducere in intravilan si parcelare pentru construire locuinte Techirghiol- proprietar Papu Laurentiu .**

Documentația propune extinderea intravilanului orasului Techirghiol astfel:

- suprafata de teren pentru circulatie	=	1 176,55 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale	=	3 823,45 mp

Funcțiunea predominanta: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu : 3,0 m fata de limita imprejmuirii

Amplasament: Parcela A 239/72

- **Planul Urbanistic Zonal Introducere in intravilan si parcelare pentru construire locuinte Techirghiol- proprietari Petrosanu Alexandru si Baron Roxana .**

Documentația propune extinderea intravilanului orasului Techirghiol astfel:

- suprafata de teren pentru circulatie	=	7 658 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale	=	32 242 mp

Funcțiunea predominanta: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 35 %, cut max = 1,40

Amplasament: Parcela A 257-11-2 , A 257-29-1

- **Planul Urbanistic Zonal construire locuinte individuale Beneficiar Stan Florin Marian**

Documentația propune urmatoarele functiuni:

- suprafata de teren pentru circulatie	=	958 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale	=	4 042mp

Funcțiunea predominanta: locuinte individuale (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu : 5,0 m fata de limita imprejmuirii

Amplasament: intravilan existent, P A 239-85 , strada Pericle Macri

- **Planul Urbanistic Zonal construire locuinte si introducere in intravilan proprietari Ceara Maria, Varsami Emilian, Varsami Paraschiva**

Documentația propune urmatoarele functiuni:

- suprafata de teren pentru circulatie	=	2 839.35 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale	=	7 160.65 mp

Funcțiunea predominanta: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu 5,0 fata de limita imprejmuirii

Amplasament: Parcela A 233-36, A 233-35

- **Planul Urbanistic Zonal construire locuinte si introducere in intravilan proprietari Bidivan Dan, Bidivan Paraschiva, Abdula Veronica**

Documentația propune urmatoarele functiuni:

- suprafata de teren pentru circulatie = 996.80 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale = 5 670.20 mp

Funcțiunea predominanta: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu 5,0 fata de limita imprejuririi

Amplasament: Parcela A 233-28, A 233-29-3

- **Planul Urbanistic Zonal Complex sportiv b-dul Victoriei si construire locuinte strada Mihai Viteazu**

Documentația propune urmatoarele functiuni:

- L1a –subzona locuinte individuale = 2 868,10 mp
- Is –subzona institutii publice, servicii, turim = 1.255,65 mp
- V3 –subzona spatii verzi, sport si agrement = 15,745,00 mp
 - spatii verzi zona de protectie = 1 609.00 mp
 - spatii verzi aliniament = 1 759.00 mp
 - suprafete carosabile si pietonale = 13.118.65 mp

	Indicatori urbanistici maximi	regim de inaltime
L1a	POT = 35 %, CUT = 1,40	S+P+2E
Is	POT = 50 %, CUT = 2.50	S+P+3E
V3	-subzona spatii verzi, sport , agrement POT = 15 %, CUT = 0.50	S+P+1E

Amplasament: intravilan oras Techirghiol

- **Planul Urbanistic Zonal construire locuinte individuale Beneficiar Rusica Viorica**

Funcțiunea predominanta: locuinte individuale (P, P+1, P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,40

Aliniament minim obligatoriu : 5,0 m fata de limita imprejuririi

Amplasament: Parcela A 264/24/2

- **Planul Urbanistic Zonal construire hala prelucrarea lemnului si introducere in intravilan proprietar PRODWOD FOR TRADING & INDUSTRY S.R.L**

Documentația propune urmatoarele functiuni:

- suprafata de teren pentru circulatie = 398,71 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale = 2 101.29 mp

Funcțiunea predominanta: ACTIVITATE ECONOMICA (P, P+1)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 45 %, cut max = 1.00

Amplasament: Parcela A 254/1, Lot 4/1

- **Planul Urbanistic Zonal construire locuinte si introducere in intravilan proprietari Corches Iulia-Daniela, Corches Horia, Buricea Adrian-Dorel, Buricea Roxana, Oprita Daniel-Stefan**

Documentația propune următoarele funcțiuni:

- suprafata de teren pentru circulatie = 1 174.05 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale = 3 825.95 mp

Funcțiunea predominantă: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu 5,0 fata de limita imprejuririi

Amplasament: Parcela A 239/73

- **Planul Urbanistic Zonal construire locuinte si introducere in intravilan proprietari Ungureanu Constantin Claudiu si Ungureanu Gabriela**

Documentația propune următoarele funcțiuni:

- suprafata de teren pentru circulatie = 2 339.50 mp
- suprafata de teren pentru construire locuinte individuale = 7.660,50 mp

Funcțiunea predominantă: locuinte individuale sau cuplate (S+P, S+P+1, S+P+2)

Indicatori urbanistici maximi : POT max = 40 %, cut max = 1,60

Aliniament minim obligatoriu 5,0 fata de limita imprejuririi

Amplasament: Parcela A 239/82

2.7.3 Monumente istorice

Evoluție fond construit²⁵:

Fondul construit prezintă o varietate tipologică, morfo-stilistică și de gabarit a clădirilor care reflectă perioada istorică, cartierul din oraș, funcțiunea (locuire, turism).

În prezent, fondul construit din orașul Techirghiol este de dată recentă (sec. XX, XXI). Din secolul al XVIII-lea a rămas ca măturie a existenței tătarilor și turcilor cimitirul musulman din partea de vest a localității. Pentru secolul al XIX-lea, conform hărții Dobrogei 1880-1883 (publicată 1886), fondul construit era reprezentat de câteva case risipite în vatra veche a satului, *semănând mai mult a niște mușuroaie de pământ*.

Coloniștii germani veniți la începutul secolului al XX-lea (1905-1909) au întemeiat un cartier de case înalte cu arhitectură specifică și gospodării bogate în vite și acareturi în partea de vest a localității. La această dată satul este caracterizat de case modeste, sărace, singurele construcții mai înstărite fiind câteva spații de cazare îngrămădite spre lac.

Diferența dintre planul 1880-1883 și planurile 1917, 1924 în ceea ce privește fondul construit, se referă la dezvoltarea zonei de est a satului, prin realizarea și apoi îndesirea clădirilor din cartierul Panteli și parcelările interbelice, clădiri parter și un etaj, mai întinse ca suprafață construită la sol și cu elemente împrumutate din arhitectura tradițional românească (prispă de

²⁵ Conform Studiu Istoric de fundamentare PUG elaborat de SC UHM RESEARCH & PLANNING SRL, 2019

lemn), din stilul neoromânesc (logie cu arcade, fereastră cu arc în plin cintru, turn, cornișă decorată) sau neoclasic. Majoritatea clădirilor aveau acoperișul cu structura în două sau mai multe ape, aproape niciodată în terasă (așa cum este specific arhitecturii litorale și cum începuse să se construiască în cele două Eforii).

În perioada socialistă fondul construit este completat de locuințe individuale pe lot, parter, în vatra veche a orașului, câteva locuințe colective P+2-P+4 (blocuri de locuințe), precum și Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol (P+6).

Tipologia și caracteristicile fondului construit

Analiza fondului construit urmărește în principal două criterii: (A) tipologia spațial-volumetrică și funcțională; (B) vechimea și stilul.

Clădirile pot fi înscrise în următoarele **clase tipologice**, stabilite după criteriul mixt al funcțiunii, planimetriei și volumetriei

- 1. Arhitectura de vilegiatură** – pe măsură ce au fost descoperite și exploatate proprietățile balneare ale lacului, au început să apară construcții pentru cazarea turiștilor veniți la băi. Începând cu secolul XX și mai ales în perioada interbelică, acestea ajung să fie grupate în zona de est a localității de astăzi (în parcelarea Pantelli și parcelările din vatra istorică și zona străzilor Pictor Ion Tuculescu, dr. Ion Tătăran, bd. Eroilor).

În decursul timpului, au apărut și s-au cristalizat următoarele tipuri de construcții, generic numite "vile"²⁶:

- 1.a. Primele vile pentru turiști erau construcții parter, cu șarpanta acoperișului în două ape, formate dintr-o înșiruire de camere cu acces direct din exterior, dintr-un cerdac (prispă) cu stâlpi de lemn. Acestea sunt vizibile în cărțile poștale de epocă și unele s-au păstrat cu modificări, până astăzi.
- 1.b. Vila cu etaj, având acces dintr-o cursivă exterioară tip cerdac cu stâlpi de lemn; acest tip este considerat specific localității; se mai păstrează puține exemplare care au suferit modificări.
- 1.c. Vila cu etaj și elemente de arhitectură neoromânească: turn, arcade, ferestre cu arce în plin cintru; cel mai cunoscut exemplar este Vila Minerva. Clădirea actuală este rezultatul supraetajării Hotelului Grand, ulterior Sanatoriul Minerva (au fost adăugate un etaj și o mansardă și 2 niveluri la turn; autorizația de realizare a supraetajării, 1936). Acest tip de vilă este rar întâlnit, iar Vila Minerva a devenit "o marcă" a orașului prin apariția în majoritatea fotografiilor de epocă și a vederilor.

O clădire care reprezintă o trecere între tipologia 1b și 1c este reprezentată de Vila Vidrighin (str. Dr. Ion Tătăran), care este o tipologie elaborată a vilei cu etaj și cursivă de lemn prin transformarea stâlpilor de lemn cu stâlpi din zidărie legați prin grinzi și arcade și apariția turnului.

În categoria vilelor parter cu elemente neoromânești există câteva exemplare, dintre care enumerăm: Vila "Dorica" a dr. Ion Tătăran (pe str. Victor Climescu nr. 6, casă parter cu cerdac cu stâlpi și arcade trilobate din zidărie) și 2 case pe str. Nicolae Bălcescu (nr. 13A și nr. 14), una între str. Al. Pușkin și str. 9 Mai și una între str. M. Viteazu și str. 9 Mai (case parter, cu foisor și arcade).

- 1.d. Vila în stil modernist apărută între 1930-1940 este o tipologie rar întâlnită la Techirghiol, un exemplar emblematic fiind Vila Mica Belona (Bd. Eroilor nr. 6, intersecție cu str. G.

²⁶ Arh. Urb. Laura Smaranda Tudosie, *Studiu preliminar privind valorile de patrimoniu urbanistic și arhitecturale ale orașului Techirghiol*, 2012

Coșbuc și str. Oituz), o clădire similară, dar la altă scara, cu Hotelul Belona din Eforie Nord, proiectat de arh. G. M. Cantacuzino.

2. Locuința popular urbană

În afara vilelor, în oraș mai există și o serie de case populare urbane, cu un aspect rural, reprezentate de locuințe parter cu șarpantă și diferite elemente tradiționale vizibile fie în forma ferestrelor, în decorația cornișei sau existența cerdacului din lemn sau zidărie etc.:

- a. Casă cu cerdac, stâlpi din zidărie, str. Mihai Eminescu nr. 5, între str. V. Alexandri și str. Al. Pușkin
- b. Casă cu cerdac, stâlpi de lemn, str. N. Bălcescu nr. 12A, între Al. Pușkin și str. 9 Mai
- c. Casă cu cerdac, stâlpi de lemn, str. Muncii la intersecția cu str. Pictor Andreescu
- d. Casă cu cerdac, stâlpi și arcade din zidărie, str. Mihai Eminescu nr. 7, între str. Ecaterina Varga și str. Plantelor
- e. Casă popular urbană, str. Pescărușului nr. 4
- f. Casă popular urbană, str. Traian nr. 2 (Vila Brăila), între strada Narciselor și bd. Victoriei

Caracteristicile caselor tradiționale din Techirghiol sunt următoarele:

- Materialele de construcție tradiționale folosite:
 - învelitoare: țiglă, olană, în mai mică măsură tablă (astăzi din ce în ce mai des utilizată), neexistând acoperișuri din stuf.
 - clădiri construite din: piatră, cărămidă și chirpici, majoritatea tencuite exterior cu var și ciment.
 - Tipologia și caracteristicile locuințelor
 - casa matcă cu tindă centrală și câte o cameră de-o parte și de alta a tindei, cu cerdac pe o latură;
 - case vagon cu cerdac pe toată lungimea fațadei, cu stâlpi de lemn sau stâlpi de zidărie cu arcade;
 - fondul de locuințe este de dată recentă, a doua jumătate a sec. XX
 - locuințe tip, parter, de înălțime mică, obținută prin articularea mai multor volume regulate
- ### 3. Locuințe colective medii
- (apărute în a doua jumătate a sec. XX), întâlnite fie izolat, fie în ansamblurile de locuințe colective, cu regim de înălțime mic și mediu. Principalele tipuri de imobile sunt cele de tip bară (majoritatea P+4), unele dintre ele formând incinte:
- str. Traian între str. Tomis și Albăstrelelor, locuințe colective P+3, cu acoperire în șarpantă;
 - str. Pescăruș, locuințe colective de tip bară, P+4, cu acoperire în terasă;
 - str. Ovidiu, între str. Pescăruș și str. Albăstrelelor, locuințe de tip semiincintă, P+3, cu acoperire în șarpantă;
 - bd. Victoriei, str. Al. Pușkin, str. Mihai Eminescu, ansamblu de locuințe colective de tip incintă, cu clădiri de tip bară, P+4, cu acoperire în șarpantă;
 - str. Mihai Eminescu, locuințe colective de tip bară, P+3 cu acoperire în șarpantă;
 - str. Nicolae Bălcescu, locuințe colective de tip punct, P+3, cu acoperire în terasă.

Planurile de sistematizare din 1985 prevedeau restructurarea zonei dintre Bd. Victoriei și bd. Eroilor, prin crearea unei zone centrale de tip centru civic, cu locuințe colective și

instituții publice, cu arhitectură specifică perioadei: construcții mari amplasate fără a mai ține cont de parcelarul istoric, creând insule mari de blocuri, spații verzi și alei de deservire.

Într-un final, locuințele colective realizate au fost amplasate aliniindu-se la trama stradală existentă, cu excepția celor realizate între străzile Mihai Eminescu, Vasile Alexandri și Nicolae Bălcescu.

4. Sanatorii: odată cu venirea administrației românești, orașul Techirghiol se dezvoltă atât în interiorul vetrei istorice, cât și în exteriorul acesteia prin parcelări noi, o parte din acestea proiectate la sf. sec. XIX, altele la începutul secolului XX și în perioada interbelică și trasate în teren în primele decenii ale secolului XX. O parte semnificativă a acestor parcelări, în special cele apropiate lacului, au fost ocupate de marile sanatorii ale localității, păstrate până astăzi, din care enumerăm:

- Sanatoriul Clement Popescu, pe str. Ovidiu, în prezent Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol - Copii: ansamblu care cuprinde o serie de clădiri reprezentative (o parte din ele în ruină) pentru funcțiunea istorică a localității: sanatoriu pentru copii (1912, inaugurat în 1920), Sanatoriul de poliomielită (autorizație de construire 1927, Pavilionul pentru asigurați – Sanatoriul Clement Popescu), turnul de apă (devenit reper arhitectural și urbanistic pentru oraș, prin intermediul căruia a fost furnizată energia electrică pentru oraș pentru o lungă perioadă de timp) și alte clădiri anexe, precum și parcul creat în incinta sanatoriului.

- Sanatoriul Speranța, str. Traian nr. 1, 1923, în prezent în ruină; conform fotografiilor de epocă și a frontonului care se păstrează, ansamblul prezenta elemente ale stilului neoclasic (vezi foto cap. 3.2. Identificarea clădirilor și construcțiilor valoroase)

În planul de sistematizare 1933-1939 se regăsesc următoarele informații: terenul aparținea Dnei dr. Irina Crețu, iar pe teren figurau 5 corpuri de clădire: clădirea principală a sanatoriului, Vila Maria, o uzină electrică și o altă clădire cu acces din str. Narciselor, denumit "corpul pt băi calde și nămol (Speranța)".

- Vila Lucia, str. Traian, la intersecție cu strada Narciselor, în ruină; conform planului de sistematizare din perioada interbelică, terenul aparținea Colonelului D. Ionescu; pe acesta figura Vila Lucia, cu un corp principal și 2 anexe.
- Fostul Sanatoriu P.T.T. (astăzi Centrul de recuperare neuropsihiatrică), str. Traian la intersecția cu str. Enăchiță Văcărescu; ansamblu care datează din perioada interbelică, clădirile au suferit mai multe transformări până în prezent.
- Vila Reghina, str. Ovidiu, în spatele Sanatoriului Balnear și de Recuperare Techirghiol; pe planul de sistematizare din perioada interbelică, proprietarul este Henrich Stambler, iar Vila "Regina" era compusă din aripa de sud actuală și o anexă.
- Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol, str. Victor Climescu, ansamblu de clădiri realizate în perioada socialistă.
- Fostul Sanatoriu preoțesc, în prezent "Mănăstirea" Sf. Maria" din Techirghiol

5. Clădirile de cult: fiecare colectivitate etnică a fost reprezentată în Techirghiol printr-un edificiu de cult; cele mai reprezentative din punct de vedere tipologic sunt: Biserica Sf. Ilie (1907-1914; 1909 – piatra de temelie). Biserica se înscrie într-un grup bine definit al lăcașurilor de cult construite la începutul sec. al XX-lea, în zona Dobrogei de sud, biserici de inspirație bizantină, cu elemente neoromânești, ca element de afirmare a statului român în perioada de după Războiul de Independență; Geamia "Giuma" (1935-1936; minaret 1969) reprezentativă pentru comunitatea musulmană (turci și tătari) a orașului, grupul etnic cel mai vechi al orașului; Biserica romano-catolică (1924, fostă evanghelică) reprezentativă pentru comunitatea nemțească a orașului înaintea de plecarea acestora în 1940.

6. Instituții publice reprezentative: Primăria orașului Techirghiol, fosta Vilă Păpușica

7. **Construcții și amenajări:** Piața Republicii și Monumentul Eroilor, Parcul de recreere și grupul statuar "Techir și măgarul său", parcul Primăriei; cimitirul musulman.

2.10. Operațiuni urbanistice importante (parcelări, demolări, trasări de artere de circulație noi, lucrări hidrotehnice, amenajare de suprafețe plantate s.a.)

- 1892-1893, sunt realizate primele amenajări balneare la Techirghiol; A. Hagi Pandele este unul dintre primii proprietari de terenuri. Acesta amenajează în vara anului 1891 un grajd vechi al proprietății sale, "cârpit cu pământ și împărțit în odăi". Marii proprietari care acumulau terenuri în jurul lacului aveau în vedere nu numai cultivarea acestora, ci și valorificarea unei poziții naturale privilegiate. În acest sens, Hagi Pandele a parcelat moșia și a început să vândă locuri de casă, încurajând astfel construirea de vile și stabilimente²⁷.
- 1898, Este întocmit *Planul de parcelare, proprietatea dlui A.S.H. Panteli, aproape de orașul Constanța, 15 iunie 1898*²⁸ (realizat în teren în deceniile următoare).
- 1924, Este întocmit *Planul parcelar al vetrei de sat Techir Ghiol, Județul Constanța, Plasa Medgidia, comuna Techir Ghiol (Planul completării Satului Techirghiol, planul coloniștilor)*, de către Ministerul Agriculturii și Domeniilor, Casa Centrală a Cooperăției și Împroprietăririi Sătenilor, Direcția Cadastrului și a Lucrărilor Tehnice²⁹ (realizat).
- 1928, este realizată legătura feroviară cu linia de cale ferată Constanța – Mangalia. Se face licitație pentru sistematizarea localității, care este câștigată de inginerul Al. Martiniuc. Planul este aprobat în anul 1931.
*1928, Este întocmit Planul Moșiei Techirghiol, proprietatea Dlui Ștefan Blebea, Județul Constanța, Plasa Constanța, Comuna Techirghiol, de către Ministerul Agriculturii și Domeniilor, Casa Centrală a Cooperăției și Împroprietăririi Sătenilor, Direcția Cadastrului și a Lucrărilor Tehnice*³⁰.
- 1929, Este întocmit *Planul Moșiei Techirghiol-sat, propr. Dlui Hagi Panteli și locuit. din Comuna Techirghiol sat, Jud. Constanța*, de către Ministerul Agriculturii și Domeniilor, Casa Centrală a Cooperăției și Împroprietăririi Sătenilor, Direcția Cadastrului și a Lucrărilor Tehnice³¹.
- 1930 – 1941, încep să capete contur străzile cuprinse între faleză și strada Ovidiu: se pun borduri din piatră cioplită, unele se pietruiesc, iar pe alte străzi, trotuarele se aștern cu dale de piatră scoase din carierele locale.
- 1931, Este întocmit *Planul parcelar al merelei Techirghiol sat de pe moșiile Techirghiol și Urluchioi, fostă propr. Dlui Hagi Panteli, Liuba Tonef, N.S. Avram, Dr. Butărescu, St. Blebea, Eugenia Mavrus și a Statului, Județul Constanța, Comuna Techirghiol*³².
- 1937, Este întocmit *Planul loturilor parcelate pe terenul disponibil al Statului – situat pe mereaua Techirghiol, Com. Techirghiol, Jud. Constanța*
- 1938, Este întocmit *Planul loturilor cedate locuitorilor din Comuna Techirghiol de pe mereaua Techirghiol (disponibil), fostă propr. Statului, Județul Constanța, Comuna Techirghiol, de către Ministerul Agriculturii și Domeniilor, Direcția Cadastrului*³³.

²⁷ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *op.cit.*, 2013

²⁸ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *op.cit.*, 2013; p. 52

²⁹ Arhivele Naționale, Fond: MAD, RA 1921, Planuri, jud. Constanța, D 148

³⁰ *Ibidem*

³¹ *Ibidem*

³² Arhivele Naționale, Fond: MAD, RA 1921, Planuri, jud. Constanța, D 148

³³ *Ibidem*

- 1939, o ploaie puternică duce la distrugerea culturilor agricole, caselor, pomilor; drumul național devine impracticabil³⁴.
- Se dorește amenajarea unei mici piațete în Piața General Dragalina³⁵ (astăzi Piața Republicii; probabil Piațeta Monumentului Eroilor).
- 1942, este întocmit un nou plan de sistematizare al comunei, întocmit de Ion A. Bonescu din București³⁶.
- 1977, cutremurul afectează 51 de clădiri, 32 proprietate de stat și 19 particulare.
- 1985, este întocmit planul de sistematizare pentru amplasarea blocurilor de locuințe în zona centrală; planul nu ține cont de țesutul urban, propunându-se o restructurare a întregii zone (nerealizat).
- 2018, este inaugurat Parcul de recreere, Faleză Techirghiol

Concluzii referitoare la vechimea construcțiilor și amenajărilor urbane (străzi, plantații, piețe) și la evoluția urbanistică a localității

Până la începutul secolului al XX-lea, dezvoltarea orașului Techirghiol a fost una spontană și lentă, catalizatorul dezvoltării urbane fiind reprezentat de venirea administrației românești. Aceasta crește localitatea prin parcelări și promovarea resursei locale, nămolul; în consecință se dezvoltă turismul balnear care aduce treptat din ce în ce mai mulți turiști. Comuna Techirghiol, prin investitorii locali, din dorința de a crea confort și de a oferi mai multe distracții turiștilor, dezvoltă viitoarele stațiuni Eforie Sud (Techirghiol Movila) și Eforie Nord (Eforie), care aveau ieșire atât la Marea Neagră, cât și la renumitul lac Techirghiol.

Deși mai lent, și în Techirghiol se dezvoltă, datorită numeroaselor vile construite de localnici, un cartier turistic, care începe să se deosebească de sat. Astfel, se poate spune că țesutul urban s-a dezvoltat pe parcursul mai multor perioade istorice și reprezintă îmbinarea dintre: i) **micul sat tucesc** (din care se mai păstrează ca mărturie, pe același amplasament, cimitirul musulman) existent la sfârșitul secolului al XIX-lea (identificat în Harta Dobrogei 1880-1883, tipărit 1886), dezvoltat pe valea Techirghiol și reprezentat de câteva case amplasate fără ordine, retrase de la apa lacului, din care a evoluat un țesut urban neregulat și ii) **parcelările** realizate după venirea administrației românești care includ: mică stațiune de la malul lacului (parcelarea Panteli) și cartierele coloniștilor, realizate în jurul vechiului sat, la est, sud și sud-vest.

Fondul construit este de dată recentă, cele mai vechi clădiri fiind sanatoriile și vilele (fond construit reprezentativ pentru localitate) din perioada interbelică, majoritatea în stare avansată de degradare sau în ruină. Fondul de locuințe datează din a doua jumătate a secolului al XX-lea și se încadrează în categoria locuințelor populare urbane sau rurale.

Dintre amenajările urbane reprezentative se disting: parcul Monumentului Eroilor (construcție inaugurată în 1931) și Parcul Falezăi.

Rețeaua stradală principală urmează o grilă cvasigeometrică formată din câteva artere majore: str. Răscoala din 1907 (fragment din E675), arteră de tranzit Constanța – Negru Vodă, cu o direcție nord-sud, cu traseu liniar, str. Victor Climescu (cu zona falezăi), care urmează forma și direcția malului lacului, bd. Victoriei ca axă est-vest, cu traseu liniar, precum și str. Pictor Ion Tuculescu ca element de legătură între cartierele istorice majore: zona turistică și Techirghiol-sat, de asemenea cu traseu regulat, liniar.

³⁴ Aurelia Lăpușan, Ștefan Lăpușan, *Techirghiol, repere monografice*, Editura Ovidius University Press, Constanța, 2013; p. 215

³⁵ Arhivele Județene Constanța, Fond: Primăria Techirghiol, D. nr. 142/1941

³⁶ Arhivele Județene Constanța, Fond: Primăria orașului Techirghiol, Monografia orașului

Rețeaua stradală minoră are o structură adaptată celei majore și evoluției țesutului urban. Elementele de regularitate sunt multe la număr și pot fi detectate în zonele de parcelări de la sf. sec. al XIX-lea și din prima jumătate a sec. al XX-lea. În rest, rețeaua stradală are o configurație neregulată, cu tronsoane rectilinii și curbe.

Parcelarul este adaptat etapelor de evoluție a țesutului urban, parcelele fiind fie dreptunghiulare, în zonele cu structuri regulate, fie patrulate și poligoane deformate, dominând țesutul urban în restul ariilor.

În ceea ce privește structura și forma, Techirghiol se încadrează în tipologia așezărilor de tip adunat, cu o formă neregulată, atât cu "ulițe neregulate, fără nicio ordine", cât și cu străzi regulate și simetrice. De asemenea, Techirghiol reprezintă, ca nivel de dezvoltare, o tipologie hibridă – semiurbană, caracteristică zonei costiere.

Regimul juridic de protecție

Lista Monumentelor Istorice 2015, publicată în M.Of. Partea I, Nr. 113 bis / 15.II.2016, conține, pentru orașul Techirghiol, un număr de **9** poziții:

Lista Monumentelor Istorice 2015						
Nr. Poziții LMI	Nr. crt.	Nr. crt LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	1.	429	CT-I-s-B-02760	Așezare	"Dealul Minerva", în marginea de NE a orașului, pe malul lacului Techirghiol, oraș Techirghiol	mil. V a. Chr., Neolitic, Cultura Hamangia
2.	2.	430	CT-I-s-B-02761	Situl arheologic de la Techirghiol	La 1.5 km de fosta carieră Techirghiol, oraș Techirghiol	
3.		431	CT-I-s-B-02761.01	Așezare	La 1.5 km de fosta carieră Techirghiol, oraș Techirghiol	sec. I-VI p. Chr., Epoca romană
4.		432	CT-I-s-B-02761.02	Așezare	La 1.5 km de fosta carieră Techirghiol, oraș Techirghiol	mil. IV a. Chr., Epipaleolitic
5.	3.	433	CT-I-s-B-02762	Situl arheologic de la Techirghiol, punct "Urluchioi"	În golful Urluchioi, oraș Techirghiol	
6.		434	CT-I-s-B-02762.01	Așezare	În golful Urluchioi, oraș Techirghiol	sec. I – VI p. Chr., Epoca romană

7.		435	CT-I-s-B-02762.02	Așezare	În golful Urluchioi, oraș Techirghiol	mil. IV î. Chr., Neolitic, Cultura Hamangia
8.	4.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 7 ³⁷ , oraș Techirghiol	sec. XVIII
9.	5.	688	CT-IV-m-B-02962	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918	Scuarul din centru, pe faleză, oraș Techirghiol	1926-1929

Lista Monumentelor Istorice oraș Techirghiol, jud. Constanța, conf . L.M.I. 2015

În orașul Techirghiol sunt 5 monumente istorice (în total 9 poziții în LMI) din care un monument de arhitectură, un monument memorial/funerar și 3 situri arheologice, dintre care două au câte 2 subdiviziuni. Din lista prezentată mai sus, monumentul de arhitectură este înscris în grupa valorică A, fiind monument de valoare națională sau universală.

Definirea zonelor istorice de referință

Zona Istorică de Referință este zona din teritoriul administrativ care se definește și se delimitează prin Studiu Istoric General și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric, care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului (O. nr. 562/2003 *privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate"*).

Delimitarea Z.I.R. evidențiază în teritoriu un decupaj cu unități omogene, care pot servi ca suport al reglementării. Criteriile care stau la baza delimitării Z.I.R. sunt istorice (zone edificate în aceeași perioadă sau care evidențiază caracteristici urbanistice specifice unei anumite perioade), funcționale (zone dominate de o anumită funcțiune sau familie de funcțiuni legitimate istoric), sociale (zone locuite / utilizate de-a lungul istoriei de anumite categorii socio-demografice), memoriale (zone asociate unor anumite evenimente istorice importante) și urbanistice (zone coerente din punctul de vedere al caracteristicilor țesutului urban: tramă stradală, parcelar, fond construit, caracteristici persistente în timp).

Pentru teritoriul administrativ al orașului Techirghiol, în definirea ZIR au fost luate în considerare următoarele:

- Evoluția / creșterea țesutului urban determinată prin suprapunerea hărților istorice avute la dispoziție precum și din informațiile existente în lucrările publicate (monografii, dicționare geografice);
- Identificarea și delimitarea cartierelor etnice, cu elementele lor reprezentative (elemente de cult: biserici, moschei, cimitire; elemente ale spațiului public: cișmele, fântâni, puțuri, organizarea țesutului urban: dezvoltare spontană, fără nicio ordine, dezvoltare planificată), formate odată cu diversificarea populației la începutul secolului XX (turci, tătari, români, nemți, bulgari);
- Identificarea și delimitarea parcelărilor realizate începând cu instaurarea administrației românești: parcelarea Haji Pandele (Panteli, 1898), extinderea parcelării Panteli, la sud (1917-1924), parcelarea El Dorado (nerealizată, 1917-1924), parcelarea coloniștilor (cartierul agricol, 1924), delimitarea și sistematizarea vetrei vechi (satul / localitatea

³⁷ Adresă greșită. Imobilul are adresa pe str. Ovidiu. Nr. 5 – vezi lista de propuneri modificare LMI

Techirghiol, 1933-1936), delimitarea vetrei noi (Stațiunea Techirghiol, 1933-1936), operațiunile de urbanism contemporane (PUZ de parcelare);

- Existența elementelor de cadru natural: lacul Techirghiol (proprietățile lui conferă calitatea de stațiune balneoclimaterică), Valea Techirghiol, Dealul Ormancik (la Sud), Dealul Boslutak/Turna Ghiolcic (la Nord), Valea și Movila Cital (Cital luk Dere, la Vest);
- Elementele de peisaj natural și cultural: sit Natura 2000, culturile agricole, patrimoniul arheologic.

În urma acestor criterii au fost identificate câteva categorii majore ale teritoriului administrativ în limitele cărora au fost delimitate ZIR (listate în cap. 4.2. Zonele istorice de referință din teritoriul administrativ):

- Teritoriul intravilan, subîmpărțit în vatra veche (Localitatea Techirghiol) și vatra nouă (Stațiunea Techirghiol), coloniștii, zone dezvoltate în perioada postbelică/socialistă și zone dezvoltate după 1990;

Vatra veche, delimitată prin schița de sistematizare din perioada interbelică (1933-1936), a fost subîmpărțită în baza criteriilor legate de relief, în baza criteriilor etnice (cel mai reprezentativ pentru această așezare fiind locul în care au trăit turcii și tătarii) și a sistematizării din perioada interbelică (1924-1941), care e mai vizibilă în zona de sud a vetrei.

Vatra nouă, delimitată în cadrul aceleiași schițe de sistematizare, a fost subîmpărțită, pe criterii cronologice (realizarea parcelărilor) și morfologice, în două subzone: zona sudică dezvoltată după planuri prestabilite și în zona nordică dezvoltată mai mult spontan; la acestea se adaugă criteriul funcțiunii dominante și caracterul zonelor: i) caracter mixt, bazat pe conturarea unei zone comerciale și a unor zone rezidențiale mai dezordonate, punctate de câteva vile reprezentative și case de vacanță și ii) caracter balnear și administrativ, conferit de existența sanatoriilor, a arhitecturii de vilegiatură și a instituțiilor publice, la care se adaugă zona rezidențială dezvoltată pe un plan prestabilit.

- Teritoriul extravilan, subîmpărțit în raport cu elementele de cadru natural și cu folosința terenurilor în următoarele ZIR: lacul Techirghiol, culturi agricole suprapuse peste foste așezări / necropole (patrimoniu arheologic: situri arheologice și zonele lor de protecție) și culturi agricole;

a. ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI (Planșa 2.3. Zone Istorice de Referință)

a. Listarea zonelor istorice de referință, după caracteristicile acestora

1. VATRA VECHĂ – LOCALITATEA TECHIRGHIOI

- 1.1. Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
- 1.2. Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
- 1.3. Vatra veche sistematizată – zona de sud a Văii Techirghiol

2. VATRA NOUĂ – STAȚIUNEA TECHIRGHIOI

- 2.1. Parcelarea Hagi Pandele (Panteli)
- 2.2. Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz
- 2.3. Extinderea parcelării Panteli (1917-1924)
- 2.4. Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie

3. COLONIȘTII – CARTIERUL AGRICOL

4. ȚESUT URBAN DEZVOLTAT DUPĂ CEL DE-AL DOILEA RĂZBOI MONDIAL

- 4.1. Sanatoriul balnear

- 4.2. Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
- 4.3. Zone destinate sportului și loisirului
- 4.4. Zone economice majore dezvoltate în perioada postbelică (industriale și agrozootehnice)

5. ZONE NOI DE DEZVOLTARE / DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE (P.U.Z.)

- 5.1. Parcelări și documentații de urbanism aprobate
- 5.2. Terenuri libere în intravilan

6. EXTRAVILAN – TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE

- 6.1. Terenuri agricole în extravilan care se suprapun cu situri arheologice și zonele lor de protecție
- 6.2. Terenuri agricole în extravilan
- 6.3. Lacul Techirghiol

Nr. crt.	Denumirea zonelor istorice de referință (ZIR)	Caracteristicile ZIR
1.	VATRA VECHE – LOCALITATEA TECGHIRGHIOI	
1.1.	<p>Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol</p> <p>Din punct de vedere etnic cuprinde satul turcesc (cu amplasamentul fostei moschei – în zona Bisericii Sf. Ioan Botezătorul de astăzi, cimitirul musulman), cartierul nemțesc (str. Alba Iulia cu biserica catolică).</p>	<p>Caracteristici generale istorice și actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aspect organic, neregulat al țesutului urban (dezvoltare spontană); - străzi cu trasee sinuoase, (deși s-a încercat sistematizare în perioada interbelică), cu lungimi mici, dezvoltate fără regulă pe mai multe direcții - parcele neregulate, cu suprafețe cuprinse între 250mp și 2590mp, cu o medie de cca 500mp. - densitate mai scăzută a fondului construit - înălțimi mici ale clădirilor, majoritatea parter, cu învelitoare din țiglă, tablă sau olane, retrase de la aliniament - Valea Techirghiol a avut rol de alimentare a așezării cu apă potabilă prin puțurile și fântânile care au existat în lungul acesteia: <i>Astfel pe firul văii de care am vorbit [Valea Techirghiol] fântânile nu au mai mult de 2 m de la suprafață, cu debit de apă foarte mare. De aceea vechii locuitori au săpat o seamă de fântâni din care se făcea aprovizionarea orașului propriu zis prin sacagii. Aceste fântâni – acum părăsite – sunt o mărturie a acestui mod de aprovizionare cu apă. (...) În</i>

		dreapta văii, fântânile erau săpate în piatră. <i>Odată cu canalizarea orașului, ele au fost părăsite și s-au năruit.</i>
1.2.	<p>Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox</p> <p>Din punct de vedere etnic, hărțile istorice ne înfățișează o așezare turcească răsfirată, cu construcții amplasate aiurea, împrejmuite sau nu, fără străzi.</p>	<p>Caracteristici generale istorice și actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonă din vatra veche pentru care s-a realizat sistematizarea străzilor în perioada interbelică, fiind reprezentativă trama stradală radială, generată de rondul/piațeta de la intersecția străzilor 9 Mai, Ion Țuculescu, Ecaterina Varga și Aurel Vlaicu - Insule de țesut urban dezvoltat spontan, rectificat parțial prin sistematizarea ulterioară, cu parcele mixte: regulate și neregulate, cu suprafețe cuprinse între: 330mp și 2700 – 3000mp (parcele regulate); 300mp și 3600mp (parcele neregulate). Parcelele cu dimensiuni mai mari sunt în general ocupate de activități economice (depozitare, servicii). Mijlocul insulei liber în cele mai multe dintre cazuri, în special în cazul insulelor de mari dimensiuni. - Suprafețe întinse de teren destructurate, neconstruite și neparcelate (zona dintre str. Oltului, str. Macilor și str. Al. Ioan Cuza) - Se observă o tendință de dezvoltare prin subîmpărțirea parcelor adânci în locuri mici cu acces dintr-o singură circulației de tip fundătură. Acest tip de evoluție nu este unul specific țesutului localității. - În zonele construite, densitatea este mai mare decât în Vatra Veche – zona de vest - Fond construit este relativ recent: locuințe parter și P+1, de diferite gabarite, cu învelitoare din țiglă, olane sau tablă, țiglă metalică, retrase de la aliniament, unele amplasate aiurea, fără nicio ordine.
1.3.	<p>Vatra veche sistematizată – zona de sud a Văii Techirghiol</p> <p>Din punct de vedere etnic înglobează așezarea tătarilor (în zona moscheii de astăzi și la sud de aceasta).</p>	<p>Caracteristici generale istorice și actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Țesut urban realizat la începutul secolului XX, cu tramă stradală planificată/ rectangulară trasată ante 1912 și extinsă între 1912-1924, 1933-1936 și fond construit dezvoltat în timp

		<ul style="list-style-type: none"> - Trama stradală regulată (proiectată), cu străzi drepte și paralele pe cele două direcții: NV-SE și E-V - Insule de forme regulate, dar cu un parcelar mai degrabă divers, cu forme și dimensiuni variate (200 – 1200 mp). Parcele au o suprafață medie este de cca 700mp iar parcelele de dimensiuni foarte mari destinate instituțiilor publice (liceul – 8000mp, moschea - 2500mp). - Un aspect dezordonat, în ciuda tramei stradale ordonate, este dat de aspectul și amplasarea clădirilor: gabarite foarte variate, retrase de la aliniament, dar nu întotdeauna paralele cu acesta - Densitate mare a construirii, cu clădiri P, P+1, P+2; - Fond construit nou: locuințe sau pensiuni a căror conformație nu se adaptează parcelelor (clădiri masive, cu retrageri mici față de limitele de proprietate) și nici nu înglobează elemente ale arhitecturii locale
2.	VATRA NOUĂ – STAȚIUNEA TECHIRGHIL	
2.1.	<p>Parcelarea Haği Pandele (Panteli)</p> <p>A. Haği Pandele este unul dintre primii proprietari de terenuri la Techirghiol; la 1898 este întocmit Planul de parcelare proprietatea dlui A.S.H. Panteli, aproape de orașul Constanța, 15 iunie 1898. Acesta reprezintă primul plan de parcelare al localității, iar cartierul care s-a dezvoltat aici a fost cunoscut cu denumirea de "cartierul Carmen Sylva" sau "parcelarea Haği Pandele" amplasat în zona de sud-est a localității de astăzi, delimitat de: Bd. Victoriei (Calea Medjidia), str. Victor Călimescu (Bulevardul Tomis), str. Pescăruș (str. Babadag; parcelarea istorică mai avea două insule și la est de str. Pescăruș, fiind închise de strada care purta denumirea Măcin), str. Dimitrie Bolintineanu și str. 9 Mai (Calea Mangalia).</p> <p>Se remarcă, prin compararea planurilor de parcelare / sistematizare cu situația existentă, că parcelarul realizat prin planurile prestabilite fie a suferit modificări prin subîmpărțire, fie nu a fost realizat</p>	<p>Caracteristici generale istorice și actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Țesut urban realizat la sfârșitul secolului al XIX-lea și completat / modificat în etape succesive: începutul sec. XX, perioada interbelică, perioada postbelică - Tramă stradală regulată, păstrată în forma inițială, a planului de parcelare; străzile pe direcția V-E au fost proiectate cu perspectivă descendentă spre lac, pe o structură radială - Parcelar care nu a respectat planul prestabilit la sf. sec. al XIX-lea, de forme și dimensiuni variate: parcele foarte mari care găzduiesc cele mai vechi și mai cunoscute sanatorii sau vile ale stațiunii, parcele medii sau mici pentru locuințe P sau P+1 - Zonă cu concentrare mare de valori urbanistice, arhitecturale și memorial-simbolice - Clădiri de mari dimensiuni, reprezentând sanatorii, instituții

	<p>conform planului inițial. Din acest motiv, chiar și parcelarul care corespunde structurii regulate a orașului, pare dezordonat și nespecific planurilor de parcelare. Această observație este valabilă și în cazul parcelării Panteli care suferă modificări atât între planul inițial, de la 1898, și planul de sistematizare (1931, 1932-1939), cât și între acesta din urmă și situația existentă, dovedindu-se o evoluție permanentă a parcelarului, modificat în funcție de necesitățile orașului sau ale proprietarilor.</p>	<p>publice, culte, vile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fond construit major (reprezentativ) aflat în stare avansată de degradare sau în ruină - Zona cu plantații mai bogate decât în restul orașului, cu valoare de reprezentare pentru localitate
<p>2.2.</p>	<p>Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz</p>	<p>Caracteristici generale istorice și actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Țesut urban realizat în baza unui plan de parcelare (ante 1916) - Trama stradală regulată - Parcelar fără ordine, cu parcele de forme și dimensiuni variate. Suprafețele parcelelor sunt cuprinse între 350mp și 3500mp. - Fond construit relativ nou, cu clădiri P și P+1 (majoritare), care păstrează câteva inserții de clădiri interbelice reprezentative (vila Bella, Vila Mica Belona, hotel Minerva)
<p>2.3.</p>	<p>Extinderea parcelării Panteli (1917-1924)</p>	<p>Caracteristici generale istorice și actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Țesut urban dezvoltat în timp, cu tramă stradală regulată și parcelar proiectat, ambele nerealizate conform proiectului. - Tramă stradală regulată, cu probleme de continuitate a traselor stradale și a profilelor (str. Enăchiță Văcărecu și str. Veniamin Costache), - Parcelar mixt: i) regulat în insulele constituite; ii) cu aspect dezordonat, dezvoltat în timp, cu parcele de forme și dimensiuni variate la extremități estice ale orașului, care nu au respectat planul de parcelare. Suprafețele parcelelor diferă în raport cu gradul de contituire al insulei. În insulele bine definite și construite mai dens parcelele au dimensiuni cuprinse între 250mp și 1000mp, cu unele excepții care ajung și peste 2000mp. În zone încă neconstituite (str. Enăchiță Văcărecu și str. Veniamin Costache) parcelele ajung și la

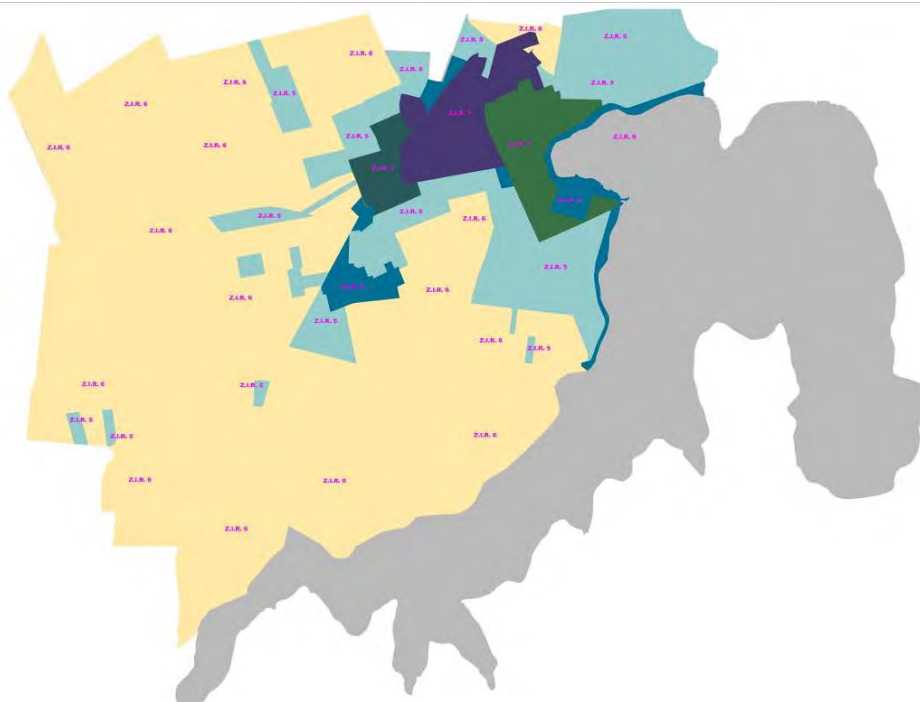
		<p>suprafețe de 3500mp.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fond construit nou, reprezentat de locuințe P+1 sau P+2, precum și o serie de stabilimente, hoteluri și pensiuni cu profil specific, între care și fostul sanatoriu PTT (acum centrul de recuperare Neuropsihiatrică, datând din perioada interbelică).
2.4.	<p>Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie</p>	<p>Caracteristici generale istorice și actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dezvoltarea țesutului urban: i) La începutul secolului XX se dezvoltă cartierul de locuințe din jurul bisericii Sf. Ilie (1907-1914); ii) În perioada interbelică și postbelică se dezvoltă zona comercială și de reprezentare a stațiunii: Piața publică cu monumentul eroilor (inaugurat 1931), teatrul de vară, zona pieței agroalimentare și a altor spații comerciale; - În perioada socialistă se dorește sistematizarea întregii zone și transformarea străzii Ion Țuculescu într-o stradă de reprezentare a orașului, cu instituții publice, spații publice amenajate și locuințe colective; se implementează doar o foarte mică parte a planului, în zona străzilor Eminescu și Al. Pușkin, inserții care nu afectează major țesutul urban (nu sunt trasate străzi noi) - Zonă destructurată / nedezvoltată pe str. Ion Țuculescu pe porțiunea dintre str. N. Bălcescu și str. Nicolae Titulescu din cauza Văii Techirghiol, ceea ce face să se piardă caracterul de centralitate. - Parcelar mixt: regulat, neregulat, neconstituit. Suprafețele parcelor destinate locuirii sunt cuprinse între 300mp și 1000mp. Parcele de dimensiuni mai mari de 2000mp sunt destinate instituțiilor publice (biserica Sf. Ilie – 3000mp). - Fond construit de dată recentă, cu câteva elemente de la începutul sec. XX (biserica Sf. Ilie) sau din perioada interbelică și postbelică. - Cu excepția locuințelor colective (P+4), înălțimile clădirilor sunt mici, parter și P+1, dominantă de înălțime a zonei fiind Vila Minerva, prin turnul său

		de colț (P+2) pentru zona falezei și Biserica "Sf. Ilie" pentru cartierul de case de la sudul Văii Techirghiol. În ultimii ani au apărut și locuințe P+2 care concurează repere de înălțime ale zonei.
3.	VATRA NOUĂ - COLONIȘTII – CARTIERUL AGRICOL	
	<p>În anii 1924, 1925 și 1927 sunt aduși la Techirghiol coloniști din Argeș, Ilfov și Romaniți; toți aceștia au format un cartier sub denumirea de "cartierul agricol", în partea de vest a localității.</p> <p><i>Planul completării Satului Techirghiol</i> din 1924 cuprindea 248 de parcele, de forme dreptunghiulare (majoritare) sau poligonale regulate și suprafețe cuprinse între 1500 mp (majoritare) și cca 2600 mp.</p> <p>În anul 1938 este definitivată trasarea tuturor străzilor din vatra coloniștilor.</p>	<p>Caracteristici generale istorice și actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Țesut urban dezvoltat în baza unui plan de parcelare (1924) - Tramă stradală regulată, definitivată în teren în anul 1938, cu forma ghidată de existența drumului național care reprezintă un ax de simetrie al parcelării - Parcelar regulat, dezvoltat în timp, cu aspect ordonat, deși nu se respectă în totalitate planul de parcelare: o parte din parcele nu au fost trasate, altele au fost subîmpărțite ulterior. Suprafața parcelelor este cuprinsă între 1000mp și 2000mp. Parcela proiectată era de 1500mp. - Fond construit de dată recentă, postbelic, compus din locuințe P, P+1, P+1+M, retrase de la aliniament, cu învelitoare din țiglă sau tablă.
4.	ȚESUT URBAN DEZVOLTAT DUPĂ CEL DE-AL DOILEA RĂZBOI MONDIAL	
4.1.	Sanatoriul balnear	<p>Caracteristici generale istorice și actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inserție din perioada socialistă în extinderea parcelării Panteli - Parcelar destructurat, compus din parcela sanatoriului cu suprafață excepțională (cca 30000mp) și parcele perimetrare acesteia, de dimensiuni mult mai mici cuprinse între 500mp și 2000mp. - Fond construit nou, cu dominanța de înălțime P+7 (sanatoriul balnear) și un fond de locuințe și pensiuni P+1, P+2
4.2.	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol	- Terenuri destinate amenajărilor specifice contactului cu apa
4.3.	Zone destinate sportului și loisirului	- Teren de sport dezvoltat în perioada postbelică; este inerezisă schimbarea funcțiunii (activități sportive și de loisir)
4.4.	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică	- Țesut dezvoltat în timp, în lungul unor căi de comunicație preexistente și la

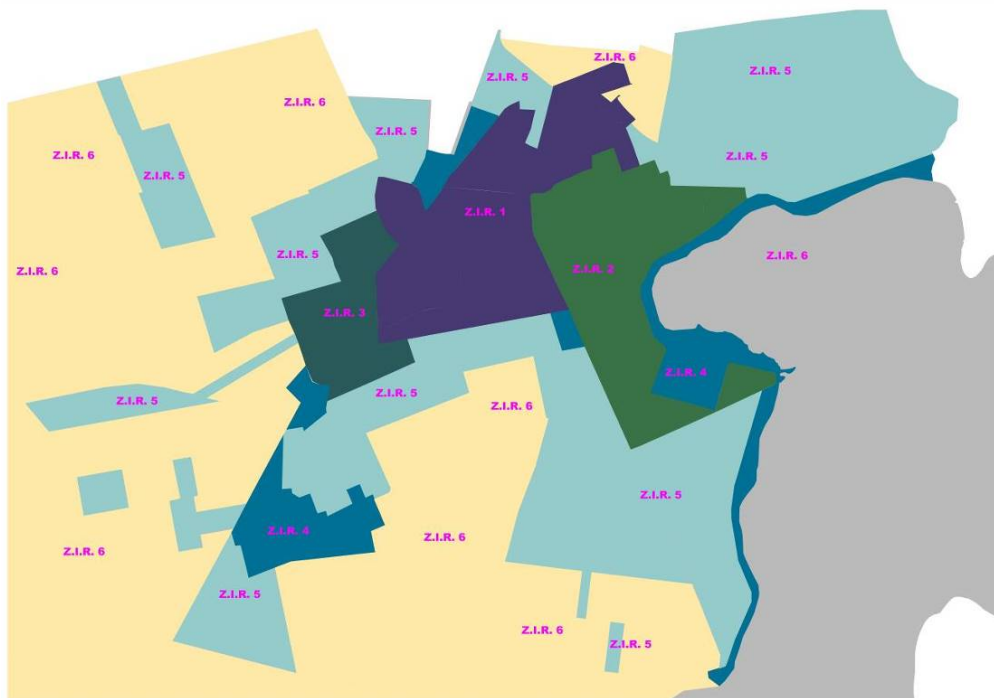
		<p>limita oraşului existent ante 1945</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcele cu suprafaţa cuprinsă între 250 şi 4000 mp - Fond construit nou, post 1990; locuinţe individuale (P, P+M, P+1) şi colective cu regim mic de înălţime (P+1) - Densitate mică a construirii (POT max. 30%)
4.5.	Activităţi economice - Zone industriale şi agrozootehnice din perioada postbelică	<p>Caracteristici generale istorice şi actuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Platforme de activităţi economice dezvoltate în perioada postbelică, în prezent destructurate, părăsite sau transformate în platforme comerciale, spaţii de depozitare
5.	ZONE NOI DE DEZVOLTARE / DOCUMENTAŢII DE URBANISM APROBATE	
5.1.	Parcelări şi documentaţii de urbanism aprobate (P.U.Z.)	<p>Caracteristici generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parcelări existente, trasate după 1990 - Parcelări şi zone noi de dezvoltare aprobate în documentaţii de urbanism (PUZ), majoritatea netrasate în teren, care au condus la extinderea intravilanului oraşului - Dimensiunile parcelelor sunt cu mult mai mici faţă de parcelele din celelalte ZIR cu suprafeţe cuprinse între 250mp şi 500mp. Deşi parcelele au forme regulate, în unele cazuri raportul laturilor este nespecific localităţii şi nepotrivit construirii. Mai exact, 2/1, parcelele fiind asezate cu latura cea mai lungă la strada. Ocuparea din toate aceste noi parcelări este excesivă, spaţiul liber/plantat al parcelei lipsind în multe cazuri, iar POT depăşeşte 50%. - Aceste terenuri se suprapun parţial cu situri arheologice şi zonele lor de protecţie, construirea necesitând, după caz, cercetare sau supraveghere arheologică
5.2.	Terenuri libere în intravilan	<ul style="list-style-type: none"> - Terenuri neocupate de construcţii cu folosinţă agricolă, amplasate la limita intravilanului, care reprezintă resurse ale dezvoltării - Aceste terenuri se suprapun parţial cu situri arheologice şi zonele lor de

		protecție, construirea necesitând, după caz, cercetare sau supraveghere arheologică
6.	EXTRAVILAN – TERENURI CU FOLOSINȚE AGRICOLE	
6.1.	Terenuri agricole în extravilan care se suprapun cu situri arheologice și zonele lor de protecție	<ul style="list-style-type: none"> - Terenuri destinate activităților agricole - Aceste terenuri se suprapun parțial cu situri arheologice și zonele lor de protecție
6.2.	Terenuri agricole în extravilan	<ul style="list-style-type: none"> - Terenuri destinate activităților agricole, culturi de cereale, pășunat, vii
6.3.	Lacul Techirghiol	<ul style="list-style-type: none"> - Element de cadru natural reprezentativ, care a determinat profilul economic al Orașului Techirghiol

b. Schemă cu evidențierea zonelor istorice de referință (ZIR)



Schema Zonelor Istorice de Referință din Teritoriul administrativ al orașului Techirghiol



Schema Zonelor Istorice de Referință din Teritoriul intravilan al orașului Techirghiol

Identificarea amenajărilor valoroase

Studiul de teren și cercetările bibliografice au condus la identificarea unei serii de amenajări valoroase din punct de vedere peisajer, memorial-simbolic și istoric:

Amenajări valoroase (spații publice)³⁸:

- **Piața Republicii**
- **Amenajarea peisajeră** de pe malul lacului Techirghiol
- **Plantațiile de aliniament ale străzilor Pescărușului, Traian, Ovidiu, Dr. V. Climescu (parțial), B-dul Victoriei**

Amenajări valoroase (spații amenajate în incinte publice/private)

- **Primăria orașului Techirghiol, fostă Vilă Păpușica și spațiile plantate aferente**
- **Sanatoriul Balnear și de Recuperare pentru Copii (fost Sanatoriu Clement Popescu), str. Ovidiu nr. 2-4**
- **Amenajarea incintei Ansamblului sanatorial mănăstiresc Sf. Maria**

Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase

Pentru identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase a fost analizată imaginea urbană a orașului

³⁸ Pentru ilustrații, vezi partea desenată și Cap. 5. Elemente semnificative ale peisajului cultural

Principalele perspective valoroase identificate prin analiză vizează următoarele obiective:

- **Vila Minerva**
- **Piața Republicii**, cel mai reprezentativ spațiu public istoric al orașului
- **Biserica de lemn din incinta Ansamblului sanatorial mănăstiresc Sf. Maria**
- **Turlele bisericilor și minaretul geamiei din Techirghiol**
- **Perpectivile descentente către lacul Techirghiol, de pe străzile care se intersectează cu malul acestuia** (bd. Eroilor, str. Minerva, str. Pictor Ion Tuculescu, **Bd. Victoriei**, str Narciselor, str. Albăstrelelor).

2.7.4 Situri arheologice³⁹

Descoperiri arheologice menționate în literatura științifică

- ISM II, 69 – inscripție descoperită la Techirghiol înainte de 1875, menționându-l pe T. Cominius Claudianus Hermaphilos, sofist și agonothet al comunității pontice Hexapolis (databilă în perioada lui Marcus Aurelius și Commodus).
- ISM II, 183 – monument funerar descoperit în cimitirul musulman de la Techirghiol, astăzi în colecția Muzeului Louvre (menționat pentru prima oară de C. Allard), în memoria unui loci princeps, M. Atius Firmus și a soției sale Cocceia Iulia (datat la sfârșitul sec. I – începutul sec. II p.Chr.).
- ISM II, 272 – inscripție funerară fragmentară, datată în sec. II-III p.Chr., găsită la Techirghiol în sec. XIX, publicată inițial de Gr. Tocilescu în 1884, astăzi în colecția MNA din București.
- ISM II, 266 – inscripție funerară descoperită la Urluchioi la sfârșitul sec. XIX, menționând un personaj – Aurelius, fiul lui Dalenus, fost militar în cohortele pretoriene, provenind din vicus Amlaidina, un sat aflat în apropiere, undeva pe litoralul pontic (datare sfârșitul sec. II – începutul sec. III p.Chr.).
- ISM II, 283 – fragment de inscripție aparținând unui sarcofag, descoperită în cimitirul de la Urluchioi, care face parte din același monument cu un fragment încastrat în zidul bisericii din Tuzla; se datează la sfârșitul sec. II – începutul sec. III p.Chr.
- ISM II, 339 – un fragment dintr-o inscripție funerară în versuri (sec. II-III p.Chr.), descoperită tot în cimitirul de la Urluchioi
- Așezarea culturii Hamangia de la Techirghiol (Dealul Minerva) este cunoscută încă din anii 1950, beneficiind și de săpăturile efectuate de Eugen Comșa, Doina Galbenu și Andrei Aricescu (Comșa et alii 1962; pentru ceramica descoperită cu acel prilej, vezi Voinea, Neagu 2006).
- Pe același deal Minerva, Horia Slobozianu recuperează materiale arheologice importante care ilustrează locuirea din epoca romană (Slobozianu 1959, p. 741). Autorul precizează descoperirea unei cantități apreciabile de ceramică pe Bulevardul Eroilor, cu ocazia lucrărilor de canalizare efectuate pe o distanță de circa 300 m și în jurul clădirilor construite în partea de Nord a aceluiași bulevard.

³⁹ Conform Studiu Isoric- Arheologic PUG Orașul Techirghiol, Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța, 2018

- De la Techirghiol provine un binecunoscut depozit de 28 de piese din bronz (celturi, seceri, mâner de sabie, lamă de sabie, fragmente de coif, turte), cu o greutate totală de 2,383 kg, se datează în faza Hallstatt A1 și aparține probabil unui mic atelier; piesele provin din Transilvania, pe calea schimburilor intertribale (Aricescu 1970, p. 32-34, 5859, fig. 9, 10).

- În apropierea stadionului și în grădinile locuitorilor din zonă au fost culese fragmente ceramic preistorice și medieval timpurii, iar "pe culmea terasei înalte din partea de sud a localității", pe traseul canalului de irigație ce pornește din partea de SE a orașului, "la locul unde acesta cotește spre sud", s-au observat gropi de morminte (orientate E-V), probabil din perioada medievală timpurie (Boroneanț 1977, p. 321).

- Același V. Boroneanț menționează descoperirea de fragmente ceramice romane la 2 km distanță de oraș, în zona carierei de piatră de pe malul lacului, iar la 1,5 km distanță spre Sud de carieră a fost găsită o unelată de silex din epipaleolitic (Boroneanț 1977, p. 321).

- Cele mai consistente urme de locuire observate de V. Boroneanț sunt cele din zona Urluchioi, îndeosebi din zona sitului aflat la limita dintre teritoriile actuale ale UAT Techirghiol și UAT Topraisar; este vorba de o întinsă așezare din epoca romană, situată pe ambii versanți ai unei văi largi care se varsă în fostul braț Urluchioi (mai exact la Nord de fostul sat Urluchioi); în teren s-au observat numeroase fragmente ceramice și resturi de construcții din piatră și cărămidă.

- O serie de monede descoperite întâmplător pe teritoriul orașului (Vertan, Custurea 1995/1996, p. 318-319: monede Constantin, Constans, Constantius II, Valens, donate de R. Diaconu și R. Frățilă; Custurea, Vertan, Talmațchi 1997, p. 382: monede de la Licinius, Constantin, Constans, Constantius II, Valens; Custurea, Vertan, Talmațchi 1998, p. 323: monedă de la Maximianus, anul 296), provenind cel mai probabil din așezările romane din vatra localității și de pe malul lacului, ilustrează intensă circulație monetară din această perioadă.

Situri arheologice conform Listei Monumentelor Istorice 2015 (cf. Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015) orașul Techirghiol figurează cu următoarele poziții:

1 – RAN 60543.01. Așezarea Hamangia de la Techirghiol - "Dealul Minerva", pe malul lacului Techirghiol – așezare, epoca neolitică (cod LMI CT-I-s-B-02760).

2 - RAN 60543.02. Situl arheologic de la Techirghiol. la 1,5 km V de fosta carieră Techirghiol – așezare paleolitic, epoca romană. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02761, cu două subramuri - așezare romană (cod LMI CT-I-m-B-02761.01) și așezare din epipaleolitic (cod LMI CT-I-m-B-02761.02).

3 – RAN 60543.03. Situl arheologic de la Techirghiol, în jurul golfului Urluchioi – așezare și necropolă, Neolitic, LaTene, Elenistic, Roman. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02762 (situl arheologic de la Techirghiol, punct "Urluchioi"), cu doua subramuri - așezare romană (CT-I-m-B-02762.01) și așezare neolitică (CT-I-m-B-02762.02).

Pe lângă pozițiile menționate mai sus, în Repertoriul Arheologic Național orașul Techirghiol apare cu următoarele localizări:

4 - 60543.04. Situl arheologic de la Techirghiol - "Dealul Urluchioi". La cca. 4 km sud-vest de oraș și la 600 m nord-vest de malul Lacului Techirghiol, pe Valea Dereaua și pe pantele line sud-vestice ale Dealului Urluchioi – așezare, neolitic, epoca romană.

SIT 1 – TECHIRGHIOI – "DEALUL MINERVA" (COD LMI CT-I-s-B-02760) (COD RAN 60543.01)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789161.785	290474.109	11	788482.702	290857.662
2	789223.876	290532.327	12	788482.135	290796.909
3	789194.246	290568.440	13	788287.134	290704.880
4	789191.120	290768.759	14	788240.154	290616.016
5	789026.444	290771.468	15	788477.007	290488.517
6	788876.392	290772.110	16	788736.867	290350.864
7	788875.172	290836.397	17	788804.734	290338.739
8	788737.834	290807.707	18	788827.852	290298.811
9	788632.975	290773.553	19	788922.872	290332.772
10	788593.480	290899.934	20	789030.057	290407.276
Suprafață: 33,5 ha					

- Localizare: În intravilanul de Nord-Est al orașului, delimitat de malul lacului Techirghiol la Sud, strada Ion Țuculescu la SV, străzile Ecaterina Varga, Pictor Ion Andreescu, Eroilor și Munteniei la Nord. Resturile arheologice se concentrează în special pe străzile Alecu Russo, Alexandru Vlahuță, Maior Gheorghe Șonțu, Minerva, Costache Negri, George Coșbuc, Bd. Eroilor (între str. Mărășești și Piața Republicii), Dr. Ion Tătăranu (între str. Mărășești și Piața Republicii), Ecaterina Teodoroiu, Griviței, Nicolae Titulescu, Pictor Ion Țuculescu, Negru Vodă, Ecaterina Varga (între str. Pictor Ion Țuculescu și str. Muncii), Muncii (între str. Dr. Ion Tătăranu și Pictor Ion Andreescu), Colonel Mărculescu, Pictor Ion Andreescu, Mărășești, Munteniei, Transilvaniei, Mărăști, Oituz, Bd. Eforie.

- Descoperiri: În urma numeroaselor supravegheri de pe raza orașului Techirghiol în perioada 2004-2006 a fost delimitat mai bine un nucleu cu o bogată locuire greco-romană și medievală timpurie în zona de NE a localității, care suprapune în mare parte și binecunoscuta așezare neolitică din zona Hotelului Minerva. Periegezele efectuate pe străzile din perimetrul sitului, precum și pe unele proprietăți, au permis identificarea a numeroase fragmente ceramice din perioadele elenistică, romană și medieval timpurie, care conturează foarte clar o așezare importantă. Cel mai bine se poate delimita deocamdată locuirea medieval timpurie, în perimetrele străzilor Griviței, Nicolae Titulescu, Negru Vodă și Ecaterina Teodoroiu, unde au ieșit la lumină complexe și materiale arheologice databile în secolele VIII-X p.Chr.

- Cronologie: perioada neolitică (cultura Hamagia), perioada La Tene / elenistică (sec. V-I a.Chr), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.), perioada medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.).



Fig. 5: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 2 (fundal Google Earth 2018)

Sit 3 – Techirghiol Vest – ”Cimitirul turcesc” – grup de tumuli

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787592.239	290601.547	9	787342.829	290430.807
2	787553.813	290706.468	10	787408.272	290463.946
3	787366.454	290752.634	11	787465.782	290495.128
4	787347.105	290660.873	12	787488.901	290504.886
5	787250.757	290619.866	13	787516.433	290535.955
6	787286.747	290537.862	14	787569.157	290550.621
7	787309.214	290479.155	15	787601.547	290573.986
8	787318.563	290482.566	-	-	-
Suprafață: 6,5 ha					

- Localizare: în partea de Vest a orașului, în apropiere de drumul național DN 38 (str. Răscoala din 1907); cuprinde cea mai mare parte a cimitirului musulman, precum și proprietăți aflate pe străzile Gheorghe Șincai și Aprodu Purice.

- Descoperiri: din zona cimitirului turcesc provine o inscripție care menționează un loci principeș, T. Atius Firmus (ISM II, 183); Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX figurează în incinta cimitirului două mibile, aparținând cel mai probabil unei necropole tumulare și plane anterioare epocii otomane. Nu excludem apartenența la această necropolă a monumentului funerar amintit.

- Cronologie: perioada romană (sec. I-III p.Chr.), perioada otomană (sec. XVI-XIX).



Fig. 6: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 3 – Cimitir turcesc (fundal Google Earth 2018)

Sit 4 – Techirghiol Sud – ”Stadion” – locuire preistorică și medievală timpurie

Pct.	X	Y
1	788130.235	290000.787
2	788205.215	289647.416
3	788376.395	289683.946
4	788605.904	289793.964
5	788555.541	289881.927
6	788491.373	290057.940
Suprafață: 13 ha		

- Localizare: în zona de Sud a orașului, în apropiere de stadion, dar și pe proprietățile învecinate, delimitat de Est de str. Traian, la Nord de Bd. Victoriei, la Vest de str. Emil Cioran, iar la Sud de terenurile intravilane aflate la Sud de strada Narciselor.
- Descoperiri: descoperirile mai vechi, consemnate de Vasile Boroneanț, constau în fragmente ceramice preistorice și medievale timpurii.
- Cronologie: perioada neolitică (?), epoca medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.)

Sit 5 – Techirghiol Sud – necropolă tumulară și plană

Pct.	X	Y
1	788099.084	288997.325
2	788349.687	288965.766
3	788389.025	289325.552
4	788404.188	289472.689
5	788409.882	289554.861
6	788377.959	289680.688
7	788203.803	289644.266
8	788054.991	289613.257
9	788095.270	289430.845
10	788015.799	289414.397
11	788107.263	289044.317
Suprafață: 21 ha		

- Localizare: în zona de Sud a orașului, intravilan și extravilan, pe pantele de Nord ale dealului cunscut în Planul Director de Tragere sub toponimul Ormancic, imediat șla Sud de situl 4

- Descoperiri: pe Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX este figurată o movilă denumită Movila Male (cu cota de înălțime +4) în zona centrală a sitului; aceasta a fost aplatizată și parțial distrusă de amenajarea unui canal de aducțiune a apei. Unele imagini aeriene și satelitare indică prezența unor tumuli aplatizați în jurul fostei movile. Mențiuni cu privire la acest sit avem de la Vasile Boroneanț, care îl localizează "pe culmea terasei înalte din partea de sud a localității", pe traseul canalului de irigație ce pornește din partea de SE a orașului; autorul precizează că "la locul unde acesta cotește spre sud", s-au observat gropi de morminte (orientate E-V), probabil din perioada medievală timpurie.

- Cronologie: preistorie?, antichitate, epoca medievală timpurie.

Sit 6 – Techirghiol SV – locuire antică și medievală

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787029.117	289674.622	7	787596.819	289748.625
2	787103.115	289648.690	8	787566.299	289737.804
3	787089.473	289513.801	9	787515.581	289878.066
4	787153.631	289351.370	10	787370.586	289798.159
5	787400.234	289453.899	11	787224.376	289749.132
6	787674.165	289566.890	12	787100.766	289804.519
Suprafață: 19 ha					

- Localizare: în zona de SV a orașului, într-un perimetru care cuprinde proprietăți aflate pe străzile Răscoala din 1907, Walter Mărăcineanu, George Enescu, Plantelor, Samuil Micu și Pericle Macri, precum și la Sud de strada Pericle Macri.

- Descoperiri: în terenurile încă folosite ca arabil, situate la Sud de strada Pericle Macri, s-au descoperit câteva fragmente ceramice elenistice, romane și din perioada otomană, care indică cel mai probabil prezența unor structuri de locuire din aceste perioade.

- Cronologie: perioada antică (elenistică, romană), medievală târzie (otomană).



Fig. 7: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 4-6 (fundal Google Earth 2018)

Sit 7 – Techirghiol Vest – așezare La Tene / elenistică

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	786185.043	290082.765	9	785618.070	289769.037
2	786067.476	290163.226	10	785693.887	289714.604
3	785996.936	290146.260	11	785803.984	289697.225
4	785907.794	290009.446	12	785854.111	289696.398
5	785822.268	290063.001	13	785967.224	289713.758
6	785709.162	289898.366	14	786143.798	289704.869
7	785639.666	289944.396	15	786388.819	289742.238
8	785552.725	289817.742	16	786478.380	289876.125
Suprafață: 26 ha					

- Localizare: la marginea de Vest a orașului (circa 600 m NV de intersecția DN 38 – DJ 393), în zona fermelor de la Nord de drumul național DN 38 spre Movilița; la Sud este mărginită de un canal de irigații.

- Descoperiri: fragmente ceramice descoperite în terenul arabil, provenind în majoritate de la amfore elenistice, dar și de la câteva vase indigene lucrate cu mâna.

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.).

Sit 8 – Techirghiol SV - șanțuri de delimitare antice

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	785234.119	289432.497	10	786744.397	289383.269
2	785340.857	289369.451	11	786718.840	289521.339
3	785524.512	289294.034	12	786497.051	289575.159
4	785806.686	289242.416	13	786082.333	289488.948
5	786134.928	289215.061	14	785709.282	289417.443
6	786141.240	289184.130	15	785639.111	289424.411
7	786364.315	289227.606	16	785518.300	289556.564
8	786534.371	289259.402	17	785216.950	289493.524
9	786518.931	289346.255	-	-	-
Suprafață: 34 ha					

- Localizare: în extravilanul de SV al orașului, la Sud de DN 38 și la Vest de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, în vecinătatea necropolei tumulare (sit 9) și a așezării elenistice de la Nord (sit 7).

- Descoperiri: în urma analizei unor imagini satelitare (Google Earth imagery dates 7/22/2012, 8/24/2013) și aeriene (otrofotoplanuri ANCPI din anii 2008 și 2010) se poate observa existența a două șanțuri paralele care delimitează cel mai probabil așezarea de necropola tumulară învecinată. Șanțul 1 de la Sud se observă pe o lungime de circa 1400 m, iar șanțul 2 de la Nord pe o lungime de aproximativ 1200 m. Nu excludem posibilitatea ca șanțurile respective să fie dublate și de valuri de pământ.

- Cronologie: perioada elenistică (?).

Sit 9 – Techirghiol SV – necropolă tumulară și plană

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	784949.684	289472.075	13	785530.820	289294.108
2	785326.164	288713.130	14	785343.679	289371.338
3	785321.614	288344.346	15	785231.168	289434.409
4	785523.865	288341.597	16	785210.281	289502.564
5	785528.850	288578.073	17	785132.655	289487.573
6	785583.198	288579.332	18	785100.819	289645.498
7	785577.991	288781.410	19	784997.978	289627.943
8	785937.840	288842.666	20	784955.856	289820.487
9	786188.606	288882.239	21	784670.619	289768.150
10	786162.925	289040.818	22	784712.864	289582.321
11	786134.818	289216.316	23	784747.530	289433.935
12	785808.628	289244.053	-	-	-
Suprafață: 73 ha					

- Localizare: la distanțe cuprinse între 1 și 2 km SV de oraș (intersecția DN 38 – DJ 393), majoritar la Sud de DN 38, în terenurile arabile traversate de canalul de irigații și de conducta Transgaz.

- Descoperiri: Pe planurile topografice mai vechi sau mai noi zona este cunoscută prin două movile de mari dimensiuni - Movila Urluchioi și Movila Rătezata și prin figurarea altor movile mai mici. Imaginile aeriene și satelitare confirmă o densitate mult mai mare de movile în zonă (tumuli aplatizați), ceea ce presupune existența aproape certă și a unor morminte plane (cel puțin în jurul acestor movile). Deplasările în teren au confirmat existența acestui important sit arheologic, pe care l-am delimitat în funcție de cele 15 movile vizibile, dar și prin înregistrarea materialelor arheologice culese din teren (îndeosebi fragmente ceramice de epocă elenistică).

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.), perioada romană (?).

Sit 10 – Techirghiol SV – locuire La Tene / elenistică

Pct.	X	Y
1	785585.510	288580.528
2	785917.828	288421.611
3	786233.352	288278.839
4	786379.517	288514.360
5	786206.715	288586.142
6	786158.348	288874.524
7	785938.026	288839.589
8	785579.589	288779.486
Suprafață: 27 ha		

- Localizare: în terenul extravilan de la SV de oraș, la circa 1-1,5 km SV de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, imediat la Vest de drumul județean DJ 393, în vecinătatea mării necropole tumulare (sit 9).

- Descoperiri: se poate delimita mai ales pe baza anomaliilor vizibile pe ortofotoplanuri și imagini satelitare. Materialul ceramic cules în teren este foarte fragmentat și relativ rar.

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.).

Sit 11 – Techirghiol SV – ”Movila Ormancic” – necropolă

Pct.	X	Y
1	786683.501	288660.184
2	786549.058	288138.039
3	786856.130	288050.378
4	786838.455	287972.454
5	786948.923	287944.866
6	786993.837	288131.410
7	786932.730	288149.710
8	786875.527	288425.171
9	787263.832	288538.089
10	787240.498	288661.173
11	787190.722	288854.851
Suprafață: 30 ha		

- Localizare: la marginea de SV a orașului (circa 1 km Sud de intersecția dintre DN 38 și DJ 393), la Est de DJ 393, în terenul extravilan din apropiere de centrul logistic Dedeman.

- Descoperiri: pe Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX sunt figurate patru movile, una dintre ele fiind cunoscută ca Movila Ormancic; pe imagini aeriene și satelitare se observă mai multe anomalii care indică prezența unor tumuli aplatizați, îndeosebi în partea de Sud a sitului, traversată de un canal de irigații; fragmente ceramice atipice identificate în teren.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 12 – Techirghiol Vest – tumuli aplatizați

Pct.	X	Y
1	783796.827	290313.566
2	783873.283	290138.303
3	784114.335	290243.870
4	784039.242	290420.719
Suprafață: 5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Vest a teritoriului UAT Techirghiol, aproximativ 3 km distanță de oraș și la 1 km Nord de drumul național DN 38 spre Movilița.

- Descoperiri: anomalii vizibile pe imagini satelitare și ortofotoplanuri indică prezența a cel puțin doi tumuli aplatizați.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.



Fig. 10: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 6-11, 13 (fundal ortofotoplan 2008)

Sit 13 – Techirghiol Sud – tumul aplatizat

Pct.	X	Y
1	787827.410	288080.330
2	787811.909	287993.791
3	787896.046	287978.705
4	787911.423	288064.747
Suprafață: 0,75 ha		

- Localizare: în terenul extravilan situat la aproximativ 1,7 km Sud de oraș, 1,5 km Est de DJ 393 și 1 km Vest de malul lacului Techirghiol. - Descoperiri: anomalie vizibilă pe imagini satelitare și ortofotoplanuri, care indică prezența unui tumul aplatizat. - Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 14 – Techirghiol Sud – ”Carieră” – așezare romană, locuire preistorică (cod LMI 2015 CT-I-s-B-02761) (cod RAN 60543.02)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789333.647	288542.732	14	787722.325	286795.961
2	789054.125	288522.518	15	787875.211	286772.681
3	789007.680	288624.492	16	788039.049	286804.143
4	788765.440	288641.459	17	788151.434	287035.503
5	788671.911	288141.854	18	788398.741	287183.579
6	788470.262	288157.798	19	788771.212	287550.609
7	788409.236	287771.735	20	788866.956	287676.891
8	788158.202	287799.637	21	788863.903	287810.973

9	788092.261	287492.831	22	788823.942	287933.789
10	787931.403	287542.932	23	788946.871	288061.214
11	787838.704	287226.337	24	789133.090	288097.615
12	787738.802	287254.096	25	789207.499	288210.651
13	787632.141	286838.592	-	-	-
Suprafață: 103 ha					

- Localizare: pe malul de Vest al lacului Techirghiol, la distanțe cuprinse între 500 m și 2,5 km Sud de oraș, în zona vechilor cariere de piatră și până în apropierea digului care separă lacul Techirghiol de balta Zarguzon.

- Descoperiri: cu prilejul periegezelor din anii 1970, Vasile Boroneanț menționează descoperirea de fragmente ceramice romane la 2 km distanță de oraș, în zona carierei de piatră de pe malul lacului, dar și o unelată de silex din epipaleolitic la 1,5 km distanță spre Sud de carieră. Pe baza acestor informații, situl a fost înscris în RAN și clasat în LMI. În teren se observă o concentrare importantă de fragmente ceramice în zona centrală a sitului.

- Cronologie: preistorie, perioada romană (sec. II-III p.Chr.).

Sit 15 – Techirghiol Sud – ”Urluchioi Est” – așezare neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire romană (Cod LMI 2015 CT-I-s-B-02762) (Cod RAN 60543.03)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787444.833	286980.097	16	785528.222	285785.904
2	786953.088	287081.130	17	785878.562	285940.166
3	786974.229	287172.147	18	785887.303	286017.653
4	786271.912	287342.307	19	786094.660	286262.847
5	786242.433	287238.118	20	786233.931	286395.137
6	785922.726	287319.200	21	786279.638	286593.943
7	785886.779	287225.419	22	786596.232	286412.125
8	785639.323	287228.177	23	786704.795	286294.140
9	785609.703	286605.227	24	786774.246	286277.666
10	785420.149	286605.876	25	786858.901	286295.995
11	785215.599	286065.761	26	786933.835	286401.247
12	785228.998	285429.098	27	787074.310	286467.072
13	785311.216	285379.884	28	787189.123	286543.018
14	785390.369	285549.477	29	787353.317	286575.520
15	785441.226	285683.429	-	-	-
Suprafață: 191 ha					

- Localizare: la distanțe cuprinse între 2 și 3,5 km Sud de oraș, pe malul lacului Techirghiol, de o parte și de alta a unei văi situate între dealurile Urluchioi și Ormancic și pe pantele line ale acestora, până la limita cu UAT Topraisar; este traversat pe direcția N-S de drumul județean DJ 393.

- Descoperiri: cuprinde și zona fostului cimitir turcesc Urluchioi, unde s-au descoperit numeroase materiale epigrafice și sculpturale.

- Datare: perioada neolitică, perioada La Tene / elenistică, epoca romană (sec. II-IV p.Chr.)

Sit 16 – Techirghiol SV – ”Dealul Urluchioi” – necropolă tumulară

Pct.	X	Y
1	785128.721	286478.870
2	785285.691	286466.700
3	785340.054	286616.146
4	785454.214	286965.029
5	785457.272	287014.143
6	785146.627	287032.486
7	785115.428	286732.650
8	785157.456	286729.105
Suprafață: 13,5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Sud a UAT Techirghiol, pe Dealul Urluchioi, la 2,5 km SV de oraș și la 350 m Vest de drumul județean DJ 393; situat între perimetrele siturilor 15 și 17.

- Descoperiri: necropolă tumulară, organizată în jurul unei movile dominante (+4 cotă de altitudine față de terenul înconjurător); pe imagini satelitare și ortofotoplanuri se observă numeroși tumuli aplatizați, iar în teren s-au cules câteva fragmente ceramice de epocă elenistică și romană.

- Datare: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-I a.Chr.), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.)

Sit 17 - Techirghiol SV / Movilița SE ("Urluchioi") - așezare romană, locuire neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire otomană (Cod RAN: 60543.04)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	783910.520	287649.043	15	785120.917	285675.974
2	783939.145	287499.421	16	785223.976	285683.380
3	784101.864	287485.170	17	785185.745	286386.585
4	784143.864	287245.900	18	784909.971	286392.360
5	783775.522	287267.227	19	784903.870	286774.643
6	783748.736	287047.533	20	784954.085	287344.988
7	783951.357	287030.243	21	784975.661	287745.767
8	783933.810	286720.489	22	784605.556	287728.857
9	784116.137	286525.068	23	784563.404	288001.741
10	784135.741	286317.839	24	784394.874	287977.758
11	784385.310	286365.951	25	784400.476	287932.272
12	784527.041	286302.037	26	784202.417	287893.421
13	784774.366	285996.892	27	783987.695	287853.998
14	784947.592	285982.879	-	-	-
Suprafață: 171 ha					

- Localizare: limitele de Nord ale sitului se saflă la circa 2 km SV de orașul Techirghiol și la 2,5 km SE de localitatea Movilița; limita de Sud este asigurată de valea Dereaua, iar către SE se întinde până la aproximativ 250 m distanță de malul bălții Zarguzon (Iacul Techirghiol), pe pantele de Vest și de Sud ale Dealului Urluchioi. Este situat într-o vale largă care se întinde la Nord de valea Dereaua (între Dealurile Movilița și Urluchioi), la limita dintre UAT Topraisar și UAT Techirghiol.

- Descoperiri: numeroase nuclee de locuire, evidențiate de un bogat material ceramic; în zona centrală predomină materialul din perioada elenistică și romană timpurie, în zona de Nord apar nuclee databile în sec. IV p.Chr., iar în partea de Sud și SE se concentrează urmele de locuire

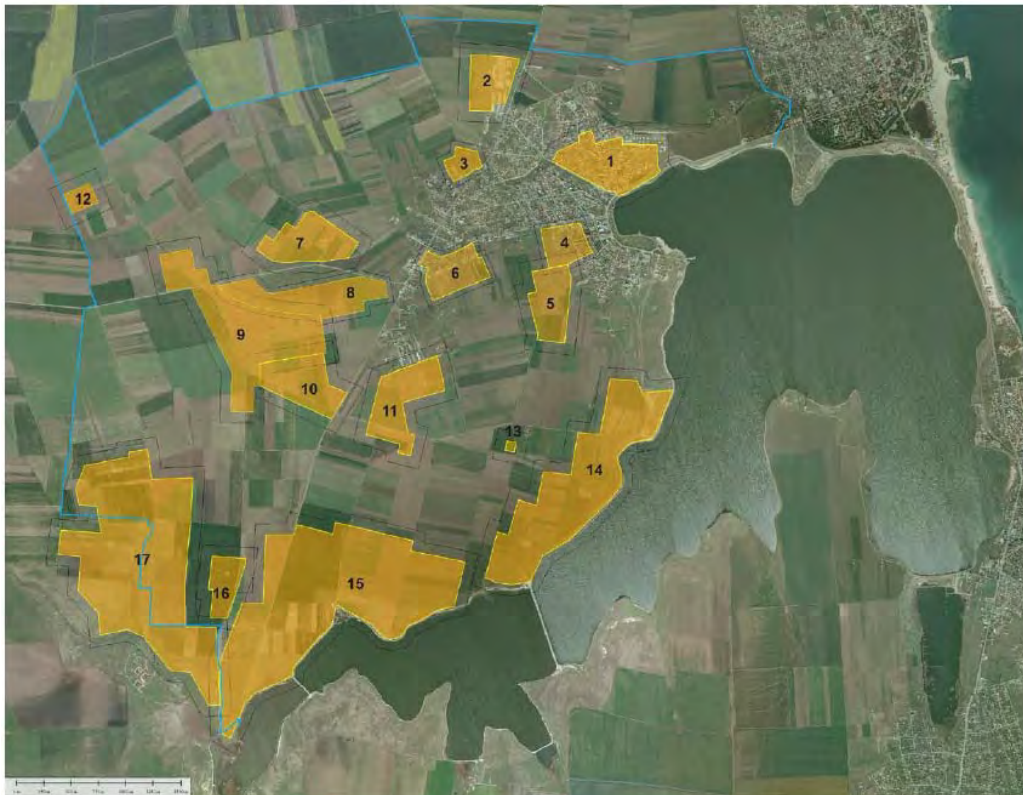
din perioada otomană (fostul sat Urluchioi). Conform informațiilor din RAN, există și urme de locuire din perioada eneolitică (cultura Gumelnița), posibil și din neolitic (cultura Hamangia).

- Observații: situl se întinde pe teritoriile UAT Techirghiol și UAT Topraisar (vezi sit 29 PUG Topraisar 2018). Necesită revizuirea descrierii din RAN.

- Datare: eneolitic (cultura Gumelnița), perioada La Tene / elenistică (sec. IV-I a.Chr.), epoca romană (sec. I-IV p.Chr.), epoca otomană (sec. XVI-XVIII p.Chr.).



Fig. 13: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 13-17 (fundal ortofotoplan 2008)



Perimetre situri arheologice pe raza U.A.T. Techirghiol

Coordonate STEREO 70

Zone de protecție situri arheologice

Sit 1

1, 789293.743, 290604.912
2, 789289.650, 290867.205
3, 789027.481, 290871.519
4, 788974.573, 290871.745
5, 788972.916, 290959.028
6, 788712.034, 290904.531
7, 788698.270, 290900.048
8, 788657.237, 291031.354
9, 788383.289, 290926.818
10, 788382.671, 290860.604
11, 788214.269, 290781.129
12, 788105.288, 290574.987
13, 788429.876, 290400.258
14, 788703.863, 290255.122
15, 788741.418, 290248.413
16, 788783.031, 290176.540
17, 788969.063, 290243.028
18, 789081.490, 290321.176
19, 789219.798, 290391.348
20, 789360.628, 290523.393

Sit 2

1, 787380.244, 290980.832
2, 787402.844, 291692.259
3, 787832.938, 291668.260
4, 788068.853, 291617.319
5, 787883.303, 291037.802
6, 787788.048, 291042.094
7, 787778.070, 290966.133

Sit 3

1, 787639.433, 290618.155
2, 787591.632, 290748.672

3, 787328.180, 290813.587
4, 787303.532, 290696.697
5, 787184.618, 290646.085
6, 787240.455, 290518.858
7, 787280.094, 290415.280
8, 787292.701, 290419.879
9, 787319.425, 290362.881
10, 787431.500, 290419.633
11, 787487.482, 290449.987
12, 787518.813, 290463.210
13, 787544.075, 290491.718
14, 787591.175, 290504.819
15, 787660.757, 290555.014

Sit 4

1, 788070.357, 290041.964
2, 788166.673, 289588.037
3, 788392.655, 289636.263
4, 788676.060, 289772.116
5, 788601.078, 289903.076
6, 788524.258, 290113.793

Sit 5

1, 787982.527, 288911.159
2, 788438.094, 288853.788
3, 788488.520, 289314.986
4, 788503.886, 289464.100
5, 788510.805, 289563.932
6, 788451.355, 289798.256
7, 788183.356, 289742.209
8, 787935.460, 289690.552
9, 787975.709, 289508.274
10, 787893.726, 289491.306
11, 788005.083, 289040.741

Sit 6

1, 787624.432, 289811.493
2, 787596.439, 289801.568
3, 787542.715, 289950.141
4, 787350.398, 289844.153
5, 787226.999, 289802.776

6, 787079.201, 289869.001
7, 786956.735, 289646.978
8, 787049.376, 289614.512
9, 787038.476, 289506.735
10, 787125.812, 289285.625
11, 787419.374, 289407.678
12, 787740.007, 289539.933

Sit 7

- 1, 786242.112, 290164.949
- 2, 786087.300, 290270.900
- 3, 785934.837, 290234.230
- 4, 785877.608, 290146.397
- 5, 785794.098, 290198.690
- 6, 785682.398, 290036.101
- 7, 785612.870, 290082.152
- 8, 785415.777, 289795.030
- 9, 785558.992, 289688.283
- 10, 785654.827, 289619.478
- 11, 785795.316, 289597.302
- 12, 785860.923, 289596.219
- 13, 785972.350, 289613.320
- 14, 786148.877, 289604.433
- 15, 786447.475, 289649.973
- 16, 786615.845, 289901.675

Sit 8

- 1, 786762.132, 289562.312
- 2, 786497.900, 289626.432
- 3, 786072.533, 289538.007
- 4, 785706.998, 289467.942
- 5, 785663.112, 289472.300
- 6, 785535.977, 289611.371
- 7, 785154.291, 289531.525
- 8, 785191.397, 289399.629
- 9, 785318.519, 289324.543
- 10, 785510.356, 289245.767
- 11, 785800.092, 289192.766
- 12, 786093.408, 289168.321
- 13, 786102.137, 289125.542
- 14, 786373.697, 289178.467
- 15, 786592.303, 289219.340
- 16, 786577.058, 289305.101

- 17, 786802.880, 289342.173

Sit 9

1, 785220.336, 288245.661
2, 785621.803, 288240.203
3, 785626.863, 288480.264
4, 785685.801, 288481.630
5, 785680.244, 288697.324
6, 785954.034, 288743.930
7, 786303.432, 288799.069
8, 786261.706, 289056.727
9, 786221.241, 289309.382
10, 785821.766, 289343.350
11, 785559.094, 289390.677
12, 785387.381, 289461.540
13, 785315.078, 289502.072
14, 785279.596, 289617.852
15, 785211.123, 289604.628
16, 785179.708, 289760.464
17, 785075.305, 289742.642
18, 785032.927, 289936.352
19, 784549.923, 289847.726
20, 784615.367, 289559.851
21, 784671.903, 289317.849
22, 784893.742, 289359.700
23, 785225.821, 288690.262

Sit 10

1, 785487.315, 288516.581
2, 785875.617, 288330.891
3, 786272.078, 288151.497
4, 786526.594, 288561.607
5, 786296.231, 288657.299
6, 786240.620, 288988.873
7, 785921.918, 288938.338
8, 785476.984, 288863.731

Sit 11

1, 787338.202, 288682.966
2, 787259.683, 288988.487
3, 786599.476, 288735.110

4, 786427.859, 288068.587
5, 786737.608, 287980.162
6, 786719.222, 287899.105
7, 787022.577, 287823.345
8, 787113.285, 288200.082
9, 787018.567, 288228.448
10, 786992.302, 288354.930
11, 787379.068, 288467.402

Sit 12

1, 784091.653, 290553.277
2, 783665.309, 290364.826
3, 783821.639, 290006.460
4, 784245.097, 290191.910

Sit 13

1, 787695.785, 287912.962
2, 787976.927, 287862.553
3, 788027.404, 288144.995
4, 787746.674, 288197.067

Sit 14

1, 789297.123, 288164.833
2, 789481.717, 288652.575
3, 789116.328, 288627.332
4, 789074.058, 288720.142
5, 788683.497, 288747.497
6, 788590.117, 288248.690
7, 788385.884, 288264.838
8, 788325.326, 287881.732
9, 788079.382, 287909.071
10, 788017.451, 287620.927
11, 787863.980, 287668.727
12, 787770.410, 287349.161
13, 787667.263, 287377.822
14, 787514.685, 286783.445
15, 787692.794, 286699.252
16, 787877.169, 286671.176
17, 788107.144, 286715.339
18, 788228.406, 286964.975
19, 788460.425, 287103.897

20, 788839.840, 287477.769
21, 788967.778, 287644.266
22, 788963.595, 287827.952
23, 788937.685, 287907.586
24, 788996.996, 287969.066
25, 789193.545, 288007.486

Sit 15

1, 785543.964, 287329.301
2, 785809.185, 287326.346
3, 785861.128, 287438.046
4, 786172.663, 287359.037
5, 786201.860, 287462.231
6, 787094.112, 287246.053
7, 787073.771, 287158.481
8, 787564.936, 287057.565
9, 787436.555, 286490.004
10, 787231.457, 286449.403
11, 787122.529, 286379.175
12, 787000.095, 286321.804
13, 786917.939, 286206.407
14, 786779.054, 286176.335
15, 786651.904, 286203.859
16, 786536.873, 286328.872
17, 786346.896, 286439.940
18, 786324.689, 286343.351
19, 786167.529, 286194.069
20, 785983.321, 285976.246
21, 785971.536, 285871.783
22, 785589.603, 285703.610
23, 785528.650, 285631.813
24, 785482.597, 285510.512
25, 785354.979, 285237.079
26, 785130.131, 285371.672
27, 785115.160, 286083.055
28, 785351.142, 286706.169
29, 785514.309, 286705.610

Sit 16

1, 785017.476, 286387.142
2, 785353.735, 286361.071
3, 785434.639, 286583.478
4, 785553.280, 286946.057

5, 785563.371, 287108.106
6, 785057.014, 287138.005
7, 785005.352, 286641.525
8, 785046.292, 286638.072

Sit 17 PUG Techirghiol (= Sit 29 PUG Topraisar)

1, 785375.478, 286582.760
 2, 785106.972, 286588.382
 3, 785104.114, 286767.446
 4, 785153.716, 287330.830
 5, 785187.358, 287955.751
 6, 784775.888, 287936.951
 7, 784730.975, 288227.706
 8, 784172.270, 288148.198
 9, 784179.097, 288092.762
 10, 784165.089, 288090.014
 11, 783840.293, 288030.381
 12, 783703.391, 287666.808
 13, 783741.107, 287469.656
 14, 783599.617, 287477.850
 15, 783524.993, 286865.796
 16, 783740.576, 286847.400
 17, 783729.193, 286646.475
 18, 783923.342, 286438.384
 19, 783957.278, 286079.648
 20, 784360.888, 286157.455
 21, 784401.489, 286139.146
 22, 784672.849, 285804.346
 23, 784825.587, 285791.991
 24, 785008.951, 285467.309
 25, 785434.460, 285497.885

2.7.5 Spatii verzi

Zonele verzi sunt constituite preponderant din suprafete partial amenajate pe faleza lacului. In interiorul orasului se gasesc citeva scuaruri si plantaii de aliniament pe o mica parte din strazi. Suprafata spatiilor verzi publice este completata de suprafata verde din cadrul celor doua cimitire existente.

În conformitate cu Registrul Verde al oraşului Techirghiol, spațiile verzi și suprafețele aferente acestora sunt următoarele:

Denumire/ Localizare	Suprafata (mp)
PARC FALEZA SPATIU VERDE Climescu dr. Victor	18900
PARC NUFARUL SPATIU VERDE Climescu, dr. Victor	5900
PARC TERAPEUTIC SPATIU VERDE Climescu dr. Victor	33951
IMPADURIRE TEREN SPATIU VERDE	160200

PARC MONUMENT	SPATIU VERDE	720	
SPATIU PARCARI	SPATIU VERDE	5000	
VICTORIEI	SPATIU VERDE	3616	
STRADA BEKIR COBANZADE		146.4	
STRADA VASILE LUPU		256.8	
STRADA ALEXANDRU PUSKIN		376	
Total		230284	

Conform HCL 94/ 2016 si HCL 95/2016 suprafetele de spatii verzi aferente orasului Techirghiol sunt urmatoarele:

Denumire/ Localizare	Suprafata (mp)
Cimitir musulman	55445
Cimitir ortodox	20695
Parc Str. Albăstrelelor	525
Teren sport	15000
Teren tenis	1092
Parc Nufărul	5900
Parc Băi Reci	35949
Parc Monument	720
Scuar Str. Minerva	115
Scuar Bd. Victoriei	897
Scuar și parcări Str. Minerva	360
Scuar și parcări str. A. Pîșkin	1000
Scuar și parcări Str. M. Eminescu	1000
Scuar și parcări str. Traian	1000
Scuar și parcări str. Pescărușului	1000
Scuar Bl. Victoriei	3616
Mal Lac Techirghiol	74398
Miniparc Acvatic	5677
Parc recreere	5000
Amenajare mal lac	115213
Grădina Botanică	55636
Total	400238



Figura 8 Dispunere spații verzi intravilan Techirghiol (nord)



Figura 9 Dispunere spații verzi intravilan Techirghiol (sud)

Sintetic, acestea se distribuie populației existente astfel- spații verzi conform Registrului Verde= 28,17 mp/loc



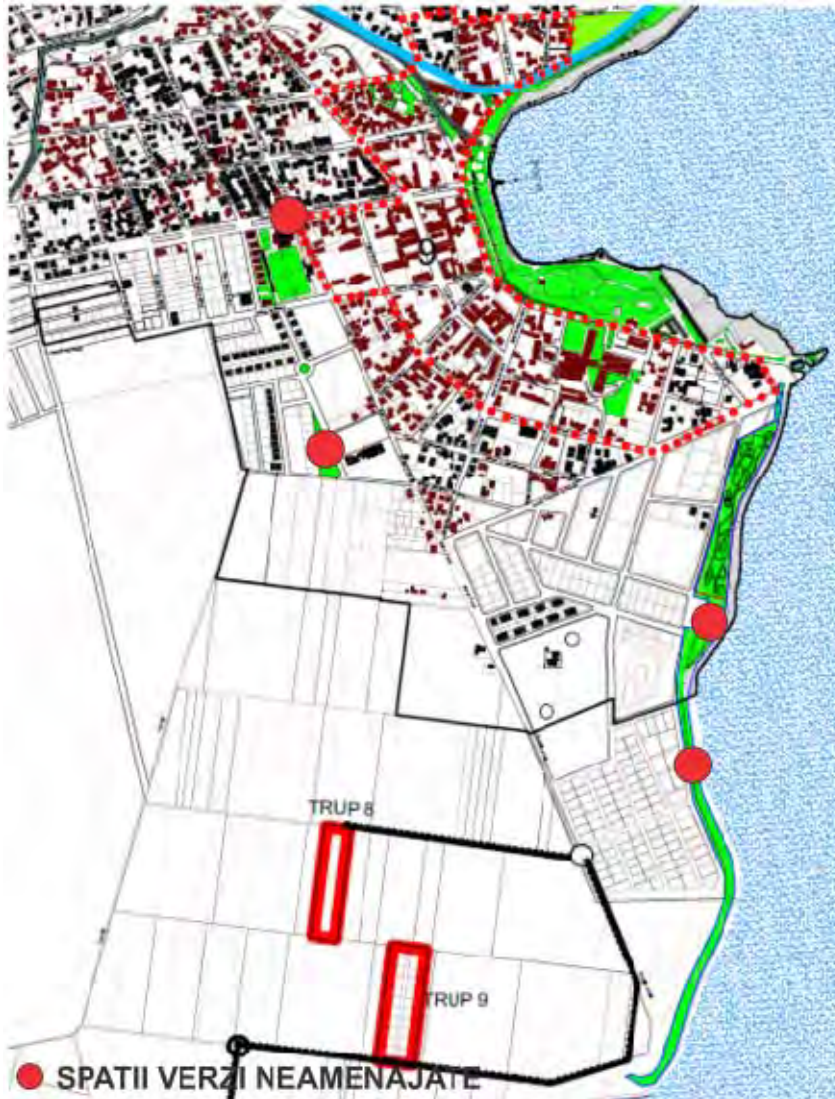


Figura 10 Disfuncții spații verzi

Tipologii spații verzi faleza

Spațiile verzi aferente falezei/ malului de lac constituie o resursă turistică și de agrement importantă la nivelul orașului, în prezent fiind insuficient valorificate. În prezent există tronsoane amenajate pentru dotări balnear și de agrement, tronsoane neamenajate precum și tronsoane amenajate ca spații verzi publice (parcuri). De asemenea, în prezent acestea nu sunt integrate într-un sistem verde coerent și unitar la nivelul orașului.



Figura 11 Tipologii spații verzi faleză.



Figura 12 Parc faleză

**PROIECTUL: " AMENAJARE TURISTICA A MALULUI LACULUI TECHIRGHIOI" Cod SMIS
16674**

Proiectul este finantat in cadrul Programului Operational Regional 2007-2013, Axa prioritara 5 – Dezvoltarea durabila si promovarea turismului, Domeniul de interventie 5.2 – Crearea, dezvoltarea, modernizarea infrastructurii de turism pentru valorificarea resurselor naturale si cresterii calitatii serviciilor turistice prin:

- o *Contract de finantare nr. 3300 din 30.07.2012, cod SMIS 16674, incheiat intre Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, in numele si pentru Autoritatea de Management pentru Programul Operational Regional si Unitatea Administrativ Teritoriala – Orasul Techirghiol.*

Durata si valoarea proiectului

Proiectul are o durata de implementare de 20 de luni, in perioada 31.07.2012 – 30.03.2014 si un buget total de 15.295.798,47 lei din care valoarea eligibila din FEDR este de 11.173.490,35 lei. Valoarea eligibila nerambursabila din bugetul national este de 943.385,32 lei, iar cofinantarea eligibila a beneficiarului este de 247.283,18 lei.

Investitia propusa prin proiect va transforma malul Lacului Techirghiol intr-o zona de imbaiere si recreere la standarde tehnice si estetice care ii vor asigura competitivitatea pe intreg litoralul romanesc. Astfel, lucrarile cuprind amenajarea malului lacului pe o suprafata de 7.000 mp, prin pereiere, a plajei in suprafata de 21.400 mp, prin aport de nisip, a unei gradini de recreere de 56.713 mp, precum si a zonei de bai reci de 7.400 mp. Turistii vor putea utiliza alei pietonale in lungime de 1708 m, piste pentru biciclete si alei pentru persoane cu dizabilitati; de asemenea, asa cum prevede legea, vor fi deserviti de doua posturi de salvamar si un punct de prim ajutor.

Utilitatile necesare bunei intretineri si sigurantei in zona de mal vor include trei grupuri sanitare cu dusuri si trei vestiare, retele de alimentare cu apa potabila (334 m lungime), de evacuare a apelor uzate si pluviale (310 m lungime), iluminat stradal aferent aleilor si pistelor destinate turistilor (2280 m lungime) si o parcare cu o capacitate de 90 de locuri. Complementar acestor lucrari de valorificare turistica a malului lacului Techirghiol, strazile Ecaterina Teodoroiu, Muncii si Dr. Ion Tataranu vor fi reabilitate pentru a da acces facil turistilor catre malul lacului.

Grădina Botanică Techirghiol

Proiectul „Arta grădinăritului transfrontalier la Marea Neagră”, cod MIS-ETC 697, coordonat de Consiliul Local Techirghiol este finanțat prin Programul de Cooperare Transfrontalieră România – Bulgaria 2007-2013 si își propune să dezvolte turismul transfrontalier prin diversificarea atracțiilor naturale și culturale din Techirghiol, România, și Balchik, Bulgaria. În acest sens, se finanțează investiția în Grădina Botanică Techirghiol, modernizarea Grădinii Botanice și a facilităților pentru turiști de la Balchik, Bulgaria, în paralel urmând să fie încurajate inițiativele comune transfrontaliere și strategiile în domeniul turismului. Cei cinci parteneri ai proiectului, Consiliul Local Techirghiol și Universitatea Ovidius Constanța, din România, și Centrul Cultural „Palatul Balchik”, Grădina Botanică Balchik – Universitatea Sofia și Municipality Balchik, din Bulgaria, participă activ la implementarea proiectului, contribuind la dezvoltarea noului produs turistic transfrontalier.

Disfunctii constatate la nivelul spatiilor verzi existente:

- Zonele de acces în oraș nu sunt valorificate din punct de vedere al imaginii
- Secvențele de peisaj și perspectivele descendente către lac nu sunt valorificate
- Existenta spații verzi in intravilan nevalorificate/ neamenajate
- Spatiile reziduale nu sunt utilizate ca spatii verzi

2.7.6 Dotari

Sistemul sanitar

Principalii indicatori pentru sistemul sanitar în orașul Techirghiol arată astfel:

Paturi în spitale – sector public - număr	525
Paturi în creșe – sector public - număr	50
Medici – sector public – total - persoane	28
Medici de familie – sector public –persoane	4
Medici – sector privat - persoane	1
Stomatologi – sector public – persoane	1
Stomatologi – sector privat – persoane	1
Personal mediu sanitar – sector public – persoane	181
Personal sanitar mediu – sector privat – persoane	5
Sanatorii balneare – sector public	1
Cabinete medicale individuale – sector public	4
Creșe – sector public – număr	1
Cabinete medicale – sector privat – număr	1
Cabinete stomatologice – sector privat – număr	2
Cabinete stomatologice individuale – sector public	1
Cabinete medicale de specialitate individuale – sector public	1
Cabinete medicale de specialitate – sector privat	21
Centre de recuperare persoane cu handicap	5

SURSA: INS, BAZA DE DATE ONLINE TEMPO

Sanatoriul balnear

La începutul verii 1990, documentele arătau că la sanatoriu totul mergea înainte. În septembrie 1990 se solicită aprobare pentru înființarea unui cabinet stomatologic necesar în special pentru copiii cu deficiențe neuromotorii.

La 4 februarie 1991 începe să funcționeze secția de recuperare adulți pentru sechele de afecțiuni de neuron motor central și periferic, sechele de afecțiuni posttraumatice și afecțiuni cronice ginecologice și sterilitate. Societatea de binefacere "Star of Hope International" din Suedia aduce un prim lot de ajutoare umanitare pentru copiii handicapați neuromotorii din sanatoriul balnear Techirghiol. În perioada 3-8 mai 1992 o echipă de specialiști din Suedia organizează o instruire educațională la care, colegial, conducerea din Techirghiol invită și din personalul Centrului de recuperare neuromotorie Dezna Arad.

În 1993, sanatoriul, cu 1070 locuri, era cea de-a doua unitate sanitară din județ, ca număr de paturi, după Spitalul județean. Cele patru secții sunt ca importanță: balneofizioterapie și recuperare medicală pentru adulți, tip spital, cu 365 paturi, balneofizioterapie, tip sanatorial, cu 425 paturi, o secție pentru copii handicapați neuropsihomotorii cu 230 paturi și o creșă cu 50 paturi. La acestea se adaugă o policlinică balneară sezonieră și un pavilion sezonier de băi reci pe malul lacului Techirghiol. În numai 11 luni ale anului 1992 se acordase asistență medicală la circa 11.000 pacienți, durata medie de spitalizare pentru un pacient depășind 18 zile.

În septembrie 1995 sanatoriul Techirghiol își lansează o publicație proprie, BALNEO, întâi ca supliment al ziarului "Jurnalul de Călărași", apoi independent. În 1999, căminul-spital

Techirghiol avea 5 pavilioane, adăpostind un sector terapeutic ocupational, un izolator, sediul administrativ, cantină, magazine si un sector pentru imobilizati. Capacitatea-250 paturi, număr de internati la 1 iulie 1999 - 310.

Educație

De la învățământul preșcolar până la cel pre universitar, sistemul educațional din orașul Techirghiol este bine reprezentat.

După 1990 este reînfiintat liceul teoretic, prima promotie absolvind în 1992 cu elevi care încheiaseră treapta I la liceul mecanic. Liceul teoretic Techirghiol avea în 1999: învățământ primar, 17 clase cu 425 elevi, învățământ gimnazial, 14 clase cu 366 elevi, învățământ liceal, curs de zi, 4 clase cu 89 elevi, învățământ seral, 4 clase cu 100 elevi, în plus, 3 clase cu 89 elevi urmează cursurile învățământului complementar mecanic auto si croitorie.

Dotarea tehnico-materială este corespunzătoare: 17 săli de clasă, 3 laboratoare, 4 cabinete, de geografie, limba română, istorie si unul de infor-matică, atelier-scoală, o sală de sport si terenuri în aer liber cu dotare pentru baschet si handbal. Biblioteca scolară are 17.000 volume2

Principalii indicatori în acest domeniu se prezintă astfel:

Unități de învățământ – total – număr	2
Grădinițe de copii – număr	1
Licee – număr	1
Copii înscriși la grădinițe – persoane	216
Elevi înscriși – total – persoane	897
Elevi înscriși în învățământ primar și gimnazial - persoane	533
Elevi înscriși în învățământ primar – persoane	257
Elevi înscriși în învățământ gimnazial - persoane	276
Elevi înscriși în învățământ liceal – persoane	250
Elevi înscriși în învățământ profesional și de ucenici – persoane	114
Personal didactic – total – persoane	89
Personal didactic în învățământ preșcolar – persoane	14
Personal didactic în învățământ primar și gimnazial - persoane	51
Personal didactic în învățământ liceal - persoane	15
Personal didactic în învățământul primar - persoane	16
Personal didactic în învățământ liceal - persoane	15
Săli de clasă și cabinete școlare – număr	22
Laboratoare școlare – număr	3
Ateliere școlare - număr	2
Biblioteci în cadru liceelor	1

SURSA: INS, BAZA DE DATE ONLINE TEMPO

Cultură și artă

Biblioteci – total – număr	2
Biblioteci publice – număr	1
Abonamente la radio – număr	1570
Abonamente la televiziune – număr	1730
Teatre de vară – număr	1
Cinematografe	1
Cămine culturale	1

Muzee	1
Situri arheologice	2
Monumente și statui	2

SURSA: INS, BAZA DE DATE ONLINE TEMPO

2.7.7 Peisaj

Structura peisajului agricol

Terenuri arabile/ agricole

Exploatarea terenului agricol se face fie individual fie prin asociație, tot terenul arabil, aflat în exploatarea fostului C.A.P. fiind retrocedat conform Legii nr. 18/1991.

Terenul este prevăzut cu sistem de irigații ce este racordat la sursa canalului Dunăre – Marea Neagră. Pentru exploatarea terenului arabil sau pentru producția zootehnică există în intravilanul orașului mai multe incinte grupate în partea de sud – vest, pe fosta incintă C.A.P.:

- S.C. Înfrățirea agricolă – depozit materiale agricole;
- S.C. S.A.B. s.r.l. ;
- S.C. Minerva;
- S.C. Weincoop – cu profil agro – industrial, crește păsări și porci;
- A.S. Agricolă ” RODECA ”.

Adiacent vetrei orașului, se află în partea de nord, tangent la șoseaua DN. 38 incinta de producție zootehnică a fostului I.A.S. Cumpăna, profilat pe creșterea vitelor. Această incintă nu face parte din teritoriul administrativ al orașului Techirghiol, dar are o strânsă legătură cu orașul prin: utilizarea forței de muncă din oraș; racordarea la rețeaua de apă a orașului; implicații de ordin sanitar.

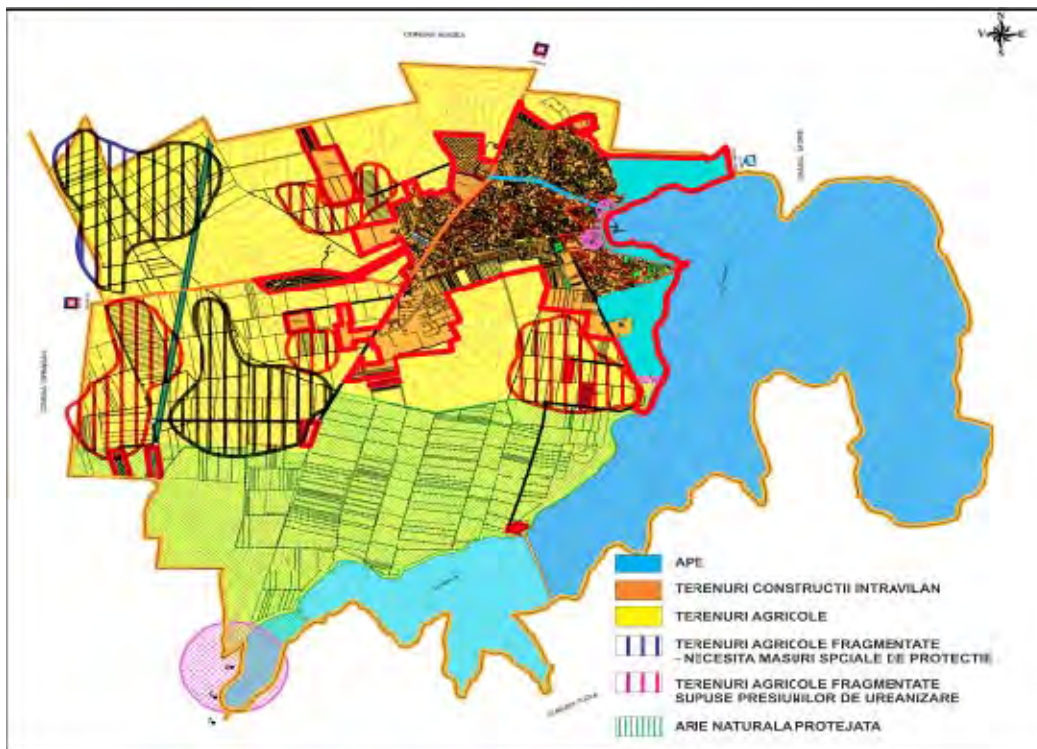


Figura 13 Categoriile de folosință terenuri și structura terenurilor agricole. Sursa: Studiu privind peisajul, PUG Oraș Techirghiol

Patrimoniul cultural oral și imaterial

Denumirea localității

Legenda a început cu măgarul lui Techir care spune că un bătrân olog și orb a ajuns odată cu măgarul său, din greșală, pe malul acestui lac. S-a chinat bătrânul ore în șir să iasă din noroiul mirositor, dar bidiviuul încăpățânat nici că voia să se miște, malul acela exercitând o tainică atracție asupra sa. Mare a fost însă mirarea și bucuria bătrânului când, ieșind din lac, și-a dat seama că ochii săi puteau distinge din nou o geană de lumină, iar picioarele sale, de multă vreme neputincioase, începuseră să-l asculte. Cât despre înțeleptul său bidiviu - plăgile urate de pe spate i se vindecaseră, iar corpul său parcă trăia o nouă tinerețe.

Aflând despre această vindecare, mulți oameni au ajuns la Techirghiol, scăldându-se și ungându-se cu nămol pentru a-și găsi tămăduire. Viața oamenilor pe aceste meleaguri și mai ales continuitatea ei, se lasă reconstituită prin puținele, dar constantele mărturii arheologice descoperite mai mult sau mai puțin întâmplător. Istoria acestor mărturii ajunge până în neolitic, așezarea Techirghiolului fiind inclusă în faza a doua a culturii Hamangia - Cernavodă. Încă din 1924 cercetări arheologice sistematice efectuate de Vasile Pârvan, au încercat să stabilească trecutul acestor regiuni. Dobrogea, prin posesiunea ei de către romani, cu mult înainte de cucerirea Daciei de către Traian și mult după retragerea lui Aurelian, reprezintă un leagăn deosebit de formare al poporului român. Romanii cunoșteau pe vremea aceea calitățile terapeutice ale nămolului. Așezarea Techirghiol aflându-se la marginea drumului imperial care ducea de la Tomis (Constanța) la Callatis (Mangalia) era oricum o țintă ușor de atins. Monezile găsite la Techirghiol din această perioadă atestă prezența romană și schimburile cu populația autohtonă. La jumătatea secolului următor, Dobrogea intră sub ocupație otomană.

O primă mențiune documentară a așezării Techirghiol datează din 1560, când TekfĂźr-kĂśy este numit, în firmane ale sultanului Suleyman Magnificul către domnitorul Moldovei. De acum înainte vom întâlni numele așezării sub TekfĂźr-kĂśy sau TekfĂźr-golĂź (TekfĂźr - vărgat, iar kĂśy/golĂź - lac pe turcește, lacul apărând deseori sub influența vântului și a sării vărgat). Primele informații scrise legate de efectele terapeutice ale lacului și nămolului său, datează din 1854. Comandantul otoman Said Pașa poposește în tabăra militară de la Techirghiol unde face mai multe băi cu nămol, după sfaturile băștinașilor. Surprins, remarcă efecte miraculoase în ceea ce privește brațul lui bolnav.

Ocupații locale

La sfârșitul secolului al XX-lea, lumea economică urbană a Techirghiolului era foarte diversă, iar veniturile obținute de locuitorii orasului în perioada menționată variau în funcție de averea personală, de serviciu, de situația de familie, precum și de conjunctura economică și socială.

Categoriile sociale diversificate, existente în orasul Techirghiol au determinat o varietate a ocupațiilor locuitorilor săi. În perioada menționată, medicina și comerțul rămân cele mai dinamice ramuri ale economiei orasului, determinând o creștere a veniturilor populației locale.

Analizând repartizarea populației orasului Techirghiol după domeniul ocupațiilor, constatăm, că o bună parte a acestora era angajată în ramura medicinei (19,20%, persoane care dețineau ocupație permanentă), în construcții și reparații erau antrenate 12,60%, de agricultură se ocupau 10,16%, iar în industria de prelucrare a metalelor - 1,56% din numărul total al persoanelor înregistrate. Mai puțin dezvoltate erau: prelucrarea țesăturilor (0,40%), industria chimică (0,24%).

Alte elemente caracteristice

Sanatoriul balnear

La începutul verii 1990, documentele arătau că la sanatoriu totul mergea înainte. În septembrie 1990 se solicită aprobare pentru înființarea unui cabinet stomatologic necesar în special pentru copiii cu deficiențe neuromotorii. La 4 februarie 1991 începe să funcționeze secția de recuperare adulți pentru sechele de afecțiuni de neuron motor central și periferic, sechele de afecțiuni posttraumatice și afecțiuni cronice ginecologice și sterilitate. Societatea de binefacere "Star of Hope International" din Suedia aduce un prim lot de ajutoare umanitare pentru copiii handicapați neuromotorii din sanatoriul balnear Techirghiol. În perioada 3-8 mai 1992 o echipă de specialiști din Suedia organizează o instruire educațională la care, colegial, conducerea din Techirghiol invită și din personalul Centrului de recuperare neuromotorie Dezna Arad.

În 1993, sanatoriul, cu 1070 locuri, era cea de-a doua unitate sanitară din județ, ca număr de paturi, după Spitalul județean. Cele patru secții sunt ca importanță: balneofizioterapie și recuperare medicală pentru adulți, tip spital, cu 365 paturi, balneofizioterapie, tip sanatoriu, cu 425 paturi, o secție pentru copii handicapați neuropsihomotorii cu 230 paturi și o creșă cu 50 paturi. La acestea se adaugă o policlinică balneară sezonieră și un pavilion sezonier de băi reci pe malul lacului Techirghiol. În numai 11 luni ale anului 1992 se acordase asistență medicală la circa 11.000 pacienți, durata medie de spitalizare pentru un pacient depășind 18 zile.

În septembrie 1995 sanatoriul Techirghiol își lansează o publicație proprie, BALNEO, întâi ca supliment al ziarului "Jurnalul de Călărași", apoi independent. În 1999, căminul-spital Techirghiol avea 5 pavilioane, adăpostind un sector terapeutic ocupational, un izolator, sediul administrativ, cantină, magazine și un sector pentru imobilizați. Capacitatea-250 paturi, număr de internati la 1 iulie 1999 - 310.

2.8 PROBLEME DE MEDIU . RISCURI NATURALE

Protecția și conservarea mediului are un caracter complex ce privește relația dintre cadrul construit și cadrul natural și vizează trei domenii principale:

- A.- protecția cadrului vital față de poluarea produsă de activitățile umane;
- B.- protecția cadrului vital față de elementele din cadrul natural;
- C.- protecția unor factori naturali sensibili cu valoare de patrimoniu.

A.- În zona orașului Techirghiol, nu există surse majore de poluare a mediului natural sau construit. Singurele surse de poluare a aerului sunt centralele termice de la sanatoriul balnear și din zona de locuit.

B.- Cadrul construit al orașului nu este expus la riscuri naturale majore. Valea orașului este amenajată cu un canal de scurgere, care preia excesul de apă care provine din ploii sau exces de irigații și care prin intermediul unei stații de pompare trimite apa înapoi pe terenurile agricole.

C.- În partea de est a orașului se află lacul TECHIRGHIOI, cel mai mare lac, de pe teritoriul României cu apă sărată și namol săpofelic. Lacul TECHIRGHIOI, zona limitrofa, faleza și o parte din teritoriul administrativ din partea de sud a teritoriului administrativ precum și o zonă din perimetrul intravilan al orașului în partea de est și sud, sunt cuprinse în **SITUL NATURA 2000** (perimetrul sitului este delimitat pe planul de încadrare în teritoriu) delimitat prin HG nr. 1284 din 24/10/2007, în anexa nr.1-Lista ariilor de protecție specială avifaunistică, lacul TECHIRGHIOI are număr de cod ROSPA0061-cu protecție 100% din suprafață. Scopul delimitării acestei arii de protecție este asigurarea conservării tipurilor de habitate naturale și a habitatelor speciilor pentru care au fost desemnate conform OUG 57/2007, anexele 2 și 3.

2.8.1 Zone cu riscuri naturale

Din punct de vedere geomorfologic, dispunerea orașului poate fi asimilată cu o jumătate de amfiteatru cu alee centrală, orientat către Lacul Techirghiol, cu pante ascendente spre vest-nord-vest și sud-est. Acest amfiteatru este brăzdat de văi oarbe cu caracter torențial și o vale mai accentuată dezvoltată în zona centrală a orașului cu direcția sud-vest.

Ca unitate geomorfologică se disting unități dezvoltate pe zonele joase, reprezentate de depozite măloase, aluvionare, de-a lungul țărmului lacului și pe albia minoră a văii centrale, și unități dezvoltate în pantă, de vârstă Sarmațiană și Cuaternară, reprezentat prin calcare, argile și loessuri.

Din punct de vedere hidrografic se disting două tipuri de ape, după salinitatea lor:

- ape dulci- care se drnează pe valea centrală alimentată de zonele înalte ale regiunii și care se varsă în lacul Techirghiol. De asemenea Valea alimentează un orizont subteran aflat la 1,5- 2,0 m adâncime cu apă care dispare la distanța de 10-20 m de firul căii în figurația calcarului, spre adâncime.

- apă sărată cantonată în lacul Techirghiol și care este folosită în scopuri terapeutice.

Din punct de vedere litologic se disting următoarele unități:

- Unitatea centrală, reprezentată de albia majoră a văii care poate ajunge până la 1-1,5 m lățime cu formațiuni aluvionare alcătuite din prafuri sau argile măloase în alternanță cu mături nisipoase, umede, de culoare negricioasă, cu natură organiză.

-Unitatea calcaroasă- flanchează albia văii ca o bandă îngustă pe malul drept.

În partea de sud apare predominant cu excepția zonei str. Pescarului, Bl. Dr. Climescu, str. Albăstrelelor unde se înfundă sub depozite loessoide groase de cel puțin 5 m.

- Unitatea cu loess- în care sunt straturi de pamânt vegetal se dezvoltă loess cu grosimi mai ari de 2,0 m (5-8m) sub el se afundă stratul de calcar.

În unitatea centrală cu mături și prafuri măloase fundarea directp nu este recomandată.

În unitata calcaroasă fundarea se va face direct la apariția calcarului după îndepărtarea umplurii și încastrarea fundațiilor în acesta.

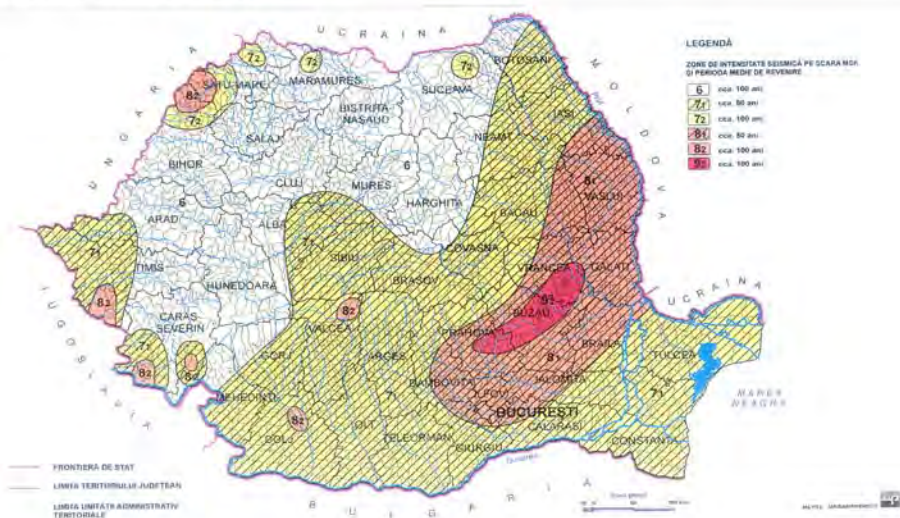
În unitatea în care stratul de loess depășește 2-3 m grosime, fundarea se va face direct pe stratul de loess pentru construcții până la P+2 etaje.

Încadrarea orasului Techirghiol în zonificarea de risc natural conform ligii nr. 575 din 2001, privind planul de amenajare a teritoriului național- secțiunea a V-a- Zone de risc natural.

Cutremure de pamant:

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL SECTIUNEA a V- a - ZONE DE RISC NATURAL

C. CUTREMURE DE PAMANT



UNITĂȚI ADMINISTRATIV-TERITORIALE, amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minim VII (exprimată în grade MKS):

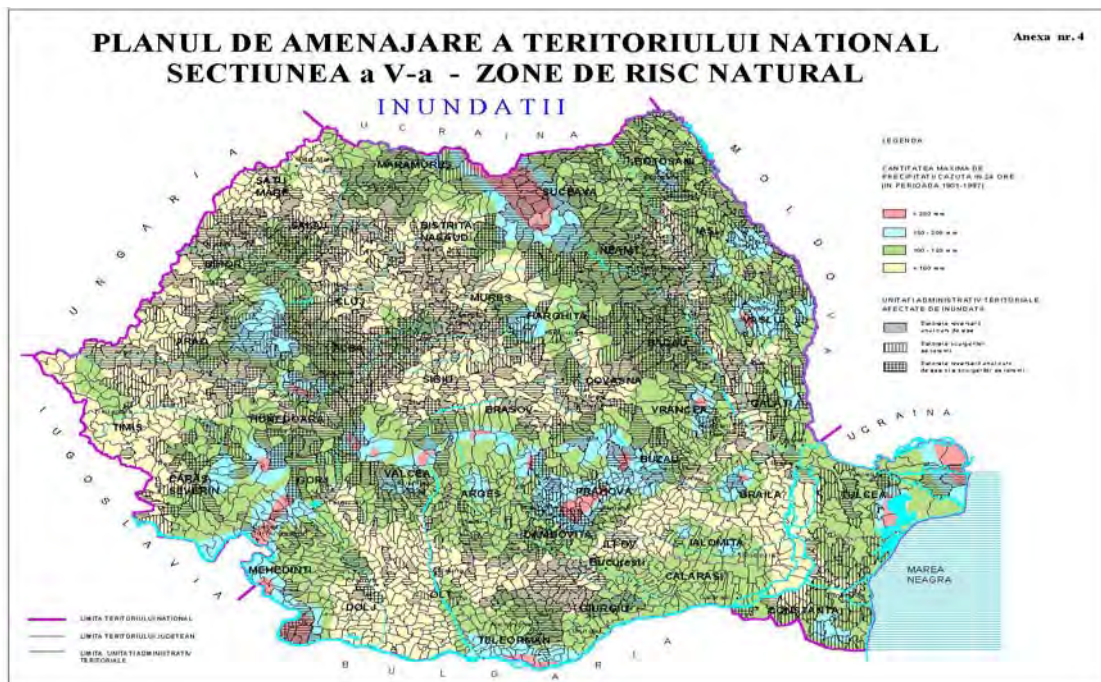
În conformitate cu anexa nr.3 din lege, județul Constanța, are următoarea zonare seismică, pentru orașe și municipii:

Nr.ctr.	Județul CONSTANȚA	UAT	Nr. locuitori	Intensitate seismică în grade MKS
57		Municipiul Constanța	342.394	VII
58		Municipiul Mangalia	43.924	VII
59		Municipiul Medgidia	46.783	VII
60		Orașul Basarabi	11.070	VII
61		Orașul Cernavodă	20.514	VIII
62		Orașul Eforie	9.294	VII
63		Orașul Hârșova	11.198	VII
64		Orașul Năvodari	34.669	VII
65		Orașul Negru Vodă	5.529	VII
66		Orașul Ovidiu	13.458	VII
67		Orașul Techirghiol	7.388	VII

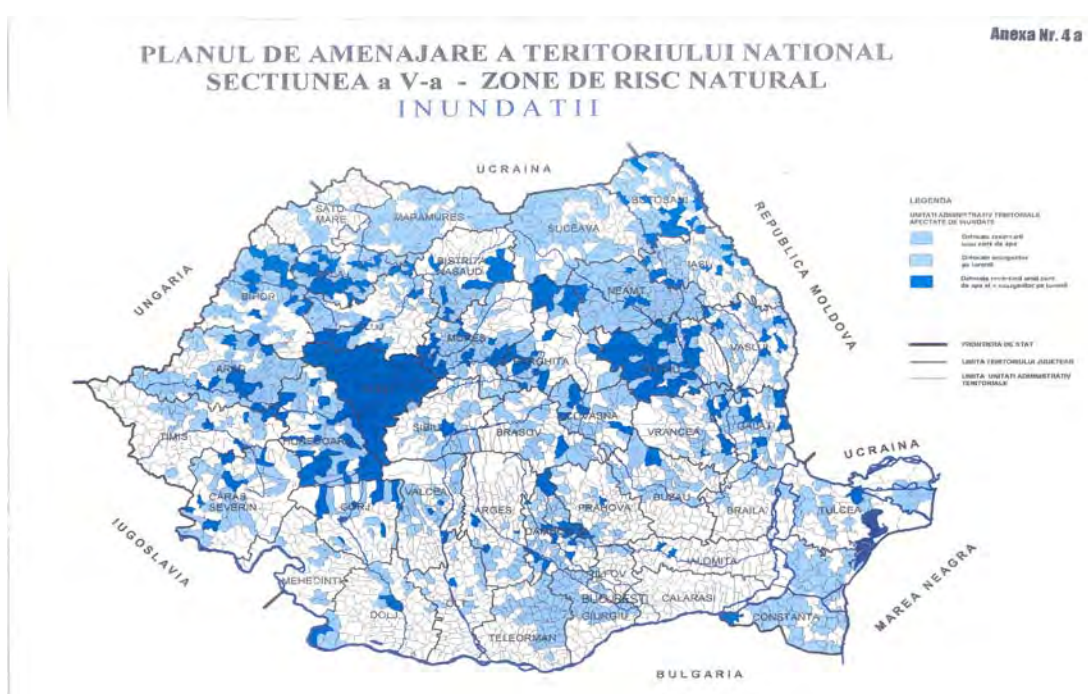
Sursa: PATN, L. Nr. 575/ 2001

Unități administrativ-teritoriale, afectate de inundații:

În conformitate cu anexa nr.5. din lege, județul Constanța , are zone de potențial de producere a inundațiilor pentru o serie de comune orașe și municipii, orasul Techirghiol regăsindu-se pe această listă.



Sursa: PATN, L. Nr. 575/ 2001



Sursa: PATN, L. Nr. 575/ 2001

2.8. 2 Impactul schimbărilor climatice

Lacul Techirghiol este situat în zona costieră a Mării Negre, într-o zonă turistică deosebit de dezvoltată. Techirghiol, Eforie Nord și Eforie Sud sunt stațiuni importante, aflate pe țărmul nordic și cel sudic ale lacului, care atrag turiștii prin promovarea proprietăților terapeutice ale nămolului sapropelic. Stațiunea Techirghiol are o capacitate de cazare de 1369 de persoane în hoteluri (1), vile turistice (30) și pensiuni turistice (2).

Nămolul mai este utilizat în Eforie Nord, Eforie Sud și Mangalia. Principalele activități economice din zonă sunt agricultura și turismul. Lacul se află la numai 15 km de Constanța, cel mai mare oraș din județ și al doilea ca mărime în privința populației în România (după București). Industria turismului este dezvoltată în această zonă, iar numărul tot mai mare de case de vacanță și activități legate de turism reflectă impactul asupra economiei locale.

Mare parte a părții de uscat a sitului este reprezentată de culturi agricole, care prin compoziția lor au un rol important în asigurarea condițiilor de iernat propice pentru păsări, în special pentru speciile de găște sălbatice. Astfel, menținerea în continuare a culturilor, cu precădere a celor de grâu și porumb, este absolut necesară pentru îndeplinirea rolului de cartier de iernat al Lacului

Techirghiol. Pășunile, din cauza faptului că sunt destul de slab reprezentate în zonă (suprafața lor fiind semnificativ mai mică decât cea a culturilor agricole), sunt într-o stare precară fiind folosite în mod excesiv de către proprietarii locali de oi și capre.

Însă cel mai important factor care afectează aria protejată în prezent este creșterea explozivă a numărului de construcții din zonă, un risc deosebit fiind reprezentat de apropierea intravilanului de coada lacului, adică de zona cea mai importantă din punct de vedere al biodiversității. Este foarte important să se mențină situația actuală a terenurilor și să nu se dezvolte infrastructura în zona de protecție specială avifaunistică.

În acest moment, turismul nu are influențe negative majore asupra ariei protejate. Acest lucru se datorează faptului că majoritatea activităților de turism sunt localizate în partea sărată, limitrofă a Mării Negre, care nu este prea însemnată în ceea ce privește biodiversitatea. Dar creșterea exagerată a numărului de pescari sportivi și turiști care ar putea vizita partea salmastră și dulce a lacului ar putea provoca o sporire a gradului de deranj din această parte.

Protejarea corespunzătoare a Lacului Techirghiol și utilizarea durabilă a resurselor naturale ale acestuia sunt de mare importanță pentru Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală de Apa Dobrogea-Litoral, Societatea Ornitologică Română, Asociația Demos și administrația locală (Primăria Techirghiol), exprimate prin implicarea directă în solicitarea custodiei.

Degradarea condițiilor fizico-chimice ale lacului cu efect asupra populațiilor de floră și faună

Există un aport tot mai mare de apă dulce din scurgerile de suprafață și deversările subterane, care cauzează diluarea apei. În anul hidrologic 1961- 1962, valoarea curgerilor de suprafață către lac era de aproximativ 0,4 milioane m³, iar în 1972-1973 valoarea a atins 6 milioane m³ pe an. În privința deversărilor în subteran, valorile au crescut de la 5 milioane m³ în 1961 la 8 milioane m³ în 1980. Nivelul apei a continuat să crească, într-un ritm de 9 cm.y⁻¹ între 1970 și 1973 și 12 cm.y⁻¹ între 1974 și 1983. Apar astfel modificări în privința calității apei, ca urmare a aportului de nutrienți provenind din utilizarea îngrășămintelor și din deșeuri menajere.

În timpul celor mai reci luni de iarnă, înnoptatul păsărilor se restrânge la acele lacuri care nu sunt înghețate. Aportul tot mai mare de apă dulce va periclita calitatea Lacului Techirghiol, ducând la pierderea acestuia ca loc de înnoptare.

De asemenea schimbările fizico-chimice pot duce la dispariția speciilor de floră și faună adaptate la mediul de viață în ape salmastre sau sărate. În prezent, prin finalizarea lucrărilor de drenare a apei dulci din coada lacului (**ANEXA I**), situația compoziției specifice a apei este stabilă. Însă orice acțiune antropică necontrolată poate afecta acest echilibru și poate duce la consecințe negative asupra procesului de peloidogeneză.

Deranjarea păsărilor sălbatice la locurile de înnoptare și hrănire

Accesul la locul de înnoptat nu este restricționat. În ciuda faptului că vânarea speciei *Branta ruficollis* (gâsca cu gât roșu) a fost interzisă prin legislația României începând cu anul 1993, vânătorii (localnici sau turiști) împușcă gâștele în timpul răsăritului sau în amurg, foarte aproape de locul de înnoptare.

Deranjarea cauzată de împușcarea lângă lac și deseori la marginea acestuia împiedică gâștele sălbatice și alte specii să înnopteze în siguranță pe lac. Gâștele sunt obligate să zboare mai mult timp, ceea ce implică un mai mare consum de energie decât de obicei, contribuind astfel la creșterea mortalității prin extenuare.

De asemenea, gâștele sunt deranjate în timpul hrănirii de către fermieri și vânători și trebuie să își găsească alte locuri de hrănire. Acestea sunt obligate să se hrănească mai puțin timp și să petreacă mai mult timp pentru căutarea unor locuri de hrănire mai sigure. Acest fapt duce la creșterea mortalității gâștelor prin înfometare. Fermierii care își păzesc culturile alungă gâștele de pe terenurile de hrănire ale acestora. În timpul iernii, populațiile de *B. ruficollis* și *Anser albifrons*

se hrănesc în stoluri mixte, mai ales cu grâu de toamnă (*Triticum aestivum*), uneori și cu orz (*Avena sativa*). În perioada comunistă, înainte de anii 1990, întregul domeniu agricol era deținut de către stat, iar gâștele erau pur și simplu ignorate. În anii 1990, cea mai mare parte a terenurilor agricole a fost privatizată, iar conflictul dintre fermieri și gâște a devenit tot mai accentuat. Studiile recente (Summers, 1990; Patterson, 1991, Hulea, 2002) menționează o diminuare semnificativă a recoltelor asociate gâștelor care pasc culturile. Vânarea gâștelor pe terenurile de hrănire se face din ascunzători sau direct din câmp. Mulți vânători au împușcat gâștele în câmp în luna noiembrie 2000 (44%), dar mai târziu în timpul anotimpului utilizarea ascunzătorilor a devenit mai răspândită (Hulea, 2002). Pe întreaga perioadă a iernii, stresul datorat vânătorii este dublu la sfârșit de săptămână în comparație cu zilele lucrătoare.

O altă utilizare a lacului este reprezentată de piscicultura care se desfășoară la coada lacului, în partea salmastră, cuprinsă între cele două baraje. Această zonă este dată în concesiune și este administrată de către firma S.C. Cris-Fishing SRL. Această activitate trebuie să fie reglementată deoarece poate provoca deranjul păsărilor care ierneză și cuibăresc pe lac, prin folosirea bărcilor de pescuit.

2.9 ECHIPARE TEHNICO- EDILITARĂ

2.9.1 Gospodărirea apelor

Amenajările hidrotehnice existente în zona orașului și lacului Techirghiol sunt de o mare importanță și contribuie la protejarea de plaje și faleze, agrement, exploatarea și conservarea namolului pentru tratament, realizarea unor activități economice etc.

Un prim element ce conduce toate direcțiile de amenajare și protecție a lacului Techirghiol constau în executarea și realizarea unor lucrări de amenajare și consolidare a malurilor acestui lac, precum și izolarea acestuia de eventualele scurgeri de ape dulci, provenite de la irigațiile din zona.

Lucrările de protejare a lacului Techirghiol au fost realizate prin nota de comandă aprobată prin Decretul nr. 284 / 1987, iar proiectul de execuție prin HCM nr. 158 / 1988. Conform prevederilor pr. nr. 1315 / 2 / 1988 "Lucrări pentru protecția lacului Techirghiol", documentație elaborată de I.C.P.S.A. București, s-au realizat și sunt în curs de execuție, pe următoarele lucrări:

-În etapa I – a și a II-a pentru protecția lacului Techirghiol și în vederea îmbunătățirii calității apei acestuia, a namolurilor sapropelice cu caracter terapeutic s-a conceput și realizat o baterie de puturi forate în zona de nord a lacului și alta în partea de sud a lacului Techirghiol. Aceste puturi forate au adâncimi cuprinse între 25 -30 m. adâncime și echipate cu electro-pompe submersibile tip HEBE și GRUNDEFOS baterie de puturi amplasată la nord de lac, trimite apa captată la complexul de înmagazinare-pompă Eforie Nord prin conductă Φ 200-400mm, iar cea din sud, pompează apele captate la complexul de înmagazinare – pompă Eforie Sud prin conducte Φ 200-400mm.

Tot în etapa I-a și a II-a, de o parte și alta a lacului Techirghiol, s-au realizat o serie de drenaje, care prin intermediul stațiilor de pompă (SPD2) se trimit apele drenate în Valea Agigea, printr-o conductă Dn 800mm premo și (SPD5)-apele drenate din malul sudic al lacului, printr-o conductă Φ 800mm premo, prin refulare, apele ajung în emisar Marea Neagră. Menționăm faptul că în etapele I-II, la coada lacului Techirghiol, s-au realizat două baraje mici (diguri de protecție) ce nu permit apelor dulci, să se scurgă, în lacul Techirghiol. Apele dulci din aceste zone, drenate, sunt descărcate prin stațiile de pompă amintite mai sus, în emisar (Valea Agigea și respective Marea Neagră). Nodurile hidrotehnice, notate în planul de prezentare NH1-2-3, sunt prize de ape dulci, ce aspiră și pompează, prin același sistem de evacuare.

În etapa a III-a lucrările principale care constituie sistemul de protecție aprobat, sunt următoarele:

- a) –Barajul principal Techirghiol, care izolează zona cu aflusul maxim de ape dulci.
- b) –Conducta de evacuare gravitațională a apei dulci, acumulată în spatele barajului. Conducta urmărește malul Nordic al lacului, fiind amplasată pe o banchetă amenajată, la piciorul falezei. Diametrul acesteia este de 1400mm, în sectorul nord (în lungime de 4600m) și Φ 1600mm în sectorul 2 nord, (în lungime de 4500m).
- c) – Sânt și canal de gardă, amplasate în lungul versanților Nordic și respective sudic care au rolul de a intercepta apele dulci de suprafață și de a le conduce în acumularea din spatele barajului.
- d) – Conducta de evacuare prin pompă cu schimbarea utilajelor de pompă de la S.P. existentă a apei dulci, colectate în balta Tuzla (din sectorul de est al sistemului/ sector 3 est). Conducta are diametrul de 800mm, amplasată pe banchetă, cu descărcare în mare.
- e) Lucrări de racordare la protecția existentă, bazată pe pompe- 2Φ 500mm cu aspirație din lac, care urmează să se realizeze în etapa a-III-a, conducte având un traseu paralel cu Φ 800mm existent.

Prin lucrarile hidrotehnice , preconizate a se realize si anume:

- masuri pentru rationalizarea consumului de apa in sistemul de irigatii din bazinul hidrografic al lacului
- masuri prntu interceptarea tuturor scurgerilor de suprafata permanente in lac, lucrari pentru drenarea vailor lacului si localitatii Techirghiol , Eforie si Tuzla , lucrari pentru interceptarea aportului subteran in lac.
- alte lucrari si masuri de gospodarire necesare.

Se asteapta ca in urmtorii ani nivelul lacului sa se restabileasca.

Conform Aviz gospodărire a apelor nr. 24/ 23.03.2020 :

- se vor solita și obține avize de amplsament și avize de gospodărire a apelor pentru toate investițiile și planurile urbanistice care se vor realiza pe ape sau în legătură cu apele, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996
- se vor respecta zonele de protecție instituite conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 atât pentru albiile minore cât și pentru construcțiile hidrotehnice
- se vor respecta prevderile HG 930/ 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- lucrările popuse să nu afecteze în nici un fel malurile și calitatea apei lacului Techirghiol precum și zona de protecție a acestuia
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzător în cursurile de aoă de suprafață și înapele subterane
- se interize orice evacuare de ape uzate epurate/ neepurate în subteran
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate sau pluvale în lacul Tehcirghiol și pe plajele acestuia
- se interzice sub orice formă, reducerea suprafeței plajei precum și extracția nisipului de pe plajă
- se vor respectae prevderile legale referitoare la aria protejată Lacul Techirghiol

2.9.2 Alimentare cu apă

Actualmente, sursa de apa subterana Techirghiol este amplasata la coada lacului Techirghiol, fiind constituita din 4 puturi forate, cu adancimi cuprinse intre 40 m si 387 m. Nivelul apei subterane, care are caracter freatic sau artezian a fost interceptat la adancimi variind intre 7 -1 1 m functie de cota forajului.

Cele 3 puturi care exploateaza acviferul sarmatian pompeaza apa in conducta de refulare Dn 300 mm spre complexul de inmagazinare-pompare Techirghiol. Sonda de apa pompeaza apa tot spre complexul de inmagazinare-pompare Techirghiol prin intermediul conductei de refulare Dn.200 mm. In prezent, din cele 4 puturi forate sunt in functiune 3 puturi, putul P2 fiind colmatat si scos din exploatare.

Caracteristicile tehnice si hidrogeologice relevante ale acestor puturi sunt prezentate in Tabel. Puturile dispun de o zona de protectie sanitara cu regim sever, realizata printr-o imprejmuire din stalpi de beton si sarma ghimpata.

Nume foraj	Adancime foraj (m)	Varsta geologica a formatiunii ca tate	Diam Foraj (mm)	Intervalele captate (m)	Diam filtre (mm)	Debit nominal (mc/h)	NHs (m)	NHd (m)	Observatii
P1	40	Sm	315	18.5-11	315	90	7.8	9.2	
P2	40	Sm	315	34.5-24 22-16	315		10.7	12.4	colmatat
P3	40	Sm	315	23.5-14.5	315	30	11	13.9	
P sonda	387			387-378		600	art.		Lipsa date

Sursa: date puse la dispozitie de Primăria Oraşului iTechirghiol

Alimentarea cu apa a localitatii Techirghiol , face parte din sistemul Sud Litoral, conectat la intreg sistemul hidroedilitar al Litoralului.

Din complexele de inmagazinare-pompare:

- statia de tratare-pompare-Palas
- complexul de inmagazinare-pompare Constanta Sud.
- statia de pompare Calarasi prin intermediul a : 2 Φ 800mm otel si premo si 2 Φ 500mm otel si azbociment , apa este trimisa catre comolexul de inmagazinare Eforie Nord (rezervoare ingropate de 2*5800mc si castel de apa V=300mc).

Mentionam ca aductiunea Φ 500mm de pe strada Fantanelor este blindata in zona km. 4-5.

- a) Din aductiunea Φ 800mm premo , a litoralului de la complexul Palas (interconectata in zona fostului D.N.38 cu Φ 800mm-a statiei de pompare Constanta Sud) in zona orasului Agigea , se ramifica spre rezervoarele Techirghiol , doua conducte avand Φ 250mm si Φ 400mm otel.
- b) De asemeni din bateria de puturi Biruinta , apartinand R.A.J.A. Constanta, exista o conducta Φ 400 – 600mm, care descarca apele in complexul de inmagazinare- pompare Eforie Nord . Din aceasta aductiune Φ 600mm- ce trece prin localitate s-a realizat un record Φ 400mm catre rezervoarele Techirghiol.

Nota: Din aceeasi sursa Biruinta si anume din puturile situate pe versantul sudic, de la coada lacului Techirghiol , exista doua conducte de alimentare cu apa Φ 500mm otel si Φ 600mm premo, care fac legatura intre captarea Biruinta si complexul de inmagazinare-pompare Eforie Sud.

Rezervoarele de inmagazinare ale orasului Techirghiol , au o capacitate de 2000mc(2*1000mc) amplasate la cca.1,50km nord-est de localitate , la cota+45,00 n.r.M.B. Apa la consumatori se

distribuie in mod gravitacional. De la rezervoare apa este adusa in localitate prin doua aductiuni $\Phi 300\text{mm}$ si $\Phi 250\text{mm}$ otel si azbociment.

Mentionam existenta unei a treia conducte de alimentare cu apa avand $\Phi 300\text{mm}$ otel ce leaga complexul de alimentare cu apa Eforie Nord , de retea de distributie a localitatii Techirghiol.

Nota: Mentionam existenta in zona str. Aurel Vlaicu a unui put sonda ce are o capacitate de 125mc/h , a unui rezervor de 50mc (dezafectat) si a unei statii de pompare cu refulare directa in retea de distributie a orasului, printr-o conducta $\Phi 300\text{mm}$ otel.

Orasul Techirghiol, are o retea de distributie destul de bine dezvoltata.

Avand in vedere, ca terenul de amplasament al orasului este destul de plat (cotele de referinta variind intre $+5,00$ - $-30,00\text{m}$) retea de distributie functioneaza pe o singura zona de presiune. Apa potabila pentru consum menajer cat si el industrial. Este distribuita pe aceeasi retea de distributie.

Nota : Mentionam ca apa pentru irigatii este prelevata din sistemul de irigatii zonal si prin retea secundara pentru irigatii (in mod real , pentru a evita ridicarea panzei freatiche care san u afecteze indulcirea apei lacului Techirghiol).

In privinta retelelor de distributie in zona acestea sunt in general din otel si fonta , iar retelele secundare din azbociment. Retea de distributie existenta are o forma inelara si alimenteaza in mod gravitacional unitatile sociale si turistice existente in zona.

Avand in vedere vechimea retelei de distributie in special in zona centrala a orasului, de peste 30 ani, se semnaleaza multe avarii pe retea , ce fac necesara interventia echipelor R.A.J.A. si dese intreruperi in sistemul de alimentare cu apa a populatiei , sau a unitatilor industriale. Deasemeni pentru asigurarea unei presiuni corespunzatoare la locuinte, este necesar reconsiderarea diametrelor retelelor de distributie, in special in zona centrala.

Lungimea conductelor de alimentare cu apa existente in zona Techirghiol este de km. Ca o remarca generala (dupa documentare pe teren si la organul de exploatare R.A.J.A. Constanta – sectia Eforie Nord si Eforie Sud) se constata ca sursele din Constanta Sud (Medgidia-Palas), Biruinta, etc. furnizeaza un debit de cca. 4000mc/h , dupa cum urmeaza :

- Complex Constanta Sud (Medgidia)	2000mc/h
- Sursa Biruinta	1200mc/h
- Sursa Costinesti	360mc/h
- Sursa Techirghiol (O.G.A.)	180mc/h

TOTAL = 3990mc/h - 4000mc/h

Necesarul urban este acoperit 100% (s-au luat in considerare intreg sistemul Eforie Nord-Eforie Sud –Techirghiol). Populatia luata in ansamblu este deservita doar in proportie de 80%, deoarece s-a dezvoltat foarte mult sistemul de irigat la gradini.

Aspecte critice in general nu sunt ,cu exceptia:

- necesar a se inlocui anumite retele de alimentare cu apa, in special in zona centrala a orasului, ce au o vechime de peste 30 ani, prezentand avarii in exploatare si intreruperi, in sistemul de alimentare cu apa a populatiei.
- inlocuirea unor utilaje de pompare la puturi sau reconditionarea acestora.
- deasemenea la statiile de pompare este necesara schimbarea unor pompe cu randament scazut(Complex de pompare Palas – Constanta Sud – Calarasi).
- complectarea si reconditionarea instalatiilor electrice(tablouri, bransamente,etc.) atat la puturi, cat si la statiile de pompare.
- realizarea unei sistematizari pe verticala corespunzatoare , in zona statiilor de pompare, pentru protejarea acestoraaaaa de apele pluviale.
- inlocuirea unor tronsoane la conductele de aductiune.(ex. Medgidia-Constanta Sud-Eforie)
- completarea imprejmirilor de protectie sanitara la puturi si complexe de inmagazinare-pompare.

2.9.3 Canalizare

Canalizarea orasului Techirghiol se rezolva in sistem separativ . Apele uzate menajere prin intermediul unor retele , colecteaza apele uzate si si le concentreaza in bazinele a doua statii de pompare, de unde prin intermediul unor conducte de refulare si colectare menajere principale,apele ajung la statia de repompare si pod C.F.Eforie Nord , de unde in final la statia de epurare Eforie Sud. Dupa o epurare mecano-biologica,apele epurate sunt descarcate vara, intr-un bazin amenajat al baltii Tuzla,iar in timpul iernii prin pompare,la emisar,Marea Neagra.

Retelele de canalizare menajera din zona studiata au o lungime de km. Aceasta este destul de bine dezvoltata, mai ales pe strazile principale, atat in zona centrala, cat si in cartierele adiacente. Retelele de canalizare au diametre cuprinse intre Dn 25-60 cm beton-azbociment-premo.

Zona aferenta Sanatorului de reumatologie, este canalizata gravitacional, apele uzate menajere fiind dirijate catre statia de pompareSP2- echipata cu 2+1EP tip Litoral III avand :Q=300mc/h ; H=22mH20 ; N=45kw. Statia de pompare , este amplasata in parcul de langa lacul Techirghiol (conform proiect 320/1985-S.P.+ conducta de refulare zona sanatoriala Techirghiol).

Prin intermediul unei conducte de refulare Φ 300-400mm si a unui colector Dn 600mm premo, apele uzate menajere ajung la statia de pompare S.P.1.

Aceasta statie colecteaza apele uzate menajere de pe intreg cuprinsul localitatii si este echipata cu 2+1EP tip L IV avand 2 buc ; Q=500mc/h ; H=55 mH20; N=75kw.

Apele uzate menajere sunt refulate, catre colectorul din Eforie Nord prin doua conducte avand Φ 300mm si Φ 350mm otel si fonta presiune (mentionam ca Φ 350mm este in prezent dezafectata).

Din colectorul avand 70/105cm (zona restaurantului Marea Neagra) apele sunt dirijate printr-un colector Dn 800mm premo, catre S.P. –pod C.F. EforieNord (unde practic sunt doua statii de pompare).

Statiile de pompare sunt echipate : (S.P. –Pod –C.F.)

- Statia veche cu 2+1EP tip L III C avand Q=300mc/h ; H=55 – 60 m H20 ; N= 75 75kw ; h= 1450 rot/min.
- Statia de pompare noua 2EP tip Litoral III avand Q=300mc/h ; H= 50mH20 ;N= 75kw; si 2EP tip Litoral IV avand Q =500mc/h ; H=50m H20 ; N= 110kw ; avand motoarele montate in aer liber , cu tablouri electrice capsulate.

Refularea catre statia de epurare a localitatii Eforie Sud se face prin conducte avand:

Φ400mm – Φ300mm – Φ250mm – fonta si azbociment pana la colectorul avand 80/120cm (zona hotel Flamingo), de unde in final ajung la statia de epurare Eforie Sud. Dupa o epurare mecano – biologica, apele sunt descarcate intr-un iaz biologic (zona indiguita a baltii Tuzla) in timpul verii si in Marea Neagra, prin pompare, prin doua conducte Φ800mm si Φ500mm.

Canalizarea apelor pluviale-(retelele avand din zona joasa a localitatii , se face prin lucrari de sistematizare pe verticala , apele fiind colectate, intr-un canal trapezoidal (dreptunghiular) dalat , cu descarcarea in lacul Techirghiol.

Pentru a impiedica indulcirea apei lacului , la punctul de descarcare , s-a realizat un bazin de colectare , un sorb de captare si prin intermediul unei statii de pompare , pentru desecare (NH2 si SPD2)apele sunt trimise in valea Agigea , printr-o conducta de refulare Φ 800mm premo.

Lungimea retelei de alimentare cu apa:43,5 canalizare:35 km

2.9.4 Alimentare cu energie electrică

Orasul, in marea lui majoritate, este alimentat cu energie electrica de joasa tensiune , de la posturile de transformare distribuite pe teritoriu.

Sistemul de iluminat public reprezinta ansamblul format din puncte de aprindere, cutii de distributie, cutii de trecere, linii electrice de joasa tensiune subterane sau aeriene, fundatii, stalpi, instalatii de legare la pamant, console, corpuri de iluminat, accesorii, conductoare, izolatoare, cleme, armaturi, echipamente de comanda, automatizare si masurare utilizate pentru iluminatul public.

Reteaua de iluminat public din orasul Techirghiol apartine S.C. ENEL Distributie Dobrogea S.A. si are o lungime de 42 km

Denumire	An 2010	An 2011	An 2012	An 2013	An 2014
Stalpi de iluminat apartinand companiei ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA	760	760	760	765	765
Corpuri de iluminat	496	496	496	500	500

Sursa: Serviciul Gospodarie Comunala - Primaria Techirghiol.

Din cele 500 corpuri de iluminat, cele pe sodiu sunt 131 bucati, fluorescente - 369 bucati, economice - 70 bucati (din cele 131 buc.)

In ceea ce priveste **consumul de energie**, dupa estimativul pe 2014 pentru 7 institutii importante

si in acelasi timp mari consumatoare de energie, se observa o tendinta de descrestere a consumului.

Tipuri de utilizatori	Consumuri anuale (kwh)		2015 estimat
	2013	2014	
Primarie	213749	156681	163043
Liceul Emil Racovita Techirghiol	797842	734837	821739
TOTAL	1011591	891518	984782

Sursa: Primaria Techirghiol

2.9.2 Telefonie și telecomunicații

Pe teritoriul orasului Techirghiol functioneaza 1 oficiu postal. Orasul este conectat la serviciile de telefonie fixa Romtelecom, serviciile de telefonie mobila cu acoperire corespunzatoare pentru toate zonele din localitate - Vodafone, Orange, Cosmote, servicii de televiziune prin satelit, Telekom, UPC, RCS & RDS. Reteaua de internet este asigurata de Telekom, Orange, UPC

2.9.2 Alimentare cu căldură

Orasul nu a beneficiat pana in anul 1960 de un sistem modern de asigurare a energiei termice.

Conturarea sistemului de termoficare s-a datorat in primul rand dezvoltarii orasului , a programului de constructii de locuinte , precum si al ritmului alert in ceea ce priveste crearea si amplificarea zonelor industriale , turistice si a dotarilor social-culturale. Odata cu crearea Sanatoriului Balnear s-a pus bazele unei forme de incalzire centrala la mare distanta , diferita de sistemele precedente , cu centrale termice individuale.

Astfel se poate vorbi de un "sistem de termoficare" in Techirghiol, bazat pe mai multe centrale termice generatoare de energie termica, sistem la care s-au racordat prin intermediul retelelor termice consumatori.

Retelele termice s-au dezvoltat radial(arborescent), fiecare centrala termica avand consumatorii sai.

Agentul termic livrat de la surse prin retelele de transport la consumatori a fost sub forma de apa calda 95/75°C, APA CALDA MENAJERA 60/10°C, abur de joasa si medie presiune.

Apa calda menajera se poate produce in diverse zone, cu ajutorul panourilor si statiilor solare, fiind un agent termic folosit cu precadere in sezonul estival.

Nu exista alte surse de producere a caldurii si nici resurse naturale de energie in zona supusa analizei. Apele mezotermale au temperaturi reduse si nu pot fi utilizate ca surse de energie termica.

Exista la o parte din blocurile de locuinte si casele individuale sobe , radiatoare electrice folosite drept sursa de caldura si producerea apei calde menajere cu ajutorul boilerului electric.

Ca aspect pozitiv se mentioneaza insa necesitatea utilizarii rationale a resurselor energetice concomitant cu dezvoltarea localitatii Techirghiol.

Consumatori

O problema sensibila si care ridica foarte multe neajunsuri o constituie instalatiile existente la consumatori.

Aceste instalatii prezinta uzuri avansate datorita vechimii lor , iar de-a lungul anilor nu s-au efectuat lucrarile de reparatii curente si capitale necesare , legiferae prin actele normative , intrucat nu s-au dat fondurile necesare in acest scop.

Pe de alta parte exista si probleme de conceptie si executie, deoarece actualele instalatii interioare nu permit :

- contorizarea si reglarea caldurii la consumatori;
- realizarea lucrarilor de modernizare acolo unde amplasarea conductelor de distributie este sub pardoseala parterului;
- ridicarea temperaturii agentului termic, in mod accidental , ceea ce conduce la ruperi de conducte datorita dilatorilor la instalatiile mai vechi:
- neechilibrarea conductelor ce formeaza instalatiile interioare de incalzire , datorita interventiilor necalificate;
- nerespectarea la executie a proiectelor, modificari solutii fara consultarea proiectantului.
- Este de mentionat si faptul ca mare parte din constructii nu au gradul de izolare termica acoperit in mod corespunzator avand ca rezultat final o crestere a consumului energetic datorita pierderilor mari de caldura.

Sursa

Asa cum se prezinta acest sistem de termoficare in etapa actuala , el nu poate asigura in conditii corespunzatoare alimentarea cu caldura a orasului , in special in zilele cu temperature exterioare scazute.

Cauzele principale ala imposibilitatii furnizarii caldurii sunt urmatoarele:

- existenta unui deficit intre necesarul de caldura existent si posibilitatile de livrare ale acesteia;
- livrarea agentului termic la temperature cu abateri substantiale (cca.60%) fata de diagramele de reglaj;
- randamentul scazut al majorarii echipamentelor;
- neasigurarea regimului de presiune necesar;
- defectiuni frecvente la pompe de circulatie;
- imbratanirea instalatiilor electrice aflate in centralele termice;
- factori din interiorul furnizorului;

- pierderi relative mari de agent termic in interiorul sursei;
- nefunctionarea acolo unde exista a instalatiilor de tratare chimica a apei , aceasta fiind nedegazata si nededuizata;
- lipsa aparaturii de reglare automata;
- randamente scazute ale sursei(circa 60%);
- pierderi mari de caldura in chiar interiorul centralelor termice datorita proastei izolari termice;
- utilizarea combustibilului lichid tip C.L.U. III

Impactul negativ asupra mediului inconjurator este produs datorita ;

- lipsa cuvei ecologice de protectie si colectare a scurgerilor de combustibil lichid ;
- inexistentia separatorului de ulei si grasimi la scurgere;
- emusia acustica a agregatelor care functioneaza;
- arderea incomplete a combustibilului lichid;
- aruncarea zgurei si a cenusei impreuna cu celelalte resturi solide menajere(in cazul gospodariilor individuale);
- transportul ,manevrarea si depozitarea combustibilului solid;

Capacitatea centralelor termice existente este de 1,25Gcal/h.

Transport :

Dezavantajele actuale ale alimentarii cu energie termica sunt in principal :

- avarii numeroase la retelele exterioare;
- infiltratii de apa in canalele termice;
- pozarea retelelor termice majore in subsolurile blocurilor ingreuneaza accesul la reparatii;
- amplasarea neautorizata a diverselor constructii provizorii pe traseul retelelor termice ingropate;
- lipsa contorizarii globale

Din punct de vedere al impactului negativ asupra oamenilor se mentioneaza faptul ca in general retelele montate aerian au un aspect estetic neplacut, putand fi un factor de stres cotidian.

Concluzii

Fata de amploarea volumului de disfunctionalitati este necesara reabilitarea atat a sistemului in ansamblul cat si a elementelor componente conform tehnologiilor si a normelor actuale.

2.9.5. Alimentare cu gaze naturale

Orasul Techirghiol este racordat la rețeaua de gaze iar lungimea conductei de alimentare cu gaze naturale este de aproximativ 41 km

Conform Norme Tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/ 2013 publicate în Monitorul Oficial Partea I nr.171bis/ 10.03.2014 vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală între axa conductelor de transport gaze naturale Dn250 Pecineaga- Techirghiol și Dn 250 Techirghiol-Ovidiu (proiectată) și următoarele obiective:

- 20 m locuinșe individuale/ colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 10 clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă există peste 11 clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă distanța minimă este de 200 m (UCL= suprafață de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m)

- 100 m clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă. Zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive în situația în care sunt mai puțin de 10 clădiri în UCL, dacă există peste 11 clădiri distanța minimă este de 200m

- 200m clădiri cu 4 sau mai multe etaje

- 6m construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

- 6m păduri sau zone împădurite

- 20m stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

- 50 m depozite de gunoaie, depozite de dejecții animaliere

- 30m depozite de GPL carburanți, benzinării

- 20m stații de epurare, gospodărie apă

- 6m diguri de protecție de –a lungul apelor

- 6m parcări auto

- 200m lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)

- 1000/2000m (amonte/aval) balastiere în albia râurilor

- înălțimea pilonului+ înălțimea paletei elicei- centrale eoliene

- 10m conducte de transport țigii și produse petroliere lichide, sonde de hidrocarburi în foraj, în probe de producție, de injecție sau extracție

- paralelism cu drumuri: naționale 22 m, de interes județean 20m, de interes local 18m, de utilitate privată 6m

- paralelism cu rețele de utilități 5m, cămine de vizitare 6m

2.10 NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cercetarea s-a bazat pe subiectivitatea umană, pe ideea că realitatea este construită social prin interacțiunea motivațiilor, așteptărilor, simbolurilor, etc. individuale și de grup. De asemenea, din dorința de a surprinde percepții și opțiuni cu caracter reprezentativ, au fost considerate opiniile unui mare număr de locuitori ai orașului. De aceea, metodologia aleasă a fost cea cantitativ-calitativă. Această opțiune a fost preferată și în contextul accentului pus pe capitalul uman și comunitar, pe îmbunătățirea inter-relaționării umane.

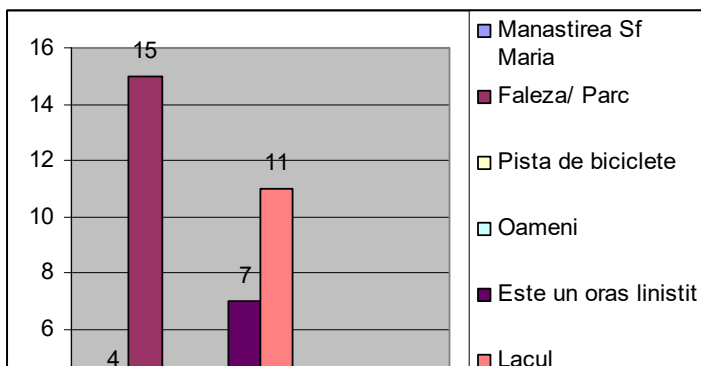
Studiul reprezentărilor în sine a impus o cercetare calitativă, care a permis colectarea unui material bogat, de adâncime. Cercetarea calitativă este de tip exploratoriu și presupune interviuarea unui număr restrâns de persoane, datele nefiind statistic reprezentative pentru populația studiată. S-a încercat descrierea și înțelegerea orașului prin identificarea aprecierilor, opiniilor, viziunilor și așteptărilor locuitorilor dar și a utilizatorilor sezonieri- turiștii, aflați în acest caz la baza construcției strategice de dezvoltare spațial, ca principal motor de dezvoltare la nivel local.

Modelul teoretic și explicativ (interpretativ) a fost obținut din informații colectate de la locuitori și turiști printr-un chestionar. Metoda de investigare a fost ancheta socio-urbanistică, iar ca tehnică de investigare a fost folosit **chestionarul cu întrebări închise și deschise** referitoare la cunoașterea opiniilor cetățenilor și turiștilor, privind principalele probleme de ordin urbanistic cu care se confruntă și colectarea propunerilor referitoare la îmbunătățirea zonelor de locuit, zoneor turistice, dar și a orașului în ansamblu.

Chestionarul a fost distribuit de către Primăria orașului Techirghiol către cetățeni și turiști și au fost completate și returnate aproximativ **70** de chestionare, din care au fost validate **58**.

REZIDENȚI

1. Ce vă place cel mai mult în oraș?



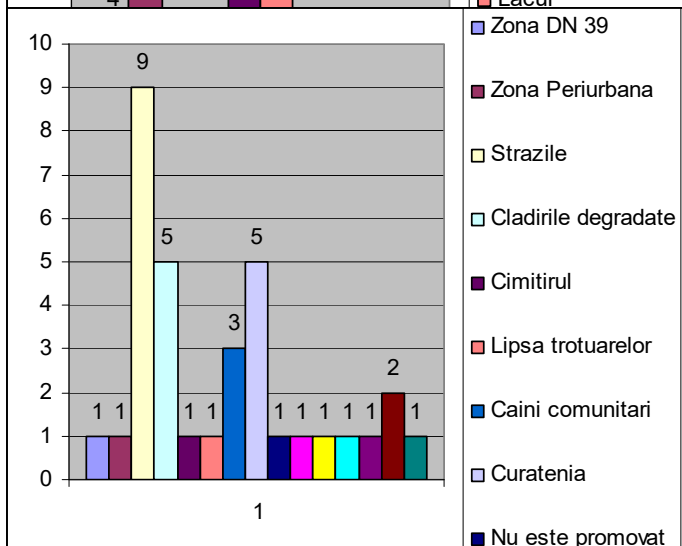
Principalele trei opțiuni:

- Faleza/Parc (51,72%)

- Lacul (37,93%)

- Lipsa poluării (24,14%)

Alte răspunsuri au precizat: Mănăstirea Sfânta Maria, lipsa poluării, Grădina Botanică, Turnul TV, oamenii, pista de biciclete



2. Ce vă place cel mai puțin în oraș?

Principalele trei răspunsuri:

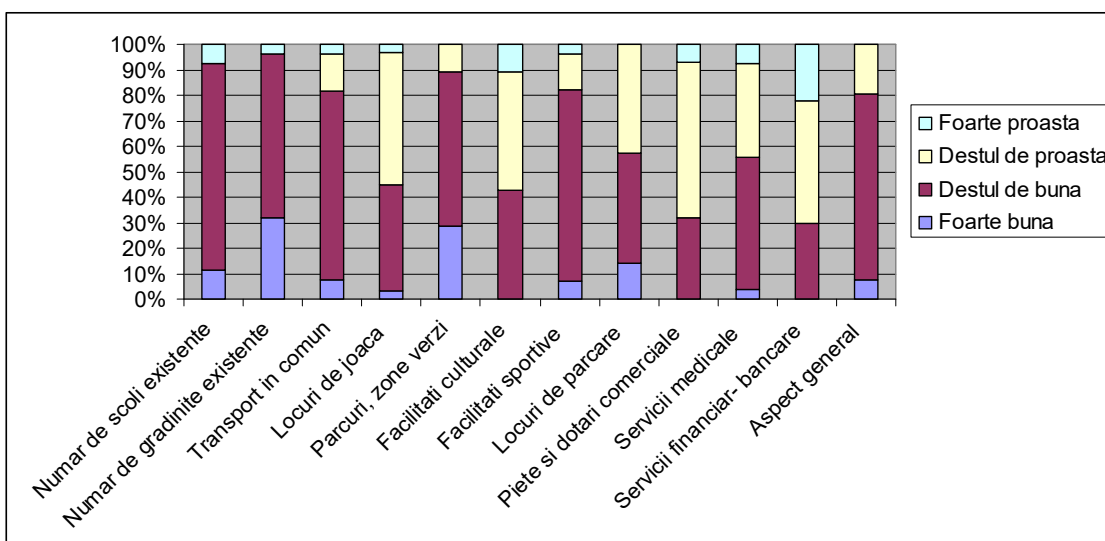
- Străzile (31%)

- Clădirile degradate/ curățenia (17,24%)

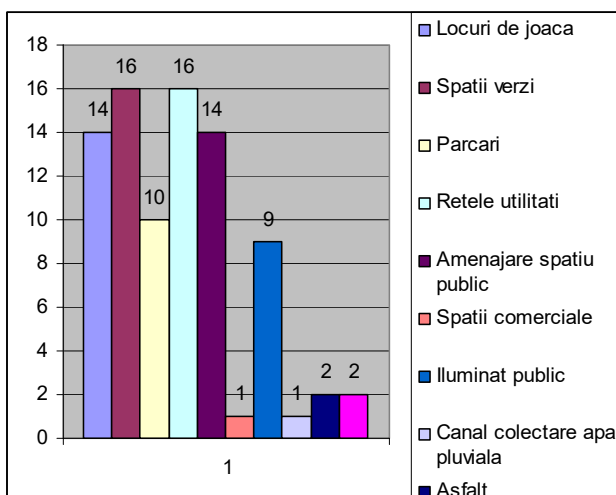
- Căinii comunitari (10,34%)

Alte răspunsuri au mai menționat: zona DN 39, zona periurbană, cimitirul, lipsa trotuarelor, lipsa de pomovare

3. Cum apreciați orașul în privința următoarelor aspecte:



Printre lucrurile apreciate pozitiv în oraș se enumeră: numărul grădinițelor existente, parcuri și spații verzi, școli existente, transport în comun, facilități sportive, aspectul general. La pol opus, principalele lucruri considerate negative în oraș sunt: locurile de joacă, facilitățile culturale, locurile de parcare, piețe și dotări comerciale, servicii medicale, servicii financiar- bancare.



4. Care credeți că sunt principalele 3 lucrări prioritare de îmbunătățire la nivel urban?

Principalele trei opțiuni:

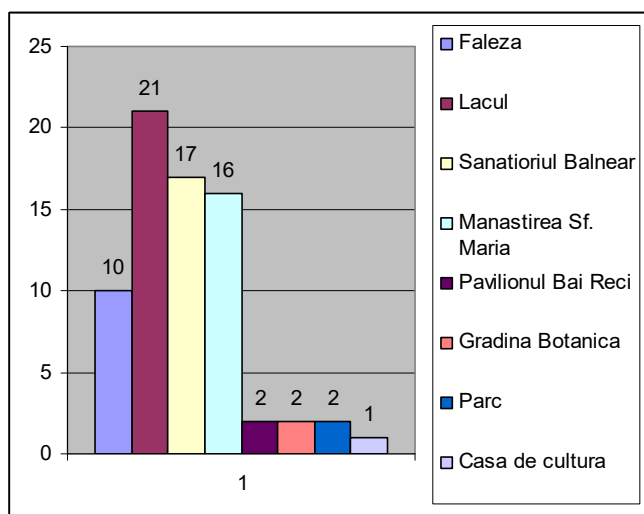
- Spații verzi/ rețele utilități! (55%)

- Locuri de joacă/ Amenajare spațiu public (48%)

- Parcări (34%)

Alte opțiuni : Spații comerciale, iluminat public, canal colector apă pluvială, asfaltare străzi

5. Care considerați că sunt principalele reperi la nivelul orașului?



Principalele reperi menționate:

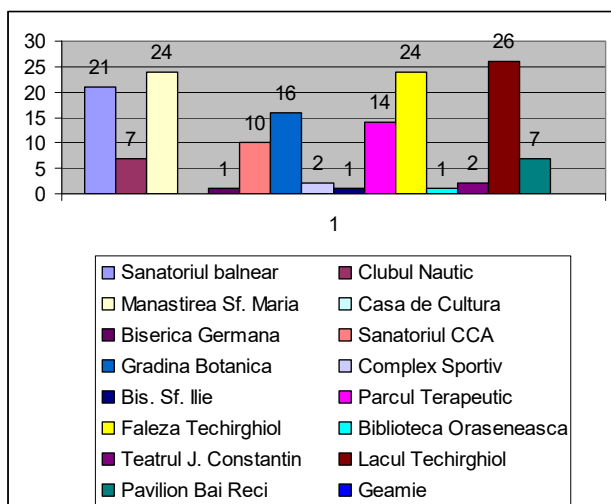
- Lacul Techirghiol (72%)

- Sanatoriul Balnear (58,6%)

- Mănăstirea Sfânta Maria (55%)

- Faleza (34,5%)

6. Principale puncte de atracție turistică:



Principalele răspunsuri:

- Lacul Techirghiol (89,6%)

- Faleza/ Mănăstirea Sfânta Maria (82,7%)

- Sanatoriul balnear (72,4%)

- Grădina Botanică (55,2%)

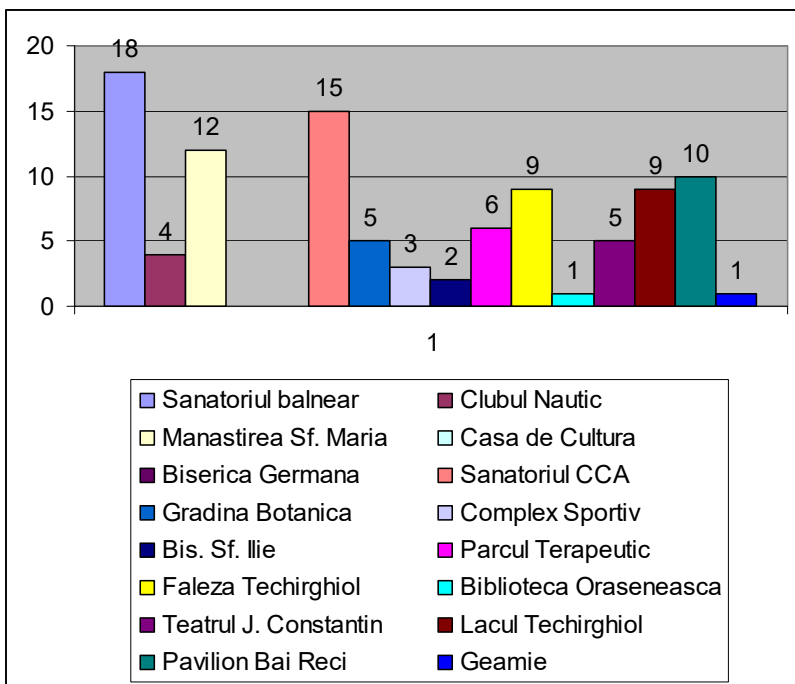
- Parcul Terapeutic (48,3%)

- Sanatoriul CCA (34,5%)

- Clubul Nautic/ Pavilion Băi Recii (24,1%)

TURIȘTI

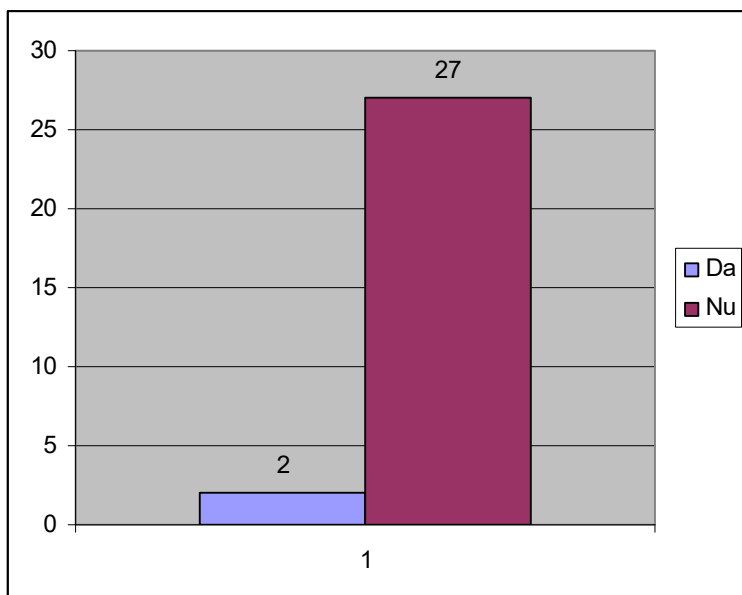
1. Principale puncte de atracție turistică:



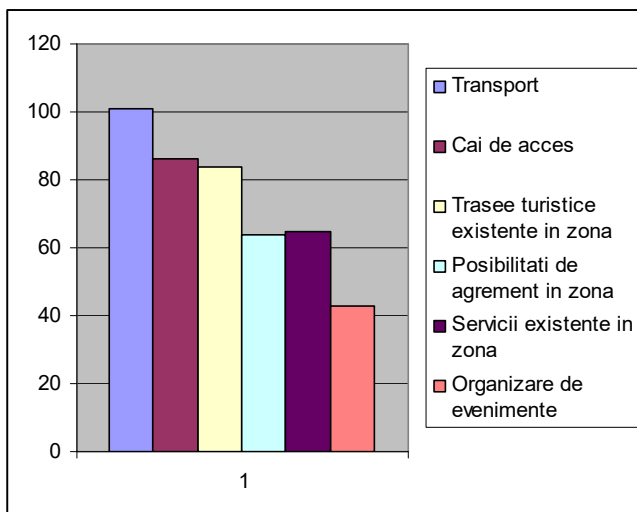
Principalele răspunsuri:

- Sanatoriul Balnear (62%)
- Sanatoriul CCA (51,7%)
- Mănăstirea Sfânta Maria (41,4%)
- Pavilion Băi Reci (34,5%)
- Faleza Techirghiol/ Clubul Nautic (31%)
- Parcul Terapeutic (20,6%)
- Grădina Botanică/ Teatrul Jean Constantin (17,2%)

2. Credeți că potențialul turistic este suficient promovat?

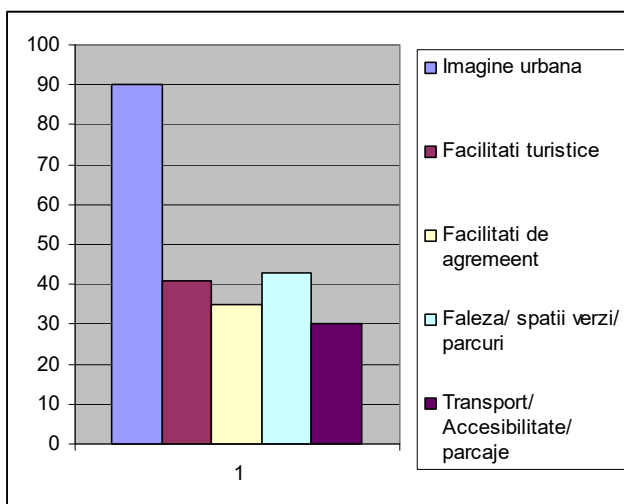


3. Precizati pe o scara de la 1 la 6 cum credeti ca influenteaza urmatoarele activitatea turistica:



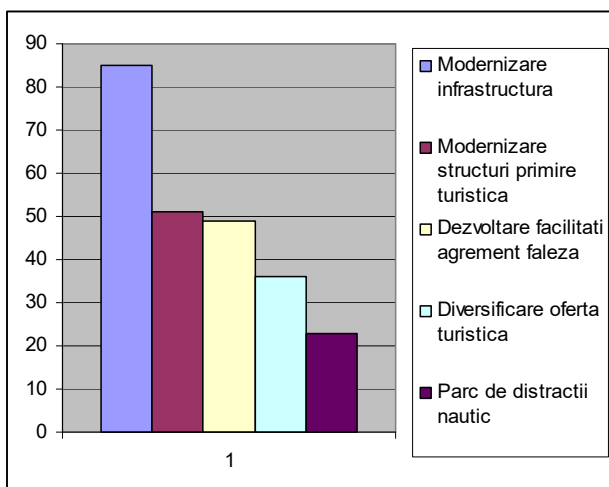
Principalele trei opțiuni: transport, căi de acces, trasee turistice existente în zonă

4. Ce considerați că ar trebui îmbunătățit pentru creșterea atractivității turistice :



Principalele trei opțiuni : Imagine urbană, faleza și spații verzi/ parcuri, facilități turistice

5. Care considerați că sunt prioritățile de dezvoltare pentru creșterea atractivității turistice?



Principalele trei opțiuni: modernizare infrastructură, modernizare structuri primire turistică, dezvoltare facilități agrement faleză

2.11 DISFUNȚIONALITĂȚI. SINTEZA STUDIILOR

Urbanistice

- Zona mediana a orasului pe traseul vail nu are amenajari, plantatii;
- Fostul centru al orasului, intre cladirea Primariei si vale este o zona degradata , cu multe terenuri virane, unele fiind urmare a complicatiilor juridice.
- Sanatoriul balnear are o situatie periferica, izolata in context urban.
- Densitatea in zona cu locuinte in loturi este mica cu specific rural. Acest lucru este accentuat de prezenta in gospodarii a animalelor, acestea sunt o sursa de disconfort urban.
- Lipseste oferta alternativa pentru turisti si persoanele cazate in sanatorii, precum si oferta pentru agrement, divertisment si sport pentru populatie.
- Zona de productie dinspre gara nu este organizata in vederea ocuparii eficiente a terenului, si a alcatuirii unei zone compacte.
- Strazile sunt modernizate numai in proportie de 50%.
- Piata agro-alimentara este ineficienta.
- Traficul de traversare al DN38 prin oras se suprapune peste traficul local, pe o strada de categoria a III-a, cu 7m carosabil.
- Perimetrul intravilan al localitatii nu ofera posibilitatea dezvoltarii de cartiere rezidentiale;
- Necesitatea de introducere in intravilan, a unor suprafete de teren pe care, administratia locala, sa puna in aplicare Planul de Dezvoltare durabila a orasului Techirghiol.

Economie

- Investiții însemnate în reabilitarea și dezvoltarea infrastructurii turistice și de tratament
- Investiții pentru promovarea turistică
- Costuri de producție ridicate, comparativ cu profitul generat
- Lipsa silozuri, hambare și alte spații de depozitare
- Forța de muncă din sectorul agricol: îmbătrânirea populației, lipsa pregătirii corespunzătoare a absolvenților, lipsa liceelor cu profil agricol, lipsa spiritului antreprenorial, lipsa de interes a autorităților locale pentru sprijinirea tinerilor fermieri
- Costuri de producție ridicate, comparativ cu profitul generat
- Lipsa silozuri, hambare și alte spații de depozitare
- Lipsa utilajelor performante

- Lipsa sistemelor de irigații
- Implicarea slabă a autorităților locale pentru încurajarea micilor producători să se grupeze în asociații
- O slabă reprezentare a suprafețelor unde să se practice agricultura intensivă și agricultura ecologică
- Nu există unități de procesare a produselor agricole la nivel local
- Scăderea numărului copiilor înscriși la grădiniță datorită scăderii natalității
- Scăderea elevilor înscriși la liceu
- Lipsa obiectivelor turistice
- Absența unor politici și strategii coerente de dezvoltare economică integrată a zonei;
- Capacitatea slabă de adaptare a agenților economici la cerințele pieței.
- Slabă promovare a activităților economice noi, legate de resursele și tradiția locală
- Densitate redusă a întreprinderilor la nivel de oraș
- Infrastructura de afaceri este redusă și limitată ca spectru de servicii de afaceri și inovare
- Infrastructura publică slab dezvoltată pentru dezvoltarea de noi afaceri
- Implicare redusă a mediului de afaceri în comunitate
- Capacitatea scăzută a agenților economici locali de a se adapta la o piață concurențială unică;
- Lipsa de resurse financiare destinate dezvoltării economice, rețehnologizării și eficientizării economice.
- Diversificare redusă a economiei locale redusă la servicii pentru populație, comerț, turism
- Clădire administrativă degradată și cu capacități reduse de a susține serviciile APL Techirghiol, risc seismic ridicat

Turism

- Locuri de parcare insuficiente, raportat la numărul de turiști din perioada estivală;
- Lipsa unor produse turistice permanente;
- Lipsa infrastructurii adecvate dezvoltării agrementului cu ambarcațiuni;
- Lipsa unei strategii comune pe termen lung a investitorilor în turism privind dezvoltarea sustenabilă și integrată a acestui sector;
- Informații turistice și material promoțional puține și de proastă calitate.
- Lipsa facilităților reale de atragere a altor categorii de turiști, a atracțiilor mature, a competiției la nivel de Litoral

- Lipsesete cultura turismului pentru intreaga localitate
- Infrastructura de cazare, alimentative publica si agreement a privatilor slab reprezentata, cu servicii de calitate modeste
- Capacitate redusa de cazare oferite de privati si lipsa unitatilor de cazare tip hotel, corelata cu cererea
- Activitate de marketing redusa a obiectivelor cu pontetial turistic, slaba valorificare a obiectivelor cu potential touristic
- Oferta de agrement, centrata exclusiv pe activitati de recreere si recuperare medicala
- Lipsa unei strategii de promovare a turismului in orasul Techirghiol
- Nesemnnalizarea corespunzatoare a obiectivelor turistice culturale si natural
- Valorificarea insuficienta a potentialului turistic al lacului Techirghiol

Dotari publice

- Starea bazei materiale din sistemul sanitar este precara;
- Infrastructura sanitara deficitara sub aspectul echipamentelor medicale de investigatie si tratament;
- Baza materiala care deserveste sistemul de protectie sociala este insuficienta.
- Servicii medicale si de urgenta precare in comparatie cu standardele Uniunii Europene
- Imposibilitatea efectuarii anumitor tipuri de analize si investigatii medicale, fapt ce determina deplasarea populatiei in alte localitati urbane;
- Lipsa unei clinici care sa asigure urgent ori cazuri mai complexe;
- Procentul scazut al persoanelor cu pregatire superioara, comparativ cu indicatorul similar din Uniunea Europeana;
- Resursele medicale, umane si logistice, sunt inferioare fata de media pe judetul Constanta.
- Utilizarea inca insuficienta a tehnologiilor informatice moderne si a internetului in procesul educational.
- Lipsa unui centru Integrat de Educatie nonformala care sa ofere posibilitatea petrecerii unui timp de calitate in mod placut
- Numarul redus de ONG-uri acreditate pentru prestarea serviciilor sociale;
- Lipsa concurentei in furnizarea de servicii de formare profesionala pe toata durata vietii
- Lipsa unor baze sportive adecvate unei game mai diverse a sporturilor;
- Lipsa centrelor de petrecere a timpului liber pentru copii si tineret
- Nu exista furnizori privati de servicii cultural

- Zonele cu potential de petrecere a timpului liber nu sunt amenajate, inclusive promenadele
- Dotari limitate pentru sport si agrement in raport cu specificul turistic al localitatii;
- Competitii sportive in numar redus

Evoluție socio- demografică

- Ponderea populației tinere (grupa de vârstă 0-19 ani) este în scădere, ponderea populației bătrâne (peste 65 de ani) este în creștere
- Numărul nașterilor este mai mic decât numărul deceselor sporul natural fiind negativ

Peisaj și mediu

- **Peisajul de acces/intrare în oraș** carosabil nu este suficient valorificat în prezent, deși potențialul panoramic este foarte mare, necesitând amenajări specifice. Dezvoltarea nucleară a orașului la intersecția a două căi de circulație importante, precum și paralelismul uneia dintre principalele căi de acces cu malul Lacului Techirghiol impune tratarea specifică a coridoarelor de transport cu accent pe marcarea accesului și a punctelor de panoramare din oraș.
- Zona mediana a orașului pe traseul văii nu are amenajări, plantări;
- Fostul centru al orașului, între clădirea Primăriei și vale este o zonă degradată, cu multe terenuri virane, unele fiind urmare a complicațiilor juridice.
- Sanatoriul balnear are o situație periferică, izolată în context urban.
- Densitatea în zona cu locuințe în loturi este mică cu specific rural. Acest lucru este accentuat de prezența în gospodăria animalelor, acestea sunt o sursă de disconfort urban.
- Lipsesc oferta alternativă pentru turiști și persoanele cazate în sanatorii, precum și oferta pentru agrement, divertisment și sport pentru populație.
- Zonele de acces în oraș nu sunt valorificate din punct de vedere al imaginii
- Secvențele de peisaj și perspectivele descendente către lac nu sunt valorificate
- Existența spațiilor verzi în intravilan nevalorificate/ neamenajate
- Spațiile reziduale nu sunt utilizate ca spații verzi

Cresterea traficului auto, în special în perioada sezonului estival;

- Dotări insuficiente în ceea ce privește monitorizarea și analiza factorilor de mediu;
- Spații verzi insuficiente raportat la numărul de locuitori
- Degradarea falezelor;
- Populație mai puțin informată și educată în favoarea menținerii calității factorilor de mediu

Căi de comunicație și echipare edilitară

- Drumuri interne puțin dezvoltate, străzi neasfaltate și nepietruite;
- Infrastructura tehnico-edilitară deficitară raportată la gradul de confort social al unui oraș;

- Conducte de apa cu probleme de etanseitate;
- Eficienta energetica scazuta a unei parti importante a cladirilor existente;
- Lipsa centrelor comerciale moderne;
- Aglomeratie si blocaje in trafic in timpul verii;
- Inexistenta transportului in comun public;
- Locuri de parcare insuficiente in special perioada de vara ;

2.12 ANALIZĂ SWOT

DOMENIUL		
MEDIU	PUNCTE TARI	<ul style="list-style-type: none"> - Amplasarea orasului in apropierea malului Marii Negre si prezenta Lacului Techirghiol ii stabileste profilul dominant de localitate turistica; - Lacul Techirghiol - element de identitate locala bine definita, cu inalt potential de recunoastere la scara nationala si transnationala si de promovare a orasului ca statiune turistica balneara de interes national; - Pe teritoriul orasului se afla Aria Protejata Lacul Techirghiol, zona de protectie speciala acvifaunistica si sit NATURA 2000 si RAMSAR; - Factorul de mediu "aer" nu este supus unor surse importante de poluare; - Autoritati locale deschise, preocupate de problemele de mediu; - Inexistenta unor agenti economici cu potential de poluare; - Constientizarea de catre comunitate a problemelor de mediu; - Conditii naturale favorabile;
	PUNCTE SLABE	<ul style="list-style-type: none"> - Cresterea traficului auto, in special in perioada sezonului estival; - Dotari insuficiente in ceea ce priveste monitorizarea si analiza factorilor de mediu; - Spatii verzi insuficiente raportat la numarul de locuitori - Inexistenta alimentarii cu gaz ce duce la utilizarea combustibililor fosili pentru incalzire; - Degradarea falezelor; - Depunerea necontrolata a deseurilor urbane; - Populatie mai putin informata si educata in favoarea mentinerii calitatii factorilor de mediu
	OPORTUNITĂȚI	<ul style="list-style-type: none"> - Sporirea programelor educative privind protectia mediului si implicarea tot mai activa a societatii civile in acest domeniu; - Incurajarea agentilor economici de a investi in echipamente si tehnologii nepoluante si de a apela la surse de energie neconventionale (energie eoliana, energia pamantului, energia solara,etc). - Presiunile exercitate de UE in sustinerea masurilor de protectie a mediului; - Dezvoltarea pietei de reciclare a deseurilor, a materiei prime rezultate din procesarea deseurilor - Integrarea in strategiile de dezvoltare ale judetului si in cele nationale in ceea ce priveste problematica de mediu; - Potential mare de dezvoltare a sectorului serviciilor urbane ce vizeaza protectia mediului

	AMENINȚĂRI	<ul style="list-style-type: none"> - Creșterea gradului general de poluare și a efectului de seră cu efecte importante în ceea ce privește schimbările climatice; - Eroziunea continuă a plajelor lacului; - Amenințarea unor specii de flora și fauna specifice; - Decalajul mare între industria românească și cea din Uniunea Europeană în ceea ce privește implementarea unor măsuri de ordin tehnologic în vederea protecției mediului și reducerii poluării; - Resurse bugetare reduse față de nevoia de investiții în infrastructura de protecție a mediului - Întârzieri în aplicarea legislației de mediu de către agenții economici; - Intensificarea traficului auto în zonă; - Creșterea numărului de autoturisme; - Creșterea cantității de deseuri urbane
INFRASTRUCTURĂ	PUNCTE TARI	<ul style="list-style-type: none"> - Existența unor legături directe între oraș și UAT-urile învecinate; - Acces la drumuri naționale, județene, - Rețea importantă de drumuri locale; - Standardul locativ bun sub aspectul numărului de locuințe raportat la numărul de persoane și a spațiului locativ raportat la numărul de persoane. - Numărul ridicat de case de vacanță; - Orașul Techirghiol este membru în Asociația de Dezvoltare Intercomunitară (ADI) Apa Canal Constanța, ceea ce permite abordarea utilitatilor apă-canal în mod integrat, la nivel județean; - Zone de dezvoltare rezidențială în sistem privat alocate, parțial echipate, loturi disponibile; - Condiții de locuire bune pentru gospodăriile existente, ca medie; - Grad ridicat de penetrare a tuturor serviciilor de telecomunicații; - Asociațiile de proprietari ai locuințelor aflate în cladiri multietajate sunt interesate de reabilitarea termică a cladirilor.
	PUNCTE SLABE	<ul style="list-style-type: none"> - Existența unui depozit neconform de deseuri amplasat pe malul lacului Techirghiol; - Drumuri interne puțin dezvoltate, străzi neasfaltate și nepietruțite; - Infrastructura tehnico-edilitară deficitară raportată la gradul de confort social al unui oraș; - Conducte de apă cu probleme de etanșitate; - Orașul nu este bransat la conducta de gaze natural; - Eficiența energetică scăzută a unei părți importante a cladirilor existente; - Lipsa centrelor comerciale moderne; - Aglomerație și blocaje în trafic în timpul verii; - Inexistența transportului în comun public; - Locuri de parcare insuficiente în special perioada de vară - Ritmul haotic al construcțiilor care poate afecta potențialul natural al stațiunii;

	OPORTUNITĂȚI	<ul style="list-style-type: none"> - Accesarea programelor europene de finantare nerambursabila, precum si a celorlalte programe nationale si locale de finantare. - Apartenenta orasului Techirgiol la Zona Metropolitana Constanta ofera posibilitatea dezvoltarii unor proiecte integrate de dezvoltare a intregii zone, inclusiv a orasului Techirgiol; - Dezvoltarea zonei metropolitane Constanta; - Cresterea atractivitatii orasului pentru activitati turistice; - Existenta resurselor nerambursabile din fondurile structurale; - Integrarea in strategiile de dezvoltare ale judetului; - Dezvoltarea unor relatii de parteneriat in vederea dezvoltarii infrastructurii - Programele guvernamentale de imbunatatire a fondului locative: Prima casa, sprijinirea construirii locuintelor proprietate privata; - Dezvoltarea de locuinte sociale; - Reactualizarea Planului Urbanistic General;
	AMENINȚĂRI	<ul style="list-style-type: none"> - Lipsa resurselor necesare intretinerii si dezvoltarii infrastructurii;
ECONOMIE	PUNCTE TARI	<ul style="list-style-type: none"> - Orasul Techirgiol face parte din judetul Constanta care este cel mai important contributor la nivel regional; - Pozitionarea geografica strategica. - Dupa numarul de firme in orasul Techirgiol domina sectorul de turism si de activitati de servicii administrative si activitatea de servicii suport - Disponibilitatea de dialog a factorilor de decizie locali prin participarea la evenimente interne si internationale, transparenta existent pe internet, comunicarea permanenta cu mediul stiintific, cu presa si cu comunitatile similar
	PUNCTE SLABE	<ul style="list-style-type: none"> - Absenta unor politici si strategii coerente de dezvoltare economica integrata a zonei; - Capacitatea slaba de adaptare a agentilor economici la cerintele pietei. - Slaba promovare a activitatilor economice noi, legate de resursele si traditia locala - Densitate redusa a intreprinderilor la nivel de oras - Infrastructura de afaceri este redusa si limitata ca spectru de servicii de afaceri si inovare - Infrastructura publica slab dezvoltata pentru dezvoltarea de noi afaceri - Implicare redusa a mediului de afaceri in comunitate - Capacitatea scazuta a agentilor economici locali de a se adapta la o piata concurentiala unica; - Lipsa de resurse financiare destinate dezvoltarii economice, re tehnologizarii si eficientizarii economice. - Diversificare redusa a economiei locale redusa la servicii pentru populatie, comert, turism - Cladire administrativa degradata si cu capacitati reduse de a sustine servi

	OPORTUNITĂȚI	<ul style="list-style-type: none"> - Apartenența orașului Techirghiol la Zona Metropolitană Constanța oferă posibilitatea dezvoltării unor proiecte integrate de dezvoltare a întregii zone, inclusiv a orașului Techirghiol; - Tendința de creștere a investițiilor, în special a investițiilor private și în special a investițiilor străine. - Fonduri europene structurale și de investiții destinate dezvoltării firmelor din mediul urban, cu precădere din domeniile considerate competitive la nivel național - Valorificarea oportunităților de colaborare regionale, naționale și internațional, inclusiv parteneriatele de înfrățire cu alte localități - Întărirea capacității administrative pentru asigurarea de suport în implementarea strategiei de dezvoltare durabilă a orașului și susținerea dezvoltării economiei locale - Întărirea încrederii comunității locale în deciziile și activitatea autorității locale prin consultări periodice și implicări în activități - Construirea/modernizarea și dotarea unei clădiri ca sediu administrativ pentru administrația locală
	AMENINȚĂRI	<ul style="list-style-type: none"> - Mediu fiscal și legislativ schimbător care descurajează angajarea unor investiții de amploare în domeniul productiv, unde rata de recuperare a investițiilor este moderată, iar factorii de risc sunt multipli; - Concurența exercitată pe piața regională și națională - Resurse financiare limitate destinate dezvoltării economice. - Continuarea efectelor crizei economice și financiare la nivel economico-social - Instabilitatea cadrului legislativ specific mediului de afaceri
TURISM	PUNCTE TARI	<ul style="list-style-type: none"> - Cadru natural propice dezvoltării activităților de turism; - Capacitatea de cazare ridicată, aflată în plină extindere; - Tradiția deosebită în activitățile cu caracter turistic; - Potențial balnear ridicat, inclusiv resursa umană ocupată în domeniu; - Poziția geografică favorabilă dezvoltării unor produse turistice noi; - Învățământ liceal local cu specializare în sectorul de turism; - Orașul Techirghiol este membru al Asociației Orașelor Istorice Termale Europene (EHTTA) - Orașul Techirghiol activează în cadrul Asociației Naționale a Stațiilor Turistice din România - În vederea derulării de proiecte comune pentru a susține atractivitatea și mediatizarea turistică, orașul Techirghiol s-a înfrățit cu următoarele localități: Montevago / Italia, Tekirdag / Turcia, Rotterdam / Olanda - La nivel internațional orașul Techirghiol este înfrățit cu stațiunea Acqui Terme (Italia) - Dinamica pozitivă a investițiilor private și publice în elemente de infrastructură legată direct sau indirect de activitatea de turism. - Evenimente locale care pot fi transformate în evenimente turistice (amplamente locale, județene și naționale) - Proiecte de amenajare mal lac, alei pietonale, parcaje și piscine, amenajarea unei Grădini Botanice finalizate în ultimii ani

	PUNCTE SLABE	<ul style="list-style-type: none"> - Locuri de parcare insuficiente, raportat la numarul de turisti din perioada estivala; - Lipsa unor produse turistice permanente; - Lipsa infrastructurii adecvate dezvoltarii agrementului cu ambarcatiuni; - Lipsa unei strategii comune pe termen lung a investitorilor in turism privind dezvoltarea sustenabila si integrata a acestui sector; - Informatii turistice si material promotionale putine si de proasta calitate. - Lipsa facilitatilor reale de atragere a altor categorii de turisti, a atractiilor mature, a competitiei la nivel de Litoral - Lipseste cultura turismului pentru intreaga localitate - Infrastructura de cazare, alimentative publica si agrement a privatilor slab reprezentata, cu servicii de calitate modeste - Capacitate redusa de cazare oferite de privati si lipsa unitatilor de cazare tip hotel, corelata cu cererea - Activitate de marketing redusa a obiectivelor cu pontetial turistic, slaba valorificare a obiectivelor cu potential turistic - Oferta de agrement, centrata exclusiv pe activitati de recreere si recuperare medicala - Lipsa unei strategii de promovare a turismului in orasul Techirghiol - Nesemnalizarea corespunzatoare a obiectivelor turistice culturale si natural - Valorificarea insuficienta a potentialului turistic al lacului Techirghiol
	OPORTUNITĂȚI	<ul style="list-style-type: none"> - Apartenenta orasului Techirghiol la Zona Metropolitana Constanta ofera posibilitatea dezvoltarii unor proiecte integrate de dezvoltare a intregii zone, inclusiv a orasului Techirghiol; - Pozitia in teritoriu, la confluenta a trei mari zone geopolitice, creeaza premisele valorificarii superioare a potentialului turistic. - Extinderea turismului balneo, oferirea de atractii adecvate turistilor de sanatate care ar putea sa cheltuie in Techorghiol, dupa tratamente - Dezvoltarea unor forme de turism destinate niselor restrictonate la nivel de distractii (ex. sportivi). - Colaborare eficienta si orientata pe proiecte cu comunele invecinate sau cu localitati din judetul Constanta. - Fonduri europene structurale si de investitii destinate dezvoltarii turismului, investitii publice si investitii private : agrement de tip miniparc acvatic, ponton de acostare si ambarcatiuni, reabilitari si modernizari cladiri de interes public, amenajare spatii verzi - Infiintarea unui centru multicultural si multiethnic pentru integrarea culturii , sportului si serviciilor in activitatea de turism - Implicarea comunitatii locale in animarea, organizarea si promovarea evenimentelor actuale si dezvoltarea de noi evenimente culturale si turistice pentru consolidarea imaginii orasului - Implementarea unei strategii coerente de dezvoltare a turismului in orasul Techirghiol - Valorificarea proximitatii de litoralul Marii Negre - O mai buna vizibilitate a elementelor de identitate locala pentru locuitori si turisti

	AMENINȚĂRI	<ul style="list-style-type: none"> - Scaderea interesului turistilor romani pentru produsele turistice autohtone; - Fenomenul de eroziune al plajelor poate afecta pe termen lung dezvoltarea activitatilor turistice in aceasta zona. - Continuarea efectelor crizei economice si financiare si reducerea circulatiei turistice interne - Existenta in apropiere a numeroase statiuni de litoral care acapareaza si eclipseaza turistic orasul Techirghiol - Competitie puternica la nivel de destinatie – destinatii turistice externe la preturi similare si conditii superioare
ECHIPAMENTE PUBLICE	PUNCTE TARI	<ul style="list-style-type: none"> - Dezvoltarea accelerata a sistemului sanitary privat - Functionarea cabinetelor medicale individuale - Functionarea unui laborator de analize medicale si imagistica; - Functionarea Sanatoriul Balnear si de Recuperare Techirghiol - Invatamantul preuniversitar beneficiaza de o baza materiala recent reabilitata si dotata corespunzator; - In domeniul cercetarii functioneaza mai multe centre si institute specializate. - Infrastructura scolara (laboratoare, terenuri de sport, sali de gimnastica), relativ bine dezvoltata; - Infrastructura culturala dezvoltata: Casa de Cultura “Constantin Tanase” Techirghiol; Biblioteca Oraseneasca Techirghiol; Teatrul de Vara Techirghiol; sala de cinema; lacase de cult. - Gradina Botanica - Desfasurarea unor evenimente cu caracter anual (expozitii de pictura si sculptura/ Targ de flori/ Trag de produse manastiresti/ concursuri si expozitii de desene/ Festivalul de Umor “ Constantin Tanase”/ • Festivalul National de Muzica Usoara “Glasul Sperantelor” Techirghiol) - Baza materiala din sectorul sportiv este in general bine intretinuta; - Performante sportive la nivel national si international, atat la sporturile pe echipa, cat si la cele individuale

	<p>PUNCTE SLABE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Starea bazei materiale din sistemul sanitar este precara; - Infrastructura sanitara deficitara sub aspectul echipamentelor medicale de investigatie si tratament; - Baza materiala care deserveste sistemul de protectie sociala este insuficienta. - Servicii medicale si de urgenta precare in comparatie cu standardele Uniunii Europene - Imposibilitatea efectuarii anumitor tipuri de analize si investigatii medicale, fapt ce determina deplasarea populatiei in alte localitati urbane; - Lipsa unei clinici care sa asigure urgent ori cazuri mai complexe; - Procentul scazut al persoanelor cu pregatire superioara, comparativ cu indicatorul similar din Uniunea Europeana; - Resursele medicale, umane si logistice, sunt inferioare fata de media pe judetul Constanta. - Utilizarea inca insuficienta a tehnologiilor informatice moderne si a internetului in procesul educational. - Lipsa unui centru Integrat de Educatie nonformala care sa ofere posibilitatea petrecerii unui timp de calitate in mod placut - Numarul redus de ONG-uri acreditate pentru prestarea serviciilor sociale; - Lipsa concurentei in furnizarea de servicii de formare profesionala pe toata durata vietii - Lipsa unor baze sportive adecvate unei game mai diverse a sporturilor; - Lipsa centrelor de petrecere a timpului liber pentru copii si tineret - Nu exista furnizori privati de servicii culturale - Zonele cu potential de petrecere a timpului liber nu sunt amenajate, inclusive promenadele - Dotari limitate pentru sport si agrement in raport cu specificul turistic al localitatii; - Competitii sportive in numar redus
--	--

	OPORTUNITĂȚI	<ul style="list-style-type: none"> - Accesarea programelor europene de finantare nerambursabile, precum si a celorlalte programe nationale si locale de finantare. - Realizarea de schimburi si parteneriate cu institutii educationale din alte tari; - Programele guvernamentale destinate imbunatatirii sistemului educational: asigurarea logisticii prin dotarea cu calculatoare; acordarea de ajutor financiar in vederea stimulării achiziționării de calculatoare etc; - Organizarea unui program after-school; - Organizarea mai multor activitati extrascolare in cadrul institutiilor educationale existente - Actualizarea fondului de carte din cadrul bibliotecilor; - Reabilitarea scenei din cadrul Casei de cultura; - Realizarea unor parteneriate cu institutii de cultura din alte localitati sau tari; - Atragerea de investitori pentru dezvoltarea infrastructurii de agrement; - Fonduri europene structurale si de investitii pentru investitii in unitati, medicalo-sociale, etc. - Fonduri europene structurale si de investitii pentru invatamant – proiecte destinate grupurilor defavorizate, formarii profesionale, profesorilor, furnizarii de servicii sociale inovatoare, etc. - Apartenenta orasului Techirgiol la Zona Metropolitana Constanta ofera posibilitatea dezvoltarii unor proiecte integrate de dezvoltare a intregii zone, inclusiv a orasului Techirgiol; - Cresterea interesului pentru sustinerea sportului local, in lumina celor mai recente performante obtinute pe plan national la sporturile pe echipe; - Cresterea interesului publicului larg de a asista la diverse competitii sportive si de a practica activitati sportive si de intretinere fizica. - Existenta resurselor nerambursabile din fondurile structurale pentru activitati culturale, sportive si de agrement; - Integrarea in strategiile de dezvoltare ale judetului; - Dezvoltarea unor relatii de parteneriat in vederea dezvoltarii de activitati sportive; - Perspectiva dezvoltarii centrelor si cluburilor sportive
	AMENINȚĂRI	<ul style="list-style-type: none"> - Scaderea interesului populatiei pentru cultura si arta, din cauza nivelului scazut de trai; - Diminuarea fondurilor locale necesare co-finantarii proiectelor din fonduri europene; - Cresterea ratei abandonului scolar, ca urmare a instabilitatii financiare si material a mediului familial; - Sporirea numarului de elevi cu parintii migrati in strainatate, la munca - Continuarea procesului de reducere a populatiei scolare, ca efect al reducerii natalitatii - Fenomenul de imbatranire a populatiei poate prelungi scaderea populatiei scolare; - Lipsa unor programe sustenabile care sa ajute marea masa a elevilor, nu doar varfurile; - Instabilitatea legislativa a sistemului educational - Lipsa fondurilor destinate sustinerii activitatilor sportive in conditiile unei competitii tot mai acerbe in acest domeniu. - Resurse bugetare reduse fata de nevoia de investitii in infrastructura culturala si sportiva; - Lipsa de implicare a comunitatii pentru crearea unei vietii culturale si sportive a orasului

2.13 DIAGNOSTIC GENERAL ȘI PROSPECTIV

Diagnostic general

Caracteristicile pozitive identificate au fost: existența unui potențial economic, turistic și balnear. În sinteză putem considera că analiza profilului strategic la nivelul caracteristicilor “pozitive” arată atuuiri importante ale orașului Techirghiol. Toate acestea îi oferă posibilitatea de a deveni un oraș cu o dezvoltare economică și socială dinamică în continuă ascensiune.

Caracteristicile negative identificate au inclus: constrângeri datorate sezonității activității turistice, deficiențe în infrastructura edilitară; probleme legate de resursele umane, slaba valorizare a potențialului cultural și natural, degradarea continuă a resurselor turistice existente.

Orașul Techirghiol se confruntă cu probleme specifice unei stațiuni turistice de litoral cu activitate sezonieră. Comunitatea locală trebuie să-și asume această poziționare și să o folosească în interesul dezvoltării locale. Totuși, față de alte stațiuni turistice similare, Techirghiol se diferențiază prin avantajul resurselor balneoclimaterice și de patrimoniu cultural și natural, suplimentar celor litorale, resurse care pot fi utilizate în vederea diversificării ofertei turistice și activităților economice, inclusiv pentru extinderea sezonului turistic. Valorificarea la standarde de eficiență ridicată a acestor resurse poate duce la dezvoltarea unui profil dinamic și atractiv pentru turiști și investitori. Creșterea calității vieții este un obiectiv strategic indispensabil dezvoltării viitoare a orașului.

Diagnostic prospectiv

În orizontul anului 2030, orașul Techirghiol poate deveni o stațiune balneară cu reputație de vârf la nivel național și internațional, motor de dezvoltare turistică la nivel regional și județean, un oraș cu o calitate crescută a vieții locuitorilor și a serviciilor oferite vizitatorilor săi, care poate valorifica sustenabil resursele naturale, prin intermediul serviciilor publice de calitate, furnizate preponderent prin noile tehnologii.

Principalele intervenții care au reieșit ca fiind necesare din aplicarea matricei SWOT, sunt:

Turism și Economie:

- Dezvoltarea Durabilă a Turismului în Stațiunea balneară Techirghiol prin Modernizarea Infrastructurii – Zona Strada Dobrogei
- Promovarea turismului balnear și a avantajelor naturale ale stațiunii Techirghiol la nivelul Zonei Metropolitane Constanța
- Dezvoltarea unui plan de eco-turism durabil în parteneriat cu actorii instituționali județeni, regionali și naționali, precum și cu mediul privat
- Promovarea internațională a turismului balnear prin prezența activă și „o voce îmbunătățită” în cadrul rețelelor internaționale ale stațiunilor balneare

- Susținerea dezvoltării infrastructurii turistice de tip public prin investiții realizate prin intermediul fondurilor nerambursabile
- Stimularea investițiilor private prin reglementări simplificate – urbanism, taxare, interacțiuni ale cetățenilor și mediului de afaceri cu administrația
- Valorificarea potențialului terenurilor prin politici de urbanism responsabile și stabile, mai ales prin implementarea planurilor de urbanism în acord cu dezvoltarea durabilă
- Formare profesională continuă pentru forța de muncă angajată în turism și servicii, inclusiv prin promovare activă, organizare de târguri în parteneriat cu AJOFM și mediul economic
- Reducerea riscului de inundații prin lucrări și amenajări de specialitate
- Menținerea locuirii și a sporului demografic pozitiv, prin servicii publice de calitate și un țesut economic viu
- Simplificare administrativă continuă pentru a încuraja locuirea și dezvoltarea afacerilor

Dezvoltarea și modernizarea cartierelor orașului, infrastructură și dezvoltare urbană:

- Extinderea Infrastructurii de Utilitate Publică în Cartierul Tineretului
- Accesare de proiecte de investiții pentru infrastructură, profitând de existența unor proiecte mature
- Prioritizarea investițiilor în drumurile unde infrastructura este deficitară
- Reabilitare, Anvelopare și Consolidare Imobil Primărie
- Îmbunătățirea mobilității urbane în orașul Techirghiol
- Extinderea zonei de agrement cu pista de bicicliști
- Regenerarea spațiilor urbane degradate pentru îmbunătățirea mobilității urbane în vederea reducerii emisiilor de carbon în orașul Techirghiol
- Asigurarea serviciilor de sănătate
- Asigurarea serviciilor de educație
- Asigurarea serviciilor sociale și de incluziune socială
- Îmbunătățirea promovării oportunităților de ocupare

Utilități:

- Continuarea investițiilor pentru modernizarea infrastructurii de apă-canal, iluminat și salubritate
- Extinderea rețelelor de alimentare cu gaze naturale
- Menținerea continuă a infrastructurii rutiere
- Menținerea continuă a infrastructurii de utilități
- Menținerea continuă a infrastructurii de clădiri active publice urbane

III. STUDII DE FUNDAMENTARE A PUG

3.1.ELEMENTE DIN PLANURILE DE AMENAJAREA TERITORIULUI NAȚIONAL, REGIONAL SI JUDEȚEAN

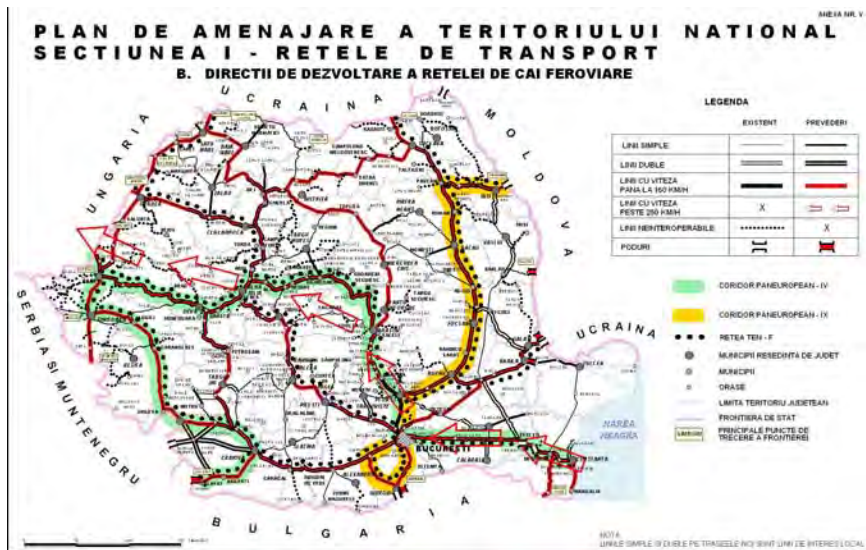
Din secțiunile Planului de Amenajare a Teritoriului National aprobate prin lege, rezulta pentru zona în care este situat teritoriul administrativ al orașului, urmatoarele aspecte caracteristice:

Dezvoltarea rețelei de cai rutiere si feroviare:

Așa cum s-a stabilit la Conferința Pan – Europeană a transporturilor de la Creta din 1994, Municipiul Constanța se află situat pe coridorul de transport pan – european 4: Berlin – Nurnberg – Praga – Budapesta – București – Constanța – Salonic – Istanbul. Totodată culoarul european nr. 9 (Marea Baltică, Kiev, Chișinău, Iași, București) face confluența la București cu culoarul nr. 4. De asemenea, această zonă este străbătută de culoarul european nr. VII Constanța – Canalul Dunăre – Marea Neagră – Dunăre – Main – Rihn – Portul Rotterdam (Olanda).



Sursa: PATN Rețele de transport

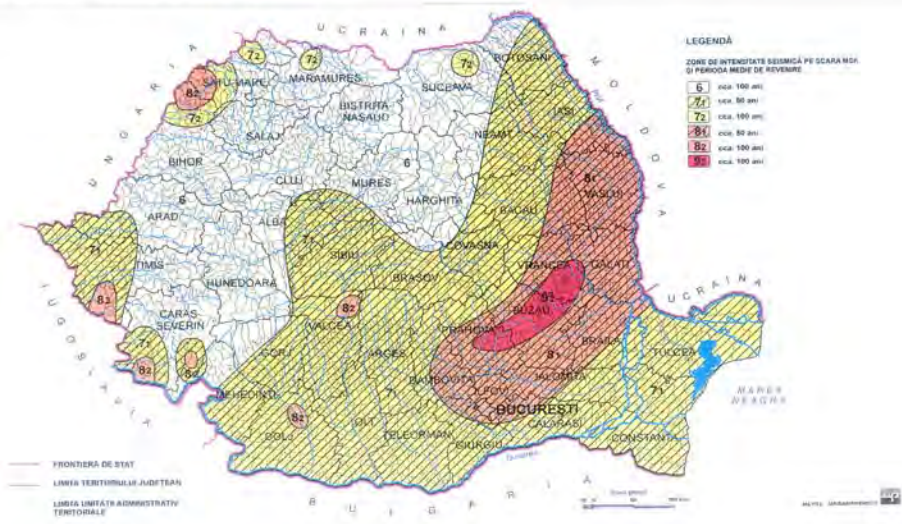


Sursa: PATN Rețele de transport

Zone de risc natural- Cutremure de pamant:

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL SECTIUNEA a V- a - ZONE DE RISC NATURAL

C. CUTREMURE DE PAMANT



Sursa: PATN, L. Nr. 575/ 2001

UNITĂȚI ADMINISTRATIV-TERITORIALE, amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minim VII (exprimată în grade MKS):

În conformitate cu anexa nr.3 din lege, județul Constanta, are următoarea zonare seismică, pentru orașe și municipii:

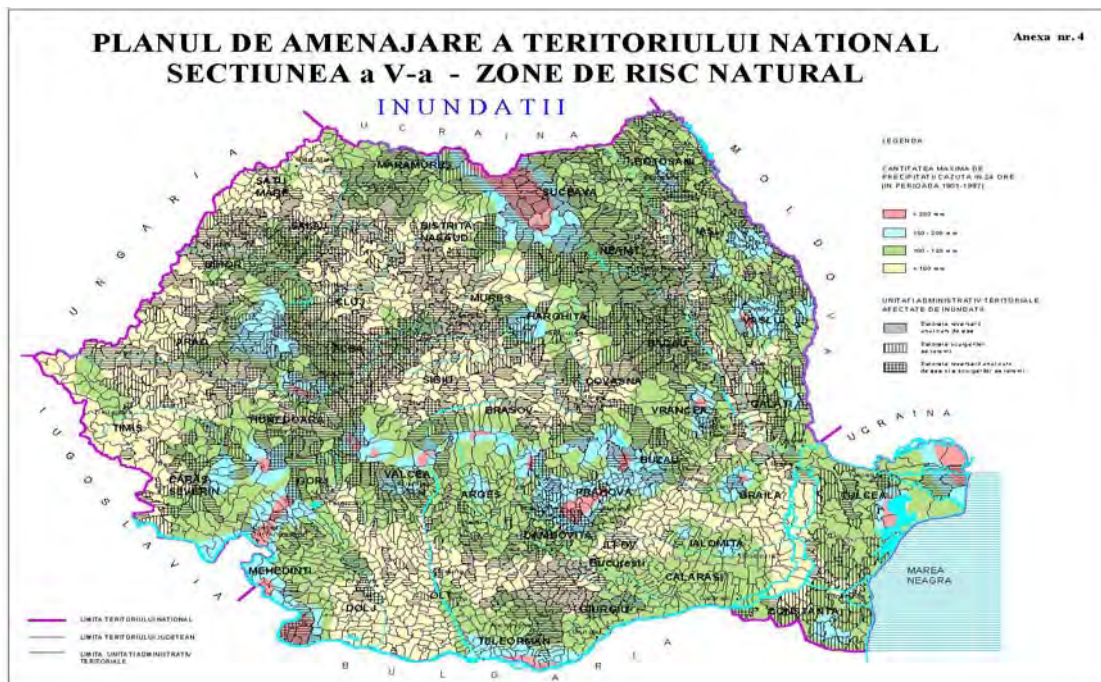
Nr.ctr.	Județul	UAT	Nr. locuitori	Intensitate seismică
---------	---------	-----	---------------	----------------------

	CONSTANȚA			în grade MKS
57		Municipiul Constanța	342.394	VII
58		Municipiul Mangalia	43.924	VII
59		Municipiul Medgidia	46.783	VII
60		Orașul Basarabi	11.070	VII
61		Orașul Cernavodă	20.514	VIII
62		Orașul Eforie	9.294	VII
63		Orașul Hârșova	11.198	VII
64		Orașul Năvodari	34.669	VII
65		Orașul Negru Vodă	5.529	VII
66		Orașul Ovidiu	13.458	VII
67		Orașul Techirghiol	7.388	VII

Sursa: PATN, L. Nr. 575/ 2001

Unități administrativ-teritoriale, afectate de inundații:

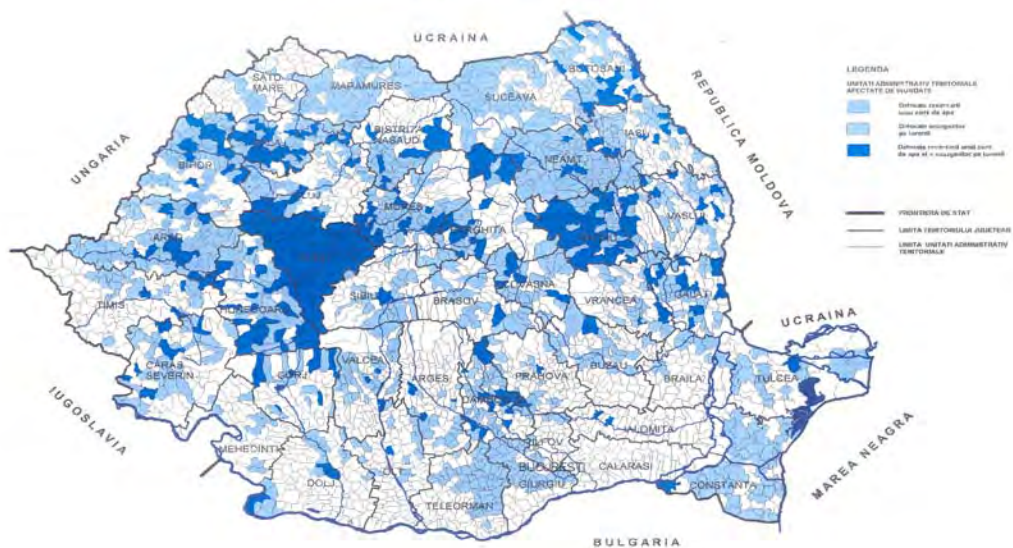
În conformitate cu anexa nr.5. din lege, județul Constanța , are zone de potențial de producere a inundațiilor pentru o serie de comune orașe și municipii, orasul Techirghiol regăsindu-se pe această listă.



Sursa: PATN, L. Nr. 575/ 2001

PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL
SECTIUNEA a V-a - ZONE DE RISC NATURAL
INUNDATII

Anexa Nr. 4 a

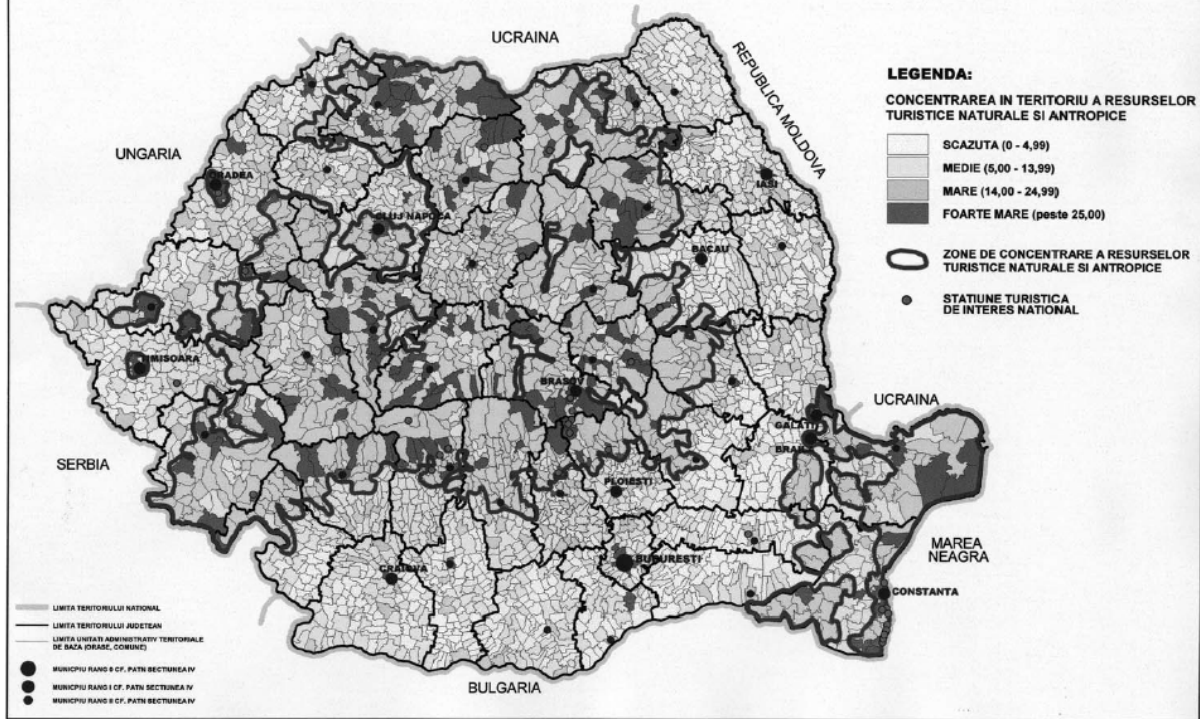


Sursa: PATN, L. Nr. 575/ 2001

Dezvoltare turistică:

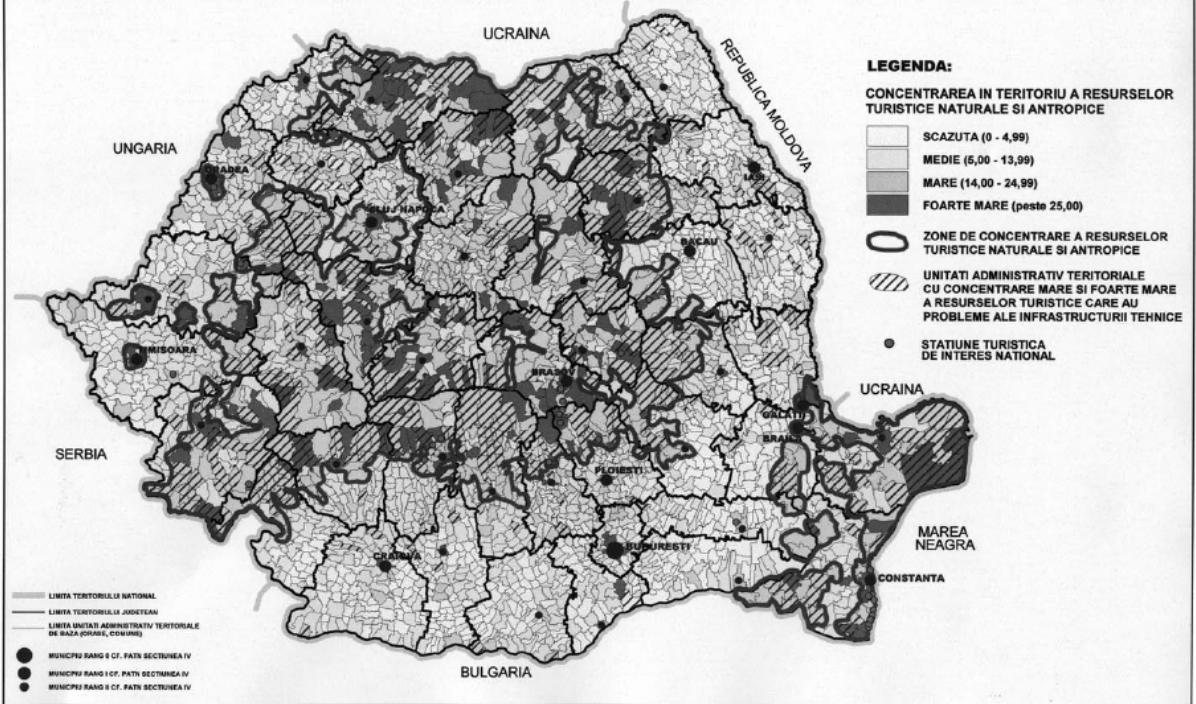
P A T N - SECTIUNEA A VIII - A - ZONE CU RESURSE TURISTICE

ZONE CU RESURSE NATURALE SI ANTROPICE

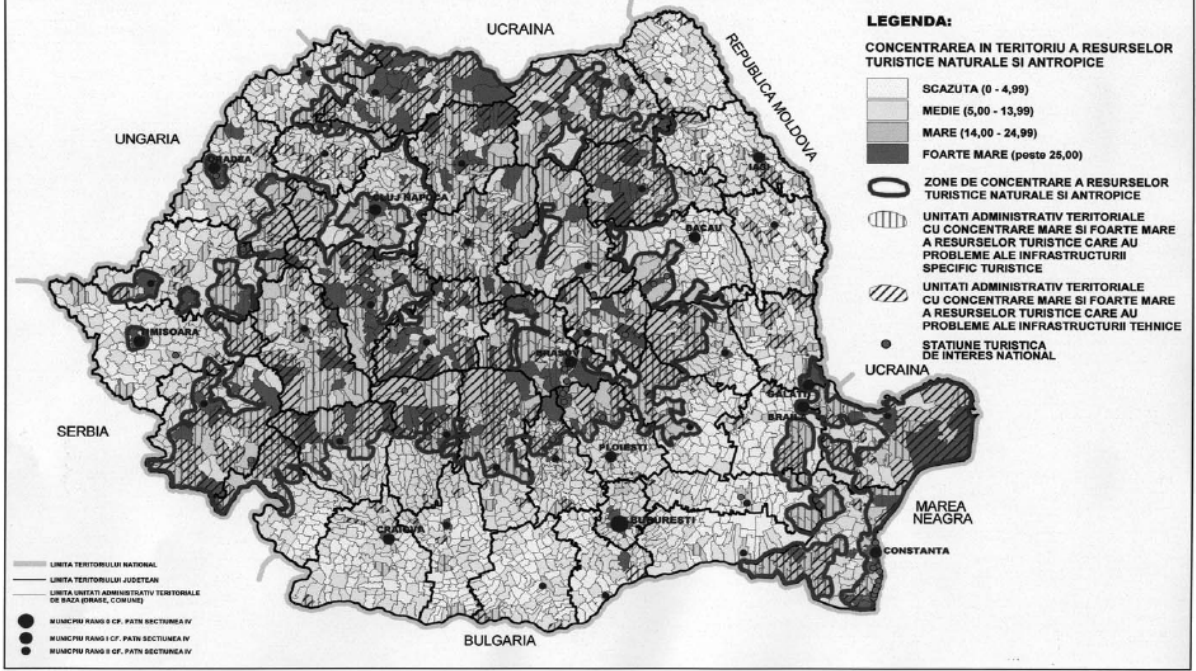


Sursa: PATN, Zone cu resurse turistice

P A T N - SECTIUNEA A VIII - A - ZONE CU RESURSE TURISTICE INFRASTRUCTURA TEHNICA IN ZONE CU RESURSE NATURALE SI ANTROPICE, MARI SI FOARTE MARI



P A T N - SECTIUNEA A VIII - A - ZONE CU RESURSE TURISTICE INFRASTRUCTURA SPECIFIC TURISTICA SI TEHNICA IN ZONE CU RESURSE NATURALE SI ANTROPICE, MARI SI FOARTE MARI



3.2. STRATEGIA LOCALA DE DEZVOLTARE DURABILĂ A ORAȘULUI TECHIRGHIOI:

(extras acțiuni spațializate în cadrul P.U.G.)

OBIECTIV	PROIECT
Dezvoltarea și îmbunătățirea conectivității și mobilității interioare și față de rețelele limitrofe de transport	Extinderea, modernizarea și îmbunătățirea sistemului rutier existent din orașul Techirghiol în zonele rezidențiale, cu prioritate în zonele mixte rezidențiale și de servicii turistice
	Crearea accesului auto în zonele de interes turistic și economic non-turistic prin construirea de strazi sau prin prelungirea unor strazi existente. Corelare cu zonele prioritare de dezvoltare turistică, în baza analizei dinamicii solicitării de certificate de urbanism și autorizații de construire în scopul investițiilor directe sau indirecte în turism.
Dezvoltarea sistemelor de transport urban durabil/sustenabil și optimizarea traficului local	Asigurarea căilor ecologice de deplasare – crearea și modernizarea zonelor pedestriene, traseelor pietonale și pistelor pentru bicicliști. Se propune dezvoltarea unei piste pentru bicicliști care să unească cele două zone de concentrare a activităților turistice legate de Lacul Techirghiol – zona Sanatoriului de Recuperare și Tratament/Grădina Botanică și zone de sport (piscine, terenuri sport) de pe malul de nord al Lacului. Se propune realizarea unui parteneriat public-public cu Sanatoriului de Recuperare și Tratament Techirghiol pentru dezvoltarea unui program de stimulare a utilizării bicicletelor, pentru rezidenții sanatoriului și turiștii orașului, inclusiv servicii de închiriere de biciclete.
Dezvoltarea urbană durabilă	Construirea de locuințe sociale pentru persoanele defavorizate, de tip container. Terenul alocat va fi în afara zonelor de interes turistic. Dotarea zonei de locuințe sociale cu servicii comunitare minimale, eventual mobile (cabinet socio medical mobil, inclusiv consiliere juridică, psihologică, etc.), încurajarea implantării unei unități de comerț cu produse de primă necesitate (teren / clădire atractive ca preturi/tarife de închiriere).
	Dotarea zonei de blocuri (ANL A.I.Cuza)- locuințe sociale cu servicii comunitare minimale, etapizat, în funcție de ponderea socio profesională și pe grupe de vârstă a cetățenilor care vor locui în respectivul cartier, încurajarea implantării unei unități de comerț cu produse de primă necesitate, a unui cabinet de medicină de familie, etc. (teren / clădire atractive ca preturi/tarife de închiriere). Dotarea cartierului cu spații verzi, locuri de joacă, pavilioane și cluburi pentru tineri
	Îmbunătățirea condițiilor de locuire în zonele rezidențiale. Clădiri multietajate: reabilitarea aprofundată a clădirilor multietajate de locuințe pentru asigurarea eficienței energetice și de consum a resurselor primare. Clădiri unietajate: inițierea unui program de stimulare a proiectelor private de îmbunătățire a eficienței energetice și aspectului estetic al caselor, prin informare și sprijin acordat în vederea accesării de fonduri de tipul „casa verde”,

	<p>infiintarea unei linii de creditare a investitiilor in aspectul estetic, etc.</p>
	<p>Construire piata agroalimentara. Stabilirea de parteneriate cu ferme / gospodarii din comunele invecinate / judetul Constanta, penru stimularea cresteriivzonale si asigurarea unui minim de aprovizionare cu produse ale locului, pe tot parcursul anului.</p>
<p>Infiintarea, extinderea, si modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe tot perimetrul construit al orasului Techirghiol in conditiile cresterii parametrilor de calitate a utilitatilor si reducerii si prevenirii eventualelor riscuri</p>	<p>Extinderea sistemelor de alimentare cu apa si evacuare a apei uzate in zonele de dezvoltare rezidentiala si economica – prioritizare in functie de dinamica de ocupare a terenurilor. Prioritare vor fi zonele turistice si de dezvoltare turistica. Corelare cu proiectele de extindere a sistemelor rutiere. Etapa I: Cartierul “Tineretului”, parcela A105</p>
	<p>Redimensionarea sistemului de preluare a apelor pluviale si eliminarea riscurilor la inundatii in zonele cu risc</p>
<p>Prevenirea poluarii, protejarea, mentinerea si valorificarea durabila a mediului natural, diminuarea efectelor schimbarilor climatice</p>	<p>Continuarea proiectelor de transformare a statiunii intr-o „statiune verde”: crearea de noi spatii verzi – inclusiv prin transformarea terenurilor neutilizate in parcuri (ex. Parc str. Aurel Vlaicu), regenerarea spatiilor verzi existente, perdele forestiere si aliniamente de arbori. Completarea Gradinii Botanice cu vegetatie specifica si aplicarea de solutii de protectie a copacilor, pana la atingerea maturitatii (protectie cu plasa). Crearea de perdele forestiere pentru atenuarea efectelor vizuale ale zonelor non-turistice, efectelor vantului acolo unde este cazul. Urmarirea indicatorilor europeni privind dotarea zonelor urbane cu spatii verzi – 26 mp/locuitor. Elaborarea Registrului Spatiilor Verzi conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor</p>
<p>Imbunatatirea managementului deseurilor</p>	<p>Facilitarea preluarii si valorificarii deseurilor reciclabil. Crearea unui centru unic de colectare a deseurilor reciclabile – cta mai multe fractii distincte, cu specificul ei de colectare, depozitare, sortare. Se va dimensiona tinand cont de consumurile din perioada turistica de varf</p>
<p>Asigurarea accesului la invatamantul obligatoriu</p>	<p>Infiintarea de noi unitati in zonele de expansiune rezidentiala din Techirghiol, la nivel de unitati prescolare. Se va corela cu nevoile exprimate de cetatenii din zona targetata</p>
<p>Extinderea si modernizarea serviciilor sociale</p>	<p>Centru multifunctional pentru persoane varstnice, incluzand un sistem de reintroducere a acestor persoane in tesutul social al orasului, prin implicarea varstnicilor capabili in activitati comunitare si organizarea de ateliere de mica productie/servicii necesare la nivel local sau la nivelul altor familii/persoane varstnice</p>
<p>Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii de sanatate, cresterea calitatii serviciilor in unitatile medical</p>	<p>Extinderea si modernizarea serviciilor de sanatate din oras. Corelarea cu strategii de dezvoltare si modernizare a infrastructurii de sanatate a Ministerului Sanatatii</p>
<p>Intarirea rolului activitatilor culturale in imbunatatirea calitatii vietii si starii de bine a</p>	<p>Crearea unei platforme de reunire a comunitatii locale – Club multicultural si multietnic</p>

comunitatii locale si turistilor	
	Protejarea, valorificarea si promovarea mostenirii culturale locale
	Promovarea constienta a elementelor de identitate locala si consolidarea imaginii orasului prin evenimente locale (sarbatori si festivaluri locale, actiuni de caritate, concursuri, etc)
	Modernizarea si dotarea bazei sportive „Complex sportiv Sparta Techirghiol” si a imobilului “Teren de fotbal”
Sporirea atractivitatii generale a orasului Techirghiol, prin regenerare si revitalizare urbana	Reabilitarea si modernizarea spatiilor publice din domeniul public si privat al APL - amenajare spații verzi, zone de recreere și pistă de bicicliști în orașul Techirghiol
	Regenerare urbana in zona centrala si valorificarea monumentelor istorice
Dezvoltarea si cresterea competitivitatii IMM-urilor prin investitii in infrastructura fizica, acces la servicii si retele internationale	Infrastructura publica de sprijinire a afacerilor – pe langa infrastructura care deserveste in comun comunitatea locala, declararea si amenajarea de platforme, spatii si depozite in regim de inchiriere, pentru activitati economice, inclusiv prin reutilizarea de spatii si cladiri publice neutilizate, piata agroalimentara (Obor) , dezvoltare economica a orasului prin alocarea terenului aferent parcela A105 pentru activitati de mica industrie, prestari servicii;
Consolidarea avantajelor competitive ale sectorului turismului	Valorificarea patrimoniului cultural cu potential turistic, dezvoltarea infrastructurii de turism – turism balnear, turism religios, turism cu specific local, agrement prin investitii in infrastructura publica –Sala de cinema, infiintare de Centre Balneare si de Sanatate
	Valorificarea Lacului din punct de vedere turistic prin cresterea activitatii turistice pe lac, intretinerea facilitatilor si amenajarilor deja create pentru turisti precum: amenajarea plajelor, debarcader – platforma de acces in apa, gradina de recreere, trepte de acces in zona plajei si in apa, alei pietonale parcaje, grupuri sanitare, infiintare punct de salvamar si amenajare punct de prim ajutor; ambarcatiuni – servicii publice, pista de biciclete in jurul Lacului si dezvoltarea si finantarea altora complementare de interes local si pentru turism: Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear si a activitatilor recreative in statiunea balneara Techirghiol, judetul Techirghiol cu urmatoarele obiective de investitii: reabilitare/modernizare strazi, inclusive dezvoltarea sau modernizarea sistemelor tehnico-edilitare (utilitati, iluminat public) aferente , reabilitare trotuare, facilitati de recreere si agrement, precum zone sport, dotari mobilier urban si sistem de acces la internet wi-fi, Activitati de agrement - ponton de acostare si ambarcatiuni.
	Integrarea culturii, sportului si serviciilor in turism prin organizarea de evenimente si manifestari artistice si socio culturale si infiintarea unui Centru multicultural si multi

	etnic (77% din locuitorii orasului sunt de etnie romana)
	Valorificarea statutului de statiune balneara de interes national cu facilitati balneare
Sporirea atractivitatii generale a orasului Techirghiol – dezvoltarea durabila a turismului	Revitalizarea zonei centrale a orasului in vederea repositionarii ca centru de petrecere a timpului liber, primire turisti, cultura – cresterea investitiilor in infrastructura locala pentru consolidarea imaginii de statiune turistica de interes national, prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona centrală a orașului
	Asigurarea calitatii spatiilor publice din domeniul public si privat al orasului prin amenajari orientate catre turist si de sustinere a sectorului de turism
	Crearea unui centru de informare turistica si asigurarea operarii acestuia: cladire, resurse umane si materiale Operarea, extinderea si pozitionarea Gradinii Botanice – ca ansamblu care cuprinde gradina si gazduieste „centre” de atragere a turistilor si comunitatii locale – activitati si evenimente specifice, unele cu dimensiune transfrontaliera in parteneriat cu Gradina Botanica Balchik, precum si deschidere pentru lectii practice pentru elevii liceului din localitate, si nu numai.
	Crearea/ Facilitarea unei alei pietonale amenajate pentru desfacerea de produse locale, mestesugaresti si de tip souvenir. Actiunea va fi periodica, anuntata la incepu de an / sezon si promovata
Dezvoltarea comunitatii locale si a mediului de afaceri pentru sustinerea sectorului de turism	Ridicarea nivelului de pregatire profesionala in domeniul turismului, inclusiv construirea unui <i>centru de pregatire in domeniul turismului in localitatea Techirghiol</i> , respectiv facilitarea elevilor de liceu de la specialitatea turism si alimentatie publica practica in unitatile de primire turistica si alimentatie publica locale (sursa de finantare POCU 2014-2020)
	Modernizarea infrastructurii balneare si de agrement in statiunea Techirghiol prin proiecte de investitii publice (sursa de finantare POR 2014-2020)
	Stimularea dezvoltarii si modernizarii infrastructurii de turism, agrement si a serviciilor turistice si conexe in orasul Techirghiol prin proiecte de investitii private (POR 2014-2020, scheme de ajuro de stat guvernamentale) – informare si comunicare

3.3.SINTEZA STUDIILOR ANALITICE ȘI PROSPECTIVE

Condiții geotehnice și hidrogeologice

Concluzii

Din punct de vedere geomorfologic, dispunerea orașului poate fi asimilată cu o jumătate de amfiteatru cu alea centrală, orientat către Lacul Techirghiol, cu pante ascendente spre vest-

nord- vest și sud- est. Acest amfiteatru este brăzdat de văi oarbe cu caracter torențial și o vale mai accentuată dezvoltată în zona centrală a orașului cu direcția sud- vest.

Ca unitate geomorfologică se disting unități dezvoltate pe zonele joase, reprezentate de depozite măloase, aluvionare, de-a lungul țărmului lacului și pe albia minoră a văii centrale, și unități dezvoltate în pantă, de vârstă Sarmațiană și Cuaternară, reprezentat prin calcare, argile și loessuri.

Din punct de vedere hidrografic se disting două tipuri de ape, după salinitatea lor:

- ape dulci- care se drnează pe valea centrală alimentată de zonele înalte ale regiunii și care se varsă în lacul Techirghiol. De asemenea Valea alimentează un orizont subteran aflat la 1,5- 2,0 m adâncime cu apă care dispare la distanța de 10-20 m de firul căii în figurația calcarului, spre adâncime.

- apă sărată cantonată în lacul Techirghiol și care este folosită în scopuri terapeutice.

Din punct de vedere litologic se disting următoarele unități:

- Unitatea centrală, reprezentată de albia majoră a văii care poate ajunge până la 1-1,5 m lățime cu formațiuni aluvionare alcătuite din prafuri sau argile măloase în alternanță cu mături nisipoase, umede, de culoare negricioasă, cu natură organiză.

-Unitatea calcaroasă- flanchează albia văii ca o bandă îngustă pe malul drept.

În partea de sud apare predominant cu excepția zonei str. Pescarului, Bl. Dr. Climescu, str. Albăstrelelor unde se înfundă sub depozite loessoide groase de cel puțin 5 m.

- Unitatea cu loess- în care sunt straturi de pamânt vegetal se dezvoltă loess cu grosimi mai ari de 2,0 m (5-8m) sub el se afundă stratul de calcar.

În unitatea centrală cu mături și prafuri măloase fundarea directp nu este recomandată.

În unitata calcaroasă fundarea se va face direct la apariția calcarului după îndepărtarea umplurii și încastrarea fundațiilor în acesta.

În unitatea în care stratul de loess depășește 2-3 m grosime, fundarea se va face direct pe stratul de loess pentru construcții până la P+2 etaje.

Organizarea circulației și transporturilor. Mobilitate și transport

Concluzii

Pe raza UAT Techirghiol drumul national DN38 poate prelua traficul de perspectiva pentru urmatorii 10ani.

Prin PUG actual nu se aduc modificari asupra drumului si vecinatatilor imediate ale acestuia, cu exceptia situatiilor aprobate prin PUG anterioare si care au fost prezentate in cuprinsul documentatiei.

Actualizarea PUG a fost necesara pentru introducerea in intravilan a unor suprafete de teren departate fata de drumul national, ca urmare a cresterii demografice si dezvoltarii Orasului Techirghiol.

Studiu istoric

Concluzii

Propuneri și recomandări privind patrimoniul cultural

Priorități identificate:

- Înscriserea în Lista Monumentelor Istorice a celor 3 obiective identificate în prezentul studiu ca îndeplinind condițiile pentru clasare ca monumente istorice, grupa valorică „B” vezi *cap.4.III*
- Priorități de restaurare – se recomandă restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse spre clasare aflate în stare de pericol.
- Stabilirea potențialului de dezvoltare al ZCP I. Stațiunea Techirghiol:

Potențialul de dezvoltare al ZCP I. Stațiunea Techirghiol

Acest capitol urmărește evidențierea aspectelor pozitive privind dezvoltarea durabilă și integrată a ZCP I., orașul Techirghiol, în contextul potențialului de dezvoltare oferit de fondurile structurale ale U.E. și realizarea unui portofoliu de proiecte care să conducă la restaurarea și valorificarea turistică a elementelor de patrimoniu.

Potențialul cultural istoric este dat de existența monumentelor istorice, de arhitectură și de artă, caracteristice perioadelor istorice și culturale specifice dezvoltării și evoluției stațiunii balneare, ansamblurile sanatoriale și diversității culturale a locuitorilor așezării.

Proiectele de dezvoltare trebuie să contribuie la definirea, întărirea și „restaurarea” identității locale, prin conservarea elementelor specifice și a valorilor locale; protecția responsabilă și valorificarea patrimoniului construit reprezintă o componentă a dezvoltării durabile a teritoriului, care presupune păstrarea unui echilibru între existența resurselor, exploatarea economică a acestora și posibilitatea generațiilor viitoare de a dispune de resurse similare pe care să le poată utiliza.

Valorificarea potențialului de dezvoltare poate conduce la:

- creșterea veniturilor locale, generată de valorificarea monumentelor istorice, direct și indirect, prin efectele benefice ale dezvoltării turismului cultural și turismului balnear
- dezvoltarea durabilă a teritoriului local, prin efectele susținute de protejare a patrimoniului cultural și a peisajului (promovarea activităților care nu conduc la efecte negative asupra mediului și peisajului, valorificarea activităților identitare / tradiționale);
- consolidarea educației populației;
- crearea de locuri de muncă și la promovarea utilizării eficiente a resurselor umane, materiale și patrimoniale;
- creșterea numărului de turiști prin creșterea atractivității stațiunii balneare;

În procesul de dezvoltare (propusă prin documentațiile de urbanism și strategii de dezvoltare) se va avea în vedere integrarea ZCP I. într-o politică coerentă de dezvoltare economică și socială la nivelul orașului Techirghiol, prin măsuri adecvate, în așa fel încât acestea să nu altereze în niciun fel caracteristicile definitorii ale ZCP I.

În acest context, devin esențiale pentru administrația publică locală următoarele acțiuni:

- Instituirea *Zonei Construite Protejate I – Stațiunea Techirghiol* prin realizarea documentației P.U.Z. Z.C.P. cu scopul asigurării protecției acestora conf. legii;
- Completarea L.M.I. cu imobilele desemnate prin prezentul studiu cu valoare culturală mare;
- Posibilitatea mării patrimoniului local prin achiziționarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, pus în vânzare de proprietari după realizarea clasării (exercitarea dreptului de preemțiune), în scopul folosirii acesteia de către instituțiile publice, cu precădere cele culturale;

- Valorificarea prin turism, prin evenimente culturale și ocupații tradiționale a identității locale; acțiuni care pot fi realizate în incinta monumentelor istorice și a valorilor de patrimoniu local neclasad;
- Educarea populației prin învățământ și alte acțiuni (ghid de bune practici cu exemplificarea modalităților de intervenții permise asupra monumentelor istorice; exemple de bune practici), pentru protecția și valorificarea resurselor patrimoniale;
- Stimularea cercetărilor arheologice și istorice locale;
- Sprijinirea instituțiilor care acționează în domeniul protecției monumentelor istorice (asociații, ONG, proprietari);
- Accesarea de fonduri europene specifice pentru restaurarea și punerea în valoare a patrimoniului construit;

Valorificarea potențialului turistic prin conservarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, contribuie la dezvoltarea umană și la creșterea calității vieții colectivității locale, întrucât patrimoniul cultural constituie un ansamblu de resurse moștenite din trecut, o reflectare a valorilor, credințelor, cunoștințelor și tradițiilor în continuă evoluție.

Astfel, s-a considerat oportună identificarea obiectivelor de utilitate publică din domeniul patrimoniului construit care ar putea constitui motorul dezvoltării turistice viitoare a orașului. Inițierea unor proiecte ce au ca obiectiv patrimoniul cultural și accesarea unor fonduri europene, pot constitui o oportunitate de dezvoltare a sectorului turistic și a activităților din sectorul terțiar al economiei orașului Techirghiol.

Obiective de utilitate publică în domeniul patrimoniului construit, care conduc la dezvoltarea economică a orașului Techirghiol, sunt următoarele:

Proiecte privind patrimoniul construit, propuse prin prezenta documentație:

1. Punerea în valoare a Monumentului Eroilor din Piața Republicii, prin revitalizarea cadrului său istoric, natural, arhitectural și urbanistic.
2. Conservarea și restaurarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasarea în LMI
3. Revitalizarea parcului orașului, aflat pe malul lacului Techirghiol
4. Amenajarea unui muzeu dedicat balneoclimatologiei și istoriul orașului Techirghiol.
5. Punerea în valoare a siluetei urbane a orașului Techirghiol

Măsurile și recomandările de implementare a obiectivelor de patrimoniu din orașului Techirghiol:

- Crearea unor trasee coerente de vizitare a monumentelor istorice, valorilor de patrimoniu local neclasad, sanatoriilor balneare și a spațiilor publice identitare ale orașului Techirghiol (inclusiv promenada de pe malul lacului Techirghiol) și a stațiilor Eforie Nord (fostă Eforie) și Eforie Sud (fostă Carmen Sylva / Techirghiol-Movilă), stațiuni care au aparținut în trecut din punct de vedere administrative de Techirghiol Sat (actual oraș Techirghiol).
- Reînnoirea imaginii identitare a spațiilor istorice.
- Garantarea unei continuități a peisajului urban al Pieței Republicii și crearea unei legături armonioase cu spațiile publice învecinate din cadrul ZCP I.

Favorizarea lizibilității și a acceselor către monumentele istorice și a imobilelor propuse pentru clasare din teritoriul orașului Techirghiol.

Valorificarea patrimoniului arhitectural al Z.C.P., prin restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse pentru clasare, favorizarea perspectivelor către elementele dominante din punct de vedere al înălțimii: turla bisericii, minaretul moscheii, turnul Vilei Minerva.

- Montarea și întreținerea semnelor și a siglei de "Monument istoric" pe toate clădirile de patrimoniu construit clasate din orașul Techirghiol.

Pe traseele pietonale create se vor amplasa panouri informative privind monumentele istorice din zonă și modul în care se ajunge la ele; panourile informative vor fi integrate din punct de vedere estetic în amenajarea propusă și nu vor stânjeni circulațiile auto sau pietonii.

Fiecare monument istoric va dispune de un panou explicative, de preferat bilingv, cuprinzând: calitatea de monument istoric (Cod L.M.I.), datarea, scurtă prezentare istorică / legendă, un plan sau o imagine de epocă; estetica și dimensiunile panourilor vor fi aceleași pentru toate monumentele istorice.

- Crearea premiselor activităților comerciale și instalarea de activități temporare în cele mai bune condiții.
- Dezvoltare vocației culturale a spațiului care să permită o programare deschisă la evenimente publice (forumuri, festivaluri) sau comerciale (piețe tematice).
- **Integrarea elementului natural (lacul Techirghiol) în amenajarea urbană a spațiilor adiacente lui, ca element distinctiv al spațiului public al orașului Techirghiol; la amenajarea peisagistică se va avea în vedere păstrarea unor culoare care nu vor fi obturate de vegetație, care să permit legătura vizuală între traseele străzilor care converg către lac și luciul de apă.**
- Se recomandă un vocabular arhitectural contemporan în amenajarea spațiului public, fiind obligatorie grija înscrierii acelei creații contemporane în contextul urban istoric, mai ales în ceea ce privește o continuitate a scării urbane existente și raportul care se creează între inserție și monumentele istorice, scopul fiind de protejare și valorificare a patrimoniului construit.
- Materialele folosite: culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor (oranj, roșu, violet), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se recomandă folosirea culorilor pastelate în tonuri deschise (alb, bej, gri, s.a.) și a materialelor de construcție naturale și de calitate.
- Distantele minime ale amenajărilor verticale față de clădirile monument istoric și față de limitele parcelelor acestora se vor stabili astfel încât vizibilitatea monumentelor să nu fie alterată prin suprapunerea, fragmentarea sau diminuarea perspectivei către monumentele istorice.
- Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană. Se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distra atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Se recomandă amplasarea la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

Alte precizări cu privire la elementele de publicitate stradală:

- se recomandă realizarea unui regulament local privind publicitatea stradală pentru asigurarea unei unități a spațiului public
- se recomandă materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea
- se recomandă dimensiuni mici, discrete. Compoziția fațadei precum și elementele de decor nu trebuie afectate prin modul de amplasare a firmei.
- se interzic: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv; inscripții pe cornișe sau acoperișuri

- însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară, dacă mai multe clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune
 - literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafața fațadei fără suport unitary
- **Spațiile verzi din ZCP – oraș Techirghiol**
 - Stabilirea compoziției vegetale a spațiului public și evaluarea plantațiilor existente, într-un proiect peisagistic realizat de specialiști în domeniu
 - Asigurarea unei bune coabitări cu funcțiunea rezidențială și activitățile propuse la parterul clădirilor
 - Asigurarea vizibilității către obiectivele de patrimoniu construit și către Lacul Techirghiol
- **Circulații auto și Parcaje**
 - Adaptarea repartiției ofertei de staționare în funcție de nevoile localnicilor și în funcție de cererea turistică de vizitare a obiectivelor de patrimoniu construit din zonă
 - Asigurarea coabitării dintre circulația carosabilă și circulația pietonală în zonele de intersecție a celor două fluxuri
 - Se recomandă asigurarea umbririi spațiilor de parcare
 - Asigurarea tuturor tipurilor de deplasări: motorizat, nemotorizat
- **Iluminarea spațiului public**
 - Se va asigura iluminarea funcțională a spațiilor și a celor destinate pietonilor
 - Se va gândi un proiect integrat de lumini scenografice de punere în valoare a patrimoniului construit din zona studiată, cu luarea în considerare a nivelului de consum energetic în spațiul public și a duratei de viață a materialelor utilizate
 - **Pentru orice intervenție în sol se va ține cont de restricțiile și permisivitățile studiului arheologic, parte componentă a S.I.G. de fundamentare a P.U.G. și R.L.U. Oraș Techirghiol.**

Studiu peisagistic

Concluzii

Propunerile de protecție și conservare peisagistică sunt strâns relaționate dezvoltării previzionate pentru orașul Techirghiol. Principalele direcții de protecție și conservare a peisajului natural și antropic vizează:

- **Reabilitarea/ Dezvoltare infrastructură turistică** relaționată resursei balneare, respectiv Lacului Techirghiol (reabilitare drumuri de acces, realizare de parcări/ puncte de staționare care să permită inclusiv accesul la monumentele de arhitectură și puncte de belvedere destinate valorizării macro- peisajului, alei pietonale neinvazive, realizare piste de biciclete).
- **semnalizarea corespunzătoare și amenajarea** structurilor de acces în relație cu obiectivele turistice și balneare
- **Mediatizarea potentialului turistic** (realizare harti turistice si pliante)
- **Imbunatatire imagine urbana** (reabilitare monumente și fronturi stradale, mobilier urban)

- **Amenajarea căilor de acces/ peisajului de acces**, crearea de puncte de belvedere și puncte de informare turistică cu indicarea obiectivelor de interes peisagistic și cultural

Propuneri punctuale:

- dezvoltarea unor piste de bicicliști care să unească cele două zone de concentrare a activităților turistice legate de lacul Techirghiol- zona Sanatoriului de Recuperare și Tratament/ Grădina Botanică și zona de sport (piscine, terenuri de sport) de pe malul nordic al lacului.
- Dezvoltarea proiectelor de transformare a stațiunii în oraș verde: creare de noi spații verzi, regenerare spații verzi existente, perdele forestiere și aliniamente de arbori.
- Crearea de perdele forestiere pentru atenuarea efectelor vizuale ale zonelor non- turistice și bariere contra vântului
- Consolidare și amenajare lăcașe de cult: restaurare, consolidare și punere în valoare Biserica de lemn Adormirea Maicii Domnului în scopul valorificării turistice
- Reabilitarea și modernizarea Teatrului de Vară
- Reabilitarea și modernizarea Casei de Cultură
- Modernizarea și dotarea bazei sportive Complex Sportiv Sparta Techirghiol.
- Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice
- Valorificarea turistică a lacului: amenajare plaje, debarcader- platforme de acces în apă, grădină de recreere, trepte de acces în zona plajei și în apă, alei pietonale, parcaje, grupuri sanitare, înființare punct de salvamar și punct de prim ajutor, ambarcațiuni, pistă de biciclete în jurul lacului
- Promovarea unui stil arhitectonic local, recomandarea de utilizare cu precădere a culorilor și materialelor tradiționale locale: zugrăveli exterioare în tonuri de alb, acoperiș în șarpantă u 4 ape (dobrogean) sau terasat, utilizare piatră dobrogeană, învelitoare cu olane, etc.
- Valorificarea reperului local prin crearea de direcții de perspectivă favorabile: Turnul de comunicații de pe malul Lacului.

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Concluzii

Suprafața totală a proprietății publice- domeniul public este structurată după cum urmează:

Suprafata	mp	ha	%
Teren (s.liber constr)	498380.47	49.84	31.18
Constructii	15818.92	1.58	0.99
Cai de comunicație	1084330.37	108.43	67.83
TOTAL	1598529.76	159.85	100.00
Din care:			
Spatii verzi	223571.47	22.36	13.99

Cimitire	76140.00	7.61	4.76
Dotări publice (S.constr)	20413.92	2.04	1.28
Alte destinatii	1278404.37	127.84	79.97
Total, din care			
Terenuri revendicate	4956.00	0.50	0.31

Sursa: Prelucrare date puse la dispoziție de Primăria orașului Techirghiol

Se observă o pondere ridicată a terenurilor aferente căilor de comunicație, precum și a terenurilor libere de construcții, din total terenuri proprietate public- domeniul public (în ultima categorie u a fost incluse și parcurile și cimitirele)

Bilanțul suprafețelor care aparțin domeniului privat al orașului Techirghiol (H.C.L: 96/ 2016):

Suprafata	mp	ha	%
Teren constructii	16205999.56	1620.60	97.87
Imobile locuinte (S.teren)	66761.91	6.68	0.40
Islaz	286000.00	28.60	1.73
TOTAL	16558761.47	1655.88	100.00
Din care			
Concesionate	12547.94	1.25	0.08
Propuse concesiune/vanzare	39503.92	3.95	0.24
Inchiriat	2342.00	0.23	0.01

Sursa: Prelucrare date puse la dispoziție de Primăria orașului Techirghiol

Se observă o pondere scăzută a terenurilor închiriate, majoritatea fiind utilizate de persoane fizice și juridice în regim de concesiune. Totodată, se observă intenția de valorificare economic a patrimoniului imobiliar deținut de orașul Techirghiol prin concesiunea, vânzarea sau închirierea unei părți a terenurilor aflate în domeniul privat al orașului.

Terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice însumează 2791,27 ha, reprezentând circa 50% din totalul terenurilor.

În acord cu strategia de dezvoltare locală a orașului Techirghiol, constituie obiective de utilitate publică următoarele intervenții:

Extinderea, modernizarea si imbunatatirea sistemului rutier existent
Crearea accesului auto in zonele de interes turistic si economic non-turistic prin construirea de strazi sau prin prelungirea unor strazi existente.
Construirea de locuinte sociale pentru persoanele defavorizate, de tip container.
Finalizarea ansamblului de blocuri - locuinte sociale, str. A.I.Cuza
Continuarea proiectelor de transformare a statiunii intr-o „statiune verde”: crearea de noi spatii verzi – inclusiv prin transformarea terenurilor neutilizate in parcuri (ex. Parc str. Aurel Vlaicu), regenerarea spatiilor verzi existente, perdele forestiere si aliniamente de arbori.
Infiintarea de noi unitati in zonele de expansiune rezidentiala din Techirghiol, la nivel de unitati prescolare
Consolidare, amenajare lacase de cult. Restaurarea, consolidarea si punerea in valoare a Bisericii de lemn Adormirea Maicii Domnului in scopul valorificarii turistice

Reabilitarea si modernizarea Teatrului de Vara
Reabilitarea si modernizarea Casei de Cultura Techirghiol
Modernizarea si dotarea bazei sportive „Complex sportiv Sparta Techirghiol” si a imobilului “Teren de fotbal”
Reabilitarea si modernizarea spatiilor publice din domeniul public si privat al APL - amenajare spații verzi, zone de recreere și pistă de bicicliști în orașul Techirghiol
Valorificarea patrimoniului cultural cu potential turistic, dezvoltarea infrastructurii de turism – Reabilitare si modernizare Teatrul de Vara Techirghiol, Reabilitare si modernizare Casa de Cultura “Constantin Tanase” Techirghiol, Biblioteca Oraseneasca Techirghiol, Sala de cinema, infiintare de Centre Balneare si de Sanatate.
Cresterea activitatii turistice pe lac: <i>I.</i> intretinerea facilitatilor si amenajarilor deja create pentru turisti prin proiecte anteriorare si <i>II.</i> dezvoltarea si finantarea altora complementare, de interes local si pentru turism: (1) constructia si amenajarea unui Miniparc acvatic pe malurile lacului Techirghiol, (2) Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear si a activitatilor recreative in statiunea balneara Techirghiol, judetul Techirghiol cu urmatoarele obiective de investitii: reabilitare/modernizare strazi, inclusiv dezvoltarea sau modernizarea sistemelor tehnico-edilitare (utilitati, iluminat public) aferente – Str. Lacului, Str. Dobrogei, reabilitare trotuare, facilitati de recreere si agrement, precum zone sport, dotari mobilier urban si sistem de acces la internet wi-fi.(3) Activitati de agrement - ponton de acostare si ambarcatiuni.
Crearea unui Centru de informare turistica si asigurarea operarii acestuia: cladire, resurse umane si materiale
Crearea/ Facilitarea unei alei pietonale amenajate pentru desfacerea de produse locale, mestesugaresti si de tip souvenir
Modernizarea infrastructurii balneare si de agrement in statiunea Techirghiol prin proiecte de investitii publice
Reabilitarea si extinderea cladirii administrative a APL Techirghiol

Pentru asigurarea condițiilor realizării obiectivelor pentru utilitate publică, Consiliul Local al orașului Techirghiol trebuie să aibă în vedere crearea rezervei de teren necesară prin asigurarea din resurse proprii (domeniul privat), cumpărare sau expropriere.

Obiective de utilitate publică sunt:

- Modernizarea căilor de comunicație rutieră, amenajarea intersecțiilor, realizarea de noi circulații în zonele de dezvoltare și realizarea de parcaje publice;
- Lucrările de infrastructură legate de îmbunătățirea și dezvoltarea rețelelor tehnico – edilitare
- Amenajarea de spații plantate cu rol de protecție și agrement.
- Dezvoltarea/ extinderea echipamentelor publice

Potențial balnear și turistic

Concluzii

Propuneri de dezvoltare în conformitate cu rezultatele anchetelor sociologice efectuate:

- îmbunătățire imagine urbană
- reabilitare faleză
- diversificare servicii agrement faleză
- dezvoltare/reabilitare/ modernizare spații verzi/ parcuri
- modernizare infrastructură
- modernizare structuri primire turistică
- dezvoltare rețele verzi și pietonale, inclusiv piste ciclabile
- dezvoltare circuite turistice tematice, inclusiv piste ciclabile la nivel teritorial

Analiza factorilor interesați. Anchete sociale

Concluzii

REZIDENȚI. Structura socio- profesională a celor investigați se prezintă astfel:

- din totalul celor intervievați 61% sunt femei și 39% sunt bărbați
- repartizare pe grupe de vârstă a celor intervievați ne arată o pondere ridicată a celor de vârstă medie (categoria 25- 65 ani) cca. 89%:
- sub aspectul pregătirii sunt reprezentați preponderent absolvenții de studii superioare (68,9%):
- din punct de vedere ocupațional, cel mai bine reprezentați sunt angajații (79,3%):
- din punct de vedere al duratei rezidenței în orașul Techirghiol, se observă că majoritatea celor intervievați se locuiesc în oraș de peste 10 ani (cca. 90%):

TURIȘTI. Structura socio- profesională a celor investigați se prezintă astfel:

- din totalul celor intervievați 60% sunt femei și 40% sunt bărbați
- repartizare pe grupe de vârstă a celor intervievați ne arată o pondere ridicată a celor de vârstă medie și vârsta a treia (categoria 35- 65 ani și peste) cca. 79%:
- sub aspectul pregătirii sunt reprezentați preponderent absolvenții de studii superioare (60,8%):
- din punct de vedere ocupațional, cel mai bine reprezentați sunt angajații (44,8%):
- din punct de vedere al fidelității față de destinația turistică Techirghiol, majoritatea celor intervievați au declarat că își petrec concediul în acest oraș de peste 5 ani (55%):

- Din punct de vedere al turismului practicat, majoritatea respondeților vin pentru tratament (72%):

- Din punct de vedere al frecvenței sejurului turistic în orașul Techirghiol, majoritatea respondeților au declarat că vin de mai multe ori pe an (51,7%):

- durata sejurului este preponderant de 2 săptămâni (55,17%):

Principale aspecte relevate de chestionarele efectuate

1. Ce vă place cel mai mult în oraș?

Principalele trei opțiuni: Faleza/Parc (51,72%), Lacul (37, 93%), Lipsa poluării (24,14%); Alte răspunsuri au precizat: Mănăstirea Sfânta Maria, lipsa poluării, Grădina Botanică, Turnul TV, oamenii, pista de biciclete

Ce vă place cel mai puțin în oras?

Principalele trei răspunsuri: Străzile (31%), Clădirile degradate/ curățenia (17,24%), Câinii comunitari (10,34%); Alte răspunsuri au mai menționat: zona DN 39, zona periurbană, cimitirul, lipsa trotuarelor, lipsa de pomovare

Cum apreciați orașul în privința următoarelor aspecte: Printre lucrurile apreciate pozitiv în oraș se enumeră: numărul grădinițelor existente, parcuri și spații verzi, școli existente, transport în comun, facilități sportive, aspectul general. La pol opus, principalele lucruri considerate negative în oraș sunt: locuirle de joacă, facilitățile culturale, locurile de parcare, piețe și dotări comerciale, servicii medicale, servicii financiar- bancare.

Care credeți că sunt principalele 3 lucrări prioritare de îmbunătățire la nivel urban?

Principalele trei opțiuni: Spații verzi/ rețele utilități (55%), Locuri de joacă/ Amenajare spațiu public (48%), Parcări (34%); Alte opțiuni : Spații comerciale, iluminat public, canal colector apă pluvială, asfaltare străzi

Care considerați că sunt principalele reperi la nivelul orașului?

Principalele reperi menționate: Lacul Techirghiol (72%), Sanatoriul Balnear (58,6%), Mănăstirea Sfânta Maria (55%), Faleza (34,5%)

Principale puncte de atracție turistică:

Principalele răspunsuri: Lacul Techirghiol (89,6%), Faleza/ Mănăstirea Sfânta Maria (82,7%), Sanatoriul balnear (72,4%), Grădina Botanică (55,2%), Parcul Terapeutic (48,3%), Sanatoriul CCA (34,5%), Clubul Nautic/ Pavilion Băi Reci (24,1%)

Evoluția activităților economice

Concluzii

Pentru dezvoltarea economiei locale a localitatii Techirghiol, autoritatile ar trebui sa se implice in mod activ pentru dezvoltarea mediului economic local avand ca scop pe termen mediu si lung urmatoarele aspecte:

1. Combaterea saraciei

2. Stoparea migratiei populatiei, si atragerea populatiei din localitatile apropiate
3. Dezvoltarea institutiilor de invatamant
4. Dezvoltarea serviciilor publice oferite
5. Imbunatatirea standardelor de mediu

1. Combaterea saraciei

Pentru combaterea saraciei autoritatile locale pot actiona in mai multe directii pentru crearea de noi locuri de munca, pentru asigurarea stabilitatii locurilor de munca, pentru atragerea populatiei din localitatile limitrofe.

Directii

- Stabilirea ca obiectiv **dezvoltarea ramurii industriale de procesare a produselor agricole si de origine animala** avand in vedere ca domeniul agricol dar si domeniul zootehnic sunt puternic reprezentate la nivelul localitatii si a judetului. Acest obiectiv poate fi atins prin atragerea investitorilor, prin dezvoltarea parteneriatelor public-privat, prin accesarea fondurilor nerambursabile
- Stabilirea ca obiectiv **constructia unitatilor de stocare si inmagazinare a produselor agricole** (depozite, silozuri, unitati de stocare a produselor de origine animala)
- **Atragerea de investitori in domeniul zootehnic**, localitatea putand asigura spatiul pentru construirea unei ferme, si putand asigura hrana animalelor din productie proprie
- **Sprijinirea si incurajarea micilor producatori locali sa se grupeze in asociatii agricole**, astfel putand comercializa mai usor si mai eficient produsele agricole, putand achizitiona utilaje moderne, putand procesa produsele agricole in vederea cresterii valorii adaugate
- **Sprijinirea micilor producatori pentru atragerea fondurilor nerambursabile in vederea construirii de solarii**, care pot imbunatati recoltele obtinute
- **Incurajarea culturilor ecologice**, in vederea cresterii valorii recoltelor
- **Atragerea de investitori din domeniul energiei**, foarte dinamic in ultimii ani, in vederea dezvoltarii de parcuri fotovoltaice la nivelul localitatii
- **Incurajarea si promovarea turismului rural**, prin specularea aspectului rural nealterat al zonei, ce ar putea atrage turisti in localitate, aducand beneficii financiare dar si promovarea localitatii

Actiuni autoritati locale

- Stabilirea ca obiectiv prioritar imbunatatirea infrastructurii rutiere si de servicii publice oferite
- Concesionarea terenurilor si spatiilor in vederea dezvoltarii de obiective economice
- Scutiri de la plata taxelor si impozitelor locale pentru potentialii investitori
- Promovarea in randul locuitorilor a modalitatilor de accesare a fondurilor europene nerambursabile
- Sustinerea din bugetul local sau din fonduri guvernamentale a parteneriatelor public-private
- Stabilirea de relatii comerciale cu agentii de turism interne si externe pentru promovarea localitatii
- Organizarea de targuri pentru promovarea produselor micilor producatori locali
- Organizarea de cursuri de perfectionare si/sau reconversie profesionala in domeniile agricol si in functie de cerintele pietei in alte domenii
- Stabilirea de contacte externe in vederea comercializarii productiei agricole la preturi mai bune
- Organizarea si promovarea festivalurilor gastronomice traditionale ce pot atrage un numar mare de turisti atat romani cat si straini, atragand totodata resurse financiare la nivelul localitatii

2. Stoparea migratiei populatiei, si atragerea populatiei din localitatile apropiate

Soparea migrației se poate realiza prin dezvoltarea economiei locale, dacă se reușește implementarea proiectelor prezentate mai sus, sau a oricărui alte proiecte ce pot atrage resurse financiare la nivelul localității.

Prin crearea de noi locuri de muncă, prin promovarea de modalități și oportunități pentru dezvoltarea sectorului agricol, prin atragerea finanțării la nivelul localității, migrația se poate opri, locuitorii putând avea resursele financiare unui trai decent, nefiind nevoiți să plece înspre orașele din apropiere.

Pe de altă parte prin crearea de noi locuri de muncă, prin sprijinirea micilor producători locali, prin facilități fiscale sau locative, autoritățile pot face din Cringeni un pol de creștere local, astfel localitatea devenind atractivă pentru populația din regiune.

3. Dezvoltarea instituțiilor de învățământ

Capitalul uman reprezintă o importanță deosebită pentru dezvoltarea rurală. Dezvoltarea rurală și diversificarea economiei rurale depind de nivelul educației, al cunoașterii și calificării.

Trebuie avut în vedere că resursa umană este cea mai importantă investiție pe termen lung, forța de muncă specializată în domeniile de excelență poate conduce la dezvoltarea economică și la îmbunătățirea condițiilor de trai ale populației.

Cunoașterea ultimelor tehnologii de cultivare, recoltare, procesare în domeniul agricol, poate conduce pe termen lung la creșterea recoltelor obținute. Cunoașterea evoluției materialului săditor, selecția și folosirea semintelor rezistente la daunatori va conduce la recolte mai bune.

Cunoașterea tehnicilor de promovare și negociere va avea ca efect obținerea de venituri mai mari din valorificarea recoltelor.

De asemenea trebuie avut în vedere că produsele agricole prelucrate pot suplimenta veniturile producătorilor agricoli. Se pot organiza cursuri în vederea specializării forței de muncă în vederea prelucrării produselor agricole.

4. Dezvoltarea serviciilor publice oferite

Îmbunătățirea serviciilor educaționale, medicale, prin organizarea de cursuri de reconversie profesională, prin îmbunătățirea serviciilor tehnico-edilitare oferite autoritățile pot atrage noi locuitori, dar și ni investitori.

Pregătirea populației active pentru domeniul agricol, ramura cea mai dezvoltată la nivelul localității dar și pentru activitățile adiacente acestui domeniu (procesare, prelucrare, comerț, gastronomie) poate atrage investitori în zona, aceștia beneficiind de forța de muncă specializată, nemaifiind obligați să instruiască personalul.

Evoluția socio- demografică

Concluzii

Populația localității Techirghiol poate fi caracterizată prin următoarele procese sau variabile demografice:

1. proces recent scădere demografică, respectiv număr mai mic de nașcuții vii decât numărul persoanelor decedate

2. rata pozitivă a migrației din ultimii ani care arată un grad ridicat de atractivitate pentru locuire;

3. structura pe grupe de vârste (pondere de 67% a populației în vârstă de muncă 20-64 ani) este favorabilă pentru dezvoltarea economiei locale;
4. tendințe accentuate de îmbătrânire demografică ceea ce înseamnă costuri ridicate din punct de vedere social.

În opinia noastră, scăderea demografică se va menține pe termen lung, disfuncționalități putând să rezulte datorită scăderii populației localității Techirghiol, concomitent cu îmbătrânirea populației. Scăderea numărului persoanelor active poate avea efecte negative pe piața forței de muncă.

Recomandări

1. Atragerea potențialilor locuitori din localitățile limitrofe în Techirghiol prin oferirea de case/terenuri.
2. Atragerea de investitori în localitate în vederea creării de noi locuri de muncă, altfel localitatea putând fi atractivă, descurajând migrația
3. Încurajarea casătoriei și a natalității, prin acordarea de ajutoare financiare, îmbunătățirea protecției sociale pentru copii

Impactul schimbărilor climatice

Concluzii

Lacul Techirghiol este situat în zona costieră a Mării Negre, într-o zonă turistică deosebit de dezvoltată. Techirghiol, Eforie Nord și Eforie Sud sunt stațiuni importante, aflate pe țărmul nordic și cel sudic ale lacului, care atrag turiștii prin promovarea proprietăților terapeutice ale nămolului sapropelic. Stațiunea Techirghiol are o capacitate de cazare de 1369 de persoane în hoteluri (1), vile turistice (30) și pensiuni turistice (2).

Nămolul mai este utilizat în Eforie Nord, Eforie Sud și Mangalia. Principalele activități economice din zonă sunt agricultura și turismul. Lacul se află la numai 15 km de Constanța, cel mai mare oraș din județ și al doilea ca mărime în privința populației în România (după București). Industria turismului este dezvoltată în această zonă, iar numărul tot mai mare de case de vacanță și activități legate de turism reflectă impactul asupra economiei locale.

Mare parte a părții de uscat a sitului este reprezentată de culturi agricole, care prin compoziția lor au un rol important în asigurarea condițiilor de iernat propice pentru păsări, în special pentru speciile de găște sălbatice. Astfel, menținerea în continuare a culturilor, cu precădere a celor de grâu și porumb, este absolut necesară pentru îndeplinirea rolului de cartier de iernat al Lacului

Techirghiol. Pășunile, din cauza faptului că sunt destul de slab reprezentate în zonă (suprafața lor fiind semnificativ mai mică decât cea a culturilor agricole), sunt într-o stare precară fiind folosite în mod excesiv de către proprietarii locali de oi și capre.

Însă cel mai important factor care afectează aria protejată în prezent este creșterea explozivă a numărului de construcții din zonă, un risc deosebit fiind reprezentat de apropierea intravilanului de coada lacului, adică de zona cea mai importantă din punct de vedere al biodiversității. Este foarte important să se mențină situația actuală a terenurilor și să nu se dezvolte infrastructura în zona de protecție specială avifaunistică.

În acest moment, turismul nu are influențe negative majore asupra ariei protejate. Acest lucru se datorează faptului că majoritatea activităților de turism sunt localizate în partea sărată, limitrofă a Mării Negre, care nu este prea însemnată în ceea ce privește biodiversitatea. Dar creșterea exagerată a numărului de pescari sportivi și turiști care ar putea vizita partea salmastră și dulce a lacului ar putea provoca o sporire a gradului de deranj din această parte.

Protejarea corespunzătoare a Lacului Techirghiol și utilizarea durabilă a resurselor naturale ale acestuia sunt de mare importanță pentru Administrația Națională Apele Române - Administrația Bazinală de Apa Dobrogea-Litoral, Societatea Ornitologică Română, Asociația Demos și administrația locală (Primăria Techirghiol), exprimate prin implicarea directă în solicitarea custodiei.

Degradarea condițiilor fizico-chimice ale lacului cu efect asupra populațiilor de floră și faună

Există un aport tot mai mare de apă dulce din scurgerile de suprafață și deversările subterane, care cauzează diluarea apei. În anul hidrologic 1961- 1962, valoarea curgerilor de suprafață către lac era de aproximativ 0,4 milioane m³, iar în 1972-1973 valoarea a atins 6 milioane m³ pe an. În privința deversărilor în subteran, valorile au crescut de la 5 milioane m³ în 1961 la 8 milioane m³ în 1980. Nivelul apei a continuat să crească, într-un ritm de 9 cm.y⁻¹ între 1970 și 1973 și 12 cm.y⁻¹ între 1974 și 1983. Apar astfel modificări în privința calității apei, ca urmare a aportului de nutrienți provenind din utilizarea îngrășămintelor și din deșeuri menajere.

În timpul celor mai reci luni de iarnă, înnoptatul păsărilor se restrânge la acele lacuri care nu sunt înghețate. Aportul tot mai mare de apă dulce va periclita calitatea Lacului Techirghiol, ducând la pierderea acestuia ca loc de înnoptare.

De asemenea schimbările fizico-chimice pot duce la dispariția speciilor de floră și faună adaptate la mediul de viață în ape salmastre sau sărate. În prezent, prin finalizarea lucrărilor de drenare a apei dulci din coada lacului (**ANEXA I**), situația compoziției specifice a apei este stabilă. Însă orice acțiune antropică necontrolată poate afecta acest echilibru și poate duce la consecințe negative asupra procesului de peloidogeneză.

Deranjarea păsărilor sălbatice la locurile de înnoptare și hrănire

Accesul la locul de înnoptat nu este restricționat. În ciuda faptului că vânarea speciei *Branta ruficollis* (gâsca cu gât roșu) a fost interzisă prin legislația României începând cu anul 1993, vânătorii (localnici sau turiști) împușcă gâștele în timpul răsăritului sau în amurg, foarte aproape de locul de înnoptare.

Deranjarea cauzată de împușcarea lângă lac și deseori la marginea acestuia împiedică gâștele sălbatice și alte specii să înnopteze în siguranță pe lac. Gâștele sunt obligate să zboare mai mult timp, ceea ce implică un mai mare consum de energie decât de obicei, contribuind astfel la creșterea mortalității prin extenuare.

De asemenea, gâștele sunt deranjate în timpul hrănirii de către fermieri și vânători și trebuie să își găsească alte locuri de hrănire. Acestea sunt obligate să se hrănească mai puțin timp și să petreacă mai mult timp pentru căutarea unor locuri de hrănire mai sigure. Acest fapt duce la creșterea mortalității gâștelor prin înfometare. Fermierii care își păzesc culturile alungă gâștele de pe terenurile de hrănire ale acestora. În timpul iernii, populațiile de *B. ruficollis* și *Anser albifrons*

se hrănesc în stoluri mixte, mai ales cu grâu de toamnă (*Triticum aestivum*), uneori și cu orz (*Avena sativa*). În perioada comunistă, înainte de anii 1990, întregul domeniu agricol era deținut de către stat, iar gâștele erau pur și simplu ignorate. În anii 1990, cea mai mare parte a

terenurilor agricole a fost privatizată, iar conflictul dintre fermieri și găște a devenit tot mai accentuat. Studiile recente (Summers, 1990; Patterson, 1991, Hulea, 2002) menționează o diminuare semnificativă a recoltelor asociate găștelor care pasc culturile. Vânarea găștelor pe terenurile de hrănire se face din ascunzători sau direct din câmp. Mulți vânători au împușcat găștele în câmp în luna noiembrie 2000 (44%), dar mai târziu în timpul anotimpului utilizarea ascunzătorilor a devenit mai răspândită (Hulea, 2002). Pe întreaga perioadă a iernii, stresul datorat vânătorii este dublu la sfârșit de săptămână în comparație cu zilele lucrătoare.

O altă utilizare a lacului este reprezentată de piscicultura care se desfășoară la coada lacului, în partea salmastră, cuprinsă între cele două baraje. Această zonă este dată în concesiune și este administrată de către firma S.C. Cris-Fishing SRL. Această activitate trebuie să fie reglementată deoarece poate provoca deranjul păsărilor care ierneză și cuibăresc pe lac, prin folosirea bărcilor de pescuit.

Evoluția pe termen lung a mersului vremii de la o zi la alta și de la o regiune la alta descrie clima. La rândul lui, semnalul global al schimbării climei se proiectează la scări regionale și locale foarte diferit. Dezbaterile actuale care au loc în comunitatea științifică internațională se concentrează nu atât asupra existenței acestui semnal, cât mai ales asupra incertitudinilor referitoare la magnitudinea și la proiecțiile lui regionale.

Evenimentele extreme meteorologice, considerate fiecare în parte, nu pot fi puse în relație directă cu schimbarea climei (vremea și clima fiind concepte distincte). Privite însă pe fundalul observațiilor din ultimul secol, evenimentele din deceniile recente se înscriu într-o tendință de accentuare a caracterului extrem al unora din fenomenele meteorologice, tendință evidențiată atât de rezultatele experimentelor numerice, în condițiile creșterii concentrației atmosferice a gazelor cu efect de seră, cât și de observațiile înregistrate în multe regiuni ale globului.

Creșterea temperaturii medii globale a aerului este însoțită de creșterea frecvenței valurilor de căldură în multe regiuni continentale. Secetele devin mai frecvente și mai intense. În același timp, ciclul apei modificat de schimbarea climei determină creșterea frecvenței episoadelor cu precipitații din ce în ce mai abundente, pe areale limitate și pe durate scurte, ceea ce provoacă inundații rapide din ce în ce mai numeroase. În zonele tropicale, intensitatea uraganelor pare a crește odată cu creșterea temperaturii apei oceanului la suprafață, iar în zona arctică suprafața acoperită de gheața marină scade într-un ritm accelerat, cu consecințe asupra transportului global de energie în geosistem.

Din punct de vedere socio-economic, sunt importante tocmai aceste proiecții climatice regionale ale schimbării climei. Încălzirea globală nu e uniformă în spațiu și timp pentru că factorii locali și variabilitatea naturală nuanțează semnalul global. Frecvența valurilor de căldură a crescut și va continua să crească în deceniile următoare tocmai în regiunile sud-estice, sudice și vestice ce înconjoară lanțul carpatic. Aglomerările urbane din aceste regiuni vor resimți și mai puternic stresul termic crescut, datorită efectului de insulă urbană de căldură. Pe de altă parte, rezultatele experimentelor numerice ne sugerează ca episoade cu cantități mari de precipitații vor fi din ce în ce mai frecvente mai ales în zonele de munte. În contextul deforestării accelerate, această

creștere a frecvenței evenimentelor cu o cantitate mare de precipitații va provoca o incidență crescută a inundațiilor rapide catastrofale. Acestea sunt doar câteva exemple ale fenomenelor meteorologice ce se transformă în hazarduri cărora societatea va trebui să le facă față.

IV. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ, REGLEMENTĂRI

4.1. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Propunerile privind organizarea viitoare social-economică și urbanistică a orașului au ținut seamă de necesitățile și opțiunile populației. Au fost consultate autorităților locale și analizate propunerile pentru dezvoltarea de unități economice și crearea noi locuri de muncă, precum și alte sugestii făcute pe parcursul consultărilor din perioada elaborării Planului Urbanistic General.

Atât Strategia de Dezvoltare Locală, cât și mecanismele instituționale implicate în procesul de implementare trebuie să țină cont de interesele comunității, care au fost exprimate prin intermediul sondajului de opinie și se regăsesc în portofoliul de proiecte prioritare ale orașului.

Principala opțiune pentru faza de propuneri și reglementări va fi definirea sensului evoluției orașului (în care, în etapa de acțiune a PUG poate fi realizată numai pornirea schimbării de profil):

- Stațiune balneoturistică, cu caracter accentuat urban, având și rolul de cazare pentru persoane în retragere, pentru cazare persoane active cu loc de muncă în Constanța sau Eforie;
- Stațiunea balneară, cu capacitate de tratare majorată și prelungită în tot timpul anului în baze de tratament și sanatorii, forța de muncă din oraș profilată pe servicii balneo-turistice.
- Stațiune balneo-turistică, în care o mare parte a cazării se face la particulari care asigură o ambianță semirurală, inclusiv cu gospodărie de tip rural, cu animale și produse animaliere preparate în gospodăria proprie.

4.2. EVOLUȚIE POSIBILĂ, PRIORITĂȚI

Datele prezentate și analiza informațiilor existente se poate concluziona că orașul Techirghiol dispune de resurse valoroase naturale fără probleme majore în ceea ce privește capitalul natural și mediul, în principal neexistând amenințări care să exercite presiuni sistematice. Problemele apar însă, așa cum rezultă din analiza informațiilor, în sectorul economic și social.

Potențialul oferit de cadrul natural va produce mutații în evoluția economică, ducând la creșterea valorii terenurilor ce vor fi solicitate pentru dezvoltarea unor activități comerciale, agro-industriale și turism.

Concomitent oportunităților de dezvoltare oferite de cadrul natural și relief, au fost luate în considerare asigurarea cadrului necesar (terenuri urbane, zonare funcțională, cai de comunicație și echipare edilitară) dezvoltării activităților economice generate de aceasta, precum și a bazei turistice (prevederea zonelor destinate practicării turismului, extinderea zonelor de agrement și zonelor balneare.)

La suprafața teritoriului administrativ contribuie și suprafața de teren care aparține localității Eforie, respectiv 66,80 ha și 20,10 ha.

Teritoriul intravilan propus are o suprafață de 718,74 ha, fiind format din următoarele trupuri

SITUAȚIE PROPUȘĂ (S total = 718,74 ha)	
Nr. TRUP	SUPRAFAȚĂ TRUP
1 - Techirghiol	680,28 ha
2	21,34 ha

3	4,88 ha
4 - fost 5	3,00 ha
5 - fost 6	4,00 ha
6 - fost 7	3,33 ha
7	1,91 ha

4.3. OPTIMIZAREA RELAȚIILOR ÎN TERITORIU

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.

Orașul Techirghiol are următoarele vecinatati:

- comuna Agigea – la Nord
- comuna Topraisar – la Vest
- comuna Tuzla – la Sud
- orașul Eforie – la Est

Pentru optimizarea relațiilor în teritoriu, pe baza studiilor efectuate privind teritoriul administrativ și a relațiilor de interdependență dintre localități și vecinătăți, se propun:

- valorificarea amplasării și integrarea în rețeaua de localități la nivelul județului
- colaborarea cu localitățile învecinate pentru realizarea unor obiective legate de valorificarea potențialului natural și protecția mediului cum ar fi folosirea resurselor de apă, gospodărirea deșeurilor, zone de agrement
- controlul modului de folosință a teritoriului, corecta gestionare și oprirea tendințelor de folosire excesivă a acestuia
- corecta realizare a extinderii localității prin realizarea în prealabil a studiilor infrastructurii și utilităților necesare pentru evitarea disfuncționalităților

4.4. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE

4.4.1 Direcții de dezvoltare economică

Pentru dezvoltarea economiei locale a localitatii Techirghiol, autoritatile ar trebui sa se implice in mod activ pentru dezvoltarea mediului economic local avand ca scop pe termen mediu si lung urmatoarele aspecte:

6. Combaterea saraciei
7. Stoparea migratiei populatiei, si atragerea populatiei din localitatile apropiate
8. Dezvoltarea institutiilor de invatamant
9. Dezvoltarea serviciilor publice oferite
10. Imbunatatirea standardelor de mediu

4. Combaterea saraciei

Pentru combaterea saraciei autoritatile locale pot actiona in mai multe directii pentru crearea de noi locuri de munca, pentru asigurarea stabilitatii locurilor de munca, pentru atragerea populatiei din localitatile limitrofe.

- Stabilirea ca obiectiv **dezvoltarea ramurii industriale de procesare a produselor agricole si de origine animala** avand in vedere ca domeniul agricol dar si domeniul zootehnic sunt puternic reprezentate la nivelul localitatii si a judetului. Acest obiectiv poate fi atins prin atragerea investitorilor, prin dezvoltarea parteneriatelor public-privat, prin accesarea fondurilor nerambursabile
- Stabilirea ca obiectiv **constructia unitatilor de stocare si inmagazinare a produselor agricole** (depozite, silozuri, unitati de stocare a produselor de origine animala)
- **Atragerea de investitori in domeniul zootehnic**, localitatea putand asigura spatiul pentru construirea unei ferme, si putand asigura hrana animalelor din productie proprie
- **Sprijinirea si incurajarea micilor producatori locali sa se grupeze in asociatii agricole**, astfel putand comercializa mai usor si mai eficient produsele agricole, putand achizitiona utilaje moderne, putand procesa produsele agricole in vederea cresterii valorii adaugate
- **Sprijinirea micilor producatori pentru atragerea fondurilor nerambursabile in vederea construirii de solarii**, care pot imbunatatii recoltele obtinute
- **Incurajarea culturilor ecologice**, in vederea cresterii valorii recoltelor
- **Atragerea de investitori din domeniul energiei**, foarte dinamic in ultimii ani, in vederea dezvoltarii de parcuri fotovoltaice la nivelul localitatii
- **Incurajarea si promovarea turismului rural**, prin specularea aspectului rural nealterat al zonei, ce ar putea atrage turisti in localitate, aducand beneficii financiare dar si promovarea localitatii

Actiuni autoritati locale

- Stabilirea ca obiectiv prioritar imbunatatirea infrastructurii rutiere si de servicii publice oferite
- Concesionarea terenurilor si spatiilor in vederea dezvoltarii de obiective economice
- Scutiri de la plata taxelor si impozitelor locale pentru potentialii investitori
- Promovarea in randul locuitorilor a modalitatilor de accesare a fondurilor europene nerambursabile

- Sustinerea din bugetul local sau din fonduri guvernamentale a parteneriatelor public-private
- Stabilirea de relatii comerciale cu agentii de turism interne si externe pentru promovarea localitatii
- Organizarea de targuri pentru promovarea produselor micilor producatori locali
- Organizarea de cursuri de perfectionare si/sau reconversie profesionala in domeniile agricol si in functie de cerintele pietei in alte domenii
- Stabilirea de contacte externe in vederea comercializarii productiei agricole la preturi mai bune
- Organizarea si promovarea festivalurilor gastronomice traditionale ce pot atrage un numar mare de turisti atat romani cat si straini, atragand totodata resurse financiare la nivelul localitatii

5. Stoparea migratiei populatiei, si atragerea populatiei din localitatile apropiate

Soparea migratiei se poate realiza prin dezvoltarea economiei locale, daca se reuseste implementarea proiectelor prezentate mai sus, sau a oricaror alte proiecte ce pot atrage resurse financiare la nivelul localitatii.

Prin crearea de noi locuri de munca, prin promovarea de modalitati si oportunitati pentru dezvoltarea sectorului agricol, prin atragerea finatarilor la nivelul localitatii, migratia se poate opri, locuitorii putand avea resursele financiare unui trai decent, nefiind nevoiti sa plece inspre orasele din apropiere.

Pe de alta parte prin crearea de noi locuri de munca, prin sprijinirea micilor producatori locali, prin facilitati fiscale sau locative, autoritatile pot face din Cringeni un pol de crestere local, astfel localitatea devenind atractiva pentru populatia din regiune.

6. Dezvoltarea institutiilor de invatamant

Capitalul uman reprezinta o importanta deosebita pentru dezvoltarea rurala. Dezvoltarea rurala si diversificarea economiei rurale depind de nivelul educatiei, al cunoasterii si calificarii.

Trebuie avut in vedere ca resursa umana este cea mai importanta investitie pe termen lung, forta de munca specializata in domeniile de excelenta poate conduce la dezvoltarea economica si la imbunatatirea conditiilor de trai ale populatiei.

Cunoasterea ultimelor tehnologii de cultivare, recoltare, procesare in domeniul agricol, poate conduce pe termen lung la cresterea recoltelor obtinute. Cunoasterea evolutiei materialului saditor, selectia si folosirea semintelor rezistente la daunatori va conduce la recolte mai bune.

Cunoasterea tehnicilor de promovare si negociere va avea ca efect obtinerea de venituri mai mari din valorificarea recoltelor.

De asemenea trebuie avut in vedere ca produsele agricole prelucrate pot suplimenta veniturile producatorilor agricoli. Se pot organiza cursuri in vederea specializarii fortei de munca in vederea prelucurii produselor agricole.

5. Dezvoltarea serviciilor publice oferite

Îmbunătățirea serviciilor educationale, medicale, prin organizarea de cursuri de reconversie profesională, prin îmbunătățirea serviciilor tehnico-edilitare oferite autoritățile pot atrage noi locuitori, dar și ni investitori.

Pregătirea populației active pentru domeniul agricol, ramura cea mai dezvoltată la nivelul localității dar și pentru activitățile adiacente acestui domeniu (procesare, prelucrare, comerț, gastronomie) poate atrage investitori în zona, aceștia beneficiind de forța de muncă specializată, nemaifiind obligați să instruiască personalul.

4.4.2 Valorificarea potențialului balneo- turistic

MASTER PLAN INVESTIȚII TURISM

Directii operaționale	Măsuri propuse
Dezvoltarea turismului de sănătate	<ul style="list-style-type: none"> - Echilibrare ofertă turism sănătate (balnear, wellness) și oferta agrement turistic complementar - Modernizare/ reabilitare infrastructură balneară - Dezvoltare ofertă wellness (cure împotriva îmbătrânirii, cure împotriva stresului, oferirea unor experiențe diversificate legate de spa și fitness, produse care oferă acces la natură) - infrastructura de agrement turistic: amenajare/ reabilitare parcuri/ parcuri tematice, - infrastructură pentru alte activități recreaționale, - construcție/ amenajare/ reabilitare cheu de acostare/ ponton acostare, - realizare/ amenajare centru/ zonă de agrement, - amenajare în scop turistic a lacurilor/ plajelor de agrement, - construcție/ amenajare/ reabilitare zonă de picnic/ campare, camping, sat de vacanță, - amenajare locuri de odihnă/ popas, amenajare puncte de belvedere - amenajare puncte de observare/ filmare/ fotografiere
Dezvoltarea echilibrată și integrată a litoralului Mării Negre	<ul style="list-style-type: none"> - construcție/ amenajare/ reabilitare centru de prim ajutor, - construcție/ amenajare/ reabilitare foisor salvamar, - construcție/ reconstruire/ amenajare/ reabilitare cheu de acostare/ ponton acostare, - restaurare/ refacere monumente reprezentative unice/ identitate pentru destinație, parcuri tematice, - construcție/ amenajare/ reabilitare aquaparc, - realizare/ amenajare centru/ zonă de agrement, - amenajare în scop turistic a lacurilor/ plajelor de agrement, sat de vacanță.

MASTER PLAN DEZVOLTARE TURISM NAȚIONAL 2007- 2026

Directii operaționale	Măsuri propuse
Program de conștientizare în sectorul ospitalității și turismului	
Program de îmbunătățire a serviciilor din sectorul ospitalității și turismului	

Programul de restructurare a pregătirii profesionale instituționalizate sin sectorul ospitalității și turismului	
Sănătate și agrement- litoral	<ul style="list-style-type: none"> - dezvoltare ofertă suplimentară plajei: teatre pentru spectacole tematice, terenuri de golf, parcuri de recreere și agrement, parcuri acvatice - dezvoltare ponton/ faleză acoperită - centru modern de informare cu materiale despre atracțiile din zonă - mașini și biciclete de închiriat
Turismul de afaceri și conferințe	- crearea de facilități pentru organizarea evenimentelor corporatiste, conferințe, afaceri combinat cu turismul de wellness

OBIECTIVE POL DE CREȘTERE CONSTANȚA

Obiective strategice	Obiective sectoriale
Dezvoltare turism la standarde europene	Diversificare servicii turistice și nivel calitativ al acestora <i>Extinderea Grădinii botanice pana la malul lacului, dar si in lungime</i>
	Îmbunătățire infrastructură de acces pentru serviciile turistice <i>Realizarea infrastructurii rutiere aferenta infrastructurii turistice</i>
	Îmbunătățire condiții pentru activități de agrement <i>Constructia unui debarcader incluzand si 2 vaporase de agrement</i> <i>Centru multifunctional de turism balneo-fizio-terapeutic, centrat pe resursele naturale existente si care va include si component educationala</i> <i>Realizarea unui studiu biologic, in colaborarea cu specialistii Sanatoriului, privind protectia bacteriei care produce namolul sapropelic</i>
Dezvoltare economică durabilă orientată pe ramurile economice cu tradiție în zonă	Dezvoltarea inițiativei private și a investițiilor in turism
	Dezvoltarea activității portuare Încurajarea și dezvoltarea inițiativei private în domeniile corelate activității turistice
Dezvoltare infrastructură suport ptr. Dezvoltarea economiei și a turismului	Organizare spațială, fond construit <i>Sistem de monitorizare video a localitatii</i> <i>Piata agro-alimentara</i> <i>Reabilitatea si extinderea sediului Primariei si al Sanatoriului</i>
	Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de drumuri
	Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de mediu <i>Plantarea in tot orasul de arbori, de aliniament</i> <i>Dotari suplimentare pentru strangerea selectiva a deseurilor, plus alte actiuni de salubritate</i> <i>Constructia unei eoliene in extravilan pentru crearea unei alternative energetice</i> <i>Amenajarea albiei pentru scurgerea apei pluviale – cu scopul protectiei impotriva dezastrelor</i>
	Dezvoltarea durabilă și eficientă a învățământului la toate nivelurile

Programe	Proiecte
Retea de strazi si drumuri in si intre localitatile	Reabilitarea si modernizarea de drumuri in

din Zona Metropolitana Constanta-reabilitare, modernizare	localitatea Techirghiol Reabilitarea tramei stradale din orașul Techirghiol
Zone verzi in localitățile din Zona Metropolitană Constanța-reabilitare, modernizare, amenajare, creare	Amenajarea unui parc dendrologic în localitatea Techirghiol
Infrastructura publica de transport-amenajare/reamenajare, creare	Amenajarea unei autogări în localitatea Techirghiol
Unitati sanitare din Zona Metropolitana Constanta -reabilitare, modernizare, creare	Reabilitarea și modernizarea Sanatoriului și a Bazei de Tratament Techirghiol
Infrastructura aferenta serviciilor sociale si comunitare din Zona Metropolitana Constanta-reabilitare, modernizare, creare	Reparatii capitale, extindere si modernizare la Centru de Recuperare si Reabilitare Neuropsihiatrica Techirghiol - Corpul A
	Reparatii capitale, extindere si modernizare la Centru de Recuperare si Reabilitare Neuropsihiatrica Techirghiol - Corpul C
Infrastructura social - comunitara in Zona Metropolitana Constanta-reabilitare , modernizare, creare	Ansamblu de locuinte sociale pentru chirasii evacuati-D+P+2E+M-str.Al.I.Cuza - localitatea Techirghiol
Unități de învățământ prescolar si preuniversitar din Zona Metropolitană Constanta-reabilitare, modernizare, dotare ,creare	Reabilitarea, modernizarea și dotarea unităților de învățământ din localitatea Techirghiol
Împădurirea și amenajarea de liziere în jurul zonelor rezidențiale si a zonelor industriale	Impadurirea unui teren degradat situat in localitatea Techirghiol
Masuri de combatere a riscurilor naturale in zonele cele mai expuse la risc - amenajare, regularizare vai	Lucrari de aparare impotriva inundatiilor in localitatea Techirghiol prin redimensionare dren D1, pentru preluarea apelor pluviale din cartierul nou situat la limita vestica a orasului Eforie, redimensionarea si extindere canal dalat din intravilanul localitatea Techirghiol
	Reabilitare fir de vale in vederea limitarii aportului de apa dulce si menajera in panza freatica cu impact asupra protectiei lacului-extindere retele canalizare menajera in localitatea Techirghiol
	Regularizarea vailor Movilita si Biruinta, afluenti ai lacului Techirghiol
Protecția și conservarea integrată a ariilor naturale protejate situate în Zona Metropolitană Constanța	Protejarea, conservarea și punerea în valoare a ariei naturale protejate Lacul Techirghiol, localitatea Techirghiol
Infrastructura turistica si de agrement - modernizare, dezvoltare, creare	Modernizarea infrastructurii balneare si de agrement in statiunea Techirghiol
Infrastructura publica urbana din zonele turistice -reabilitare/reamenajare	Reabilitarea și reamenajarea promenadei Techirghiol
Structuri de sprijin pentru promovarea turistica a Zonei Metropolitane Constanta	Dezvoltarea turismului religios in Dobrogea-Manastirea Techirghiol

Studiu privind dezvoltarea turismului și protecția patrimoniului natural și cultural la nivelul polului de creștere Constanța, 2015

<i>Lista de proiecte prioritare în domeniul turismului propuse în vederea implementării în intervalul 2016 – 2022</i>				
<i>Nr. Crt</i>	<i>Titlu proiect</i>	<i>Sursa finanțare</i>	<i>Valoare estimativă (lei)</i>	<i>Perioada de implementare</i>
Stațiunea Techirghiol				
70	Centru multifuncțional de turism balneo-fizioterapeutic – Techirghiol	POR/Fonduri locale	17.391.945,12	2016-2020
71	Centru de practică și pregătire în domeniul balnear	Fonduri Europene (POR)/ Fonduri locale		2016-2020
72	Muzeu în aer liber în parcul și pe faleza orașului Techirghiol	Fonduri Europene (POR)/ Fonduri locale		2016-2020
73	Ponton de promenadă și acostare Techirghiol	Fonduri Europene (POR)/ Fonduri locale		2016-2020

4.4.3 Valorificarea potențialului balneo- turistic- recomandări pentru R.L.U.

Structuri cazare și infrastructuri turistice- tipuri

În conformitate cu prevederile H.G.R. 525/ 1996 se recomandă pentru propunerile de dezvoltare utilizarea următoarelor tipuri de structuri de cazare:

1.10.1. Hotel *_*****

1.10.2. Hotel-apartament *_*****

1.10.3. Motel *_**

1.10.4. Vile **_***** Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu)

1.10.5. Bungalouri *_*** Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

1.10.6. Cabane categoria *_*** Amplasament: în zone montane, rezervații naturale, în apropierea stațiunilor balneare sau a altor obiective de interes turistic

1.10.7. Campinguri *_****

1.10.8. Sate de vacanță **_***

Propuneri de dezvoltare în conformitate cu rezultatele anchetelor sociologice efectuate:

- îmbunătățire imagine urbană
- reabilitare faleză

- diversificare servicii agrement faaleză
- dezvoltare/reabilitare/ modernizare spații verzi/ parcuri
- modernizare infrastructură
- modernizare structuri primire turistică
- dezvoltare rețele verzi și pietonale, inclusiv piste ciclabile
- dezvoltare circuite turistice tematice, inclusiv piste ciclabile la nivel teritorial

4.5. EVOLUȚIA POPULAȚIEI. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE

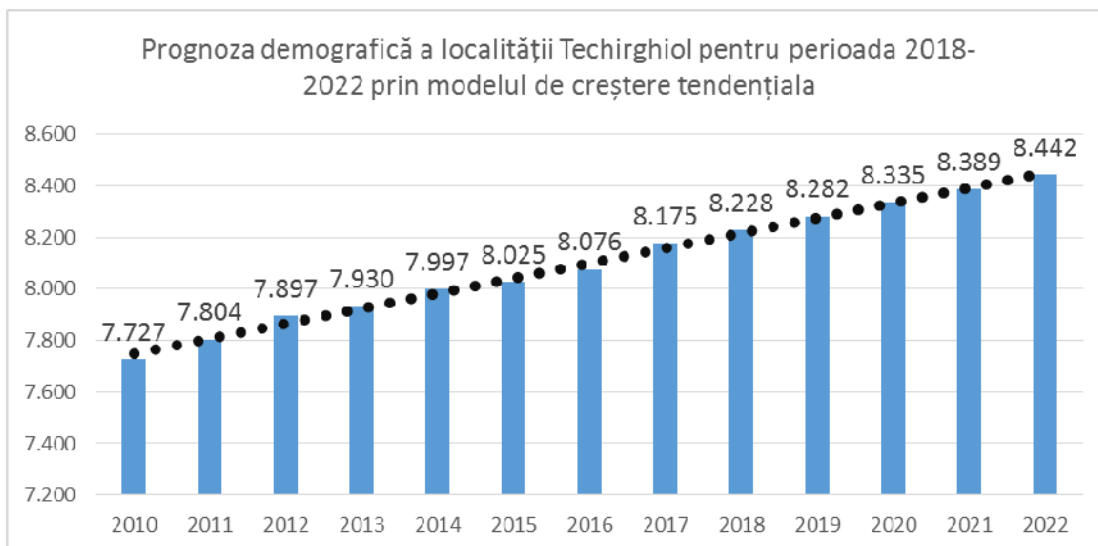
Prognoza populației:

□ Modelul de creștere tendențială

Pentru a realiza prognoza populației localității Techirghiol s-a analizat evoluția populației în perioada precedentă și evoluția probabilă a mișcării naturale și migratorii. Valorile sporurilor natural și migratoriu s-au considerat constante pentru perioada previzionată.

Prin metoda de creștere tendențială s-a stabilit mai întâi sporul mediu anual al populației în ultimii 5 ani, respectiv intervalul 2011 respectiv 53,40 locuitori/an(-22,2 media sporului natural și 75,6 media sporului migratoriu) . Presupunând constantă evoluția populației, aceasta va crește în orizontul anului 2022 cu 267 locuitori, ajungând la un efectiv de 8,442 locuitori.

Prognoza populației, folosind modelul creșterii tendențiale prin luarea în considerare a sporului mediu anual total (spor natural și migratoriu) se prezintă în graficul de mai jos:

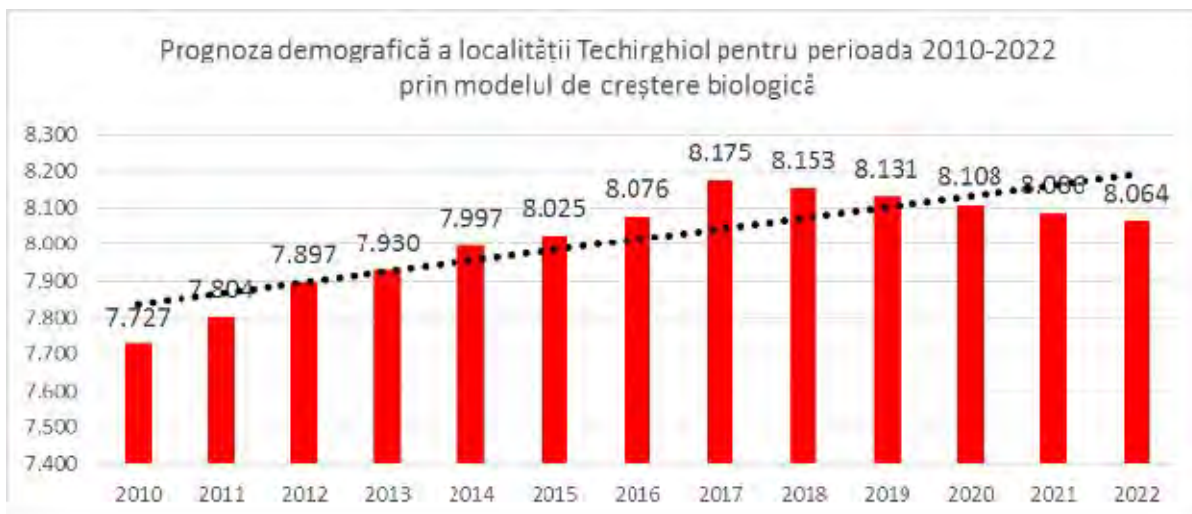


Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Proгноza accentuează creșterea efectivului populației pentru perioada următoare. Metoda sporului mediu anual se bazează pe analiza evoluției populației în perioada precedentă care relevă o creștere a volumului populației în progresie aritmetică, considerând sporul total constant pentru întreaga perioadă.

□ *Modelul de creștere biologică*

O altă variantă a prognozei demografice s-a realizat folosind modelul de creștere biologică, luând în considerare doar sporul natural. Presupunând în această variantă că populația localității Crîngeni va fi influențată doar de sporul natural, a rezultat un ritm de scădere demografică cu 22,2 locuitori/an calculat pentru intervalul 2018-2022. Considerând că sporul natural se va menține constant în viitorii 5 ani, populația va cunoaște o scădere numerică cu 111 locuitori în orizontul anului 2022.



Sursa: Prelucrare proprie pe baza datelor INS baza de date TEMPO

Evoluțiile recente demografice ale populației localității Techirghiol arată o tendință de scădere accentuată a populației care se va menține și în perspectiva anului 2022. Considerăm că

sporul migrator va fi în continuare pozitiv și se va păstra tendința de scădere a populației, conform serilor de date din perioada 1992-2017. Prima variantă, mai precis modelul creșterii tendențiale descrie o creștere rapidă a populației dar care ia în considerare și fenomenul migrației. Modelul creșterii biologice care ia în considerare doar sporul natural, oferă un scenariu negativ al evoluției populației în următorii 5 ani.

Prognoza evoluției populației și luarea ei în calculele decizionale este o necesitate. În caz contrar, deciziile luate astăzi s-ar putea dovedi eronate peste câțiva ani. De exemplu, scăderea în viitor a ponderii populației școlare va necesita o reorganizare a distribuției unităților de învățământ în teritoriu. Exemplul școlilor poate fi extins și asupra multor altor amenajări: centre de sănătate, biblioteci, stații de alimentare cu apă, instalații de epurare și asupra multor obiective de investiții. Investițiile din localitățile componente orașului, care au funcții economice agrare trebuie bine fundamentate datorită procesului de îmbătrânire a populației și lipsei de atractivitate pentru acele așezări care nu au potențial de dezvoltare. Reducerea efectivului populației tinere, care reprezintă un potențial pentru dezvoltarea unei anumite zone poate deveni un factor perturbator de limitare a dezvoltării.

Populația localității Techirghiol poate fi caracterizată prin următoarele procese sau variabile demografice:

5. proces recent scădere demografică, respectiv număr mai mic de nașcuții vii decât numărul persoanelor decedate
6. rata pozitivă a migrației din ultimii ani care arată un grad ridicat de atractivitate pentru locuire;
7. structura pe grupe de vârste (pondere de 67% a populației în vârstă de muncă 20-64 ani) este favorabilă pentru dezvoltarea economiei locale;
8. tendințe accentuate de îmbătrânire demografică ceea ce înseamnă costuri ridicate din punct de vedere social.

În opinia noastră, scăderea demografică se va menține pe termen lung, disfuncționalități putând să rezulte datorită scăderii populației localității Techirghiol, concomitent cu îmbătrânirea populației. Scăderea numărului persoanelor active poate avea efecte negative pe piața forței de muncă.

Recomandări

4. Atragerea potențialilor locuitori din localitățile limitrofe în Techirghiol prin oferirea de case/terenuri.
5. Atragerea de investitori în localitate în vederea creării de noi locuri de muncă, altfel localitatea putând fi atractivă, descurajând migrația
6. Încurajarea casătoriei și a natalității, prin acordarea de ajutoare financiare, îmbunătățirea protecției sociale pentru copii

4.6.CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT. ELEMENTE DE MOBILITATE URBANĂ- PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI PRIVIND DEZVOLTAREA ȘI ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI.

Transporturile și circulația, reprezintă o funcție urbană generalizată și în consecință trebuie să țină cont de aspecte variate: comportament individual și social, evoluția preferințelor privind locuirea, utilizarea timpului liber, natura distracțiilor, etc. Aceste aspecte au consecințe directe asupra mobilității, acirculației rutiere și transporturilor.

Principalele elemente care influențează traficul rutier și transporturile, sunt:

- conturarea unor linii de legătură, la nivelul unor teritorii mai largi, prin amplificarea relațiilor între orașul Techirghiol și municipiul Constanța, orașul Eforie și cu zona de sud alitoralului;
- dezvoltarea unor zone de interes local și extra local în teritoriile atrase în intravilan, prin realizarea de cartiere rezidențiale și a unor zone de turism și balneo-turism;
- dezvoltarea comunicațiilor, transporturilor și a echipării teritoriului.

Pentru fundamentarea circulației, este necesară întocmirea unui studiu de circulație pentru a cuprinde perspectiva anului 2010-2020, luând în calcul noul teritoriu intravilan. Studiul de circulație va trebui să țină seama de următoarele ipoteze:

- structura populației și în consecință gradul de motorizare pentru fiecare zonă de locuit;
- valorile de calcul pentru dimensionarea rețelei stradale majore în prognoza de lungă durată anul 2010-2020, rezultă din valorile de trafic determinate pentru principalele momente de deplasări prin folosirea datelor de bază ale Planului Urbanistic General.

Pornind de la trama stradală existentă s-a ales, după criteriile funcționale, rețeaua stradală majoră a orașului cu completări minime, care corespund cu viitoarele cerințe de sistematizare și dezvoltarea a teritoriului și a rețelei de cai de comunicații, din zonele atrase în intravilan.

Transportul în comun- această activitate, este realizată de operatori privați și se va dezvolta o dată cu extinderea orașului și cu dezvoltarea zonelor aferente turismului, balneo-turismului și zonelor de sport și agrement.

Organizarea circulației feroviare.

Stăția CFR și linia CF au fost desființate, zona fiind propusă pentru reconversie funcțională.

Organizarea circulațiilor pietonale.

Pe străzile reabilitate există trotuare pentru circulații pietonale. Pe străzile care nu au astfel de circulații, și care urmează să fie reabilitate, se vor realiza circulații pietonale conform normelor în vigoare. Sunt propuse de asemenea trasee pietonale majore pe întreaga fațetă a lacului. Toate circulațiile pietonale, vor respecta condițiile speciale pentru persoane cu handicap, specificate de lege.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate continue în traversarea localităților, servind totodată și ca străzi.

Parcarea autovehiculelor este admisă de regulă în zone special amenajate în afara benzilor de circulație și a trotuarelor.

Administratia publica locala si politia rutiera au obligatia de a reglementa parcare si stationarea pe strazi.

Nu este admisa parcare pe benzile de circulatie ale drumurilor nationale si judetene.

Pentru valorificarea rețelei existente și pentru stabilirea posibilităților de intervenție imediată, s-a avut în vedere în ce măsură rețeaua căilor de comunicație aferente comunei corespunde câtorva condiții majore: funcționalitatea individuală și în corelare, valorificarea la maximum a potențialelor existente de infrastructuri și dotări, integrarea sistemului general de transport în normele europene (sistemul regional corelat cu sistemul urban și cu cel general), modul cum sunt realizate legăturile între penetrații, cum sunt rezolvate principalele noduri rutiere, sistemul major de artere, organizarea transportului în comun etc.

Sunt propuse mai multe reglementări, în conformitate cu disfuncționalitățile semnalate, în conformitate cu analiza datelor existente, a posibilităților de optimizare, a obiectivelor majore ale Planului Urbanistic, cu normele tehnice în vigoare pentru proiectarea străzilor, intersecțiilor, profilurilor caracteristice etc., și cu discuțiile cu factorii locali de specialitate, pentru eliminarea disfuncționalităților infrastructurii rutiere și a celor de dotare și organizare, pentru satisfacerea condițiilor de trafic și de încadrare urbană, în vederea valorificării amplasării și integrării în rețeaua de localități a județului, ca și pentru corecta realizare a extinderii localității prin realizarea în prealabil a studiilor infrastructurii și utilităților necesare, pentru evitarea disfuncționalităților viitoare. Întrucât circulația majoră este în general stabilită și rezolvată, propunerile și reglementările se referă la optimizarea relațiilor de trafic, la extinderi, la amenajări și modernizări.

Propuneri:

- modernizarea străzilor, aleilor și trotuarelor, prin amenajări de profil și aplicarea de îmbrăcămînți rutiere; având în vedere procentul mare de străzi care necesită reabilitare (aprox. 80%), va trebui să se stabilească un program etapizat;
- amenajarea intersecțiilor și echiparea cu semafoare;
- asigurarea unui iluminat stradal corespunzător, pentru evitarea accidentelor rutiere pe timp de noapte;
- corectarea traseelor deficitare ca elemente geometrice, cu sinuozități, curbe necorespunzătoare etc. și lărgiri;
- amenajarea de parcaje (necesitate impusă de creșterea gradului de motorizare, avându-se în vedere faptul că numărul insuficient de parcaje influențează negativ fluenta circulației, în momentul de față parcându-se, de multe ori, în lungul străzilor, pe carosabil, în lipsa unor spații speciale).

Limita zonei de protecție a drumului național pe întregul teritoriul administrativ al Orașului Techirghiol este de 50,00 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță.

În zona de protecție a drumului național nu se vor aduce prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător

- executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modifică regimul apelor subterane
- lucrări de defrișare de păduri adiacente drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului

Limitele zonei de siguranță a drumului național DN38, pe întreg teritoriul administrativ al Orașului Techirghiol sunt:

- 2,00 m de la picior taluz pentru sectorul DN38 km 2+955- km 3+500 stânga/ dreapta
- 3,00 m de la marginea părții carosabile, pentru sectorul DN38 km 3+500- km 5+300 stânga/ dreapta
- 1,50 m de la margine exterioră pentru sectorul DN38 km 5+300- km 8+175 stânga/ dreapta

Condițiile de amplasare în zona drumului a diferitelor construcții/ instalații sau panouri publicitare:

- Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumului național în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 13,00 m.
- Pentru obiectivele din afara localității care atrag trafic suplimentar, distanța de amplasare a acestora este conform art 47 alin (1) din OG 43/ 1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare.
- Se va rezerva spațiu pentru dezvoltarea și modernizarea drumului național, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul național precum și amplasarea rețelelor edilitare în afara zonei de siguranță a drumului național
- Se vor amenaja stații, în afara părții carosabile, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane; Amplasarea acestora se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere
- Drumurile laterale vor avea sistem rutier echivalent cu cel al drumului național pe o lungime de min 25,00 m față de marginea părții carosabile.
- Panourile publicitare se vor amplasa conform OG 43/ 1997.
- Vor fi prevăzute locuri de parcare în incinte, pentru evitarea staționării pe ampriza drumului, a perturbării traficului rutier și evitarea producerii unor accidente pe drumul național
- Accesul rutier la drumul național se vor amenaja în conformitate cu legislația și normativele tehnice în vigoare.

PUG care trebuie actualizat are drept scop introducerea în intravilan a zonelor menționate: UTR4, UTR26, UTR27, UTR28, UTR30, UTR31, UTR33, UTR34 și extinderea zonelor de intravilan existente: UTR8, UTR9, UTR13, UTR19 și Trup 1, (a se vedea planșa nr.2).

Aceste zone nu se afla in vecinatatea DN38.

Nu se intervine asupra drumului national. Prin acest PUG nu se propune pentru moment largirea sau modernizarea drumului national. Prin analiza traficului, care este prezentata mai jos, se constata ca drumul asigura in conditiile geometriei actuale un nivel de serviciu bun si cu rezerva mare de capacitate cel putin pentru urmatorii 10 ani. S-a analizat de asemenea capacitatea de circulatie a intersectiilor principale ale drumului national cu alte drumuri importante din zona respectiv, str.Muncii si DJ393. Intersectia cea mai solicitata str.Muncii-DN38 este la nivelul de serviciu A si va ramane la acest nivel cel putin pana in anul 2025.

Se propune amenajarea drumului colector, paralel cu DN38 între km 5+780 și km 6+750 stânga, cu debuare în drumul național DN38 în dreptul km 5+780 și km 6+750. Amenajarea intersectiilor din zona drumului național DN38 km 5+780 stânga și 6+750 stânga se vor realiza conform Avizului PUZ= DRDP Constanța nr. 17098/2012.

Nu se propun zone noi de extindere a intravilanului in lungul drumului national. S-au prezentat in documentatie doar situatiile deja existente de zone intravilan aflate in vecinatatea drumului national cu amenajarile proiectate anterior.

La cele 2 zone de intravilan existente UTR15 si UTR3, circulatia autovehiculelor se desfasoara pe strazile proiectate in interiorul zonelor. Nu sunt permise accese directe in drumul national.

Pentru legatura cu drumul principal la zona UTR15-PUZ A105/2 au fost proiectate cele 2 intersectii de la km5+780st. si km6+750st. La zona UTR3 legatura cu drumul principal se face prin strada Muncii.

Cele 2 zone sunt separate prin zone de spatiu verde de 9.85-18.10m respectiv 5.70m latime pana la ampriza drumului..

Drumurile colectoare sunt strada A la zona UTR15 conform normativului AND600-2010 fig.40.a si strada proiectata in spatele loturilor, conform normativului AND600-2010 fig.40.c.

Nu sunt proiectate alte drumuri colectoare.

Functionalitatile celor 2 zone sunt: la zona UTR15, predominant rezidentiala cu functiuni complementare rezidentialului: spatii comerciale, cult, recreere, timp liber, gradinite, dotari social-culturale si partial zona activitati economice: industrie usoara nepoluanta, hale depozitare, logistica, show-room-uri, etc. La zona UTR3 functiunea este rezidentiala.

In interiorul localitatii distanta intre marginea partii carosabile si limita existenta a proprietatilor este de min.5.00m. Spatiul permite amplasarea unor statii de transport in comun. Zona de 2.00m aflata in afara zonei de siguranta permite amplasarea unor retele subterane de instalatii. Pentru moment nu se propun astfel de lucrari. De asemenea nu se propune amenajarea de locuri de parcare sau piste de biciclisti in lungul drumului national.

La km5+300 exista intersectia cu DJ393. In prezent intersectia este amenajata cu insula in forma de picatura, cu marcaje rutiere si indicatoare de circulatie. Nu se propun lucrari de modernizare a intersectiei. La intersectiile existente ale strazilor laterale din localitate cu DN38, pentru moment nu se fac modificari.

Extinderea intravilanului localității în lungul drumului național se poate face numai cu condiția realizării de drumuri coelctoare paralele cu drumul național, care să preia traficul generat de obiectivele localeși care să debușeze în drumul național în intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare. Drumurile colectoare vor fi prevăzute

cu facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap locomotor.

Drumurile colectoare vor deбуșa în intersecții corespunzător amenajate în conformitate cu legislația și normativele tehnice în vigoare.

La amplasarea construcțiilor noi în lungul DN38 km 2+955- km 8+175 stânga/ dreapta, în intravilanul localității, se va respecta limita exterioară a zonei de siguranță, limita zonei de protecție precum și distanțele de amplasarea față de marginea părții carosabile a drumului național, în conformitate cu legislația în vigoare.

La promovarea obiectivelor socio- economice, în zona DN38 km 2+955- km 8+175 stânga/ dreapta se va avea în vedere în conformitate cu art.46 din OG 43/ 1997, privind regimul drumurilor, Consiliile locale sau Județene să impună prin avizul tehnic sau certificatul de urbanism, obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al DRDP Constanța, privind amenajarea acceselor rutiere la drumul național și amplasarea obiectivelor în zona drumului național.

Sistematizarea geometrică a intersecțiilor drumului național cu drumurile clasificate se va stabili numai în urma unor studii de trafic și în baza unor proiecte avizate de către CNAIR SA și poliția rutieră.

Zona intersecțiilor drumului național cu principalele străzi laterale și drumuri clasificate precum și zonele din interiorul curbilor cu raze mici, vor fi protejate și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurarea vizibilității, având în vedere că aceste suprafețe fac parte din zonele de siguranță ale drumului național.

4.7.ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ. BILANȚUL TERITORIAL

În cadrul Planului Urbanistic General s-au stabilit suprafețele de teren care alături de cele existente vor forma noul intravilan. Extinderile propuse au fost făcute de comun acord cu autoritățile locale ca urmare a cererii de terenuri pentru dezvoltarea sectorului de locuințe, activități productive și a bazei turistice (suprafața totală a extinderilor este de **185,18 ha** dintre care circa 66,80 ha și 20,10 ha provin din terenul intravilan transferat de la U.A.T. Eforie).

Suprafața trupurilor componente ale intravilanului propus:

SITUAȚIE PROPUȘĂ (S total = 718,74 ha)	
Nr. TRUP	SUPRAFAȚĂ TRUP
1 - Techirghiol	680,28 ha
2	21,34 ha
3	4,88 ha
4 - fost 5	3,00 ha
5 - fost 6	4,00 ha
6 - fost 7	3,33 ha
7	1,91 ha

Sursa: PUG Oraș Techirghiol în curs de elaborare

Bilanțul suprafețelor în intravilan este prezentat în tabelul următor:

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafața	Procente (%)	Suprafața	Procente (%)
Locuințe și funcțiuni complementare	388,13	71,76	492,69	68,54
Unități industriale și depozite	9,80	1,84	47,52	6,61
Unități agro-zootehnice	0,00	0,00	0,00	0,00
Unități productive și servicii	3,38	0,63	3,38	0,47
Instituții de interes public	4,50	0,84	4,50	0,63
Servicii de interes public	4,17	0,78	19,10	2,66
Culte	2,33	0,44	2,33	0,32
Circulații	58,61	10,99	76,16	10,60
Rutier	50,55	9,48	68,10	9,48
Feroviar	8,06	1,51	8,06	1,12
Aerian	0,00	0,00	0,00	0,00
Naval	0,00	0,00	0,00	0,00
Spații verzi, sport, agrement, protecție	34,19	6,41	44,76	6,23
Construcții tehnico-edilitare	9,50	1,78	9,50	1,32
Gospodărie comunală, Cimitire	8,30	1,56	8,30	1,16
Destinație Specială	6,00	1,12	6,00	0,83
Terenuri libere	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	4,50	0,84	4,50	0,63
Total intravilan	533,41	100,00	718,74	100,00

Sursa: PUG Oraș Techirghiol în curs de elaborare

Zona de locuinte si functiuni complementare reprezintă **68.54%** din teritoriul intravilan.

Zona institutiilor publice si serviciilor, cuprinde atât instituțiile și serviciile publice existente, cât și activități comerciale, locuire, mică producție manufacturieră nepoluantă. Zona reprezintă **0.63 %** din teritoriul intravilan propus, aceasta fiind extinsa, prin propunerile de dezvoltare a zonelor mixte si a zonelor destinate institutiilor publice si serviciilor. Propunerile spatiale de dezvoltare a zonelor mixte (locuinte si servicii) urmaresc conturarea unor nuclee de servicii relationat unor obiective importante existente pe teritoriul orașului.

În cadrul organizării viitoare a orașului sunt menținute toate dotările existente și au fost create condițiile extinderii acestora, în funcție de condițiile de marketing urban promovate de oras.

La delimitarea zonei centrale a orașului, s-au luat în considerare următoarele criterii:

- **Funcțional** (gradul de concentrare în teritoriu a instituțiilor publice și serviciilor, existență spații comunitare, servicii comerciale și financiar bancare, dotări de interes public, etc.)
- **Morfologic-** evoluție parcelar (nucleul istoric de dezvoltare, caracteristici tramă stradală și parcelar)
- **Conformare spațială și volumetrică**

Zona activități productive și de depozitare reprezintă **0.47%** din totalul intravilanului, aceasta fiind extinsa in conformitatea cu cererile de dezvoltare a unor activitati productive nepoluante si serviciilor conexe.

Căile de comunicație rutieră reprezintă **10.6 %** din teritoriul intravilan.

4.7.1 Monumente istorice si situri arheologice

Lista Monumentelor Istorice 2015, publicată în M.Of. Partea I, Nr. 113 bis / 15.II.2016, conține, pentru orașul Techirghiol, un număr de **9** poziții:

Lista Monumentelor Istorice 2015						
Nr. Poziții LMI	Nr. crt.	Nr. crt LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	6.	429	CT-I-s-B-02760	Așezare	"Dealul Minerva", în marginea de NE a orașului, pe malul lacului Techirghiol, oraș Techirghiol	mil. V a. Chr., Neolitic, Cultura Hamangia
2.	7.	430	CT-I-s-B-02761	Situl arheologic de la Techirghiol	La 1.5 km de fosta carieră Techirghiol, oraș Techirghiol	

3.		431	CT-I-s-B-02761.01	Așezare	La 1.5 km de fosta carieră Techirghiol, oraș Techirghiol	sec. I-VI p. Chr., Epoca romană
4.		432	CT-I-s-B-02761.02	Așezare	La 1.5 km de fosta carieră Techirghiol, oraș Techirghiol	mil. IV a. Chr., Epipaleolitic
5.	8.	433	CT-I-s-B-02762	Situl arheologic de la Techirghiol, punct "Urluchioi"	În golful Urluchioi, oraș Techirghiol	
6.		434	CT-I-s-B-02762.01	Așezare	În golful Urluchioi, oraș Techirghiol	sec. I – VI p. Chr., Epoca romană
7.		435	CT-I-s-B-02762.02	Așezare	În golful Urluchioi, oraș Techirghiol	mil. IV î. Chr., Neolitic, Cultura Hamangia
8.	9.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 7 ⁴⁰ , oraș Techirghiol	sec. XVIII
9.	10.	688	CT-IV-m-B-02962	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918	Scuarul din centru, pe faleză, oraș Techirghiol	1926-1929

Lista Monumentelor Istorice oraș Techirghiol, jud. Constanța, conf . L.M.I. 2015

În orașul Techirghiol sunt 5 monumente istorice (în total 9 poziții în LMI) din care un monument de arhitectură, un monument memorial/funerar și 3 situri arheologice, dintre care două au câte 2 subdiviziuni. Din lista prezentată mai sus, monumentul de arhitectură este înscris în grupa valorică A, fiind monument de valoare națională sau universală.


Legea 5/6 martie 2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a – zone protejate (publicată în M. Of. Nr. 152-12 aprilie 2000):

Anexa nr. 3 – I. Valori de patrimoniu cultural de interes național (Monumente istorice de valoare națională excepțională) – II. Unități administrativ-teritoriale cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes național :Județul Constanța, [...] Orașe : Basarabi, Cenavodă, Eforie, Hârșova, **Techirghiol**.

Repertoriul arheologic național conține următoarele situri arheologice pentru teritoriul administrativ al orașului Techirghiol:

Nr. Crt.	Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Cronologie
1.	<u>60543.03</u>	Situl arheologic de la Techirghiol. Așezarea se află în jurul golfului Urluchioi.	locuire civilă	așezare și necropolă	Oraș Techirghiol, jud. Constanța	Latène, Epoca romană, Neolitic, Epoca elenistică /

⁴⁰ Adresă greșită. Imobilul are adresa pe str. Ovidiu. Nr. 5 – vezi lista de propuneri modificare LMI

						sec. I - VI, mil. IV a. Chr., sec. IV - VI
2.	<u>60543.10</u>	Necropola tumulară de Techirghiol - Urluchioi. Așezarea este amplasată trei km sud de oraș, la 800 m nord-vest de digul mic al bălții Urluchioi.	descoperire funerară	necropola tumulară	Oraș Techirghiol, jud. Constanța	Neprecizată
3.	<u>60543.07</u>	Situl elenistic de la Techirghiol. Situl este amplasat la marginea de vest a orașului, în apropiere de ferma de la nord de drumul spre Movilița.	locuire	așezare și necropolă	Oraș Techirghiol, jud. Constanța	
4.	60543.06	Așezarea Romană de la Techirghiol. Așezarea este amplasată în zona fostului IAS, la marginea de nord a orașului.	locuire	așezare	Oraș Techirghiol, jud. Constanța	Epoca romană
5.	60543.01 	Așezarea Hamangia de la Techirghiol - Dealul Minerva. Așezarea este amplasată în marginea de sud-vest a orașului, pe malul lacului Techirghiol.	locuire civilă	așezare	Oraș Techirghiol, jud. Constanța	Neolitic / mil. IV a. Chr.
6.	60543.09	Situl arheologic de la Techirghiol. Așezarea este amplasată în zona de sud a orașului, în dreptul curbei drumului național spre Movilița și la est de drumul spre Urluchioi.	locuire	așezare și necropolă	Oraș Techirghiol, jud. Constanța	Neprecizată
7.	60543.08	Necropola plană	descoperire	necropola	Oraș	Neprecizată

		și tumulară de la Techirghiol. Necropola este amplasată la marginea de vest a orașului, la sud de drumul spre Movilița.	funerară		Techirghiol, jud. Constanța	
8.	60543.05	Așezarea de la Techirghiol. Resturile arheologice se concentrează în special pe străzile Alexandru Vlahuță, Costache Negri, Dr. Ion Tătăranu (între str. Mărășești și Piața Republicii), Dr. Popescu, Dr. Victor Climescu (între Piața Republicii și ieșirea din oraș spre Eforie Nord), Ec	locuire	așezare	Oraș Techirghiol, jud. Constanța	Epoca medievală, Epoca romană
9.	60543.02	Situl arheologic de la Techirghiol. Situl este amplasat la 1,5 km vest de fosta carieră Techirghiol.	locuire civilă	așezare	Oraș Techirghiol, jud. Constanța	Epoca romană, Paleolitic / sec. I - VI, mil. IV a. Chr.
10.	60543.04	Situl arheologic de la Techirghiol - Dealul Urluchioi. La cca. 4 km sud-vest de oraș și la 600 m nord-vest de malul Lacului Techirghiol, pe Valea Dereaua și pe pantele line sud-vestice ale Dealului Urluchioi	locuire civilă	așezare	Oraș Techirghiol, jud. Constanța	Eneolitic, Neolitic, Epoca romană

Siturile arheologice sunt detaliat prezentate în *Studiu istoric-arhitectural P.U.G. oraș Techirghiol, județul Constanța*.⁴¹

⁴¹ Elaborator: Muzeul de istorie Națională și Arheologie Constanța, autori Constantin Băjenaru – arheolog expert, Cătălin Mircea Nopcea – arheolog, Radu Petcu – arheolog, Constanța 2018

Descrierea metodei de definire a Zonelor Construite Protejate în orașul Techirghiol

Pentru definirea Zonelor Construite Protejate s-au parcurs următoarele etape:

- evaluarea țesutului urban și identificarea țesutului urban valoros din teritoriul orașului Techirghiol;
- identificarea monumentelor istorice și stabilirea și delimitarea zonelor de protecție ale acestora;
- identificarea construcțiilor și amenajărilor valoroase care îndeplinesc criteriile pentru clasare în L.M.I. și delimitarea zonelor de protecție ale acestora – grad mare de protecție cf. prezentului studiu istoric;
- identificarea altor construcții și amenajări cu valoare culturală locală care necesită protecție (cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită) – grad mediu sau grad mic de protecție cf. prezentului studiu istoric;

Prezentul studiu istoric stabilește conform O.M.T.C.T. nr. 562/2003 *privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate"* o delimitare primară a Zonelor Construite Protejate din orașul Techirghiol.

Delimitarea Zonelor Construite Protejate se realizează pe limite de proprietate, limite fizice ale terenului sau limite convenționale, acolo unde nu este posibilă delimitarea pe limite de proprietate.

Criterii de definire / delimitare a Zonelor Construite Protejate

Zonele construite protejate au fost stabilite în așa fel încât să cuprindă, în conformitate cu studiul istoric și cu sinteza acestuia, valorile semnificative ale orașului din punct de vedere urbanistic și arhitectural. Determinarea perimetrului zonelor construite protejate a avut în vedere:

- valoarea istorică (vechime) a fragmentului urban, fără ca acest criteriu să fie exclusiv;
- tipul țesutului urban (construit sau neconstruit – spații publice străzi, piețe, spații verzi amenajate);
- calitatea urbanistică a ansamblului, zonei sau amenajării;
- calitatea fondului construit și gradul de conservare;
- gradul de reprezentativitate a țesutului urban la nivelul orașului;
- prezența unor repere istorice și memorial-simbolice;
- perspective și zone de vizibilitate reprezentative pentru imaginea orașului;
- relația cu cadrul natural, în special relația cu Lacul Techirghiol.

Apreciem că aceste criterii cumulative permit conservarea, prin intermediul zonei construite protejate, a identității culturale esențiale a orașului Techirghiol.

Definirea Zonelor Construite Protejate după tip și gradul de protecție

A. Zone construite protejate

Conform O. nr. 562/2003 *privind aprobarea reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru Zone Construite Protejate*, Zonele construite protejate, după tipul și gradul de protecție, se împart în următoarele categorii:

a1. Zone construite protejate de interes național:

- Definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile înscrise ca valori de patrimoniu cultural de interes național în. L. nr. 5/2000, anexa II;

- Definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscris în Lista monumentelor istorice în oricare din capitolele sale) și având categoria valorică A;
- Definite pe teritoriul unor UATB cu „concentrare de valori de patrimoniu cultural de interes național” înscrise în Legea 5/2000, anexa III;
- Combinație a cazurilor enunțate mai sus

a2. Zone Construite Protejate de interes local

- Definite pentru protejarea unuia sau mai multor imobile clasate ca monument istoric (înscrise în Lista monumentelor istorice în oricare dintre capitolele sale) și având grupa valorică B;
- Definite pentru protejarea unor valori depistate sau confirmate prin studiu istoric general, care nu beneficiază de statutul de monument istoric. Acestea pot fi diferențiate după gradul de protecție și elementele la care se referă.

Pe teritoriul orașului Techirghiol au fost definite două Zone Construite Protejate, ambele de interes local.

B. Zone de protecție

Zonă de protecție - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate (L. nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Anexa nr. 2. Definierea termenilor utilizați în lege).

Zona de protecție din jurul unui monument este o porțiune de teren delimitată și trecută în regulamentul local de urbanism pe care nu se pot face construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane aflate sub sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual (...)⁴².

Zona de protecție, constituită ca un teren format din parcele cadastrale situate în jurul monumentului, asigură perceperea nealterată a acestuia. În zona de protecție se instituie servituțile de utilitate publică și reglementările de construire pentru:

- păstrarea și ameliorarea cadrului natural al monumentului prin înlăturarea sau diminuarea factorilor poluanți de orice natură;
- păstrarea și ameliorarea cadrului arhitectural-urbanistic al monumentului prin aprobarea și supravegherea construirii;
- păstrarea și valorificarea potențialului arheologic.

Categoriile de Zone de protecție în cadrul teritoriului administrativ al orașului Techirghiol:

- ale monumentelor istorice protejate (inclusiv situri arheologice clasate în LMI)
- ale imobilelor propuse spre clasare în L.M.I.
- ale siturilor arheologice (clasate în LMI, înscrise în RAN sau propuse spre clasare în LMI sau înscriere în RAN)

În prezentul studiu au fost identificate 4 obiective de patrimoniu construit **propuse spre clasare în LMI:**

⁴² Conform Institutului Național al Patrimoniului, Institutul de Memorie Culturală (CIMEC), instituție subordonată Ministerului Culturii; <http://cimec.ro/ProiecteEuropene/Patrimoniu/doc/istorice.htm#5>, site consultat la 28.10.2019.

- **Biserica "Sf. Ilie", 1907-1914, str. Alexandru Pușchin nr. 18;**
- **Vila Minerva, 1916-1936, b-dul. Eroilor nr. 2 și**
- **Cimitirul musulman, str. Răscoala din 1907 nr. 6E**
- **Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriu Clement Popescu – mai multe copuri de clădire, împrejmuire și spațiu verde, str. Ovidiu nr. 2-4**

și 14 imobile cu valoare locală de patrimoniu construit neclasat – cu grad mediu de protecție, respectiv 28 imobile cu valoare locală de patrimoniu construit neclasat – cu grad mic de protecție, propunându-se elemente de regulament care acționează asupra acestor imobile sau în zone de concentrare ale acestora.

Regimul de protecție a zonelor construite protejate este asigurat prin:

- Legea 422/2001, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare

Intervențiile asupra monumentelor istorice, asupra imobilelor propuse spre clasare sau asupra imobilelor de patrimoniu local neclasat, se vor face respectând legislația în vigoare. Autorizarea intervențiilor se va face pe baza și în conformitate cu avizul Direcției pentru Cultură Constanța / Ministerului Culturii, după caz.

Identificarea amenajărilor valoroase

Studiul de teren și cercetările bibliografice au condus la identificarea unei serii de amenajări valoroase din punct de vedere peisajer, memorial-simbolic și istoric:

Amenajări valoroase (spații publice)⁴³:

- **Piața Republicii**
- **Amenajarea peisajeră** de pe malul lacului Techirghiol
- **Plantațiile de aliniament ale străzilor Pescărușului, Traian, Ovidiu, Dr. V. Climescu (parțial), B-dul Victoriei**

Amenajări valoroase (spații amenajate în incinte publice/private)

- **Primăria orașului Techirghiol, fostă Vilă Păpușica și spațiile plantate aferente**
- **Sanatoriul Balnear și de Recuperare pentru Copii (fost Sanatoriu Clement Popescu), str. Ovidiu nr. 2-4**
- **Amenajarea incintei Ansamblului sanatorial mănăstiresc Sf. Maria**

Identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase

Pentru identificarea spațiilor și perspectivelor valoroase a fost analizată imaginea urbană a orașului

Principalele perspective valoroase identificate prin analiză vizează următoarele obiective:

- **Vila Minerva**
- **Piața Republicii**, cel mai reprezentativ spațiu public istoric al orașului
- **Biserica de lemn din incinta Ansamblului sanatorial mănăstiresc Sf. Maria**
- **Turlele bisericilor și minaretul geamiei din Techirghiol**

⁴³ Pentru ilustrații, vezi partea desenată și Cap. 5. Elemente semnificative ale peisajului cultural

- **Perspectivele descentente către lacul Techirghiol, de pe străzile care se intersectează cu malul acestuia** (bd. Eroilor, str. Minerva, str. Pictor Ion Tuculescu, **Bd. Victoriei**, str. Narciselor, str. Albăstrelelor).

PROPUNERI DE DELIMITARE A ZONELOR PROTEJATE PE TERITORIUL ORAȘULUI TECHIRGHIOI

I. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

Patrimoniul arheologic al orașului Techirghiol, așa cum rezultă din studiul arheologic anexat prezentului studiu istoric, cuprinde următoarele tipuri de obiective:

- situri arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice
- situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național
- situri arheologice menționate în literatura științifică

Obiectivele arheologice și zonele lor de protecție sunt situate atât în teritoriul intravilan, cât și extravilan.

În Studiul arheologic sunt detaliate toate obiectivele mai sus menționate și sunt stabilite zonele lor de protecție.

II. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU CONSTRUIT

Zone Construite Protejate propuse, delimitări și caracteristici

În urma evaluării patrimoniului construit al orașului Techirghiol, au fost definite două tipuri de **zone construite protejate**:

A. Zonă construită protejată determinată de existența unor **imobile monument istoric și a unor imobile propuse spre clasare în L.M.I. și zonele lor de protecție**, precum și de prezența altor valori identificate în teritoriul respectiv și a unui țesut urban valoros:

ZCP I. – STAȚIUNEA TECHIRGHIOI

Imobile monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice 2015, incluse în ZCP I. :

Nr. Poziții LMI	Nr. crt LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 7, oraș Techirghiol	sec. XVIII
2.	688	CT-IV-m-B-02962	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918	Scuarul din centru, pe faleză, oraș Techirghiol	1926-1929

Imobile propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP I. :

Nr. Crt	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Vila Minerva	b-dul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1939

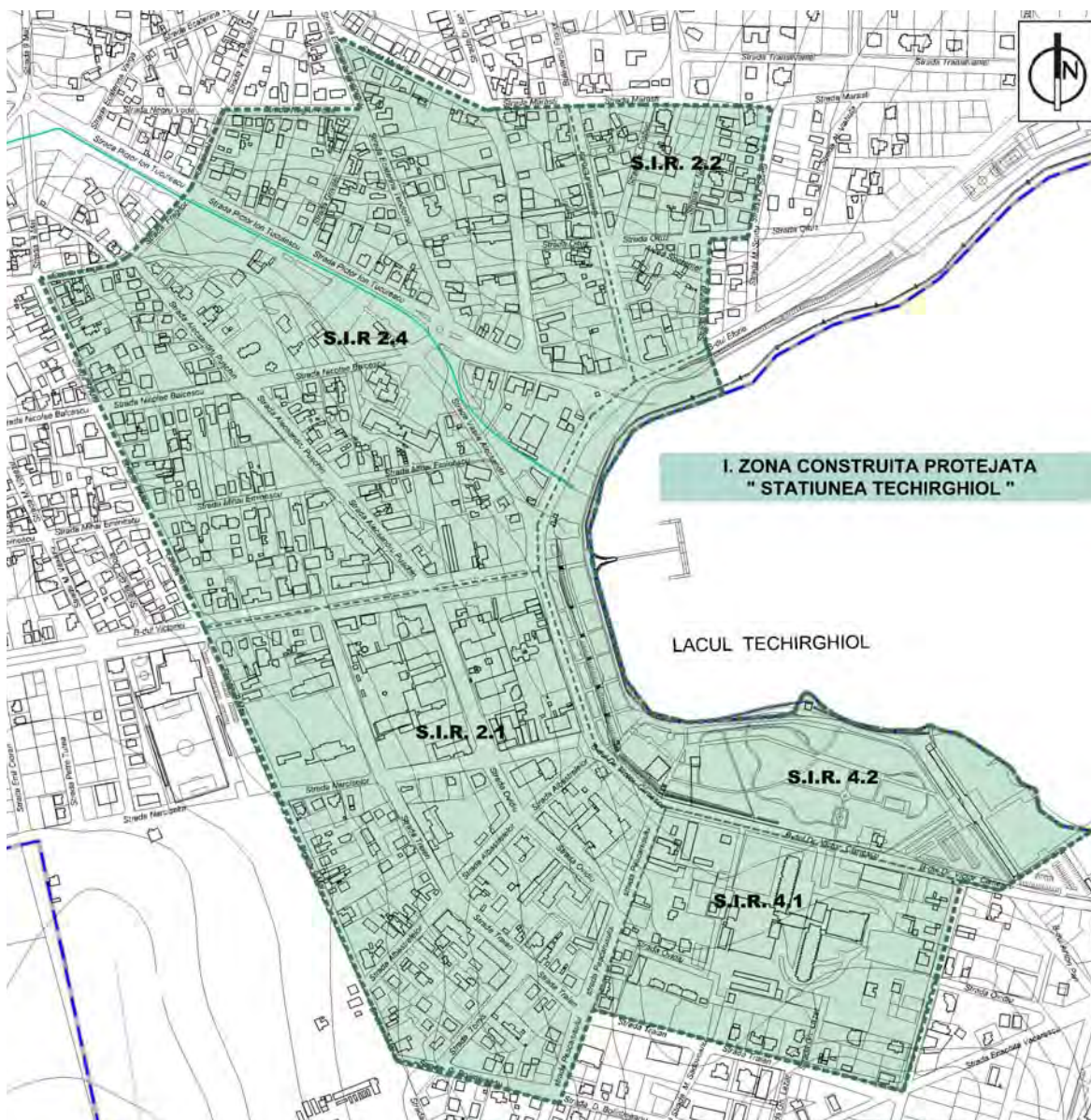
2.	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriu Clement Popescu – mai multe corpuri de clădire, împrejmuire și spațiu verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: încep. sec. XX (1909-1912) Alte copruri în incintă: încep. sec. XX
3.	Biserica "Sf. Ilie"	str. Alexandru Pușkin nr. 18, oraș Techirghiol	1909-1914

ZCP I. – STAȚIUNEA TECHIRGHIOI, ORAȘ TECHIRGHIOI

Delimitare:

- Zona este delimitată conform schemei anexate, și este mărginită de tronsoane ale următoarele străzi: b-dul Eforie, str. Minerva, str. Oituz, strada M. Șonțu, str. Mărăști, str. Muncii, str. Ecaterina Teodoroiu, str. Negru Vodă, str. N. Titulescu, str. Fragilor, str. 9 Mai, str. Dimitrie Bolintineanu, str. Pescărușului, str. Traian, str. Gh. Asachi, b-dul Dr. Victor Climescu, malul Lacului Techirghiol.

Teritoriul ZCP I s-a dezvoltat în mai multe etape și coincide parțial cu teritoriul ZIR 2 (Vatra Nouă Stațiunea Techirghiol) cu 4 subzone istorice de referință: SIR 2.1. (Parcelarea Hagi Pandeles (Panteli), SIR 2.2 (Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz), SIR 2.4. (Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie) și ZIR 4 (Țesut urban dezvoltat după cel de-al doilea război mondial), cu 2 subzone istorice de referință: SIR 4.1. Sanatoriul balnear și SIR 4.2. Pavilionul de băi reci și faleza Techirghiol – vezi Fig. 30 SIR 2.1. și SIR 4.1. sunt incluse integral în ZCP I, în timp ce toate celelalte, enumerate mai sus, sunt incluse parțial – vezi Fig. 29. Schema Zonelor Istorice de Referință din Teritoriul intravilan al orașului Techirghiol.



Delimitarea ZCP I. Stațiunea Techirghiol

Caracteristici:

Zona s-a dezvoltat între vechea vatră a așezării și malul lacului Techirghiol și ocupă o suprafață construită de mari dimensiuni ($S = 70$ ha), care este limitată la est de malul Lacului Techirghiol.

Zona construită protejată include mai multe tipuri de țesut urban, detaliate în cap. 2.8. *Evoluția tramei stradale și a parcelarului* și ocupă o zonă reprezentativă pentru oraș, dominată de prezența Vilei Minerva (nord), Ansamblului sanatorial mănăstiresc "Sf. Maria" cu Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare") (centru), Bisericii "Sf. Ilie" și de Primăria orașului Techirghiol.

Evoluție:

- Zonă dezvoltată la începutul sec. XX, odată cu dezvoltarea stațiunii balneare Techirghiol, considerată în anul 1936 cea mai veche stațiune balneoclimatică de pe litoralul dobrogean al Mării Negre.

- Trama stradală este compusă din elemente proiectate prin parcelări și planuri de sistematizare.
- Structura parcelarului nu este omogenă pe toată suprafața Zonei Construite Protejate – vezi *cap. 4. Definirea și delimitarea zonelor istorice de referință*. Parcelarul din nord, nord-vest este caracterizat de prezența unor loturi neregulate, ocupat de clădiri cu dimensiuni diferite, amplasate în general cu latura scurtă către stradă. Vilele sau casele sunt construite în regim izolat pe parcelă, foarte rar în regim cuplat. Regim înșiruit se întâlnește foarte rar în orașul Techirghiol (exemple: fronturile de clădiri comerciale înșiruite din Piața Republicii și de pe str. Dr. V. Climescu).
- Parcelarul din zona de protecție a Bisericii Sf. Ilie este caracterizat în general de prezența unor loturi regulate, ocupat de clădiri cu dimensiuni diferite, amplasate în general cu latura scurtă către stradă, în regim izolat pe parcelă.
- Diversitatea stilistică și volumetrică este prezentă datorită suprapunerii mai multor tipuri de construcții: vile parter sau cu mai multe niveluri, cu tipologii specifice stațiunilor balneare, vile parter cu elemente neoromânești, vile în stil modernist, locuințe populare urbane, locuințe colective, sanatorii și ansambluri hoteliere de mari dimensiuni etc.;
- Păstrarea funcțiunii inițiale în cazul majorității clădirilor.

Agresiuni:

- Lipsa de întreținere și parțial de folosire a clădirilor, instalațiilor și în special a amenajărilor într-o zonă importantă din punct de vedere turistic, datorită prezenței obiectivelor de patrimoniu construit și a Lacului Techirghiol;
- intervenții contemporane punctuale care nu se raportează la țesutul urban istoric (alinieri, înălțimi, conformări volumetrice, materiale folosite etc.).

B. Zonă construită protejată determinată de existența unui **imobil propus spre clasare în L.M.I., împreună cu zona lui de protecție** (stabilită prin prezentul studiu):

ZCP II. – CIMITIRUL MUSULMAN, ORAȘ TECHIRGHIOI

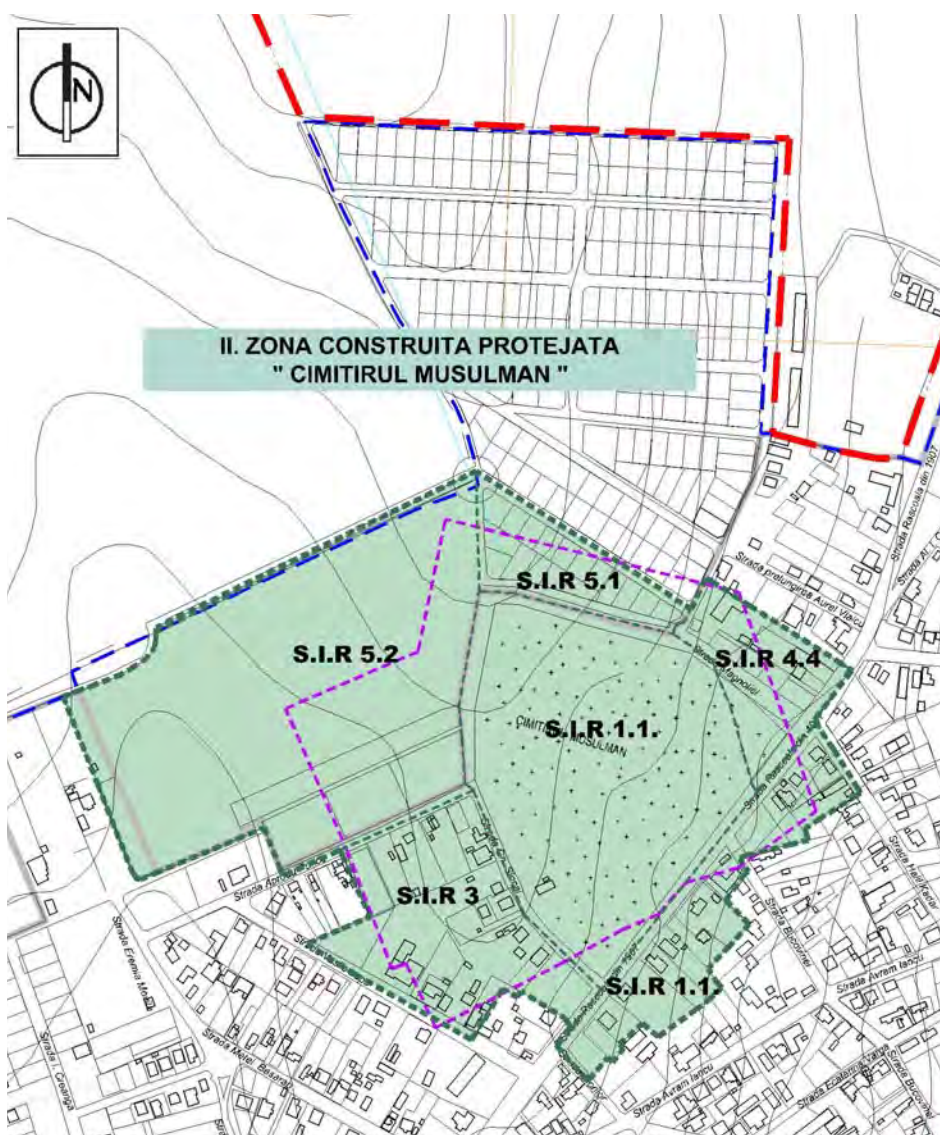
Imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP II.:

Nr. Crt	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Cimitirul musulman	Str. Răscoala din 1907 nr. 6E oraș Techirghiol	sec. XVI – sec. XIX

Delimitare:

- Zona este delimitată conform schemei anexate și este compusă din imobilul propus spre clasare în LMI (Cimitirul musulman) și zona lui de protecție, mărginită de frontul sudic al str. Răscoala din 1907 (între str. Florilor și str. Halil Kadâr), frontul NE al str. Magnoliei, limite cadastrale de loturi mărginite de un drum de exploatare (la nord), un tronson al străzii Aprodu Purice și frontul nordic (parțial) al străzii Vasile Lupu.

Teritoriul ZCP II s-a dezvoltat în mai multe etape și coincide parțial cu teritoriul ZIR 1 (Vatra Veche Localitatea Techirghiol) - SIR 1.1. (Vatra Veche – zona de vest a văii Techirghiol), teritoriul ZIR 3 (Vatra nouă - coloniștii – cartierul agricol - parțial), teritoriul ZIR 4 cu SIR 4.4. și parțial cu teritoriul ZIR 5 (Zone rezidențiale dezvoltate după 1990 (Parcelări), respectiv teritoriile parțiale ale SIR. 5.1, SIR 5.2.) – vezi Fig. 31 Toate SIR enumerate mai sus sunt incluse parțial în ZCP II. – vezi Fig. 29. *Schema Zonelor Istorice de Referință din Teritoriul intravilan al orașului Techirghiol.*



Delimitarea ZCP II. Cimitirul musulman

Caracteristici și evoluție:

Cimitirul musulman din Techirghiol s-a dezvoltat în cea mai veche zonă a așezării, într-un țesut urban constituit ante 1883 (la fel ca frontul sudic al str. Răscoala din 1907) pe care îl mărginea către vest.

- Trama stradală este compusă din elemente istorice, apărute spontan, și elemente proiectate prin parcelări / planuri de sistematizare.
- Parcelarul este caracterizat în general de prezența unor loturi regulate, ocupat de clădiri cu dimensiuni diferite, amplasate în general cu latura scurtă către stradă, în regim izolat pe parcelă.
- Clădirile din ZCP II. au în general un caracter rural, iar volumetric sunt de mici dimensiuni, cu regim de înălțime preponderent parter.

Agresiuni:

- intervenții contemporane care nu se raportează la specificul așezării (înălțimi, conformări volumetrice, materiale folosite etc.), mai ales pe str. Răscoala din 1907 / DN 38.

PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. și RLU oraș Techirghiol se propune clasarea în L.M.I. a următoarelor imobile:

B. Propuneri de includere a unor imobile în Lista Monumentelor Istorice				
TECHIRGHIOI				
Nr crt	Propunere L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
Imobile individuale				
1.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Biserica "Sf. Ilie"	Str. Alexandru Pușchin nr. 18, oraș Techirghiol	1907-1914
2.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Vila Minerva	Bulevardul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1936
3.	Ansamblu monument istoric grupa valorică B categoria – II	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriu Clement Popescu – mai multe copruri de clădire, împrejmuire și spațiu verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: încep. Sec. XX (1909-1912) Alte copruri în incintă: încep. sec. XX
4.	Monument istoric grupa valorică B categoria - IV	Cimitirul musulman	Str. Răscoala din 1907 nr. 6E, oraș Techirghiol	Sec. XVI - XIX

Propuneri de includere a unor imobile în L.M.I.

Toate imobilele care îndeplinesc criteriile pentru a fi clasate în L.M.I. au valoare culturală mare, fiind propuse spre clasare în grupa valorică B, două în categoria II - monumente de arhitectură, unul în categoria II – ansamblu de arhitectură și unul în categoria IV – monumente memoriale și funerare.

Aceste propuneri au rezultat în urma evaluării imobilelor din teritoriul studiat; evaluarea nu poate fi considerată exhaustivă, având în vedere că multe dintre imobile au fost accesibile pentru cercetare numai din spațiul public. În aceste condiții, clasarea trebuie fundamentată de documentații care să vizeze imobilele în integritatea lor (parcelă, clădiri componente ale imobilelor, relația dintre acestea, interioare).

Atât până la declanșarea procedurii de clasare, cât și după momentul clasării, toate cele 4 imobile propuse individual pentru clasarea în L.M.I. sunt elemente componente ale unei Z.C.P. și se supun obligativității obținerii avizului M.C. pentru orice intervenție asupra lor.

PROPUNERI DE MODIFICARE A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. oraș Techirghiol se propune următoarea modificare a L.M.I.:

A. Propuneri de modificare* a Listei Monumentelor Istorice 2015					
Nr. crt.	Nr. crt L.M.I.	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 5* , oraș Techirghiol	sec. XVIII
Se propune modificarea adresei monumentului: CT-II-m-A-02916 – Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare") – Str. Ovidiu 7 , oraș Techirghiol – sec. XVIII					
*propunerile de modificare ale L.M.I. sunt marcate cu roșu					

. Propunere de modificare a L.M.I.

Propuneri și recomandări privind patrimoniul cultural

Priorități identificate:

- Înscrierea în Lista Monumentelor Istorice a celor 3 obiective identificate în prezentul studiu ca îndeplinind condițiile pentru clasare ca monumente istorice, grupa valorică „B” vezi cap.5.1 III
- Priorități de restaurare – este necesară restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse spre clasare aflate în stare de pericol.
- Stabilirea potențialului de dezvoltare al ZCP I. Stațiunea Techirghiol:

Potențialul de dezvoltare al ZCP I. Stațiunea Techirghiol

Acest capitol urmărește evidențierea aspectelor pozitive privind dezvoltarea durabilă și integrată a ZCP I., orașul Techirghiol, în contextul potențialului de dezvoltare oferit de fondurile structurale ale U.E. și realizarea unui portofoliu de proiecte care să conducă la restaurarea și valorificarea turistică a elementelor de patrimoniu.

Potențialul cultural istoric este dat de existența monumentelor istorice, de arhitectură și de artă, caracteristice perioadelor istorice și culturale specifice dezvoltării și evoluției stațiunii balneare, ansamblurile sanatoriale și diversității culturale a locuitorilor așezării.

Proiectele de dezvoltare trebuie să contribuie la definirea, întărirea și „restaurarea” identității locale, prin conservarea elementelor specifice și a valorilor locale; protecția responsabilă și valorificarea patrimoniului construit reprezintă o componentă a dezvoltării durabile a teritoriului, care presupune păstrarea unui echilibru între existența resurselor, exploatarea economică a

acestora și posibilitatea generațiilor viitoare de a dispune de resurse similare pe care să le poată utiliza.

Valorificarea potențialului de dezvoltare poate conduce la:

- creșterea veniturilor locale, generată de valorificarea monumentelor istorice, direct și indirect, prin efectele benefice ale dezvoltării turismului cultural și turismului balnear
- dezvoltarea durabilă a teritoriului local, prin efectele susținute de protejare a patrimoniului cultural și a peisajului (promovarea activităților care nu conduc la efecte negative asupra mediului și peisajului, valorificarea activităților identitare / tradiționale);
- consolidarea educației populației;
- crearea de locuri de muncă și la promovarea utilizării eficiente a resurselor umane, materiale și patrimoniale;
- creșterea numărului de turiști prin creșterea atractivității stațiunii balneare;

În procesul de dezvoltare (propusă prin documentațiile de urbanism și strategii de dezvoltare) se va avea în vedere integrarea ZCP I. într-o politică coerentă de dezvoltare economică și socială la nivelul orașului Techirghiol, prin măsuri adecvate, în așa fel încât acestea să nu altereze în niciun fel caracteristicile definitorii ale ZCP I.

În acest context, devin esențiale pentru administrația publică locală următoarele acțiuni:

- Instituirea *Zonei Construite Protejate I – Stațiunea Techirghiol* prin realizarea documentației P.U.Z. Z.C.P. cu scopul asigurării protecției acestora conf. legii;
- Completarea L.M.I. cu imobilele desemnate prin prezentul studiu cu valoare culturală mare;
- Posibilitatea mării patrimoniului local prin achiziționarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, pus în vânzare de proprietari după realizarea clasării (exercitarea dreptului de preemțiune), în scopul folosirii acestuia de către instituțiile publice, cu precădere cele culturale;
- Valorificarea prin turism, prin evenimente culturale și ocupații tradiționale a identității locale; acțiuni care pot fi realizate în incinta monumentelor istorice și a valorilor de patrimoniu local neclasad;
- Educarea populației prin învățământ și alte acțiuni (ghid de bune practici cu exemplificarea modalităților de intervenții permise asupra monumentelor istorice; exemple de bune practici), pentru protecția și valorificarea resurselor patrimoniale;
- Stimularea cercetărilor arheologice și istorice locale;
- Sprijinirea instituțiilor care acționează în domeniul protecției monumentelor istorice (asociații, ONG, proprietari);
- Accesarea de fonduri europene specifice pentru restaurarea și punerea în valoare a patrimoniului construit;

Valorificarea potențialului turistic prin conservarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, contribuie la dezvoltarea umană și la creșterea calității vieții colectivității locale, întrucât patrimoniul cultural constituie un ansamblu de resurse moștenite din trecut, o reflectare a valorilor, credințelor, cunoștințelor și tradițiilor în continuă evoluție.

Astfel, s-a considerat oportună identificarea obiectivelor de utilitate publică din domeniul patrimoniului construit care ar putea constitui motorul dezvoltării turistice viitoare a orașului. Inițierea unor proiecte ce au ca obiectiv patrimoniul cultural și accesarea unor fonduri europene, pot constitui o oportunitate de dezvoltare a sectorului turistic și a activităților din sectorul terțiar al economiei orașului Techirghiol.

Obiective de utilitate publică în domeniul patrimoniului construit, care conduc la dezvoltarea economică a orașului Techirghiol, sunt următoarele:

Proiecte privind patrimoniul construit, propuse prin prezenta documentație:

1. Punerea în valoare a Monumentului Eroilor din Piața Republicii, prin revitalizarea

- cadrului său istoric, natural, arhitectural și urbanistic.
2. Conservarea și restaurarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasarea în LMI
 3. Revitalizarea parcului orașului, aflat pe malul lacului Techirghiol
 4. Amenajarea unui muzeu dedicat balneoclimatologiei și istoriei orașului Techirghiol.
 5. Punerea în valoare a siluetei urbane a orașului Techirghiol

Măsuri și recomandări de implementare a obiectivelor de patrimoniu din orașului Techirghiol:

- Crearea unor trasee coerente de vizitare a monumentelor istorice, valorilor de patrimoniu local neclasat, sanatoriilor balneare și a spațiilor publice identitare ale orașului Techirghiol (inclusiv promenada de pe malul lacului Techirghiol) și a stațiunilor Eforie Nord (fostă Eforie) și Eforie Sud (fostă Carmen Sylva / Techirghiol-Movilă), stațiuni care au aparținut în trecut din punct de vedere administrative de Techirghiol Sat (actual oraș Techirghiol).
- Reînnoirea imaginii identitare a spațiilor istorice.
- Garantarea unei continuități a peisajului urban al Pieței Republicii și crearea unei legături armonioase cu spațiile publice învecinate din cadrul ZCP I.

Favorizarea lizibilității și a acceselor către monumentele istorice și a imobilelor propuse pentru clasare din teritoriul orașului Techirghiol.

Valorificarea patrimoniului arhitectural al Z.C.P., prin restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse pentru clasare, favorizarea perspectivelor către elementele dominante din punct de vedere al înălțimii: turlele bisericilor, minaretul moscheii, turnul Vilei Minerva.

- Montarea și întreținerea semnelor și a siglei de "Monument istoric" pe toate clădirile de patrimoniu construit clasat din orașul Techirghiol.

Pe traseele pietonale create se vor amplasa panouri informative privind monumentele istorice din zonă și modul în care se ajunge la ele; panourile informative vor fi integrate din punct de vedere estetic în amenajarea propusă și nu vor stânjeni circulațiile auto sau pietonii.

Fiecare monument istoric va dispune de un panou explicative, de preferat bilingv, cuprinzând: calitatea de monument istoric (Cod L.M.I.), datarea, scurtă prezentare istorică / legendă, un plan sau o imagine de epocă; estetica și dimensiunile panourilor vor fi aceleași pentru toate monumentele istorice.

- Crearea premiselor activităților comerciale și instalarea de activități temporare în cele mai bune condiții.
- Dezvoltare vocației culturale a spațiului care să permită o programare deschisă la evenimente publice (forumuri, festivaluri) sau comerciale (piețe tematice).
- **Integrarea elementului natural (lacul Techirghiol) în amenajarea urbană a spațiilor adiacente lui, ca element distinctiv al spațiului public al orașului Techirghiol; la amenajarea peisagistică se va avea în vedere păstrarea unor culoare care nu vor fi obturate de vegetație, care să permit legătura vizuală între traseele străzilor care converg către lac și luciul de apă.**
- Se va utiliza un vocabular arhitectural contemporan în amenajarea spațiului public, fiind obligatorie grija înscrierii acelei creații contemporane în contextul urban istoric, mai ales în ceea ce privește o continuitate a scării urbane existente și raportul care se creează între

insertje și monumentele istorice, scopul fiind de protejare și valorificare a patrimoniului construit.

- Materialele folosite: culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor (oranj, roșu, violet), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se vor folosi culorilor pastelate în tonuri deschise (alb, bej, gri, s.a.) și a materialelor de construcție naturale și de calitate.
- Distantele minime ale amenajărilor verticale față de clădirile monument istoric și față de limitele parcelelor acestora se vor stabili astfel încât vizibilitatea monumentelor să nu fie alterată prin suprapunerea, fragmentarea sau diminuarea perspectivei către monumentele istorice.
- Este necesară elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă / extinsă și amplasare a mijloacelor de publicitate); firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distra atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

Alte precizări cu privire la elementele de publicitate stradală:

- se vor utiliza materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea
- se vor utiliza dimensiuni mici, discrete. Compoziția fațadei precum și elementele de decor nu trebuie afectate prin modul de amplasare a firmei.
- se interzic: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv; inscripții pe cornișe sau acoperișuri
- însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcellară, dacă mai multe clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune
- literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafața fațadei fără suport unitar

▪ **Spațiile verzi din ZCP – oraș Techirghiol**

- Stabilirea compoziției vegetale a spațiului public și evaluarea plantațiilor existente, într-un proiect peisagistic realizat de specialiști în domeniu
- Asigurarea unei bune coabitări cu funcțiunea rezidențială și activitățile propuse la parterul clădirilor
- Asigurarea vizibilității către obiectivele de patrimoniu construit și către Lacul Techirghiol

▪ **Circulații auto și Parcaje**

- Adaptarea repartiției ofertei de staționare în funcție de nevoile localnicilor și în funcție de cererea turistică de vizitare a obiectivelor de patrimoniu construit din zonă
- Asigurarea coabitării dintre circulația carosabilă și circulația pietonală în zonele de intersecție a celor două fluxuri
- Se va asigura umbrirea spațiilor de parcare
- Asigurarea tuturor tipurilor de deplasări: motorizat, nemotorizat

▪ **Iluminarea spațiului public**

- Se va asigura iluminarea funcțională a spațiilor și a celor destinate pietonilor
- Se va gândi un proiect integrat de lumini scenografice de punere în valoare a patrimoniului construit din zona studiată, cu luarea în considerare a nivelului de consum energetic în spațiul public și a duratei de viață a materialelor utilizate

Pentru orice intervenție în sol se va ține cont de restricțiile și permisivitățile studiului.

Situri arheologice⁴⁴

Descoperiri arheologice menționate în literatura științifică

- ISM II, 69 – inscripție descoperită la Techirghiol înainte de 1875, menționându-l pe T. Cominius Claudianus Hermaphilos, sofist și agonom al comunității pontice Hexapolis (databilă în perioada lui Marcus Aurelius și Commodus).

- ISM II, 183 – monument funerar descoperit în cimitirul musulman de la Techirghiol, astăzi în colecția Muzeului Louvre (menționat pentru prima oară de C. Allard), în memoria unui loci princeps, M. Atius Firmus și a soției sale Cocceia Iulia (datat la sfârșitul sec. I – începutul sec. II p.Chr.).

- ISM II, 272 – inscripție funerară fragmentară, datată în sec. II-III p.Chr., găsită la Techirghiol în sec. XIX, publicată inițial de Gr. Tocilescu în 1884, astăzi în colecția MNA din București.

- ISM II, 266 – inscripție funerară descoperită la Urluchioi la sfârșitul sec. XIX, menționând un personaj – Aurelius, fiul lui Dalenus, fost militar în cohortele pretoriene, provenind din vicus Amlaidina, un sat aflat în apropiere, undeva pe litoralul pontic (datat la sfârșitul sec. II – începutul sec. III p.Chr.).

- ISM II, 283 – fragment de inscripție aparținând unui sarcofag, descoperită în cimitirul de la Urluchioi, care face parte din același monument cu un fragment încastrat în zidul bisericii din Tuzla; se datează la sfârșitul sec. II – începutul sec. III p.Chr.

- ISM II, 339 – un fragment dintr-o inscripție funerară în versuri (sec. II-III p.Chr.), descoperită tot în cimitirul de la Urluchioi

- Așezarea culturii Hamangia de la Techirghiol (Dealul Minerva) este cunoscută încă din anii 1950, beneficiind și de săpăturile efectuate de Eugen Comșa, Doina Galbenu și Andrei Aricescu (Comșa et alii 1962; pentru ceramica descoperită cu acel prilej, vezi Voinea, Neagu 2006).

- Pe același deal Minerva, Horia Slobozianu recuperează materiale arheologice importante care ilustrează locuirea din epoca romană (Slobozianu 1959, p. 741). Autorul precizează descoperirea unei cantități apreciabile de ceramică pe Bulevardul Eroilor, cu ocazia lucrărilor de canalizare efectuate pe o distanță de circa 300 m și în jurul clădirilor construite în partea de Nord a aceluiași bulevard.

- De la Techirghiol provine un binecunoscut depozit de 28 de piese din bronz (celturi, seceri, mâner de sabie, lamă de sabie, fragmente de coif, turte), cu o greutate totală de 2,383 kg, se datează în faza Hallstatt A1 și aparține probabil unui mic atelier; piesele provin din Transilvania, pe calea schimburilor intertribale (Aricescu 1970, p. 32-34, 5859, fig. 9, 10).

- În apropierea stadionului și în grădinile locuitorilor din zonă au fost culese fragmente ceramic preistorice și medieval timpurii, iar "pe culmea terasei înalte din partea de sud a localității", pe

⁴⁴ Conform Studiu Isoric- Arheologic PUG Orașul Techirghiol, Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța, 2018

traseul canalului de irigație ce pornește din partea de SE a orașului, "la locul unde acesta cotește spre sud", s-au observat gropi de morminte (orientate E-V), probabil din perioada medievală timpurie (Boroneanț 1977, p. 321).

- Același V. Boroneanț menționează descoperirea de fragmente ceramice romane la 2 km distanță de oraș, în zona carierei de piatră de pe malul lacului, iar la 1,5 km distanță spre Sud de carieră a fost găsită o unelată de silex din epipaleolitic (Boroneanț 1977, p. 321).

- Cele mai consistente urme de locuire observate de V. Boroneanț sunt cele din zona Urluchioi, îndeosebi din zona sitului aflat la limita dintre teritoriile actuale ale UAT Techirghiol și UAT Topraisar; este vorba de o întinsă așezare din epoca romană, situată pe ambii versanți ai unei văi largi care se varsă în fostul braț Urluchioi (mai exact la Nord de fostul sat Urluchioi); în teren s-au observat numeroase fragmente ceramice și resturi de construcții din piatră și cărămidă.

- O serie de monede descoperite întâmplător pe teritoriul orașului (Vertan, Custurea 1995/1996, p. 318-319: monede Constantin, Constans, Constantius II, Valens, donate de R. Diaconu și R. Frățilă; Custurea, Vertan, Talmațchi 1997, p. 382: monede de la Licinius, Constantin, Constans, Constantius II, Valens; Custurea, Vertan, Talmațchi 1998, p. 323: monedă de la Maximianus, anul 296), provenind cel mai probabil din așezările romane din vatra localității și de pe malul lacului, ilustrează intensă circulație monetară din această perioadă.

Situri arheologice conform Listei Monumentelor Istorice 2015 (cf. Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015) orașul Techirghiol figurează cu următoarele poziții:

1 – RAN 60543.01. Așezarea Hamangia de la Techirghiol - "Dealul Minerva", pe malul lacului Techirghiol – așezare, epoca neolitică (cod LMI CT-I-s-B-02760).

2 - RAN 60543.02. Situl arheologic de la Techirghiol. la 1,5 km V de fosta carieră Techirghiol – așezare paleolitic, epoca romană. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02761, cu două subramuri - așezare romană (cod LMI CT-I-m-B-02761.01) și așezare din epipaleolitic (cod LMI CT-I-m-B-02761.02).

3 – RAN 60543.03. Situl arheologic de la Techirghiol, în jurul golfului Urluchioi – așezare și necropolă, Neolitic, LaTene, Elenistic, Roman. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02762 (situl arheologic de la Techirghiol, punct "Urluchioi"), cu două subramuri - așezare romană (CT-I-m-B-02762.01) și așezare neolitică (CT-I-m-B-02762.02).

Pe lângă pozițiile menționate mai sus, în Repertoriul Arheologic Național orașul Techirghiol apare cu următoarele localizări:

4 - 60543.04. Situl arheologic de la Techirghiol - "Dealul Urluchioi". La cca. 4 km sud-vest de oraș și la 600 m nord-vest de malul Lacului Techirghiol, pe Valea Dereaua și pe pantele line sud-vestice ale Dealului Urluchioi – așezare, neolitic, epoca romană.

SIT 1 – TECHIRGHIOI – "DEALUL MINERVA" (COD LMI CT-I-s-B-02760) (COD RAN 60543.01)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789161.785	290474.109	11	788482.702	290857.662
2	789223.876	290532.327	12	788482.135	290796.909
3	789194.246	290568.440	13	788287.134	290704.880
4	789191.120	290768.759	14	788240.154	290616.016
5	789026.444	290771.468	15	788477.007	290488.517
6	788876.392	290772.110	16	788736.867	290350.864
7	788875.172	290836.397	17	788804.734	290338.739
8	788737.834	290807.707	18	788827.852	290298.811
9	788632.975	290773.553	19	788922.872	290332.772
10	788593.480	290899.934	20	789030.057	290407.276
Suprafață: 33,5 ha					

- Localizare: În intravilanul de Nord-Est al orașului, delimitat de malul lacului Techirghiol la Sud, strada Ion Țuculescu la SV, străzile Ecaterina Varga, Pictor Ion Andreescu, Eroilor și Munteniei la Nord. Resturile arheologice se concentrează în special pe străzile Alecu Russo, Alexandru Vlahuță, Maior Gheorghe Șonțu, Minerva, Costache Negri, George Coșbuc, Bd. Eroilor (între str. Mărășești și Piața Republicii), Dr. Ion Tătăranu (între str. Mărășești și Piața Republicii), Ecaterina Teodoroiu, Griviței, Nicolae Titulescu, Pictor Ion Țuculescu, Negru Vodă, Ecaterina Varga (între str. Pictor Ion Țuculescu și str. Muncii), Muncii (între str. Dr. Ion Tătăranu și Pictor Ion Andreescu), Colonel Mărculescu, Pictor Ion Andreescu, Mărășești, Munteniei, Transilvaniei, Mărăști, Oituz, Bd. Eforie.

- Descoperiri: În urma numeroaselor supravegheri de pe raza orașului Techirghiol în perioada 2004-2006 a fost delimitat mai bine un nucleu cu o bogată locuire greco-romană și medievală timpurie în zona de NE a localității, care suprapune în mare parte și binecunoscuta așezare neolitică din zona Hotelului Minerva. Periegezele efectuate pe străzile din perimetrul sitului, precum și pe unele proprietăți, au permis identificarea a numeroase fragmente ceramice din perioadele elenistică, romană și medieval timpurie, care conturează foarte clar o așezare importantă. Cel mai bine se poate delimita deocamdată locuirea medieval timpurie, în perimetrele străzilor Griviței, Nicolae Titulescu, Negru Vodă și Ecaterina Teodoroiu, unde au ieșit la lumină complexe și materiale arheologice databile în secolele VIII-X p.Chr.

- Cronologie: perioada neolitică (cultura Hamagia), perioada La Tene / elenistică (sec. V-I a.Chr), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.), perioada medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.).



Fig. 5: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 2 (fundal Google Earth 2018)

Sit 3 – Techirghiol Vest – ”Cimitirul turcesc” – grup de tumuli

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787592.239	290601.547	9	787342.829	290430.807
2	787553.813	290706.468	10	787408.272	290463.946
3	787366.454	290752.634	11	787465.782	290495.128
4	787347.105	290660.873	12	787488.901	290504.886
5	787250.757	290619.866	13	787516.433	290535.955
6	787286.747	290537.862	14	787569.157	290550.621
7	787309.214	290479.155	15	787601.547	290573.986
8	787318.563	290482.566	-	-	-
Suprafață: 6,5 ha					

- Localizare: în partea de Vest a orașului, în apropiere de drumul național DN 38 (str. Răscoala din 1907); cuprinde cea mai mare parte a cimitirului musulman, precum și proprietăți aflate pe străzile Gheorghe Șincai și Aprodu Purice.

- Descoperiri: din zona cimitirului turcesc provine o inscripție care menționează un loci principeps, T. Atius Firmus (ISM II, 183); Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX figurează în incinta cimitirului două movile, aparținând cel mai probabil unei necropole tumulare și plane anterioare epocii otomane. Nu excludem apartenența la această necropolă a monumentului funerar amintit.

- Cronologie: perioada romană (sec. I-III p.Chr.), perioada otomană (sec. XVI-XIX).



Fig. 6: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 3 – Cimitir turcesc (fundal Google Earth 2018)

Sit 4 – Techirghiol Sud – ”Stadion” – locuire preistorică și medievală timpurie

Pct.	X	Y
1	788130.235	290000.787
2	788205.215	289647.416
3	788376.395	289683.946
4	788605.904	289793.964
5	788555.541	289881.927
6	788491.373	290057.940
Suprafață: 13 ha		

- Localizare: în zona de Sud a orașului, în apropiere de stadion, dar și pe proprietățile învecinate, delimitat de Est de str. Traian, la Nord de Bd. Victoriei, la Vest de str. Emil Cioran, iar la Sud de terenurile intravilane aflate la Sud de strada Narciselor.
- Descoperiri: descoperirile mai vechi, consemnate de Vasile Boroneanț, constau în fragmente ceramice preistorice și medievale timpurii.
- Cronologie: perioada neolitică (?), epoca medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.)

Sit 5 – Techirghiol Sud – necropolă tumulară și plană

Pct.	X	Y
1	788099.084	288997.325
2	788349.687	288965.766
3	788389.025	289325.552
4	788404.188	289472.689
5	788409.882	289554.861
6	788377.959	289680.688
7	788203.803	289644.266
8	788054.991	289613.257
9	788095.270	289430.845
10	788015.799	289414.397
11	788107.263	289044.317
Suprafață: 21 ha		

- Localizare: în zona de Sud a orașului, intravilan și extravilan, pe pantele de Nord ale dealului cunscut în Planul Director de Tragere sub toponimul Ormancic, imediat șla Sud de situl 4

- Descoperiri: pe Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX este figurată o movilă denumită Movila Male (cu cota de înălțime +4) în zona centrală a sitului; aceasta a fost aplatizată și parțial distrusă de amenajarea unui canal de aducțiune a apei. Unele imagini aeriene și satelitare indică prezența unor tumuli aplatizați în jurul fostei movile. Mențiuni cu privire la acest sit avem de la Vasile Boroneanț, care îl localizează "pe culmea terasei înalte din partea de sud a localității", pe traseul canalului de irigație ce pornește din partea de SE a orașului; autorul precizează că "la locul unde acesta cotește spre sud", s-au observat gropi de morminte (orientate E-V), probabil din perioada medievală timpurie.

- Cronologie: preistorie?, antichitate, epoca medievală timpurie.

Sit 6 – Techirghiol SV – locuire antică și medievală

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787029.117	289674.622	7	787596.819	289748.625
2	787103.115	289648.690	8	787566.299	289737.804
3	787089.473	289513.801	9	787515.581	289878.066
4	787153.631	289351.370	10	787370.586	289798.159
5	787400.234	289453.899	11	787224.376	289749.132
6	787674.165	289566.890	12	787100.766	289804.519
Suprafață: 19 ha					

- Localizare: în zona de SV a orașului, într-un perimetru care cuprinde proprietăți aflate pe străzile Răscoala din 1907, Walter Mărăcineanu, George Enescu, Plantelor, Samuil Micu și Pericle Macri, precum și la Sud de strada Pericle Macri.

- Descoperiri: în terenurile încă folosite ca arabil, situate la Sud de strada Pericle Macri, s-au descoperit câteva fragmente ceramice elenistice, romane și din perioada otomană, care indică cel mai probabil prezența unor structuri de locuire din aceste perioade.

- Cronologie: perioada antică (elenistică, romană), medievală târzie (otomană).



Fig. 7: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 4-6 (fundal Google Earth 2018)

Sit 7 – Techirghiol Vest – așezare La Tene / elenistică

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	786185.043	290082.765	9	785618.070	289769.037
2	786067.476	290163.226	10	785693.887	289714.604
3	785996.936	290146.260	11	785803.984	289697.225
4	785907.794	290009.446	12	785854.111	289696.398
5	785822.268	290063.001	13	785967.224	289713.758
6	785709.162	289898.366	14	786143.798	289704.869
7	785639.666	289944.396	15	786388.819	289742.238
8	785552.725	289817.742	16	786478.380	289876.125
Suprafață: 26 ha					

- Localizare: la marginea de Vest a orașului (circa 600 m NV de intersecția DN 38 – DJ 393), în zona fermelor de la Nord de drumul național DN 38 spre Movilița; la Sud este mărginită de un canal de irigații.

- Descoperiri: fragmente ceramice descoperite în terenul arabil, provenind în majoritate de la amfore elenistice, dar și de la câteva vase indigene lucrate cu mâna.

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.).

Sit 8 – Techirghiol SV - șanțuri de delimitare antice

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	785234.119	289432.497	10	786744.397	289383.269
2	785340.857	289369.451	11	786718.840	289521.339
3	785524.512	289294.034	12	786497.051	289575.159
4	785806.686	289242.416	13	786082.333	289488.948
5	786134.928	289215.061	14	785709.282	289417.443
6	786141.240	289184.130	15	785639.111	289424.411
7	786364.315	289227.606	16	785518.300	289556.564
8	786534.371	289259.402	17	785216.950	289493.524
9	786518.931	289346.255	-	-	-
Suprafață: 34 ha					

- Localizare: în extravilanul de SV al orașului, la Sud de DN 38 și la Vest de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, în vecinătatea necropolei tumulare (sit 9) și a așezării elenistice de la Nord (sit 7).

- Descoperiri: în urma analizei unor imagini satelitare (Google Earth imagery dates 7/22/2012, 8/24/2013) și aeriene (otrofotoplanuri ANCPI din anii 2008 și 2010) se poate observa existența a două șanțuri paralele care delimitează cel mai probabil așezarea de necropola tumulară învecinată. Șanțul 1 de la Sud se observă pe o lungime de circa 1400 m, iar șanțul 2 de la Nord pe o lungime de aproximativ 1200 m. Nu excludem posibilitatea ca șanțurile respective să fie dublate și de valuri de pământ.

- Cronologie: perioada elenistică (?).

Sit 9 – Techirghiol SV – necropolă tumulară și plană

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	784949.684	289472.075	13	785530.820	289294.108
2	785326.164	288713.130	14	785343.679	289371.338
3	785321.614	288344.346	15	785231.168	289434.409
4	785523.865	288341.597	16	785210.281	289502.564
5	785528.850	288578.073	17	785132.655	289487.573
6	785583.198	288579.332	18	785100.819	289645.498
7	785577.991	288781.410	19	784997.978	289627.943
8	785937.840	288842.666	20	784955.856	289820.487
9	786188.606	288882.239	21	784670.619	289768.150
10	786162.925	289040.818	22	784712.864	289582.321
11	786134.818	289216.316	23	784747.530	289433.935
12	785808.628	289244.053	-	-	-
Suprafață: 73 ha					

- Localizare: la distanțe cuprinse între 1 și 2 km SV de oraș (intersecția DN 38 – DJ 393), majoritar la Sud de DN 38, în terenurile arabile traversate de canalul de irigații și de conducta Transgaz.

- Descoperiri: Pe planurile topografice mai vechi sau mai noi zona este cunoscută prin două movile de mari dimensiuni - Movila Urluchioi și Movila Rățezata și prin figurarea altor movile mai mici. Imaginile aeriene și satelitare confirmă o densitate mult mai mare de movile în zonă (tumuli aplatizați), ceea ce presupune existența aproape certă și a unor morminte plane (cel puțin în jurul acestor movile). Deplasările în teren au confirmat existența acestui important sit arheologic, pe care l-am delimitat în funcție de cele 15 movile vizibile, dar și prin înregistrarea materialelor arheologice culese din teren (îndeosebi fragmente ceramice de epocă elenistică).

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.), perioada romană (?).

Sit 10 – Techirghiol SV – locuire La Tene / elenistică

Pct.	X	Y
1	785585.510	288580.528
2	785917.828	288421.611
3	786233.352	288278.839
4	786379.517	288514.360
5	786206.715	288586.142
6	786158.348	288874.524
7	785938.026	288839.589
8	785579.589	288779.486
Suprafață: 27 ha		

- Localizare: în terenul extravilan de la SV de oraș, la circa 1-1,5 km SV de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, imediat la Vest de drumul județean DJ 393, în vecinătatea mării necropole tumulare (sit 9).

- Descoperiri: se poate delimita mai ales pe baza anomaliilor vizibile pe ortofotoplanuri și imaginii satelitare. Materialul ceramic cules în teren este foarte fragmentat și relativ rar.

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.).

Sit 11 – Techirghiol SV – ”Movila Ormancic” – necropolă

Pct.	X	Y
1	786683.501	288660.184
2	786549.058	288138.039
3	786856.130	288050.378
4	786838.455	287972.454
5	786948.923	287944.866
6	786993.837	288131.410
7	786932.730	288149.710
8	786875.527	288425.171
9	787263.832	288538.089
10	787240.498	288661.173
11	787190.722	288854.851
Suprafață: 30 ha		

- Localizare: la marginea de SV a orașului (circa 1 km Sud de intersecția dintre DN 38 și DJ 393), la Est de DJ 393, în terenul extravilan din apropiere de centrul logistic Dedeman.

- Descoperiri: pe Planul Director de Tragere din prima jumătate a sec. XX sunt figurate patru movile, una dintre ele fiind cunoscută ca Movila Ormancic; pe imagini aeriene și satelitare se observă mai multe anomalii care indică prezența unor tumuli aplatizați, îndeosebi în partea de Sud a sitului, traversată de un canal de irigații; fragmente ceramice atipice identificate în teren.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 12 – Techirghiol Vest – tumuli aplatizați

Pct.	X	Y
1	783796.827	290313.566
2	783873.283	290138.303
3	784114.335	290243.870
4	784039.242	290420.719
Suprafață: 5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Vest a teritoriului UAT Techirghiol, aproximativ 3 km distanță de oraș și la 1 km Nord de drumul național DN 38 spre Movilița.

- Descoperiri: anomalii vizibile pe imagini satelitare și ortofotoplanuri indică prezența a cel puțin doi tumuli aplatizați.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.



Fig. 10: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 6-11, 13 (fundal ortofotoplan 2008)

Sit 13 – Techirghiol Sud – tumul aplatizat

Pct.	X	Y
1	787827.410	288080.330
2	787811.909	287993.791
3	787896.046	287978.705
4	787911.423	288064.747
Suprafață: 0,75 ha		

- Localizare: în terenul extravilan situat la aproximativ 1,7 km Sud de oraș, 1,5 km Est de DJ 393 și 1 km Vest de malul lacului Techirghiol. - Descoperiri: anomalie vizibilă pe imagini satelitare și ortofotoplanuri, care indică prezența unui tumul aplatizat. - Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 14 – Techirghiol Sud – ”Carieră” – așezare romană, locuire preistorică (cod LMI 2015 CT-I-s-B-02761) (cod RAN 60543.02)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789333.647	288542.732	14	787722.325	286795.961
2	789054.125	288522.518	15	787875.211	286772.681
3	789007.680	288624.492	16	788039.049	286804.143
4	788765.440	288641.459	17	788151.434	287035.503
5	788671.911	288141.854	18	788398.741	287183.579
6	788470.262	288157.798	19	788771.212	287550.609
7	788409.236	287771.735	20	788866.956	287676.891
8	788158.202	287799.637	21	788863.903	287810.973
9	788092.261	287492.831	22	788823.942	287933.789
10	787931.403	287542.932	23	788946.871	288061.214
11	787838.704	287226.337	24	789133.090	288097.615
12	787738.802	287254.096	25	789207.499	288210.651
13	787632.141	286838.592	-	-	-
Suprafață: 103 ha					

- Localizare: pe malul de Vest al lacului Techirghiol, la distanțe cuprinse între 500 m și 2,5 km Sud de oraș, în zona vechilor cariere de piatră și până în apropierea digului care separă lacul Techirghiol de balta Zarguzon.

- Descoperiri: cu prilejul periegezelor din anii 1970, Vasile Boroneanț menționează descoperirea de fragmente ceramice romane la 2 km distanță de oraș, în zona carierei de piatră de pe malul lacului, dar și o unelată de silex din epipaleolitic la 1,5 km distanță spre Sud de carieră. Pe baza acestor informații, situl a fost înscris în RAN și clasat în LMI. În teren se observă o concentrare importantă de fragmente ceramice în zona centrală a sitului.

- Cronologie: preistorie, perioada romană (sec. II-III p.Chr.).

Sit 15 – Techirghiol Sud – ”Urluchioi Est” – așezare neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire romană (Cod LMI 2015 CT-I-s-B-02762) (Cod RAN 60543.03)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787444.833	286980.097	16	785528.222	285785.904
2	786953.088	287081.130	17	785878.562	285940.166
3	786974.229	287172.147	18	785887.303	286017.653
4	786271.912	287342.307	19	786094.660	286262.847
5	786242.433	287238.118	20	786233.931	286395.137
6	785922.726	287319.200	21	786279.638	286593.943
7	785886.779	287225.419	22	786596.232	286412.125
8	785639.323	287228.177	23	786704.795	286294.140
9	785609.703	286605.227	24	786774.246	286277.666
10	785420.149	286605.876	25	786858.901	286295.995
11	785215.599	286065.761	26	786933.835	286401.247
12	785228.998	285429.098	27	787074.310	286467.072
13	785311.216	285379.884	28	787189.123	286543.018
14	785390.369	285549.477	29	787353.317	286575.520
15	785441.226	285683.429	-	-	-
Suprafață: 191 ha					

- Localizare: la distanțe cuprinse între 2 și 3,5 km Sud de oraș, pe malul lacului Techirghiol, de o parte și de alta a unei văi situate între dealurile Urluchioi și Ormancic și pe pantele line ale acestora, până la limita cu UAT Topraisar; este traversat pe direcția N-S de drumul județean DJ 393.

- Descoperiri: cuprinde și zona fostului cimitir turcesc Urluchioi, unde s-au descoperit numeroase materiale epigrafice și sculpturale.

- Datare: perioada neolitică, perioada La Tene / elenistică, epoca romană (sec. II-IV p.Chr.)

Sit 16 – Techirghiol SV – ”Dealul Urluchioi” – necropolă tumulară

Pct.	X	Y
1	785128.721	286478.870
2	785285.691	286466.700
3	785340.054	286616.146
4	785454.214	286965.029
5	785457.272	287014.143
6	785146.627	287032.486
7	785115.428	286732.650
8	785157.456	286729.105
Suprafață: 13,5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Sud a UAT Techirghiol, pe Dealul Urluchioi, la 2,5 km SV de oraș și la 350 m Vest de drumul județean DJ 393; situat între perimetrele siturilor 15 și 17.

- Descoperiri: necropolă tumulară, organizată în jurul unei movile dominante (+4 cotă de altitudine față de terenul înconjurător); pe imagini satelitare și ortofotoplanuri se observă numeroși tumuli aplatizați, iar în teren s-au cules câteva fragmente ceramice de epocă elenistică și romană.

- Datare: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-I a.Chr.), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.)

Sit 17 - Techirghiol SV / Movilița SE ("Urluchioi") - așezare romană, locuire neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire otomană (Cod RAN: 60543.04)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	783910.520	287649.043	15	785120.917	285675.974
2	783939.145	287499.421	16	785223.976	285683.380
3	784101.864	287485.170	17	785185.745	286386.585
4	784143.864	287245.900	18	784909.971	286392.360
5	783775.522	287267.227	19	784903.870	286774.643
6	783748.736	287047.533	20	784954.085	287344.988
7	783951.357	287030.243	21	784975.661	287745.767
8	783933.810	286720.489	22	784605.556	287728.857
9	784116.137	286525.068	23	784563.404	288001.741
10	784135.741	286317.839	24	784394.874	287977.758
11	784385.310	286365.951	25	784400.476	287932.272
12	784527.041	286302.037	26	784202.417	287893.421
13	784774.366	285996.892	27	783987.695	287853.998
14	784947.592	285982.879	-	-	-
Suprafață: 171 ha					

- Localizare: limitele de Nord ale sitului se saflă la circa 2 km SV de orașul Techirghiol și la 2,5 km SE de localitatea Movilița; limita de Sud este asigurată de valea Dereaua, iar către SE se întinde până la aproximativ 250 m distanță de malul bălții Zarguzon (lacul Techirghiol), pe pantele de Vest și de Sud ale Dealului Urluchioi. Este situat într-o vale largă care se întinde la Nord de valea Dereaua (între Dealurile Movilița și Urluchioi), la limita dintre UAT Topraisar și UAT Techirghiol.

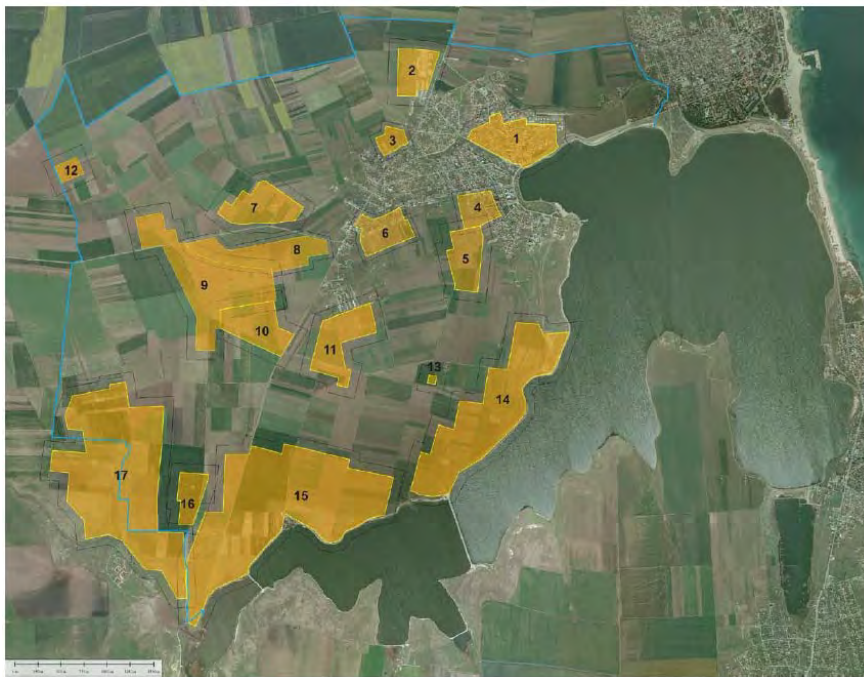
- Descoperiri: numeroase nuclee de locuire, evidențiate de un bogat material ceramic; în zona centrală predomină materialul din perioada elenistică și romană timpurie, în zona de Nord apar nuclee databile în sec. IV p.Chr., iar în partea de Sud și SE se concentrează urmele de locuire din perioada otomană (fostul sat Urluchioi). Conform informațiilor din RAN, există și urme de locuire din perioada eneolitică (cultura Gumelnița), posibil și din neolitic (cultura Hamangia).

- Observații: situl se întinde pe teritoriile UAT Techirghiol și UAT Topraisar (vezi sit 29 PUG Topraisar 2018). Necesită revizuirea descrierii din RAN.

- Datare: eneolitic (cultura Gumelnița), perioada La Tene / elenistică (sec. IV-I a.Chr.), epoca romană (sec. I-IV p.Chr.), epoca otomană (sec. XVI-XVIII p.Chr.).



Fig. 13: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 13-17 (fundal ortofotoplan 2008)



Perimetre situri arheologice pe raza U.A.T. Techirghiol

Coordonate STEREO 70

Zone de protecție situri arheologice

Sit 1

1, 789293.743, 290604.912
2, 789289.650, 290867.205
3, 789027.481, 290871.519
4, 788974.573, 290871.745
5, 788972.916, 290959.028
6, 788712.034, 290904.531
7, 788698.270, 290900.048
8, 788657.237, 291031.354
9, 788383.289, 290926.818
10, 788382.671, 290860.604
11, 788214.269, 290781.129
12, 788105.288, 290574.987
13, 788429.876, 290400.258
14, 788703.863, 290255.122
15, 788741.418, 290248.413
16, 788783.031, 290176.540
17, 788969.063, 290243.028
18, 789081.490, 290321.176
19, 789219.798, 290391.348
20, 789360.628, 290523.393

Sit 2

1, 787380.244, 290980.832
2, 787402.844, 291692.259
3, 787832.938, 291668.260
4, 788068.853, 291617.319
5, 787883.303, 291037.802
6, 787788.048, 291042.094
7, 787778.070, 290966.133

Sit 3

1, 787639.433, 290618.155
2, 787591.632, 290748.672

3, 787328.180, 290813.587
4, 787303.532, 290696.697
5, 787184.618, 290646.085
6, 787240.455, 290518.858
7, 787280.094, 290415.280
8, 787292.701, 290419.879
9, 787319.425, 290362.881
10, 787431.500, 290419.633
11, 787487.482, 290449.987
12, 787518.813, 290463.210
13, 787544.075, 290491.718
14, 787591.175, 290504.819
15, 787660.757, 290555.014

Sit 4

1, 788070.357, 290041.964
2, 788166.673, 289588.037
3, 788392.655, 289636.263
4, 788676.060, 289772.116
5, 788601.078, 289903.076
6, 788524.258, 290113.793

Sit 5

1, 787982.527, 288911.159
2, 788438.094, 288853.788
3, 788488.520, 289314.986
4, 788503.886, 289464.100
5, 788510.805, 289563.932
6, 788451.355, 289798.256
7, 788183.356, 289742.209
8, 787935.460, 289690.552
9, 787975.709, 289508.274
10, 787893.726, 289491.306
11, 788005.083, 289040.741

Sit 6

1, 787624.432, 289811.493
2, 787596.439, 289801.568
3, 787542.715, 289950.141
4, 787350.398, 289844.153
5, 787226.999, 289802.776

6, 787079.201, 289869.001
7, 786956.735, 289646.978
8, 787049.376, 289614.512
9, 787038.476, 289506.735
10, 787125.812, 289285.625
11, 787419.374, 289407.678
12, 787740.007, 289539.933

Sit 7

1, 786242.112, 290164.949
2, 786087.300, 290270.900
3, 785934.837, 290234.230
4, 785877.608, 290146.397
5, 785794.098, 290198.690
6, 785682.398, 290036.101
7, 785612.870, 290082.152
8, 785415.777, 289795.030
9, 785558.992, 289688.283
10, 785654.827, 289619.478
11, 785795.316, 289597.302
12, 785860.923, 289596.219
13, 785972.350, 289613.320
14, 786148.877, 289604.433
15, 786447.475, 289649.973
16, 786615.845, 289901.675

Sit 8

1, 786762.132, 289562.312
2, 786497.900, 289626.432
3, 786072.533, 289538.007
4, 785706.998, 289467.942
5, 785663.112, 289472.300
6, 785535.977, 289611.371
7, 785154.291, 289531.525
8, 785191.397, 289399.629
9, 785318.519, 289324.543
10, 785510.356, 289245.767
11, 785800.092, 289192.766
12, 786093.408, 289168.321
13, 786102.137, 289125.542
14, 786373.697, 289178.467
15, 786592.303, 289219.340
16, 786577.058, 289305.101

17, 786802.880, 289342.173

Sit 9

1, 785220.336, 288245.661
2, 785621.803, 288240.203
3, 785626.863, 288480.264
4, 785685.801, 288481.630
5, 785680.244, 288697.324
6, 785954.034, 288743.930
7, 786303.432, 288799.069
8, 786261.706, 289056.727
9, 786221.241, 289309.382
10, 785821.766, 289343.350
11, 785559.094, 289390.677
12, 785387.381, 289461.540
13, 785315.078, 289502.072
14, 785279.596, 289617.852
15, 785211.123, 289604.628
16, 785179.708, 289760.464
17, 785075.305, 289742.642
18, 785032.927, 289936.352
19, 784549.923, 289847.726
20, 784615.367, 289559.851
21, 784671.903, 289317.849
22, 784893.742, 289359.700
23, 785225.821, 288690.262

Sit 10

1, 785487.315, 288516.581
2, 785875.617, 288330.891
3, 786272.078, 288151.497
4, 786526.594, 288561.607
5, 786296.231, 288657.299
6, 786240.620, 288988.873
7, 785921.918, 288938.338
8, 785476.984, 288863.731

Sit 11

1, 787338.202, 288682.966
2, 787259.683, 288988.487
3, 786599.476, 288735.110

4, 786427.859, 288068.587
5, 786737.608, 287980.162
6, 786719.222, 287899.105
7, 787022.577, 287823.345
8, 787113.285, 288200.082
9, 787018.567, 288228.448
10, 786992.302, 288354.930
11, 787379.068, 288467.402

Sit 12

1, 784091.653, 290553.277
2, 783665.309, 290364.826
3, 783821.639, 290006.460
4, 784245.097, 290191.910

Sit 13

1, 787695.785, 287912.962
2, 787976.927, 287862.553
3, 788027.404, 288144.995
4, 787746.674, 288197.067

Sit 14

1, 789297.123, 288164.833
2, 789481.717, 288652.575
3, 789116.328, 288627.332
4, 789074.058, 288720.142
5, 788683.497, 288747.497
6, 788590.117, 288248.690
7, 788385.884, 288264.838
8, 788325.326, 287881.732
9, 788079.382, 287909.071
10, 788017.451, 287620.927
11, 787863.980, 287668.727
12, 787770.410, 287349.161
13, 787667.263, 287377.822
14, 787514.685, 286783.445
15, 787692.794, 286699.252
16, 787877.169, 286671.176
17, 788107.144, 286715.339
18, 788228.406, 286964.975
19, 788460.425, 287103.897

20, 788839.840, 287477.769
21, 788967.778, 287644.266
22, 788963.595, 287827.952
23, 788937.685, 287907.586
24, 788996.996, 287969.066
25, 789193.545, 288007.486

Sit 15

1, 785543.964, 287329.301
2, 785809.185, 287326.346
3, 785861.128, 287438.046
4, 786172.663, 287359.037
5, 786201.860, 287462.231
6, 787094.112, 287246.053
7, 787073.771, 287158.481
8, 787564.936, 287057.565
9, 787436.555, 286490.004
10, 787231.457, 286449.403
11, 787122.529, 286379.175
12, 787000.095, 286321.804
13, 786917.939, 286206.407
14, 786779.054, 286176.335
15, 786651.904, 286203.859
16, 786536.873, 286328.872
17, 786346.896, 286439.940
18, 786324.689, 286343.351
19, 786167.529, 286194.069
20, 785983.321, 285976.246
21, 785971.536, 285871.783
22, 785589.603, 285703.610
23, 785528.650, 285631.813
24, 785482.597, 285510.512
25, 785354.979, 285237.079
26, 785130.131, 285371.672
27, 785115.160, 286083.055
28, 785351.142, 286706.169
29, 785514.309, 286705.610

Sit 16

1, 785017.476, 286387.142
2, 785353.735, 286361.071
3, 785434.639, 286583.478
4, 785553.280, 286946.057

5, 785563.371, 287108.106
6, 785057.014, 287138.005
7, 785005.352, 286641.525
8, 785046.292, 286638.072

Sit 17 PUG Techirghiol (= Sit 29 PUG Topraisar)

1, 785375.478, 286582.760
 2, 785106.972, 286588.382
 3, 785104.114, 286767.446
 4, 785153.716, 287330.830
 5, 785187.358, 287955.751
 6, 784775.888, 287936.951
 7, 784730.975, 288227.706
 8, 784172.270, 288148.198
 9, 784179.097, 288092.762
 10, 784165.089, 288090.014
 11, 783840.293, 288030.381
 12, 783703.391, 287666.808
 13, 783741.107, 287469.656
 14, 783599.617, 287477.850
 15, 783524.993, 286865.796
 16, 783740.576, 286847.400
 17, 783729.193, 286646.475
 18, 783923.342, 286438.384
 19, 783957.278, 286079.648
 20, 784360.888, 286157.455
 21, 784401.489, 286139.146
 22, 784672.849, 285804.346
 23, 784825.587, 285791.991
 24, 785008.951, 285467.309
 25, 785434.460, 285497.885

4.7.2 Spatii verzi. Peisaj

În conformitate cu Registrul Verde al oraşului Techirghiol, spațiile verzi și suprafețele aferente acestora sunt următoarele:

Denumire/ Localizare	Suprafata (mp)
PARC FALEZA SPATIU VERDE Climescu dr. Victor	18900
PARC NUFARUL SPATIU VERDE Climescu, dr. Victor	5900
PARC TERAPEUTIC SPATIU VERDE Climescu dr. Victor	33951
IMPADURIRE TEREN SPATIU VERDE	160200
PARC MONUMENT SPATIU VERDE	720

SPATIU PARCARI	SPATIU VERDE	5000	
VICTORIEI	SPATIU VERDE	3616	
STRADA BEKIR COBANZADE		146.4	
STRADA VASILE LUPU		256.8	
STRADA ALEXANDRU PUSKIN		376	
Total		230284	

Conform HCL 94/ 2016 si HCL 95/2016 suprafetele de spatii verzi aferente orasului Techirghiol sunt urmatoarele:

Denumire/ Localizare	Suprafata (mp)
Cimitir musulman	55445
Cimitir ortodox	20695
Parc Str. Albăstrelelor	525
Teren sport	15000
Teren tenis	1092
Parc Nufărul	5900
Parc Băi Reci	35949
Parc Monument	720
Suar Str. Minerva	115
Suar Bd. Victoriei	897
Suar și parcări Str. Minerva	360
Suar și parcări str. A. Pișkin	1000
Suar și parcări Str. M. Eminescu	1000
Suar și parcări str. Traian	1000
Suar și parcări str. Pescărușului	1000
Suar Bl. Victoriei	3616
Mal Lac Techirghiol	74398
Miniparc Acvatic	5677
Parc recreere	5000
Amenajare mal lac	115213
Grădina Botanică	55636
Total	400238

Sintetic, acestea se distribuie populației existente astfel- spatii verzi conform Registrului Verde= 28,17 mp/loc

Elemente corelate cu strategia de dezvoltare a orașului Techirghiol:

Propunerile de protecție și conservare peisagistică sunt strâns relaționate dezvoltării previzionate pentru orașul Techirghiol. Principalele direcții de protecție și conservare a peisajului natural și antropoc vizează:

- **Reabilitarea/ Dezvoltare infrastructură turistică** relaționată resursei balneare, respectiv Lacului Techirghiol (reabilitare drumuri de acces, realizare de parcări/ puncte de staționare care să permită inclusiv accesul la monumentele de arhitectură și puncte de belvedere destinate valorizării macro- peisajului, alei pietonale neinvazive, realizare piste de biciclete).

- **semnalizarea corespunzătoare și amenajarea** structurilor de acces în relație cu obiectivele turistice și balneare
- **Mediatizarea potentialului turistic** (realizare harti turistice si pliante)
- **Imbunatatire imagine urbana** (reabilitare monumente și fronturi stradale, mobilier urban)
- **Amenajarea căilor de acces/ peisajului de acces**, crearea de puncte de belvedere și puncte de informare turistică cu indicarea obiectivelor de interes peisagistic și cultural

Propuneri punctuale:

- dezvoltarea unor piste de bicicliști care să unească cele două zone de concentrare a activităților turistice legate de lacul Techirghiol- zona Sanatoriului de Recuperare și Tratament/ Grădina Botanică și zona de sport (piscine, terenuri de sport) de pe malul nordic al lacului.
- Dezvoltarea proiectelor de transformare a stațiunii în oraș verde: creare de noi spații verzi, regenerare spații verzi existente, perdele forestiere și aliniamente de arbori.
- Crearea de perdele forestiere pentru atenuarea efectelor vizuale ale zonelor non- turistice și bariere contra vântului
- Consolidare și amenajare lăcașe de cult: restaurare, consolidare și punere în valoare Biserica de lemn Adormirea Maicii Domnului în scopul valorificării turistice
- Reabilitarea și modernizarea Teatrului de Vară
- Reabilitarea și modernizarea Casei de Cultură
- Modernizarea și dotarea bazei sportive Complex Sportiv Sparta Techirghiol.
- Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice
- Valorificarea turistică a lacului: amenajare plaje, debarcader- platforme de acces în apă, grădină de recreere, trepte de acces în zona plajei și în apă, alei pietonale, parcaje, grupuri sanitare, înființare punct de salvamar și punct de prim ajutor, ambarcațiuni, pistă de biciclete în jurul lacului
- Promovarea unui stil arhitectonic local, recomandarea de utilizare cu precădere a culorilor și materialelor tradiționale locale: zugrăveli exterioare în tonuri de alb, acoperiș în șarpantă u 4 ape (dobrogean) sau terasat, utilizare piatră dobrogeană, învelitoare cu olane, etc.
- Valorificarea reperului local prin crearea de direcții de perspectivă favorabile: Turnul de comunicații de pe malul Lacului.

Propunere concept de amenajare a peisajului:

- **CREȘTEREA GRADULUI DE REPREZENTATIVITATE PRIN PEISAJ BALNEAR** (reprezentativitate si valorificare peisaj carcateristic)

- REABILITAREA SI PROTEJAREA VALORILOR DE PEISAJ NATURAL, ANTROPIC SI CULTURAL, PRECUM SI A PATRIMONIULUI ISTORIC SI PEISAGISTIC;
- ACCENTUAREA ROLULUI ELEMENTELOR NATURALE EXISTENTE
- VALORIFICAREA SPATIILOR REZIDUALE SI INTEGRAREA DE NOI DOTARI SI FUNCTIUNI SPECIFICE SPATIILOR VERZI DE AGREMENT ȘI TURISTICE
- LEGAREA IN SISTEM VERDE A SPATIILOR VERZI

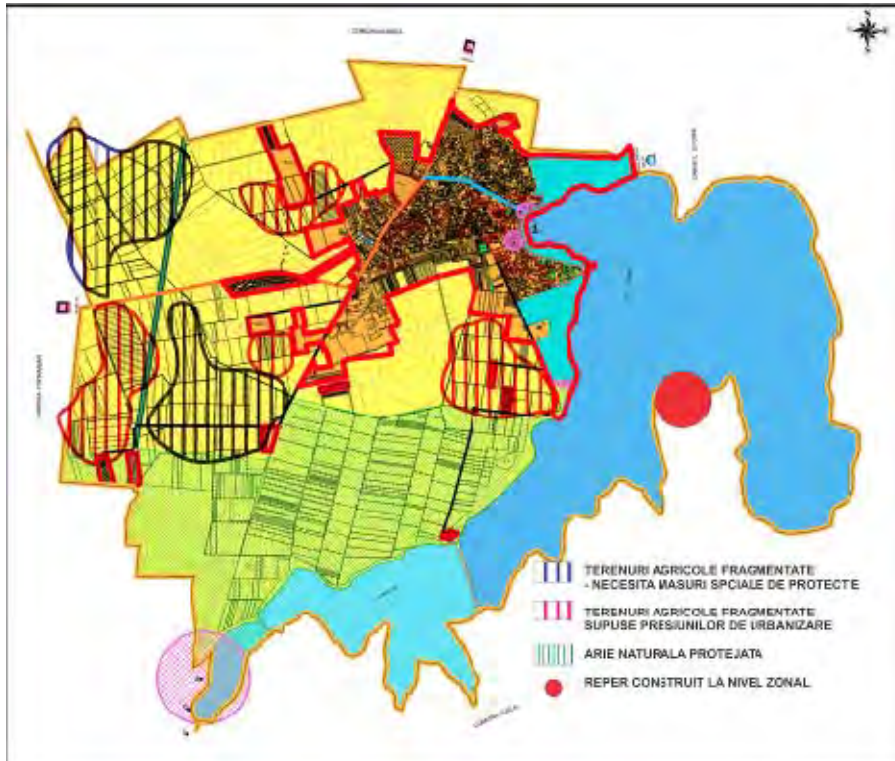


Figura 14 Concept de amenajare macropiesaj.
Sursa: Studiu privind peisajul, PUG Oraș TEchirghiol



Figura 15 Concept de amenajare peisaj la nivelul intravilanului. Sursa:

4.8. MĂSURI ÎN ZONELE CU RISCURI NATURALE

Din punct de vedere geomorfologic, dispunerea orașului poate fi asimilată cu o jumătate de amfiteatru cu alee centrală, orientat către Lacul Techirghiol, cu pante ascendente spre vest-nord-vest și sud-est. Acest amfiteatru este brăzdat de văi oarbe cu caracter torențial și o vale mai accentuată dezvoltată în zona centrală a orașului cu direcția sud-vest.

Ca unitate geomorfologică se disting unități dezvoltate pe zonele joase, reprezentate de depozite măloase, aluvionare, de-a lungul țărmului lacului și pe albia minoră a văii centrale, și unități dezvoltate în pantă, de vârstă Sarmațiană și Cuaternară, reprezentat prin calcare, argile și loessuri.

Din punct de vedere hidrografic se disting două tipuri de ape, după salinitatea lor:

- ape dulci- care se dronează pe valea centrală alimentată de zonele înalte ale regiunii și care se varsă în lacul Techirghiol. De asemenea Valea alimentează un orizont subteran aflat la 1,5- 2,0 m adâncime cu apă care dispare la distanța de 10-20 m de firul căii în figurația calcarului, spre adâncime.

- apă sărată cantonată în lacul Techirghiol și care este folosită în scopuri terapeutice.

Din punct de vedere litologic se disting următoarele unități:

- Unitatea centrală, reprezentată de albia majoră a văii care poate ajunge până la 1-1,5 m lățime cu formațiuni aluvionare alcătuite din prafuri sau argile măloase în alternanță cu mături nisipoase, umede, de culoare negricioasă, cu natură organiză.

- Unitatea calcaroasă- flanchează albia văii ca o bandă îngustă pe malul drept.

În partea de sud apare predominant cu excepția zonei str. Pescarului, Bl. Dr. Climescu, str. Albăstrelelor unde se înfundă sub depozite loessoide groase de cel puțin 5 m.

- Unitatea cu loess- în care sunt straturi de pamânt vegetal se dezvoltă loess cu grosimi mai ari de 2,0 m (5-8m) sub el se afundă stratul de calcar.

În unitatea centrală cu mături și prafuri măloase fundarea directă nu este recomandată.

În unitatea calcaroasă fundarea se va face direct la apariția calcarului după îndepărtarea umplurii și încastrarea fundațiilor în acesta.

În unitatea în care stratul de loess depășește 2-3 m grosime, fundarea se va face direct pe stratul de loess pentru construcții până la P+2 etaje.

Începând din anii 1968-1969, perioada în care irigațiile s-au intensificat, s-au remarcat creșteri importante de nivel care, de la valori negative față de nivelul mării, a trecut la valori pozitive.

Analizele chimice definesc apa lacului ca fiind clorosodica, bromiodurată, având o concentrație care variază între 57-61 g/l.

În ultimii ani se observă o ușoară ameliorare atât în ceea ce privește evoluția nivelului apei (în scădere), cât și a evoluției salinității, care este staționară.

Cu toată această tendință de ameliorare, au apărut sau continuă să persiste o serie de deficiențe, care se cer remediate imperios pentru a face posibilă perpetuarea ecosistemului ca lac terapeutic. În acest sens, se recomandă:

- asigurarea exploatarei pe zone și parcele de exploatare;
- asigurarea funcționării neîntrerupte a întregului sistem de pompare din foraje;
- taluzarea malurilor pentru prevenirea prăbușirilor;
- desființarea crematoriilor de gunoi existente;
- interzicerea pasunatului și amplasării de stane în proximitatea lacului;
- analizarea posibilităților de returnare în lac a namolului folosit de către beneficiarii neriverani;
- construirea unor bazine din beton pentru depozitarea namolului, în locul celor din fier;
- mutarea conductei de deversare a namolului folosit la Sanatoriul Techirghiol din actualul amplasament pe o poziție în dreptul debarcaderului namolarilor;
- menținerea în funcțiune a conductei magistrale de evacuare gravitațională în mare a apei dulci din coada lacului;
- repunerea în funcțiune a forajelor echipate din zona de nord a lacului în scopul sporirii debitului de apă extras din subteran;
- suplimentarea numărului de foraje, pentru mărirea debitului de apă extras din zonele în care se înregistrează în continuare creșteri de nivel piezometric.

Condiții de fundare:

Avand în vedere:

- succesiunea litologică evidențiată prin lucrările de cercetare;
- caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor ce constituie zona de influență a fundațiilor;
- categoria geotehnică a amplasamentului,

Pentru reglementare ulterioară în orașului Techirghiol, se recomandă :

3.1. VARIANTA I : pentru construcții cu regim de înălțime P+1-2E și încărările de calcul < 12 t/ml fundație, fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, argila prăfoasă cafenie, argila sau calcar în masă argiloasă, din funcție de terenul întâlnit în foraje, cu încastrare minim 20 cm în stratul bun de fundare;

3.2. VARIANTA II: pentru construcții cu regim de înălțime > P+2E și încărările de calcul > 12 t/ml fundație

- fundarea pe teren consolidat în suprafață prin intermediul unor perne din piatră spartă, loess, dășeu de carieră, compactate, executate în săpătura generală (în funcție de natura terenului întâlnit pe fiecare amplasament, de regimul de înălțime și de încărările aduse de construcție asupra terenului de fundare);
- grosimea pernelor se va calcula în funcție de încărările aduse de fiecare construcție construită asupra terenului de fundare.

3.3.VARIANTA III:

- în cazul prezentei stratului de pământ plastic consistent și plastic moale și a nivelului panzei freatice la adâncimi mai mici de 2,00m , fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul unor perne din piatră spartă compactată;
- grosimea pernelor se va calcula în funcție de încărările aduse de construcție asupra terenului de fundare;

Recomandări:

- La proiectare se va ține seama de prescripții generale de proiectare, execuție și recepție Normativ C 169- 88- Normativ pentru executarea lucrărilor de terasamente pentru realizarea fundațiilor construcțiilor civile și industriale; standardele, normele și normativele în vigoare, inclusiv PSI.
- Pentru fazele următoare de proiectare, se vor executa lucrări de teren amănunțite (foraje geotehnice; sondaje de penetrare dinamică) pentru fiecare obiectiv în parte, pentru a stabili cu exactitate soluția optimă de fundare.

4.9. ECHIPARE TEHNICO – EDILITARĂ

4.9.1. Alimentare cu apă

În prezent alimentarea cu apă a orașului Techirghiol este necorespunzătoare și insuficientă. Sunt aproximativ 20% din străzi (zona periferică) care nu au rețea de distribuție a apei potabile. În conformitate cu adresa SC. RAJA SA Constanța, operatorul pentru apă-canal, se poate evidenția situația critică a orașului, din acest punct de vedere, cităm: “Așa cum prezicem și în documentația –PUG al orașului Techirghiol-, avizat prin adresa nr. 11063 din 7.01.1999, trebuie analizată situația surselor proprii (puturile P1, P3 și sonda) actualmente insuficiente.”

Lungimea rețelei de alimentare cu apă:43,5 canalizare:35 km

Pentru remedierea acestor probleme, sunt necesare întocmirea unor studii și proiecte, care să vizeze următoarele aspecte:

- Executarea unor noi foraje în vederea măririi debitului de apă necesar extinderii de rețele (dezvoltarea surselor Techirghiol sau Biruinta)
- Ca alternativă la punctul de mai sus, este înlocuirea conductei de aducțiune #600mm PREMO, de la sursa Biruinta, până la rezervor Techirghiol- sau execuția unei conducte de aducțiune #500 mm între complexul de înmagazinare-pompare apă, Constanta Sud- Rezervor Techirghiol:
- Propuneri de alimentare cu apă (noi surse) pentru zonele introduse în teritoriul intravilan:

Pentru străzile din intravilan, care nu au distribuție de rețele de apă, se propune racordarea acestora la rețeaua existentă, prin realizarea și promovarea unor proiecte specifice, de către Primăria orașului Techirghiol.

Pentru zonele atrase în intravilan, se vor întocmi documentații de urbanism- PUZ, PUD, care vor trata inclusiv problema alimentării cu apă, cu întocmirea de breviate de calcul corelate cu funcțiunile propuse și cu legislația în vigoare, referitoare la acestea, avizate de operatorul SC RAJA Constanta.

Pentru asigurarea calității surselor de apă și a apei potabile distribuită pentru consum este necesară instaurarea și păstrarea zonelor de protecție sanitară cu regim sever prevăzute în HG 930/2005, și anume:

- ◆ pentru aducțiunea de apă subterană se va păstra o distanță de 10,0m de o parte și de alta a conductei;
- ◆ la rezervoarele de apă potabilă 20m de la zidul exterior al construcției;
- ◆ la stația de pompare a apei 10m de la zidul exterior al construcției;

Propunerile privind alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate respectă prevederile din legislația în vigoare, și anume:

- ◆ **SR 1343-1/2006** – Alimentare cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități urbane și rurale;
- ◆ **P 66/2001** – Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților din mediul rural;
- ◆ **STAS 1478/1990** – Alimentări cu apă la construcții civile și industriale;
- ◆ **SR 1846-1/2006** – Canalizări exterioare. Determinarea debitelor de ape uzate de canalizare;
- ◆ **STAS 4165/88** – Rezervoare de beton armat și beton precomprimat;
- ◆ **SR 8591/1997** – Rețele edilitare subterane – Condiții de amplasare;
- ◆ **HG 930/2005** – Hotărâre pentru aprobarea „Normelor specifice privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică”;

- ◆ **NTPA 001/2005** - Normativ privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor uzate industriale și orășenești la evacuarea în receptorii naturali;
- ◆ **NTPA 002/2005** – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stația de epurare;
- ◆ **NP 089/2003** – Normativ pentru proiectarea construcțiilor și instalațiilor de epurare a apelor uzate orășenești. Stații de epurare de capacitate mică și foarte mică;
- ◆ **OMS 536/1997** – „Normative de igienă și recomandările privind modul de viață al populației”;
- ◆ **Legea 112/2006**- legea Apelor, care completează și modifică legea Apelor 107/1997.

4.9.2. Canalizarea apelor uzate

Instalația de canalizare a orașului este în sistem separativ, cu pompare, dispunând de două stații de pompare, care duc apele în colectorul Dn 800mm Eforie Nord și mai departe către stația de pompare de la pod CF Eforie Nord. În prezent, în oraș, sunt aproximativ 25% din străzi, care nu sunt racordate la rețeaua de canalizare, motiv pentru care propunem racordarea acestora.

Reteaua, stațiile de pompare, ca și componentele lor hidro-tehnice, au o vechime suficient de mare, fapt care necesită lucrări de reabilitare și modernizare.

O dată cu majorarea teritoriului intravilan și cu propunerile de dezvoltare urbană, debitele în rețeaua de canalizare, vor crește semnificativ. Din acest motiv, pentru zonele introduce în intravilan, sunt necesare realizarea unor studii și proiecte, pe zone întinse de teritoriu (în special în partea de sud-est a orașului) din care să rezulte cantitatea debitelor, secțiunile nominale ale conductelor și numărul stațiilor de pompare.

4.9.3. Alimentare cu energie termică și gaze naturale

În prezent alimentarea cu energie termică și apă caldă menajeră este mixtă: o parte a orașului dispune de o rețea de distribuție termică centralizată, iar în rest, aceasta este rezolvată individual cu centrale termice proprii, electrice sau cu lemne. Având în vedere tendința, tot mai acută manifestată de economie a resurselor energetice, generată atât de aspecte economice dar și de aspecte de protecție a mediului înconjurător, în viitor propunem rezolvarea acestui domeniu, prin încurajarea populației și a agenților economici, să folosească surse energetice neconvenționale (solare, geotermale, etc).

Orașul Techirghiol este racordat la rețeaua de gaze iar lungimea conductei de alimentare cu gaze naturale este de aproximativ 41 km.

Pentru calculul aproximativ debitelor instalate de gaze naturale pentru o gospodărie au fost estimate astfel:

Pentru **încălzirea cu sobe**, debitul instalat de gaze $g_1 = 3,60 \text{ m}^3/\text{h} \cdot \text{gospodărie}$, defalcat astfel:

- $2,04 \text{ m}^3/\text{h}$ - încălzire - 3 focuri $\times 0,68 \text{ m}^3/\text{h} \cdot \text{foc}$
- $0,68 \text{ m}^3/\text{h}$ – cazan de baie pentru preparare apă caldă menajeră
- $0,67 \text{ m}^3/\text{h}$ - mașină de gătit tip aragaz pentru prepararea hranei

- 0,21 m³N/h - cotă parte dotări publice (≈6%)

Pentru **încălzirea cu microcentrale termice**, debitul instalat de gaze $g_2 = 3,70 \text{ m}^3\text{N/h} \cdot \text{gospodărie}$, defalcat astfel:

- 2,73 m³N/h – microcentrală termică pentru încălzire și preparare apă caldă menajeră
- 0,67 m³N/h - mașină de gătit tip aragaz pentru prepararea hranei
- 0,30 m³N/h - cotă parte dotări publice (≈6%)

Deoarece debitele sunt aproximativ egale, s-a considerat un debit de calcul de **3,70 m³N/h*gospodărie**.

Debitul maxim orar estimat pentru un **coeficient de simultaneitate = 1** este:

$$G_{\text{max. orar}} = 750 \text{ gosp.} \times 3,70 \text{ m}^3\text{N/h} \cdot \text{gosp.} = 2.775 \text{ m}^3\text{N/h}$$

Debitul de gaze instalat de calcul se va stabili exact la fazele următoare de proiectare.

În cazul în care locatarii doresc **alimentarea cu gaze la sobe**, se recomandă montarea de arzătoare automatizate pentru gaze combustibile de uz casnic cu debite de 0,68 și 0,82 m³N/h, aprobate ISCIR CERT care respectă Norma europeană 90/396/EEC. Aceste arzătoare utilizează plăci ceramice radiante care asigură ardere completă în sistem turbojet, dezvoltând temperaturi de cca. 1000°C. Această ardere reduce nivelul noxelor la cel mai redus nivel posibil, în comparație cu vechile arzătoare utilizate încă în prezent.

Sistemul complet de automatizare asigură întreruperea gazului atunci când se detectează lipsa de oxigen, lipsa tirajului la coș sau când scade presiunea din rețeaua de gaze; se asigură, de asemenea, protecția la aprinderi accidentale, funcționarea la presiune constantă, aprinderea piezoelectrică fără conectare la priza electrică și posibilitatea reglării temperaturii ambiante.

În cazul **încălzirii centrale**, randamentul cazanelor utilizate trebuie să fie peste 92%, urmând a se acorda o atenție deosebită realizării unui ansamblu corect calculat și executat arzător – cazan – coș. Coșul va fi realizat conform prevederilor legale din punct de vedere al prevenirii incendiilor, respectiv izolat termic și amplasat la distanță față de elementele combustibile ale clădirii, fiind etanș la gaze arse și scântei.

Pentru conductele de repartiție (medie presiune – între 6 și 2 bar) și distribuție (redușă și joasă presiune - sub 2 bar) a gazelor naturale, în conformitate cu prevederile **Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008**, aprobate prin Ordinul președintelui ANRE nr. 5/2009 și publicate în MO 255 bis / 16.04.2009. (care au înlocuit Normele tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale - indicativ NT-DPE-01/2004), diametrele minime admise pentru conductele subterane de presiune redusă sunt:

- Conducte de distribuție, de regulă OL 2", respectiv PEID 40 mm
- Branșamente și instalații de utilizare OL 1", respectiv PEID 32 mm

Conform normelor tehnice în vigoare, **în localități conductele subterane de distribuție se pozează numai în domeniul public**, pe trasee mai puțin aglomerate cu instalații subterane,

ținând seama de următoarea ordine de preferință: zone verzi, trotuare, alei pietonale, carosabil.

Conductele, fittingurile și armăturile din polietilenă, precum și cele din oțel cu protecție exterioară anticorrosivă se montează îngropate direct în pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m de la generatoarea superioară.

Se recomandă ca, pentru conductele de distribuție montate subteran, să fie utilizate conductele de polietilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare (în special prin evitarea deteriorărilor cauzate de temperatura ridicată și radiațiile ultraviolete).

În paralel cu execuția rețelelor, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, inclusiv pe suport magnetic, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

În zonele de extindere a intravilanului sau a zonelor construite este necesar ca pozarea rețelelor de gaze naturale și, pe cât posibil, a branșamentelor, ca și a celorlalte rețele, să se realizeze înainte de realizarea carosabilului ținând seama de circulațiile și lotizările proiectate.

La executarea rețelelor de gaze se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: apă, canalizare, cabluri electrice, canalizație telefonică etc. și de aceea trebuie lăsate spațiile necesare pentru montarea acestora, precum și distanțele de siguranță între aceste rețele.

Pentru locuințele individuale se recomandă realizarea unui branșament prevăzut cu regulator de presiune comun la câte 2 locuințe ale căror curți sunt alăturate, micșorându-se astfel numărul de branșări la conducta publică de distribuție

Conductele de repartiție și de distribuție a gazelor, branșamentele, racordurile și instalațiile interioare vor fi realizate cu materiale și echipamente omologate și agrementate de către organismele abilitate din România în conformitate cu prevederile **HGR 622 / 2004 și HGR 796 / 2005** privind stabilirea condițiilor de introducere pe piață a produselor pentru construcții.

Se recomandă **interconectarea conductelor de distribuție a gazelor**, realizându-se astfel un sistem de distribuție radial – inelar cu avantajul unei funcționări sigure în cazul apariției unor defecțiuni sau a întreruperii în momentul executării unor noi branșamente. În situația în care montarea acestor conducte de interconectare ar dezechilibra rețeaua existentă, pot fi montate robinete de sectorizare care să fie deschise numai în situațiile deosebite menționate.

Se recomandă, de asemenea, prelungirea conductelor de distribuție a gazelor până la ultimul lot de casă de pe stradă deoarece lucrările de prelungire a conductei nu se pot face pentru fiecare casă nou construită în parte.

De asemenea, străzile existente, pe care apar primii unul sau doi consumatori, trebuie echipate cu conducte, evitându-se astfel lucrările dificile de prelungire treptată a rețelei de gaze cu deplasarea personalului, a echipamentelor și, uneori, cu întreruperea circulației.

La instalațiile de utilizare a gazelor naturale este obligatoriu a fi respectate prevederile **Normelor tehnice NTPEE 2008**, dintre care subliniem următoarele:

- Incăperea în care vor fi amplasate aparate consumatoare de gaze naturale va corespunde din punct de vedere al volumului, suprafeței vitrate și ventilării prevederilor Normelor tehnice mai sus menționate și, din punct de vedere al structurii, prevederilor Normativului P 118-1999 de siguranță la foc a construcțiilor.

- Pentru cazul în care geamurile au o grosime mai mare de 4 mm sau sunt de construcție specială (securizat, tip Termopan etc.) se vor monta obligatoriu detectoare automate de gaze cu limita de sensibilitate 2% metan (CH₄) în aer, care acționează asupra robinetului de închidere al conductei de alimentare cu gaze naturale al arzătoarelor. Această prevedere este valabilă și pentru celelalte încăperi în care sunt amplasate aparate consumatoare de gaze naturale, inclusiv bucătăriile locuințelor.
- Prin proiectul instalațiilor de gaze naturale pozate subteran, se vor prevedea măsuri de etanșare împotriva infiltrațiilor de gaze naturale la trecerile subterane ale instalațiilor de orice utilitate (încălzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, CATV etc) prin pereții subterani ai clădirilor racordate la sistemul de distribuție de gaze naturale. De asemenea, se etanșează toate trecerile conductelor prin planșeele subsolurilor, pentru evitarea pătrunderii gazelor naturale la nivelurile superioare, în caz de infiltrație a acestora în subsol. Este interzisă racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale a clădirilor care nu au asigurate măsurile de etanșare prevăzute mai sus.

Utilizatorul final (beneficiarul) fiecărei centralei termice trebuie să respecte cerințele **Prescripției tehnice ISCIR PT A1 – 2010 – „Aparate de încălzit alimentate cu combustibil solid, lichid sau gazos cu puteri nominale ≤ 400 kW”** publicată în Monitorul Oficial nr. 513 bis din 23.07.2010 privind:

- Montarea / instalarea
- Punerea în funcțiune (PIF)
- Service-ul și repararea
- Verificarea tehnică periodică și autorizarea funcționării
- Garanția și siguranța în exploatare
- Exploatarea

Pentru aceasta fiecare utilizator final trebuie să dețină **autorizație de funcționare**, autorizarea făcându-se de către o firmă autorizată ISCIR la prima punere în funcțiune și periodic, cel puțin o dată la 2 ani.

Utilizarea combustibilului solid se poate face, ca și până acum, în sobe clasice de teracotă cu acumulare de căldură, precum și în alte surse de energie termică care pot alimenta mai multe încăperi, unele dintre ele fiind **cazanele** care funcționează **pe principiul gazeificării lemnului**.

Cazanele construite conform acestui sistem prezintă o serie de avantaje față de arderea lemnului în sistem clasic, cele mai importante fiind :

- Sistem de injecție a aerului pentru combustie care asigură arderea timp de 6-8 ore .
- Utilizarea unui ventilator pentru injecția aerului permite ca, în momentul opririi alimentării cu energie electrică a ventilatorului, arderea să se oprească și temperatura să scadă, evitându-se astfel pericolul fierberii apei în cazan și al exploziei.
- Posibilitatea montării unei pompe de siguranță alimentate de la un acumulator de 12 V care să permită circulația apei la un debit redus o perioadă de timp pentru reducerea temperaturii din cazan prin transmiterea căldurii la instalație în situația opririi alimentării cu energie electrică

- Existența la unele modele a unui panou de comandă care controlează temperatura apei din cazan, viteza ventilatorului și pompa de încălzire
- Randament până la circa 85%.

Un alt tip de cazan care poate fi utilizat poate fi acela care folosește drept combustibil **peleții (peletele) de lemn** rezultați din compactarea (sinterizarea) rumegușului de lemn. Este un sistem care, pe de o parte, găsește o utilizare rumegușului rezultat de la exploatarea forestieră și care, aruncat în râuri ar distruge fauna și flora prin consumarea oxigenului și, pe de altă parte, evită pericolul de explozie pe care îl poate avea arderea ca atare a rumegușului în cazane.

Pentru toate clădirile, dar mai ales pentru locuințele individuale, trebuie studiată și **soluția preparării apei calde menajere utilizând energia solară** prin intermediul panourilor solare înglobate în / montate pe acoperișul clădirilor sau pe terase în concordanță cu adoptarea unei orientări și unui unghi favorabile captării cu maximum de eficiență a energiei solare.

Elementele anvelopei clădirii (opace și vitrate) trebuie să asigure respectarea prevederilor **Metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor Mc 001/1,2,3 – 2006** (completată cu prevederile **Ordinului MDRT nr, 2513 din 22.11.2010**), în conformitate cu **Legea nr. 372 / 2005 privind performanța energetică a clădirilor**, obținându-se un consum scăzut de combustibil, un confort termic corespunzător și reducerea poluării datorită arderii combustibililor.

Pentru îmbunătățirea gradului de confort al locatarilor din clădirile de locuit unde se va monta tâmplărie etanșă cu geam termoizolant tip termopan este recomandabilă montarea unor **sisteme de ventilație higroreglabile** pentru păstrarea în încăperi a unei umidități corespunzătoare ($\varphi = 45...60\%$), cuplată cu instalații de evacuare mecanică din bucătării și băi.

In concluzie, dezvoltarea durabilă, presupune utilizarea cu cât mai multă grijă a combustibililor fosili pentru asigurarea unui confort optim cu un cost cât mai redus atât pentru utilizatorii clădirilor particulare, cât și pentru cei ai clădirilor de utilitate publică.

Conform norme tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale Ordin ANRE nr. 118/2013, vor fi respectate distanțele minime pe orizontală menționate în Anexa 10 pentru:

- conductele de transport gaze naturale Dn 250 Pecineaga- Techirghiol, Dn 250 Techirghiol-Ovidiu (proiectată)
- instalațiile aferente SRM Techirghiol (față de împrejmuire)
- viitoarele obiective/ lucrări ce vor fi amplasate/ realizate

La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și STAS 9312- 87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice sau dale din beton armat, după caz.

În conformitate cu art. 109- 113 din legea Energiei Electrice și Gazelor Naturale nr. 132/ 2012, actualizată SNTGN Transgaz SA Mediaș, în calitate de concesionar al SNT beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și/ sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, retehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

4.9.4. Alimentare cu energie electrică

Se vor întocmi documentatii privind lucrarile de reabilitare a retelelor electrice si imbunatatirea nivelului de tensiune din oras. Pentru zonele introduce in intravilan, se va amplifica capacitatea posturilor de transformare existente, se vor majora sectiunile conductoarelor in tronsoane de plecare din posturi, sau se vor amplasa noi posturi de transformare cu retele de distributie aferente, in baza studiilor facute de departamentele tehnice ale ENEL DISTRIBUTII DOBROGEA.

Se va completa si extinde si reabilita (in sensul reducerii consumului energetic) sistemul de iluminat public la toate strazile.

Prin actualul PUG se prevad doua extinderi ale intravilanului, ceea ce va determina o crestere a necesarului de putere electrica si, ca urmare, va fi necesara o crestere a capacitatilor energetice. Alimentarea noilor consumatori se va face prin intermediul :

- posturilor de transformare existente , acolo unde gradul de incarcare al acestora permite preluarea consumatorilor noi, si
- posturi noi de transformare 20/0,4 kV, amplasate in centrul de greutate al consumatorilor.

Pentru stabilirea necesarului de putere alimentarii cu energie electrica a noilor consumatori din zona se vor avea in vedere urmatoarele considerente:

- a) - incalzirea cladirilor se va face prin centrale proprii cu combustibil lichid sau gaze (exclus incalzit electric).
- b) - energia electrica va fi utilizata pentru iluminatul interior si exterior (inclusiv decorativ), pentru utilizari casnice obisnuite, instalatii de aer conditionat, aparatura TI&C, etc.
- c) -unitatile de alimentatie publica vor prepara hrana in instalatii alimentate cu gaze

Pe baza criteriilor de mai sus s-a întocmit tabelele in care sunt cuprinse puterile instalate si absorbite pentru o locuinta cu 3 camere

GRADUL DE DOTARE CONSIDERAT PENTRU O LOCUINTA CU 3 CAMERE

Nr. crt.	DENUMIRE CONSUMATORI	PUTERE INSTALATA (W)
1	Iluminat electric	500
2	Fier de calcat-1	1000
3	Televizoare -1	200
4	Aparate radio (combina)-1	150
5	Frigidere-1	220
6	Congelator -1	220
7	Aspirator praf -1	1500
8	Masina spalat rufe-1	2700
9	Robot bucatarie-1	1000
10	Hota electrica-1	250
11	Uscator de par-1	350
12	Cuptor microunde-1	1000
13	Instalatie protectie	100
14	TOTAL PUTERE INSTALATA (Pi)	9190
17	Coeficient simultaneitate	0,8
18	Coeficient utilizare	0,8
19	PUTEREA ABSORBITA (Pa)	5882

4.9.5. Telefonie și telecomunicații

În Orasul Techirghiol, cit și în teritoriul extravilan, instalațiile de telecomunicații existente, sunt amplasate în domeniul public (trotuare, spații verzi), subteran, în canalizații și aștern, pe stâlpi aparținând ENEL. Pentru dezvoltarea rețelei de telefonie publică în noile teritorii atrase în intravilan, se vor rezerva spații, pe domeniul public, pentru amplasarea acestora. Analiza și întocmirea documentațiilor necesare, privind extinderea rețelei de telefonie fixă, se va face prin unități specializate aparținând ROMTELECOM.

4.10. PROTECȚIA MEDIULUI

4.10.1 Colectarea deșeurilor:

Tipul deșeurii	Zone urbane	Zone rurale
Deșeuri mixte	“sistem de colectare” cu containere de 1,100/240 litri	“sistem de colectare” mixt, cu pubele de 120 litri și containere de 1100 l
Deșeuri biodegradabile	Colectare separată (apartamente) Compostare individuală (case)	Nu se realizează colectare separată Compostare individuală
Deșeuri din ambalaje: -sticlă -hârtie -plastic și metal	Colectare separată (containere 1100 l) Colectare separată (containere 1100 l) Colectare separată (containere 1100 l)	Colectare separată (containere 1100 l) Colectare separată (containere 1100 l) Colectare separată (containere 1100 l)
Deșeuri voluminoase și deșeuri speciale	Centru de colectare	-

Pentru **deșeurile mixte**, se propune introducerea unui sistem de colectare folosind un sistem mixt, cu pubele de 120 l pentru populație și containere de 1100 l în zonele aglomerate (colectare o dată pe săptămână). Containerelor vor fi amplasate în puncte de colectare de unde sunt preluate cu vehicule compactoare de 10 m³. Acestea vor fi amplasate pe suprafețe betonate de 5,5 mp.

Pentru **deșeurile biodegradabile**, sistemele de colectare selectivă vor fi introduse treptat în mediul urban pe când în mediul rural (și în zonele urbane, unde este posibil) va fi stimulată compostarea la domiciliu.

Pentru **deșeurile din ambalaje**, se vor furniza containere pentru colectarea selectivă a hârtiei, sticlei, plasticului și metalelor atât în zonele urbane, cât și în cele rurale.

Containerelor pentru hârtie, sticlă și plastic vor fi amplasate în grupuri de 3 în zonele urbane și rurale, pe platforme betonate special amenajate în acest sens, cu dimensiuni de aprox. 13 - 15 mp.

Pentru colectarea **metalului** se vor utiliza containerele de plastic.

Pentru toate **deșeurile colectate selectiv** se propune același tip de containere cu capacitatea de 1100 l, gen iglu, cu sistem de ridicare cu mâner dublu și golire pe la bază. Pentru descărcare este folosit un încărcător hidraulic cu braț, containerul se golește pe la bază în autovehiculele de transport.

În ce privește **deșeurile stradale**, activitățile de curățare a străzilor și a locurilor publice funcționează bine și de aceea este de așteptat ca aceste activități să fie continuate sub contractările prezente, organizate de autoritățile locale.

Pentru deșeurile din construcții și demolări: Îngeneral cantitățile de deșeurile din construcții sunt valorificate ca materiale de umplutură sau la reabilitare ecologică sau consolidarea eroziunilor. Celelalte materiale rezultate din demolări vor fi colectate, selectate, transportate și depozitate în conformitate cu legislația în vigoare.

Deșeurile provenite din mortalități animale : Autoritatea Publică Locală, are obligația conform legii, să construiască o platformă de beton, cu dimensiuni planimetrice de minim 2,5mx3,5m, pe un teren aparținând domeniului public sau privat, pe care se va monta un container frigorific, pentru depozitarea temporară a cadavrelor de animale. Locația pentru containerul frigorific, va fi adiacentă unui drum public, pentru accesul facil al autospeciialelor de transport a acestui gen de deșeurile. Locația va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică, la rețeaua de apă și la rețeaua de canalizare.

Transportul deșeurilor. Transportul deșeurilor colectate, se va realiza de către o firmă de salubritate autorizată, pe baza unui contract încheiat cu primăria, la punctele stabilite. Pentru deșeurile toxice, mortalități animale, etc, se vor încheia contracte de transport cu companii specializate și autorizate în domeniu.

Problemele de mediu identificate sunt depozitele de deșeurile necontrolate

Obiectivul de mediu stabilite este creșterea gradului de colectare a deșeurilor, creșterea gradului de valorificare a deșeurilor.

4.10.2 Obiective de protecție a mediului

4.10.2.1 Respectarea reglementărilor cuprinse în Legislația orizontală și anume:

a. Directiva 85/337/CEE modificată prin Directivele 97/11/CE și 2003/35/CE privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului:

- evaluarea impactului asupra mediului a proiectelor publice și private;
- participarea publicului la luarea deciziei.

b. Directiva 90/313/CEE și Directiva 2003/4/CE privind accesul publicului la informația de mediu :

- garantarea dreptului de acces la informația de mediu deținută de sau pentru autoritățile publice și stabilirea termenilor, condițiilor și a aranjamentelor practice pentru exercitarea acestui drept ;

- asigurarea punerii la dispoziția publicului și a diseminării informației de mediu în scopul atingerii celei mai largi posibile disponibilități și diseminării a informației de mediu către public prin promovarea utilizării, în special, a telecomunicațiilor computerizate și/sau a tehnologiei electronice.

Supunerea documentatiei PUG dezbaterei publice prin derularea procedurii de obtinere a avizului de mediu, instituita de HG 1076/2004 privind evaluarea de mediu pentru planuri si programe.

4.10.2.2 Calitatea aerului.

1. Directiva Consiliului nr. 96/62/CE privind evaluarea si managementul calitatii aerului si directivele fiice (Directiva Consiliului nr. 1999/30/CE privind valorile limita pentru dioxid de sulf, dioxid de azot si oxizi de azot, particule in suspensie si plumb in aerul atmosferic.

2. Directiva Consiliului nr. 2000/69/CE privind valorile limita pentru benzen si monoxid de carbon in aerul inconjurator si Directiva Consiliului nr. 2002/3/CE privind poluarea aerului cu ozon):

- evaluarea calitatii aerului inconjurator, bazat pe metode si criterii comune cu cele UE;
- obtinerea informatiei adecvate privind calitatea aerului inconjurator si asigurarea ca aceasta informatie a fost pusă la dispozitia publicului;
- mentinerea calitatii aerului inconjurator acolo unde aceasta este corespunzatoare standardelor sau imbunatatirea acestora in cazurile depistate ca necorespunzatoare.

3. Decizia 93/389/CEE si Decizia 280/2004/CE privind monitorizarea si raportarea emisiilor de CO₂ si alte gaze cu efect de sera: - Obiectivul Deciziei este de a monitoriza si raporta emisiile de gaze cu efect de sera in vederea indeplinirii angajamentelor asumate prin Protocolul de la Kyoto la Conventia - cadru a Natiunilor Unite asupra schimbarilor climatice si de realizare de planuri si programe nationale si regionale in domeniul reducerii emisiilor de gaze cu efect de sera si pentru realizarea masurilor de adaptare la efectele schimbarilor climatice.

Pe teritoriul orasului nu exista surse importante de poluare a atmosferei. Sursele de poluare existente sunt sursele mobile, incalzirea locuintelor, depozitarea necontrolata a deseurilor si agricultura.

Obiectivul de mediu stabilit este mentinerea calitatii aerului ambiental in cadrul limitelor stabilite de reglementarile in vigoare.

Masurile stabilite sunt urmatoarele:

- Utilizarea de sisteme de incalzire cu randamente si eficienta ridicata in scopul respectarii standardelor de calitate pentru aerul ambiental;
- Utilizarea energiilor alternative si a echipamentelor eficiente din punct de vedere energetic;
- Adoptarea unor masuri de limitare/reducere a emisiilor de praf in aerul atmosferic pe durata executarii lucrarilor de constructie;
- Extinderea zonelor verzi si a perdelelor de protectie. la eliberarea autorizatiilor de constructie se va impune si respectarea suprafetelor minime de spatii verzi.

4.10.2.3 Calitatea apei:

- Directiva Consiliului 91/271/CEE privind epurarea apelor uzate urbane a fost transpusă în legislația românească prin HG 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate modificată și completată cu HG 352/2005. Obiectivul Directivei:

- protecția mediului împotriva efectelor negative ale evacuărilor de ape uzate orășenești și de ape uzate din anumite sectoare industriale (în special industria alimentară). România declară întregul său teritoriu drept arie sensibilă, acest aspect presupunând obligația ca toate aglomerările urbane cu mai mult de 10 000 locuitori echivalenți să fie prevăzute cu stații de epurare cu grad avansat de epurare, respectiv treaptă terțiară (HG 352/2005).

Cerințele Directivei:

- Prevede colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate din aglomerări, precum și a celor biodegradabile provenite de la anumite sectoare industriale (industria agroalimentară);

- Prevede termenele limită pentru implementarea Directivei în funcție de mărimea aglomerărilor urbane și de caracteristicile receptorilor naturali ; termenele limită pentru implementarea Directivei variază în funcție de mărimea aglomerărilor umane și de caracteristicile receptorilor naturali.

Probleme de mediu identificate sunt capacitatea insuficientă a sistemului de alimentare și de canalizare în zonele de dezvoltare rezidențiale, sisteme de alimentare cu apă și canalizare existente sunt învechite.

Obiectivul de mediu stabilit este prevenirea poluării apei de suprafață și a apelor subterane.

Măsurile stabilite sunt următoarele:

- Corelarea strictă a capacității sistemelor de alimentare cu apă cu capacitatea sistemului de canalizare și de epurare a apelor uzate;
- Preluarea apei potabile se va face din surse sigure, iar parametrii de calitate ai apei vor fi controlați înainte de a fi trimisă, prin sistem centralizat, la consumatori;
- În jurul captărilor și a rezervoarelor de apă se vor institui zone de protecție sanitară;
- Limitele maxim admisibile pentru indicatorii de calitate ce trebuie să caracterizeze apele uzate evacuate din gospodăriile populației în rețeaua publică de canalizare sunt cele prevăzute de normativul NTPA-002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare (HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate);
- În perioada executiei lucrărilor de construcții se va interzice depozitarea materialelor de construcție și a deșeurilor pe malul Lacului Techirghiol, precum și evacuarea de ape neepurate pe sol sau în apele de suprafață;

4.10.2.4 Calitatea solului

Presiunile la nivelul solurilor identificate sunt utilizarea unor practice agricole necorespunzătoare ce contribuie la degradarea solurilor, depozitarea necontrolată a deșeurilor. Obiectivul de mediu stabilit este limitarea degradării suprafețelor de sol și luarea tuturor măsurilor pentru eliminarea riscurilor poluării solului.

Măsurile stabilite sunt următoarele:

- Verificarea periodică și întreținerea în stare bună de funcționare a instalațiilor de colectare și evacuare a apelor uzate;
- În cadrul oricărei lucrări de construcții se vor lua măsuri pentru evitarea pierderilor de pământ, precum și pentru utilizarea pământului excavat în reamenajarea și restaurarea terenurilor.

4.10.2.5 Biodiversitate

- Rețeaua Europeană de arii protejate NATURA 2000.

Rețeaua ecologică de arii speciale de conservare are drept scop menținerea sau restaurarea stării de conservare favorabilă a anumitor specii și tipuri de habitate naturale în arealul lor.

Directivele UE și convențiile internaționale transpuse în legislația națională:

- **Directiva "Habitat"** - **92/43/EEC** referitoare la conservarea habitatelor (mediul definit prin factori abiotici și biotici în care trăiește o specie în oricare stadiu al ciclului său biologic) naturale și a florei și a faunei sălbatice.

- **Directiva "Păsări"**. Se vor proteja 181 specii de păsări vulnerabile (Anexa I) + specii noi (EU 15 + 10) în special păsări migratoare

- **Ordinul 1 964/2007** privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România a instituit regimul de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară - SCI.

- **H.G. nr. 1 284/2007** privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară ca parte integrată a rețelei Natura 2000 precizează Ariile Speciale de Protecție Avifaunistică (Special Protection Areas - SPA).

UAT Techirghiol se suprapune cu aria protejată Lacul Techirghiol.

Lacul TECHIRGHIOI este o arie protejată cu triplu statut de protecție: național (rezervație naturală), internațional (zona umedă de interes internațional – sit RAMSAR) și comunitar (arie de protecție specială avifaunistică ROSPA 0061).

Probleme identificate sunt existența activităților antropice care influențează starea de conservare a Lacului Techirghiol.

Obiectivul de mediu este asigurarea conservării speciilor prioritare din sit și a habitatelor acestora.

Măsurile stabilite pentru reducerea impactului sunt următoarele:

- planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce perturbarea speciilor prin emisii de zgomot;
- Planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce suprafatele ocupata temporar;
- Planificarea inca din faza de proiectare pentru amenajare spații verzi cu utilitate publica pentru a preveni anumite efecte adverse asupra obiectivelor de conservare a sitului.

4.10.2.6 Managementul riscurilor de mediu

La nivelul orasului nu exista zone cu alunecari de teren iar inundatiile pot sa apara de la torenti.

Problemele identificate sunt capacitatea insufienta a sistemului de preluare ape pluviale.

Obiectivul stabilit este de reducerea efectelor asociate manifestarii unor riscuri de mediu.

4.10.2.7 Populația și sănătatea umană

Problemele identificate sunt nerealizarea lucrarilor de reabilitare a sistemului existent de alimentare cu apa si evacuarea a apei uzate precum si nefinalizarea extinderii sistemelor de alimentare cu apa si evacuare apa uzata in zonele de dezvoltare si rezidentiale.

Obiectivul de mediu stabilit este imbunatatirea conditiilor de viata a populatiei rezidente.

Masurile stabilite sunt urmatoarele:

- Asigurarea realizarii serviciilor de alimentare cu apa si canalizare pe suprafata administrativa a întregului oras;
- Asigurarea alimentarii cu apa la parametri de calitate în conformitate cu prevederile legale;
- Amenajare spatii verzi

4.10.2.8 Moștenirea culturală și patrimoniu istoric

La nivelul teritoriului orasului exista o concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturala de interes local Acest patrimoniu necesita însa investitii pentru conservare si punere în valoare.

Obiectivul de mediu stabilit este conservarea patrimoniului cultural si a monumentelor istorice.

Masurile stabilite sunt urmatoarele:

- Urmarirea respectarii zonelor de protectie a monumentelor istorice;
- Adoptarea de masuri pentru protectia prioritara a ansamblurilor si obiectivelor construite valoroase clasificate (monumente si situri arheologice, monumente apartinand cultelor religioase, monumente civile)

- Interzicerea realizarii de constructii care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta specificului zonei sau afecteaza valoarea monumentelor sau a zonelor de protectie a acestora;
- Impunerea refacerii stratului vegetal si plantarea acestuia dupa fiecare constructie realizata;
- Interzicerea amplasarii de facilitati de productie în zone protejate, în interiorul zonelor de protectie a monumentelor istorice.

4.10.2.9 Peisajul natural

Peisajul natural existent pe teritoriul administrativ al Orasului Techirghiol are o valoare foarte ridicata datorita Lacului Techirghiol. Acesta poate fi însa semnificativ afectat de lipsa unor politici coerente orientate catre protejarea lacului si dezvoltarea integrata a zonelor construite.

Asigurarea protectiei peisajului natural si reabilitarea zonelor degradate este obiectivul stabilit pentru peisajul natural.

4.10.2.10 Turism

Lipsa infrastructurii si a facilitatilor necesare dezvoltarii ecoturismului reprezinta problema identificata la nivelul turismului local.

Promovarea formelor de turism durabil, prin intermediul valorilor naturale si culturale, cu scopul limitarii impactului asupra mediului ariei protejate este obiectivul relevant de mediu stabilit.

Masuri stabilite:

- Realizarea infrastructurii de vizitare a ariei protejate, trasee, zone de popas si picnic si altele asemenea;
- Încurajarea parteneriatelor între initiativele turistice locale si tur-operatori nationali pentru turism si recreere orientate spre natura.

4.10.2.11 Circulații

In ceea ce priveste circulatiile, problemele identificate sunt lipsa facilitatilor pentru transportul turistilor cu mijloace nepoluante, sistemul rutier existent necesita modernizare si imbunatatire.

În privinta monitorizarii efectelor asupra mediului a implementarii PUG orasul Techirghiol a fost recomandat un set de indicatori care sa permita o evaluare simpla si eficienta a modului în care acest plan va atinge obiectivele de mediu stabilite.

4.10.3 Acțiunile și măsurile de management propuse pentru protecția sitului Lacul Techirghiol

- desfășurarea programului de monitorizare: monitorizarea regulată a calității apei, inventarierea florei și faunei și completarea informațiilor existente despre biodiversitatea locală
- întocmirea hărților GIS și batimetrice necesare managementului ariei protejate (harta de bază și straturile tematice: forma proprietății, zona administrativă, vegetația, activități socio-economice, interes turistic, etc.)
- dezvoltarea bazei de date și actualizarea ei periodică pe baza rapoartelor de monitoring; publicarea informațiilor și asigurarea accesului publicului la acestea.
- implementarea de măsuri speciale de protecție a speciilor de floră și faună rare, vulnerabile și periclitate, cum ar fi:
 - a) interzicerea colectării speciilor de plante rare, vulnerabile și periclitate;
 - b) interzicerea vânătorii în zona de protecție specială avifaunistică;
 - c) limitarea accesului în zonele importante pentru păsări în perioada de clocit din primăvară și de odihnă din timpul iernii
- stabilirea și implementarea de măsuri speciale de protecție a habitatelor prioritare cum ar fi:
 - a) reglementarea și controlul practicilor agricole (aplicarea de îngrășăminte, pesticide și ierbicide, depozitarea gunoierului de grajd și menajer), deversarea de ape uzate/reziduale pe suprafața sitului;
 - b) reglementarea activității de pășunat în zonele în care această activitate ar putea genera un impact negativ asupra conservării habitatelor prioritare;
 - c) protejarea stufărișurilor prin interzicerea tăierii, incendierii sau distrugerii sub orice formă a stufului;
- evaluarea și delimitarea zonelor de interes deosebit din punct de vedere al biodiversității și stabilirea măsurilor de protecție necesare: marcarea, bornarea, semnalizarea limitelor sitului și amplasarea de panouri de avertizare
- stabilirea și implementarea de măsuri speciale de protecție a habitatelor prioritare prin reglementarea desfășurării activităților umane ce ar putea afecta biodiversitatea zonei:
 - a) reglementarea accesului în zona de protecție specială avifaunistică (SPA);
 - b) eliminarea deranjului în perioadele de cuibărit și iernare la speciile de păsări protejate;
 - c) reglementarea circulației cu diferite mijloace de transport în zona SPA;
 - d) reglementarea activităților legate de turism cum ar fi pescuitul sportive sau folosirea focului de tabără, etc.;
 - e) reglementarea pășunatului în zona SPA
- acțiuni de prevenire privind construcția de clădiri în zonele sensibile prin lobby pe lângă factorii de decizie pentru a limita construcțiile care ar putea afecta zonele sensibile din apropierea zonei protejate
- promovarea, coordonarea și sprijinirea cercetării aplicate pentru menținerea stării de conservare favorabile a habitatelor și a speciilor locale

- realizarea lucrărilor de întreținere a sistemelor de control al nivelului apei și de menținere a calității habitatelor:

a) menținerea și monitorizarea nivelului apei în partea centrală, salmastră a lacului în vederea protejării zonei sărate a lacului Techirghiol;

b) eficientizarea fluctuațiilor de nivel ale lacului dulce, fără a se ține cont doar de criteriile economice;

c) menținerea nivelului apei în zona dulce a lacului în vederea protejării stufului și asigurarea condițiilor de cuibărit și hrănire pentru speciile de păsări protejate;

d) menținerea succesiunii habitatelor conform cerințelor ecologice ale speciilor (**responsabil: ABADL**)

- reglementarea, monitorizarea și controlul exploatarei nămolului sapropelic în scopuri terapeutice

- reglementarea pășunatului în zonele cu habitate prioritare și cu asociații vegetale valoroase

- reglementarea, monitorizarea și controlul pescuitului sportiv și industrial:

a) interzicerea pescuitului sportiv din barcă sau în timpul nopții;

b) interzicerea accesului pe lac cu orice tip de barcă în perioada 1 noiembrie - 1 martie între orele 16:00 - 08:30. De asemenea, în perioada 08:30 - 16:00 se vor desfășura toate activitățile de pescuit cu o singură barcă;

c) stabilirea de comun acord a zonelor permise/interzise pentru instalarea plaselor de pescuit în funcție de prezența sau absența găștelor cu gâtul roșu pe lac;

d) interzicerea folosirii plaselor mono-filament pentru pescuit pe toată durata desfășurării activităților piscicole

- asigurarea condițiilor de cuibărit prin interzicerea recoltării, incendierii sau distrugerii sub orice formă a stufărișului

- reglementarea și controlul practicilor agricole pentru evitarea folosirii în exces a insecticidelor, pesticidelor și a îngrășămintelor precum și încurajarea fermierilor pentru menținerea respectiv extinderea suprafețelor culturilor de grâu și de porumb din jurul Lacului Techirghiol

- controlul implementării legislației privind interzicerea utilizării carbofuranului (furan) și a altor substanțe toxice pe suprafața ariei protejate în scopul scăderii mortalității prin otrăvire a speciilor protejate. Din 2008 utilizarea carbofuranului a fost interzisă în România (producerea acestei substanțe fiind interzisă din 2007), însă există fermieri care mai au rezerve rămase din anii precedenți pe care le pot folosi în mod ilegal la otrăvirea găștelor sălbatice. Din acest motiv ar fi

important să se monitorizeze culturile care sunt folosite de către găștele sălbatice la hrănire pentru depistarea eventualelor cazuri de otrăviri

- interzicerea vânătorii și a folosirii armelor de foc în zona de protecție special avifaunistică și la minimum 500 de metri de limitele acesteia

- informarea și popularizarea restricțiilor legate de vânătoare, pescuit și recoltarea de specii rare sau vulnerabile de plante prin instalarea de panouri informative și folosirea diverselor metode de informare
- dezvoltarea infrastructurii necesare susținerii turismului recreațional și terapeutic desfășurat la Lacul Techirghiol.
- crearea și dezvoltarea unor programe atractive pentru turiști în colaborare cu întreprinzătorii locali; crearea unei baze de date și a unui catalog cu 27 hotelurile și pensiunile din zonă precum și includerea acestora în rețeaua turistică.
- sprijinirea activităților de instruire a proprietarilor de hoteluri și pensiuni se va realiza printr-un proiect POSDRU aflat în construcție;
- asigurarea funcționării centrului de informare din Techirghiol în vederea diseminării informațiilor legate de valorile ariei protejate; elaborarea și distribuția de materiale cu informații specifice pentru turiști; crearea unui sistem eficient de informare și de avertizare cu privire la regulile de vizitare a zonei de protecție specială avifaunistică.
- promovarea turismului în cadrul zonei prin campanii media de prezentare a potențialului turistic al zonei protejate și publicații proprii de prezentare dedicate turiștilor;
- desemnarea ariilor în care este permisă camparea și amenajarea lor corespunzătoare prin marcarea locurilor de campare, amplasarea de panouri informative și amenajarea locurilor unde se poate face popas sau turism de week-end;
- delimitarea zonelor unde e admis accesul vizitatorilor și desemnarea unui itinerar de vizitare a rezervației prin marcarea acestuia;
- elaborarea și implementarea unui program de monitorizare a turismului și a impactului activităților turistice asupra zonei;
- introducerea și promovarea turismului specializat, în special al birdwatching-ului (programului de observare a păsărilor):
 - a) informarea turiștilor despre speciile de păsări existente aici și de perioadele când acestea pot fi observate;
 - b) întreținerea foșorului de observare a păsărilor;
 - c) colaborarea cu agențiile de turism pentru practicarea turismului ecologic;
- crearea posibilităților de desfășurare a unui turism științific prin asigurarea condițiilor necesare de realizare a studiilor și cercetărilor legate de flora, fauna și habitatele locale;
- promovarea valorilor comunităților locale prin includerea de informații referitoare la acestea în materialele promoționale produse;
- asigurarea funcționării centrului de informare din Techirghiol în vederea diseminării informațiilor legate de valorile ariei protejate;
- implicarea mass-mediei în acțiunile de promovare a activităților de conservare a Ariei Protejate Lacul Techirghiol;

- organizarea de mici tabere de studiu și educație ecologică în cadrul ariei protejate, pentru elevi și studenți; implicarea școlilor din zona ariei protejate în acțiuni legate de Lacul Techirghiol și conservarea naturii, prin implementarea unui program de educație ecologică;
- informarea factorilor de decizie locali cu privire la acțiunile planului de management prin întâlniri cu toți factorii interesați la începutul fiecărui an și ori de câte ori este nevoie; informarea comunităților locale asupra oportunităților de finanțare a diverselor proiecte;
- colaborarea și implicarea ONG-urilor, cluburilor și asociațiilor de mediu în acțiunile legate de aria protejată;
- realizarea și actualizarea permanentă a paginii web a Ariei de Protecție Specială Avifaunistică Lacul Techirghiol.
- elaborarea planului de management și a regulamentului Ariei de Protecție Specială Avifaunistică Lacul Techirghiol cu consultarea și ajutorul comunităților locale; elaborarea și implementarea planurilor de lucru anuale în concordanță cu prevederile planului de management;
- monitorizarea și adaptarea permanentă a Regulamentului; asigurarea împuternicirilor necesare pentru aplicarea Regulamentului, respectiv a legislației;
- stabilirea limitelor Ariei de Protecție Specială Avifaunistică și a diferitelor zone de protecție prin marcarea în teren a limitelor (bornarea acestora) și delimitarea diferitelor zone de protecție. (cartografierea ariei protejate);
- colaborarea cu ONG-uri și alte organizații/grupuri în vederea atragerii de finanțări în zonă și pentru desfășurarea acțiunilor; colaborarea cu instituții și alte organizații locale pentru implementarea prevederilor legale de pe suprafața ariei protejate;
- dotarea și menținerea în stare bună a echipamentului și tehnicii necesare desfășurării activităților din aria protejată;
- promovarea permanentă a unui management modern și eficient pentru realizarea tuturor activităților propuse; identificarea de surse de autofinanțare a ariei protejate.

Forme de vizitare practicate și măsuri de evitare a impactului negativ asupra sitului Lacul Techirghiol

Aria de protecție avifaunistică Lacul Techirghiol a fost desemnată pentru conservarea biodiversității locale și în mod special a păsărilor care cuibăresc și ierneză aici. În aria protejată este încurajat turismul (în special în partea sărată a lacului) și ecoturismul, sunt promovate activitățile recreative și observarea viețuitoarelor sălbatice. Astfel, pentru a evita impactul negativ asupra păsărilor de aici, dar și a florei și faunei sălbatice în general, se vor lua următoarele măsuri:

- delimitarea de zone importante pentru biodiversitate în care accesul este interzis în anumite perioade ale anului. În apropierea acestor zone se vor instala panouri de avertizare.
- pe teritoriul sitului se vor monta panouri informative care vor conține informații despre tipul ariei protejate, biodiversitatea zonei, zonarea sitului, harta traseelor de vizitare și comportamentul adecvat într-o asemenea zonă. Se vor stabili și marca zonele unde este permisă camparea.

- pentru observarea păsărilor fără provocarea de deranj, se va stabili și crea infrastructura necesară localizării punctelor de observație, unde se vor amenaja observatoarele ornitologice, unul fiind deja construit. Acestea vor fi amplasate la o distanță care să nu deranjeze păsările nici în timpul perioadei de cuibărire și nici în timpul hrănirii.

- se vor organiza sesiuni de informare a comunității locale cu privire la activitățile permise că se desfășoare în această zonă.

- se vor interzice următoarele activități pe teritoriul rezervației: deranjarea păsărilor în perioadele de cuibărire și de migrație, aprinderea focului pe teritoriul Rezervației, camparea în alte locuri decât cele special amenajate, accesul fără autorizarea custozilor în zonele de protecție specială, vânătoarea și accesul pe lac cu bărci sau cu orice alte mijloace, recoltarea stufului fără acordul Consiliului Local și al custozilor.

Identificare și descrierea măsurilor de reducere care vor fi implementate pentru fiecare specie și/ sau tip de habitat afectat de PP și modul în care acestea vor reduce/ elimina impactul negativ asupra integrității ariei naturale protejate de interes comunitar (conform Studiu Evaluare Adecvată)

Obiectivele principale ale Actualizării PUG UAT Techirghiol sunt următoarele:

OP 1	Relationarea localitatii cu teritoriul sau administrativ si relationarea suprateritoriala
OP 2	Stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan
OP 3	Delimitarea zonelor afectate de servituti publice, afectate de interdictii temporare si permanente de construire si a zonelor expuse la riscuri naturale
OP 4	Evidentierea detinatorilor de terenuri si modul preconizat de circulatie a terenurilor din teritoriul intravilan al orasului
OP 5	Modernizarea si dezvoltarea echiparii si a infrastructurii edilitare aferenta zonelor de extindere a intravilanului
OP 6	Stabilirea zonelor protejate si de protectie a monumentelor istorice;
OP 7	Precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate
OP 8	Stabilirea destinatiei terenurilor aflate in extravilanul orasului Techirghiol

Masurile cu caracter general pentru diminuarea impactului asupra biodiversitatii, ce se impun a fi respectate in legatura cu implementarea obiectivelor PUG sunt dupa cum urmeaza:

- Orice plan sau proiect care are legatura directa ori nu este necesar pentru managementul ariilor naturale de interes comunitar, dar care ar afecta in mod semnificativ aria, singur sau in combinatie cu alte planuri ori proiecte va fi supus unei evaluari adecvate a efectelor potentiale asupra ariei naturale protejate aflata in suprapunere partiala cu PUG, cu considerarea obiectivelor de conservare ale acesteia.

- Se vor pastra amplasamentele si masurile propuse prin PUG;
- Executia proiectelor de investitie prevazute in cadrul prioritatilor de dezvoltare pentru implemetarea obiectivelor PUG, va fi demarata doar dupa obtinerea autorizatiilor si avizelor specifice (Autorizatie de construire, Acord de mediu / Aviz de mediu)
- Vor fi delimitate si bornate zonele de protectie ;
- Delimitarea si evidentierea planurilor parcelare in teren conform Actualizarii PUG
- Informarea si constientizarea detinatorilor de terenuri asupra reglementarilor urbanistice , a zonificarii functionale si a interdictiilor stabilite prin Actualizarea PUG;

(i) Protectia habitatelor naturale

- Implementarea obiectivelor din cadrul PUG sa respecte strict suprafetele destinate fara sa afecteze vecinatatile;
- Aplicarea masurilor pentru reducerea impactului asupra factorilor de mediu, va contribui la diminuarea impactului asupra biodiversitatii din zonele vizate de investitiile propuse;
- Utilizarea in faza de constructie a drumurilor de acces existente;
- Organizarea de santier sa fie amplasata in afara ariei naturale protejate;
- Depozitarea materialelor necesare proiectelor in spatii special amenajate
- Asigurarea unui management adecvat al deseurilor si a apelor uzate generate in faza de implementare a obiectivelor Planului propus.

(ii) **Avifauna**

Pentru protectia speciilor prezente pe amplasamentul de implementare a planului cat si in vecinatatea, urmatoarele masuri generale de reducere si protectie se impun a fi respectate pe durata executiei lucrarilor de investitie:

- Asigurarea starii de conservare favorabila pentru speciile de pasari caracteristice terenurilor agricole;

- Se recomanda ca efectuarea lucrarilor de construire sa nu se desfasoare in perioadele 10 Martie – 20 Mai, pentru asigurarea linistii in perioadele de cuibarit (sensibile) pentru speciile din segmentul avifaunistic prioritare pentru situl ROSPA 0061 Lacul Techirghiol;
- Pe amplasamentul studiat nu au fost identificate zone de hranire, cuibarit sau rezidenta a pasarilor de interes comunitar, dar in situatia in care, in timpul lucrarilor de pregatire a terenului, se vor descoperi cuiburi de pasari, acestea vor fi identificate si relocate (daca este posibil de personal specializat).
- Limitarea si imprejmuirea temporara a suprafetei ocupate pentru a reduce la minim distrugerea suprafetelor vegetale din vecinatatea imediata a amplasamentului proiectului;
- Solul decopertat pentru ingroparea cablurilor și infrastructurii de iluminat și canalizare va fi depozitat la mica distanta in perioada de constructie pentru a fi utilizat, acolo unde este posibila refacerea covorului vegetal, dupa finalizarea acestei etape și trecerea în etapa de folosința
- Suprafetele ocupate temporar de organizarea de santier, depozite de materiale, drumuri de acces, vor fi reabilitate ecologic, la finalizarea lucrarilor si aduse la starea initiala de folosinta;
- In perioada de executie se vor realiza monitorizari asupra starii vegetatiei din imediata apropiere a zonelor ocupate temporar, pentru a nu distruge sau altera zone de hranire ale speciilor de pasari terestre.
- Materialele de constructie si deseurile se vor depozita in zone cu suprafete impermeabilizate sau betonate, in functie de conditiile din teren, fiind interzisa depozitarea acestora in afara perimetrului special amenajat
- Utilizarea de utilaje moderne, capabile sa asigure nivelul de zgomot si emisiile de substante poluante incadrate in normele in vigoare;
- Asigurarea restrictiei de viteza in zona obiectivelor pentru limitarea emisiilor de praf (viteza mai mica de 20 km /ora)
- Asigura stropirii drumurilor de acces pentru diminuarea pulberilor (suspensie, sedimentabile) ca urmare a transporturilor sau activitatilor specific de constructie (sapatari, umpluturi, etc)
- Monitorizarea biodiversitatii, a indicatorilor de calitate ai aerului si nivelului de zgomot atat pe perioada de executie a proiectului cat si in perioada de operare (utilizare) a proiectului. Componentele programului de monitorizare cat si frecventa monitorizarii vor fi aprobate de catre autoritatea pentru protectia mediului prin acordul de mediu.

Masurile specifice adoptate pentru a se asigura un impact rezidual nesemnificativ sunt menționate pentru fiecare specie de interes comunitar afectata de un potențial impact, in cadrul Anexelor 2-8 la prezentul Studiu.

Masuri specifice pentru reducerea si prevenirea impactului asupra integrității ariei naturale protejate ROSPA0061Lacul Techirghiol

Avand in vedere obiectivele Actualizarii PUG, doar **OP 5 Modernizarea si dezvoltarea echiparii si a infrastructurii edilitare aferenta zonelor de extindere a intravilanului** este de natura sa genereze un impact negativ in zonele de suprapunere cu aria naturala protejata ROSPA0061Lacul Techirghiol prin ocuparea temporara si / sau definitiva a unor suprafete restranse, in limita a

0,24% din suprafata sitului.

In momentul de fata, nu exista suficiente informatii privind proiectele propuse in cadrul OP 5 din Actualizarea PUG, masurile propuse prezinta o formulare necesara acoperirii întregii diversități de tipuri de intervenții/ proiecte propuse de actualizarea PUG.

Tipurile de proiecte propuse pentru implementarea obiectivului OP 5 al Actualizarii PUG vor parcurge o serie de etape privind planificarea și implementarea, iar pentru evitarea și reducerea impactului preconizat asupra ariei naturale protejate de interes comunitar, fiind necesara stabilirea unor masuri de atenuare a impactului mai in detaliu, care vor fi analizate separat, pentru fiecare proiect/ tip de intervenție susceptibil a avea un impact semnificativ asupra sitului Natura 2000, la nivelul evaluarilor adecvate individuale.

Astfel, identificarea si descrierea masurilor de reducere a impactului vor avea in vedere acele aspectele care vor reduce/ elimina impactul negativ asupra integritatii ariei naturale protejate de interes comunitar, acestea constand in urmatoarele:

M1 planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce perturbarea speciilor prin emisii de zgomot

M2 Planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce suprafatele ocupata temporar

M3 Planificarea inca din faza de proiectare pentru amenajare spații verzi cu utilitate publica

pentru a preveni anumite efecte adverse asupra obiectivelor de conservare a sitului

4.10.4 Măsuri propuse pentru a preveni, reduce și compensa orice efect advers asupra mediului al implementării planului sau programului (conform Raport Mediu)

Prevenirea și reducerea efectelor adverse asupra mediului se poate face numai prin considerarea evaluării de mediu în toate etapele de pregătire și implementare a Planului:

- Evaluarea strategică de mediu va trebui avută în vedere la realizarea și implementarea unor planuri de rang inferior, ce vor intra sub incidența prevederilor PUG;
- Proiectele de investiții propuse a fi realizate, cu impact potențial asupra mediului vor trebui evaluate din punct de vedere al impactului asupra mediului. Evaluările de impact se vor întocmi în conformitate cu reglementările legale în vigoare;

Aspect de mediu	Măsuri stabilite
Aer	<ul style="list-style-type: none"> • Utilizarea de sisteme de încălzire cu randamente și eficiență ridicată în scopul respectării standardelor de calitate pentru aerul ambiental; • Utilizarea energiilor alternative și a echipamentelor eficiente din punct de vedere energetic; • Adoptarea unor măsuri de limitare/reducere a emisiilor poluante generate pe durata executării viitoarelor lucrări de construcție; • Extinderea zonelor verzi și a perdelelor de protecție. La eliberarea autorizațiilor de construcție se va impune și respectarea suprafețelor minime de spații verzi. <p>Adoptarea măsurilor necesare de limitare sau reducere a emisiilor poluante generate în urma executării viitoarelor lucrări de construcții</p>
Apa	<ul style="list-style-type: none"> • Corelarea strictă a capacității sistemelor de alimentare cu apă cu capacitatea sistemului de canalizare și de epurare a apelor uzate; • Preluarea apei potabile se va face din surse sigure, iar parametrii de calitate ai apei vor fi controlați înainte de a fi trimisă, prin sistem centralizat, la consumatori; • În jurul captărilor și a rezervoarelor de apă se vor institui zone de protecție sanitară; • Limitele maxim admisibile pentru indicatorii de calitate ce trebuie să caracterizeze apele uzate evacuate din gospodăriile populației în rețeaua publică de canalizare sunt cele prevăzute de normativul NTPA-002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare (HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate); • În perioada executiei lucrărilor de construcții se va interzice depozitarea materialelor de construcție și a deșeurilor pe malul Lacului Techirghiol, precum și evacuarea de ape neepurate pe sol sau în apele de suprafață;
Sol/utilizarea terenurilor	<ul style="list-style-type: none"> • Verificarea periodică și întreținerea în stare bună de funcționare a instalațiilor de colectare și evacuare a apelor uzate; • În cadrul oricărei lucrări de construcții se vor lua măsuri pentru utilizarea pământului excavat în reamenajarea și restaurarea terenurilor. <p>Utilizarea eficientă a terenurilor în raport cu necesitatea de dezvoltare a zonelor rezidențiale și industriale</p>

Biodiversitate	<ul style="list-style-type: none"> • planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce perturbarea speciilor prin emisii de zgomot • Planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce suprafatele ocupata temporar • Planificarea inca din faza de proiectare pentru amenajare spații verzi cu utilitate publica pentru a preveni anumite efecte adverse asupra obiectivelor de conservare a sitului
Managementul riscurilor de mediu	<ul style="list-style-type: none"> • Se va interzice realizarea de constructii de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apa si în zonele inundabile; • Se va evita executarea de lucrari ce ar putea duce la declansarea de alunecaride teren.
Populatia si Sanatatea umana	<ul style="list-style-type: none"> • Asigurarea realizarii serviciilor de alimentare cu apa si canalizare pe suprafataadministrativa a întregului oras; • Asigurarea alimentarii cu apa la parametri de calitate în conformitate cu prevederile legale; • cresterea suprafetelor spatiilor verzi
Mostenirea culturala si patrimoniul istoric	<p>Interzicerea realizarii de constructii care prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural depreciaza valoarea peisajului;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adoptarea de elemente arhitecturale adecvate, optimizarea densitatii de locuire, concomitent cu mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a amenajarilor peisagistice cu functie ecologica, estetica si recreativa; • Impunerea refacerii stratului vegetal si plantarea acestuia dupa fiecare constructie realizata; • Urmarirea respectarii zonelor de protectie a monumentelor istorice; <p>Adoptarea de masuri pentru protectia prioritara a ansamblurilor si obiectivelor construite valoroase clasificate (monumente si situri arheologice, monumente apartinand cultelor religioase, monumente civile);</p> <ul style="list-style-type: none"> • Interzicerea realizarii de constructii care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament, compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta specificului zonei sau afecteaza valoarea monumentelor sau a zonelor de protectie a acestora; • Interzicerea amplasarii de facilitati de productie în zone protejate, în interiorul zonelor de protectie a monumentelor istorice.
Peisajul natural	Mentinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a amenajarilor peisagistice cu functie ecologica, estetica si recreativa;
Turism	<p>Realizarea infrastructurii de vizitare, trasee, zone de popas si picnic si altele asemenea..</p> <p>Încurajarea parteneriatelor între initiativele turistice locale si tur-operatori nationali pentru turism si recreere orientate spre natura</p>

Forma de impact	Modul in care masura va contribui la evitarea/ reducerea efectelor asupra integritatii ariei	Modul in care este pusa in aplicare de catre cine	Dovezi privind eficacitatea implementarii masurii	Calendar de punere in aplicare	Monitorizarea propusa ,cerintele de raportare, modul in care vor fi abordate eventuale impacturi neasteptate
M1 planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce perturbarea speciilor prin emisii de zgomot					
Pierdere habitat de odihna si/sau hranit	Perturbarea activitatii speciilor va fi diminuată	prin limitarea vitezei de circulatie, interzicerea functionarii utilajelor pe timp de repaus și folosirea unor utilaje care să aibă revizia efecuată la zi.	Nivel zgomot Specii de pasari observate in zona	In faza de executie	Monitorizare a zgomotului Monitorizare a biodiversitatii
M2 Planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce suprafatele ocupata temporar					
Alterare habitat	Ocuparea suprafete de teren suplimentare	- desfășurare a activităților din cadrul perimetrului pe suprafețele strict necesare -respectarea căilor de acces stabilite pe perimetrul obiectivului de investiție;	Suprafete si drumuri utilizate pentru implmentare a planului	In faza de executie	Monitorizarea suprafetelor de desfasurarea a activitatii si a drumurilor de acces

Calendarul implementării și monitorizării măsurilor de reducere a impactului

Masurile propuse pentru reducerea impactului vor fi implementate pe parcursul implementarii obiectivelor actualizarii PUG, respectiv 10 ani.

Responsabilitatea implementarii acestor masuri revine Consiliului Local al UAT Techirghiol prin Primaria Orasului Techirghiol.

In vederea monitorizarii masurilor de reducere a impactului asupra biodiversitatii se propune urmatorul **Program de monitorizare** .

Masuri de reducere a impactului	Monitorizare propusa	Indicator	Frecventa
M1 planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce perturbarea speciilor	Monitorizarea zgomotului	Nivel zgomot	In faza de executie/ trimestrial/ pentru fiecare

prin emisii de zgomot	Monitorizarea biodiversitatii	Specii de pasari observate in zona	Lunar cu raportare anuala APM pentru fiecare
M2 Planificare adecvata a lucrarilor de constructii pentru a reduce suprafatele ocupata temporar	Monitorizarea suprafetelor de desfasurarea a activitatii si a drumurilor de acces	Suprafete si drumuri utilizate pentru implmentarea planului	In faza de executie /anual
M3 Planificarea inca din faza de proiectare pentru amenajare spații verzi cu utilitate publica pentru a preveni anumite efecte adverse asupra obiectivelor de conservare a sitului.	Suprafata spatii verzi amenajate	Suprafete spatii verzi amenajate	Permanent/ la finalizarea proiectelor

4.10.5 Descrierea măsurilor avute în vedere pentru monitorizarea efectelor semnificative ale implementării planului sau programului (conform Raport Mediu)

În vederea monitorizării efectelor semnificative ale implementării planului a fost propus un program care se raportează la obiectivele de mediu relevante stabilite. Sistemul de monitorizare va permite monitorizarea rezultatelor implementării sale, precum și a progresele în realizarea obiectivelor, măsurilor și termenelor stabilite.

Planul de monitorizare, precum și indicatorii de monitorizare, tintele și termenele sunt prezentate în tabelul de mai jos. Responsabilitatea implementării acestora revine în totalitate CL Techirghiol.

Aspect de mediu	Obiective de protecția Mediului	Indicatori de monitorizare	Frecvența de monitorizare
Aer	OM1 Menținerea calitatii aerului ambiental in cadrul limitelor stabilite de reglementarile in vigoare	Nr de locuinte conectate la sistemul de gaze naturale Nr de locuinte dotate cu panouri solare	anual
Apa	OM2 Prevenirea poluarii apei de suprafata si a apelor subterane	-lungimea de retea canalizare nou construita; -lungimea rețelei de alimentare si canalizare reabilitate	anual
Sol	OM3 Limitarea degradării suprafetelor de sol si luarea tuturor măsurilor pentru eliminarea riscurilor poluarii solului	Suprafete de teren reabilitate Modul de utilizare a suprafetelor de teren (ha, %)	anual
Biodiversitate	OM4 Menținerea unei stari bune de conservare a ariilor naturale protejate.	Nivel zgomot Specii de pasari observate in zona	Trimestrial (in faza de executie) Lunar cu

		Suprafete si drumuri utilizate pentru implementarea planului	raportare anuala pt fiecare proiect
		Suprafete spatii verzi amenajate	Anual
			Anual
Managementul deeurilor	OM5 cresterea gradului de colectare a deeurilor, cresterea gradului de valorificare a deeurilor	Cantitatea anuala de deseuri municipale colectate Cantitatea anuala de deseuri municipale valorificate	anual
Managementul riscurilor de mediu	OM 6 Reducerea efectelor asociate manifestarii unor riscuri de mediu.	Valoarea anuala a pagubelor produse de inundatiile de la torenti	anual
Populatia si Sanatatea umana	OM 7 Îmbunatatirea conditiilor de viata a populatiei rezidente.	Numarul de sesizarii/reclamatii referitor la disconfortul creat de implementarea PUG	permanent
Mostenirea culturala si patrimoniul istoric	OM 8 Conservarea patrimoniului cultural si a monumentelor istorice.	Numarul de imobile istorice restaurate	permanent
Peisajul natural	OM9 Asigurarea protectiei peisajului natural si reabilitarea zonelor degradate.	Suprafata spatiilor verzi	anual
Turism	OM10 Promovarea formelor de turism durabil.	Numarul de pensiuni aflate in functiune in anul curent	anual
		Numarul de turisti pe an	anual
Cresterea gradului de constientizare asupra problemelor de mediu	OM11 Îmbunatatirea comportamentului fata de mediul înconjurator prin informarea si educarea publicului.	Numarul de actiuni de informare / instruire în probleme ce privesc protectia mediului	1 data pe an, pe perioada de valabilitate PUG

4.11. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În acord cu strategia de dezvoltare locală a orașului Techirghiol, constituie obiective de utilitate publică următoarele intervenții:

Extinderea, modernizarea si imbunatatirea sistemului rutier existent
Crearea accesului auto in zonele de interes turistic si economic non-turistic prin construirea de strazi sau prin prelungirea unor strazi existente.
Construirea de locuinte sociale pentru persoanele defavorizate, de tip container.
Continuarea proiectelor de transformare a statiunii intr-o „statiune verde”: crearea de noi spatii verzi – inclusiv prin transformarea terenurilor neutilizate in parcuri (ex. Parc str. Aurel Vlaicu), regenerarea spatiilor verzi existente, perdele forestiere si aliniamente de arbori.

Infiintarea de noi unitati in zonele de expansiune rezidentiala din Techirghiol, la nivel de unitati prescolare
Modernizarea si dotarea bazei sportive „Complex sportiv Sparta Techirghiol” si a imobilului “Teren de fotbal”
Reabilitarea si modernizarea spatiilor publice din domeniul public si privat al APL - amenajare spații verzi, zone de recreere și pistă de bicicliști în orașul Techirghiol
Valorificarea patrimoniului cultural cu potential turistic, dezvoltarea infrastructurii de turism – Sala de cinema, infiintare de Centre Balneare si de Sanatate.
Cresterea activitatii turistice pe lac: <i>I.</i> intretinerea facilitatilor si amenajarilor deja create pentru turisti prin proiecte anteriorare si <i>II.</i> dezvoltarea si finantarea altora complementare, de interes local si pentru turism: (1) Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear si a activitatilor recreative in statiunea balneara Techirghiol, judetul Techirghiol cu urmatoarele obiective de investitii: reabilitare/modernizare strazi, inclusiv dezvoltarea sau modernizarea sistemelor tehnico-edilitare (utilitati, iluminat public) aferente – Str. Lacului, Str. Dobrogei, reabilitare trotuare, facilitati de recreere si agrement, precum zone sport, dotari mobilier urban si sistem de acces la internet wi-fi.(2) Activitati de agrement - ponton de acostare si ambarcatiuni.
Crearea unui Centru de informare turistica si asigurarea operarii acestuia: cladire, resurse umane si materiale
Crearea/ Facilitarea unei alei pietonale amenajate pentru desfacerea de produse locale, mestesugaresti si de tip souvenir
Modernizarea infrastructurii balneare si de agrement in statiunea Techirghiol prin proiecte de investitii publice

Pentru asigurarea condițiilor realizării obiectivelor pentru utilitate publică, Consiliul Local al orașului Techirghiol trebuie să aibă în vedere crearea rezervei de teren necesară prin asigurarea din resurse proprii (domeniul privat), cumpărare sau expropriere.

Obiective de utilitate publică sunt:

- Modernizarea căilor de comunicație rutieră, amenajarea intersecțiilor, realizarea de noi circulații în zonele de dezvoltare și realizarea de parcaje publice;
- Lucrările de infrastructură legate de îmbunătățirea și dezvoltarea rețelelor tehnico – edilitare
- Amenajarea de spații plantate cu rol de protecție și agrement.
- Dezvoltarea/ extinderea echipamentelor publice

4.12. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Strategia de dezvoltare spațială este anexată prezentului Memoriu General aferent PUG în volum distinct- Strategia de Dezvoltare Spațială a Orașului Techirghiol.

Mai jos sunt prezentate principalele elemente de conținut care vizează dezvoltarea spațială: Politici și programe de investiții publice necesare pentru implementare, lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare, planul de acțiune pentru implementare.

4.12. 1. Politici și programe de investiții publice necesare pentru implementare

Corelare cu Strategia Locală de Dezvoltare Durabilă a orașului Techirghiol

În perspectiva anului 2025, obiectivul general al strategiei de dezvoltare durabilă a Orașului Techirghiol este să devină un centru turistic capabil de creștere economică și coeziune locală, de generare a dezvoltării în turismul balnear, prin componentele economic, social și cultural și garantarea unui nivel optim de calitate a vieții pentru comunitate locală, cu sprijinul unui parteneriat local eficient și reprezentativ și prin participarea comunității locale.

PRIORITĂȚILE DE DEZVOLTARE

Pentru perioada 2016-2025, se propune concentrarea eforturilor de dezvoltare pe următoarele șase priorități, din care o prioritate adresează nevoile comunității și administrației publice locale, în vederea facilitării implementării Strategiei:

I. Îmbunătățirea infrastructurii orașului Techirghiol și asigurarea condițiilor optime de viață și activitate economică pentru locuitori, turiști și mediul de afaceri

II. Îmbunătățirea calității mediului, protejarea, conservarea biodiversității și valorificarea durabilă și eficientă a mediului și resurselor naturale

III. Consolidarea comunității locale și creșterea calității vieții prin asigurarea dimensiunii cultural-identitare a orașului, ocupării forței de muncă și accesul egal la servicii comunitare social-educative și de sănătate

IV. Dezvoltarea și diversificarea echilibrată a economiei locale, a competitivității firmelor și accesul la servicii de afaceri și inovare

V. Dezvoltarea industriei turismului prin valorificarea potențialului și avantajelor competitive locale

VI. Întărirea capacității administrative și a comunității locale pentru asigurarea implementării Strategiei de dezvoltare durabilă a orașului Techirghiol. Cele șase priorități de dezvoltare decurg din etapa de dezvoltare în care se găsește orașul, conform profilului socio-economic și de mediu al localității și etapa de evaluare a nevoilor de dezvoltare locale identificate prin analiza punctelor tari și mai puțin tari ale Orașului Techirghiol.

De asemenea, direcțiile de dezvoltare propuse de documentele strategice regionale, naționale și sectoriale au fost luate în considerare în vederea asigurării direcției în eforturile de atingere a unor obiective regionale și naționale. Prioritățile participă în mod echilibrat la dezvoltarea orașului, se potentează reciproc și se implementează printr-un grup de obiective și proiecte sau acțiuni propuse astfel încât să poată fi implementate în perioada de referință a Strategiei

Prioritatea I. Îmbunătățirea infrastructurii orașului Techirghiol și asigurarea condițiilor optime de viață și activitate economică pentru locuitori, turiști și mediul de afaceri

Obiectivele prin care se propune implementarea priorității sunt următoarele (extras acțiuni spațializate în cadrul P.U.G.):

1. Dezvoltarea și îmbunătățirea conectivității și mobilității interioare și față de rețelele limitrofe de transport
2. Dezvoltarea sistemelor de transport urban durabil/sustenabil și optimizarea traficului local
3. Dezvoltarea urbană durabilă
4. Înființarea, extinderea, și modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe tot perimetrul construit al orașului Techirghiol în condițiile creșterii parametrilor de calitate a utilitatilor și reducerii și prevenirii eventualelor riscuri

Prioritatea II. Îmbunătățirea calitatii mediului, protejarea, conservarea biodiversității și valorificarea durabilă și eficientă a mediului și resurselor naturale

Obiectivele prin care se propune implementarea priorității sunt următoarele:

1. Prevenirea poluării, protejarea, conservarea și valorificarea durabilă a mediului natural
2. Protejarea și conservarea „Lacul Techirghiol” – arie naturală de importanță internațională, NATURA 2000 și sit RAMSAR
3. Diminuarea efectelor schimbărilor climatice
4. Îmbunătățirea managementului deșeurilor

Prioritatea III. Consolidarea comunității locale și creșterea calității vieții prin asigurarea dimensiunii culturale-identitare a orașului, ocupării forței de muncă și accesul egal la servicii comunitare social-educative și de sănătate

Obiectivele prin care se propune implementarea priorității sunt următoarele (extras acțiuni spațializate în cadrul P.U.G.):

1. Asigurarea accesului la învățământul obligatoriu
3. Extinderea și modernizarea serviciilor sociale
4. Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii de sănătate, creșterea calității serviciilor în unitățile medicale
5. Întărirea rolului activităților culturale în îmbunătățirea calității vieții și stării de bine a comunității locale și turistilor
6. Sporirea atractivității generale a orașului Techirghiol prin regenerare și revitalizare urbană

Prioritatea IV. Dezvoltarea și diversificarea echilibrată a economiei locale, a competitivității firmelor și accesul la servicii de afaceri și inovare

Obiectivele prin care se propune implementarea priorității sunt următoarele (extras acțiuni spațializate în cadrul P.U.G.):

2. Dezvoltarea și creșterea competitivității IMM-urilor prin investiții în infrastructura fizică, acces la servicii și rețele internaționale
--

Prioritatea V. Dezvoltarea industriei turismului prin valorificarea potențialului și avantajelor competitive locale

Obiectivele prin care se propune implementarea priorității sunt următoarele (extras acțiuni spațializate în cadrul P.U.G.):

1. Consolidarea avantajelor competitive ale sectorului turismului
2. Sporirea atractivității generale a orașului Techirghiol – dezvoltarea durabilă a turismului
4. Dezvoltarea comunității locale și a mediului de afaceri pentru susținerea sectorului de turism



Figura 16 Distribuția spațială a zonelor de dezvoltare

În acord cu Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a orașului Techirghiol pentru perioada 2021-2027, principalele obiective de dezvoltare sunt:

Obiectivul Strategic 1. Creșterea atractivității Techirghiolului prin dezvoltarea turismului și afacerilor

Obiectiv specific 1. 1. Amenajarea și modernizarea infrastructurii urbane turistice și de agrement (utilități, alei, trasee, iluminat public, toalete publice etc.)

Obiectiv specific 1. 2. Valorificarea durabilă a patrimoniului cultural și religios cu potențial turistic

Obiectiv specific 1. 3. Creșterea atractivității și vizibilității stațiunii prin branding și marketing

Obiectiv specific 1. 4. Menținerea și extinderea facilităților pentru companiile care investesc în Techirghiol

Obiectiv specific 1. 5. Promovarea afacerilor locale și a cooperării între mediul de cercetare, mediul public și mediul privat

Obiectiv specific 1. 6. Simplificarea birocrăției pentru inițierea și derularea afacerilor

Obiectivul Strategic 2. Dezvoltarea infrastructurii rutiere urbane, a mobilității și securității

- Obiectiv specific 2. 1. Dezvoltarea infrastructurii rutiere urbane și echiparea teritoriului**
- Obiectiv specific 2. 2. Îmbunătățirea mobilității urbane prin aplicarea conceptului de spațiu partajat**
- Obiectiv specific 2. 3. Dezvoltarea infrastructurii velo la nivel urban**
- Obiectiv specific 2. 4. Asigurarea ordinii și siguranței publice la nivel comunitar**

Obiectivul Strategic 3. Un oraș Smart și conectat

- Obiectiv specific 3. 1. Dezvoltarea de soluții și platforme publice pentru promovarea economică eficientă**
- Obiectiv specific 3. 2. Digitalizarea mobilității la nivel urban**
- Obiectiv specific 3. 3. Digitalizarea locuirii prin amenajări publice inteligente, informatizarea atracțiilor turistice**
- Obiectiv specific 3. 4. Digitalizarea serviciilor publice și activității administrației**

Obiectivul Strategic 4. Dezvoltarea sustenabilă a serviciilor publice și serviciilor de utilități publice

- Obiectiv specific 4. 1. Dezvoltarea coridoarelor ecologice și al biodiversității din mediul urban și periurban și investiții pentru creșterea suprafeței de spațiu verde**
- Obiectiv specific 4. 2. Protejarea obiectivelor de patrimoniu natural și construit**
- Obiectiv specific 4. 3. Creșterea eficienței energetice prin modernizarea clădirilor publice și rezidențiale**
- Obiectiv specific 4. 4. Suport pentru investițiile în infrastructura de management al deșeurilor**
- Obiectiv specific 4. 5. Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată**
- Obiectiv specific 4. 6. Infrastructură eficientă și sustenabilă de iluminat public**
- Obiectiv specific 4. 7. Susținerea modernizării infrastructurii de gaze și energie**

Obiectivul Strategic 5. Creșterea calității serviciilor de bază

- Obiectiv specific 5. 1. Creșterea calității serviciilor de sănătate**
- Obiectiv specific 5. 2. Creșterea calității serviciilor școlare și preșcolare**
- Obiectiv specific 5. 3. Sprijinirea inițiativelor de formare profesională pentru calificarea și recalificarea resurselor umane din localitate, cu accent pe persoanele vulnerabile**
- Obiectiv specific 5. 4. Servicii îmbunătățite de cultură, tineret și sport**
- Obiectiv specific 5. 5. Îmbunătățirea calității locuirii**
- Obiectiv specific 5. 6. Asigurarea serviciilor de asistență socială și incluziune**

Obiectivul Strategic 6. Capacitate administrativă și bună guvernare

Obiectiv specific 6. 1. Capacitate managerială crescută pentru scrierea, gestiunea, monitorizarea și evaluarea proiectelor

Obiectiv specific 6. 2. Capacitatea profesională crescută a resursei umane din administrația publică locală

Obiectiv specific 6. 3. Informatizarea administrației locale și digitalizarea serviciilor publice locale

Obiectiv specific 6. 4. Asigurarea unui cadru managerial performant

Obiectiv specific 6. 5. Transparență și incluzivitate în deciziile publice

Principalele măsuri aferente fiecărui obiectiv specific de dezvoltare:

Obiectiv specific	Măsuri
OS 1. 1. Amenajarea și modernizarea infrastructurii urbane turistice și de agrement	M. 1. 1. 1. Modernizarea infrastructurii turistice
	M. 1. 1. 2. Modernizarea infrastructurii de agrement
OS 1. 2. Valorificarea durabilă a patrimoniului cultural și religios cu potențial turistic	M. 1. 2. 1. Investiții în reabilitarea patrimoniului construit
	M. 1. 2. 2. Protejarea patrimoniului cultural și religios
OS 1. 3. Creșterea atractivității și vizibilității „brandului” Techirghiol	M. 1. 3. 1. Reprezentarea Techirghiol la evenimente turistice internaționale și naționale
	M. 1. 3. 2. Dezvoltarea unui plan de afaceri și marketing pentru promovarea Techirghiolului
	M. 1. 3. 3. Crearea identității vizuale și de comunicare
	M. 1. 3. 4. Inițierea de colaborări și schimburi bilaterale cu alte stațiuni balneare și schimburi de experiență
	M. 1.3.5. Organizarea de târguri specifice profilului turistic al stațiunii Techirghiol
OS 1. 4. Menținerea și extinderea facilităților pentru companiile care investesc în Techirghiol	M.1. 4. 1. Facilități fiscale pentru firme
	M.1. 4. 2. Analiza implementării unor facilități pentru tineri întreprinzători

OS 1. 5. Promovarea afacerilor locale și a cooperării între mediul de cercetare, mediul public și mediul privat	M. 1. 5. 1. Realizarea de proiecte destinate promovării mediului economic din Techirghiol
	M.1.5.2. Organizarea de târguri și evenimente de promovare a oportunităților și antreprenorilor din Techirghiol
OS 1. 6. Promovarea afacerilor locale și a cooperării între mediul de cercetare, mediul public și mediul privat	M.1.6.1. Digitalizarea serviciilor publice pentru companii
	M. 1. 6. 2. Ghișeu unic și comunicare specializată

Obiectiv specific	Măsuri
OS 2.1. Dezvoltarea infrastructurii rutiere urbane	M2.1.1. Modernizarea infrastructurii urbane
	M2.1.2. Reabilitarea infrastructurii publice urbane (străzi, parcuri, zone pietonale, parcări etc.)
OS 2. 2. Îmbunătățirea mobilității urbane prin aplicarea conceptului de spațiu partajat	M2.2.1. Îmbunătățirea mobilității urbane în orașul Techirghiol
OS 2. 3. Dezvoltarea infrastructurii velo la nivel urban	M. 2. 3. 1. Extinderea zonelor de agrement prin dezvoltarea pistelor pentru bicicletă/traseelor cicloturistice
	M. 2. 3. 2. Dezvoltarea serviciilor de rent a bike
OS 2. 4. Asigurarea ordinii și siguranței publice la nivel comunitar	M. 2. 4. CCTV

Obiectiv specific	Măsuri
OS 3.1.Dezvoltarea de soluții și platforme publice pentru promovarea economică eficace	M. 3. 1. 1. Platforme web pentru promovarea economică
OS 3. 2. Digitalizarea mobilității la nivel urban	M. 3. 2. 1. Îmbunătățirea mobilității urbane în orașul Techirghiol
OS 3.3. Digitalizarea locuirii prin amenajări publice inteligente, informatizarea atracțiilor turistice	M. 3. 3. 1. Informare și marketing digital la atracțiile turistice ale orașului
OS 3. 4. Digitalizarea serviciilor publice și activității administrației	M. 3. 4. 1. Dezvoltarea de sisteme informatice interoperabile în administrația publică locală)

Obiectiv specific	Măsuri
-------------------	--------

OS 4. 1. Dezvoltarea coridoarelor ecologice și al biodiversității din mediul urban și periurban și investiții pentru creșterea suprafeței de spațiu verde	M. 4. 1. 1. Investiții pentru Protejarea biodiversității
	M. 4. 1. 2. Extinderea spațiilor verzi la nivelul orașului
OS 4. 2. Protejarea obiectivelor de patrimoniu natural și construit	M. 4. 2. 1. Reabilitarea de clădiri declarate monument istoric
OS 4.3. Creșterea eficienței energetice prin modernizarea clădirilor publice și rezidențiale	M. 4. 3. 1. Consolidarea și anveloparea imobilelor publice
	M. 4. 3. 2. Sprijin pentru consolidarea și anveloparea imobilelor rezidențiale
OS 4. 4. Suport pentru investițiile în infrastructura de management al deșeurilor	M. 4. 4. 1. Continuarea modernizării infrastructurii de colectare, transport și depozitare
	M. 4. 4. 2. Asigurarea colectării pe fracții, conform planului de management al deșeurilor
OS 4. 5. Dezvoltarea infrastructurii de apă și apă uzată	M. 4. 5. 1. Echipare tehnico-edilitară prin extinderea rețelelor de apă și apă uzată
OS 4.6. Infrastructură eficientă și sustenabilă de iluminat public	M. 4. 6. 1. Extinderea iluminatului sustenabil
OS 4.7. Susținerea modernizării infrastructurii de gaze și energie	M. 4. 7. 1. Extinderea iluminatului sustenabil

Obiectiv specific	Măsuri
OS 5. 1. Creșterea calității serviciilor desănătate	M. 5. 1. 1. Derularea de programe de prevenție (medicină școlară, educație sanitară)
	M. 5. 1. 2. Asigurarea serviciilor de asistență medicală comunitară
OS 5. 2. Creșterea calității serviciilor școlare și preșcolare	M. 5. 2. 1. Investiții în învățământul profesional și tehnic
	M. 5. 2. 2. Investiții pentru sprijinirea educației și educației remediale
OS 5. 3. Sprijinirea inițiativelor de formare profesională pentru calificarea și recalificarea resurselor umane din localitate, cu accent pe persoanele vulnerabile	M. 5. 3. 1. Colaborarea cu AJOFM și angajatori pentru identificarea locurilor de muncă
	M. 5. 3. 2. Participarea în parteneriate și proiecte pentru calificarea și recalificarea forței de muncă

	M. 5. 3. 3. Formare profesională în domeniul ospitalității
OS 5. 4. Îmbunătățirea serviciilor de cultură, tineret și sport	M. 5. 4. 1. Modernizarea infrastructurii de specialitate
	M. 5. 4. 2. Organizarea și promovarea de evenimente de tineret, concerte, simpozioane, ateliere
	M. 5. 4. 3. Organizarea de competiții sportive și promovarea acestora
OS 5. 5. Îmbunătățirea calității locuirii	M. 5. 5. 1. Investiții în asigurarea condițiilor de locuire de bază
OS 5. 6. Asigurarea serviciilor de asistență socială și incluziune	M. 5. 6. 1. Investiții dezvoltarea infrastructurii sociale
	M. 5. 6. 2. Furnizarea de servicii sociale inovative
	M. 5. 6. 3. Consolidarea parteneriatului cu mediul neguvernamental pentru pregătirea și implementarea de programe sociale

Obiectiv specific	Măsuri
OS 6.1. Capacitate managerială crescută pentru scrierea, gestiunea, monitorizarea și evaluarea proiectelor	M. 6. 1. 1. Asigurarea resurselor, intern sau externalizat, pentru pregătirea, implementarea, monitorizarea și managementul proiectelor
	M. 6. 1. 2. Realizarea unui plan de monitorizare și evaluare a strategiei și proiectelor implementate
	M. 6. 1. 3. Utilizarea instrumentelor de planificare teritorială integrată, în funcție de condițiile de accesare a fondurilor pentru perioada 2021-2027
OS 6.2. Capacitatea profesională crescută a resursei umane din administrația publică locală	M. 6. 2. 1. Formare profesională pentru strategic, servicii publice, digitalizare
	M. 6. 2. 2. Pregătirea profesională a angajaților în funcție de nevoile de formare decelate din

	evaluarea anuală
OS 6. 3. Informatizarea administrației locale și digitalizarea serviciilor publice locale	M. 6. 3. 1. Echipare hardware pentru furnizarea de servicii publice în mod digital
	M. 6. 3. 2. Analiza eficienței furnizării serviciilor publice
OS 6.4. Asigurarea unui cadru de management performant	M. 6. 4. 1. Implementarea managementului calității la nivelul instituției
	M. 6. 4. 2. Îmbunătățirea activității de control managerial intern
OS 6.5. Transparență și guvernare deschisă în deciziile publice	M. 6. 5. 1. Actualizarea website-ului autorității publice locale
	M. 6. 5. 2. Publicarea datelor deschise

4.12.2. Lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare

În cadrul listei de programe/ proiecte au fost listate din Strategia de Dezvoltare Locală doar cele cu implementare spațială (refectate la nivelul Planului Urbanistic General).

(extras acțiuni spațializate în cadrul P.U.G.)

Nr. Crt.	OBIECTIV	PROIECT
I.1.	Dezvoltarea și îmbunătățirea conectivității și mobilității interioare și față de rețelele limitrofe de transport	Extinderea, modernizarea și îmbunătățirea sistemului rutier existent din orașul Techirghiol în zonele rezidențiale, cu prioritate în zonele mixte rezidențiale și de servicii turistice
I.2.		Crearea accesului auto în zonele de interes turistic și economic non-turistic prin construirea de strazi sau prin prelungirea unor strazi existente. Corelare cu zonele prioritare de dezvoltare turistică, în baza analizei dinamicii solicitării de certificate de urbanism și autorizații de construire în scopul investițiilor directe sau indirecte în turism.
II.1.	Dezvoltarea sistemelor de transport urban durabil/sustenabil și optimizarea traficului local	Asigurarea cailor ecologice de deplasare – crearea și modernizarea zonelor pedestriene, traseelor pietonale și pistelor pentru bicicliști. Se propune dezvoltarea unei piste pentru bicicliști care să unească cele două zone de concentrare a activităților turistice legate de Lacul Techirghiol – zona Sanatoriului de Recuperare și Tratament/Grădina Botanică și zone de sport (piscine, terenuri sport) de pe malul de nord a Lacului. Se propune realizarea unui parteneriat public-public cu Sanatoriului de Recuperare și Tratament Techirghiol pentru dezvoltarea unui program de stimulare a utilizării bicicletelor, pentru rezidenții sanatoriului și turiștii orașului, inclusiv servicii de închiriere de biciclete.

III.1.	Dezvoltarea urbana durabila	Construirea de locuinte sociale pentru persoanele defavorizate, de timp container. Terenul alocat va fi in afara zonelor de interes turistic. Dotarea zonei de locuinte sociale cu servicii comunitare minimale, eventual mobile (cabinet socio medical mobil, inclusiv consiliere juridica, psihologica, etc.), incurajarea implantarii unei unitati de comert cu produse de prima necesitate (teren / cladire atractive ca preturi/tarife de inchiriere).
III.2.		Dotarea zonei de blocuri - locuinte sociale cu servicii comunitare minimale, etapizat, in functie de ponderea socio profesionala si pe grupe de varsta a cetatenilor care vor locui in respectivul cartier, incurajarea implantarii unei unitati de comert cu produse de prima necesitate, a unui cabinet de medicina de familie, etc. (teren / cladire atractive ca preturi/tarife de inchiriere). Dotarea cartierului cu spatii verzi, locuri de joaca, pavilioane si cluburi pentru varstnici
III.3.		Imbunatașirea condițiilor de locuire in zonele rezidential. Cladiri multietajate: reabilitarea aprofundata a cladirilor multietajate de locuinte pentru asigurarea eficientei energetice si de consum a resurselor primare. Cladiri unietajate: initierea unui program de stimulare a proiectelor private de imbunatașire a eficientei energetice si aspectului estetic al caselor, prin informare si sprijin acordat in vederea accesarii de fonduri de tipul „casa verde”, infiintarea unei linii de creditare a investitiilor in aspectul estetic, etc.
III.4.		Construire piata agroalimentara. Stabilirea de parteneriate cu ferme / gospodarii din comunele invecinate / judetul Constanta, penru stimularea creșterii zonale si asigurarea unui minim de aprovizionare cu produse ale locului, pe tot parcursul anului.
IV.1.	Infiintarea, extinderea, si modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe tot perimetrul construit al orasului Techirghiol in conditiile creșterii parametrilor de calitate a utilitatilor si reducerii si prevenirii eventualelor riscuri	Extinderea sistemelor de alimentare cu apa si evacuare a apei uzate in zonele de dezvoltare rezidentiala si economica – prioritizare in functie de dinamica de ocupare a terenurilor. Prioritare vor fi zonele turistice si de dezvoltare turistica. Corelare cu proiectele de extindere a sistemelor rutiere. Etapa I: Cartierul “Tineretului”, parcela A105
IV.2.		Reabilitarea si modernizarea sistemului existent de alimentare cu apa Reabilitarea si modernizarea sistemului existent de evacuare a apei uzate Extinderea sistemelor de alimentare cu apa si evacuare a apei uzate in zonele de dezvoltare rezidentiala si economica. Etapa I: Cartierul “Tineretului”, parcela A105. Extinderea, modernizarea si eficientizarea

		<p>sistemului de iluminat public. Etapa I: extindere rețea de iluminat public – parcela A202. Redimensionarea sistemului de preluare a apelor pluviale si eliminarea riscurilor la inundatii in zonele cu risc</p> <p>Infiintarea sistemului de distributie gaze. Sprijinirea racordarii tuturor cetatenilor la conducta de transport gaze-naturale, printr-un sistem de creditare comunitara.</p>
IV.3.		Redimensionarea sistemului de preluare a apelor pluvial si eliminarea riscurilor la inundatii in zonele cu risc
IV.4.		Dotarea serviciului de salubritate.
V.1.	Prevenirea poluarii, protejarea, mentinerea si valorificarea durabila a mediului natural, diminuarea efectelor schimbarilor climatice	Continuarea proiectelor de transformare a statiunii intr-o „statiune verde”: crearea de noi spatii verzi – inclusiv prin transformarea terenurilor neutilizate in parcuri (ex. Parc str. Aurel Vlaicu) , regenerarea spatiilor verzi existente, perdele forestiere si aliniamente de arbori. Completarea Gradinii Botanice cu vegetatie specifica si aplicarea de solutii de protectie a copacilor, pana la atingerea maturitatii (protectie cu plasa). Crearea de perdele forestiere pentru atenuarea efectelor vizuale ale zonelor non-turistice, efectelor vantului acolo unde este cazul. Urmărirea indicatorilor europeni privind dotarea zonelor urbane cu spatii verzi – 26 mp/locuitor. Elaborarea Registrului Spatiilor Verzi conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor
V.2.	Protejarea si conservarea „Lacul Techirghiol” – arie naturala de importanta internationala, NATURA 2000 si sit RAMSAR	Îmbunătățirea și menținerea stării de conservare a Lacului Techirghiol
		Conservarea biodiversitatii, refacerea si aplicarea masurilor de protectie a ecosistemului – sit SPA Lacul Techirghiol Protejarea calitatii apelor Lacului Techirghiol
V.3.		Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de carbon
V.4.	Diminuarea efectelor schimbarilor climatice	Utilizarea surselor de energie neconventionala prin construire unei centrale eoliene si introducerea de panouri solare
V.5.	Imbunatatirea managementului deseurilor	Facilitarea preluarii si valorificarii deseurilor reciclabil. Crearea unui centru unic de colectare a deseurilor reciclabile – cta mai multe fractii distincte, cu specificul ei de colectare, depozitare, sortare. Se va dimensiona tinand cont de consumurile din perioada turistica de varf
VI.1.	Asigurarea accesului la invatamantul obligatoriu	Infiintarea de noi unitati in zonele de expansiune rezidentiala din Techirghiol, la nivel de unitati

		prescolare. Se va corela cu nevoile exprimate de cetatenii din zona targetata
VI.2.		Extinderea sau modernizarea unitatilor de invatamant scolar si prescolar existente. Echiparea si reechiparea institutiilor de invatamant cu mobilier, dotari si echipamente electronice, dotari de laboratoare, servicii auxiliare. Continuarea informatizarii institutiilor de invatamant. Reabilitarea Gradinitei cu orar prelungit. Reabilitarea, modernizarea si extinderea Liceului teoretic "Emil Racovita", conform planului agreat de dezvoltare a invatamantului liceal.
VII.1.	Extinderea si modernizarea serviciilor sociale	Centru multifunctional pentru persoane varstnice , incluzand un sistem de reintroducere a acestor persoane in tesutul social al orasului, prin implicarea varstnicilor capabili in activitati comunitare si organizarea de ateliere de mica productie/servicii necesare la nivel local sau la nivelul altor familii/persoane varstnice
		Stimularea infiintarii de servicii private educationale Infiintarea de servicii after-school public sau privat
VIII.1.	Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii de sanatate, cresterea calitatii serviciilor in unitatile medical	Extinderea si modernizarea serviciilor de sanatate din oras. Corelarea cu strategii de dezvoltare si modernizare a infrastructurii de sanatate a Ministerului Sanatatii
IX.1.	Intarirea rolului activitatilor culturale in imbunatatirea calitatii vietii si starii de bine a comunitatii locale si turistilor	Crearea unei platforme de reunire a comunitatii locale – Club multicultural si multiethnic
IX.2.		Protejarea, valorificarea si promovarea mostenirii culturale locale
IX.3.		Promovarea constienta a elementelor de identitate locala si consolidarea imaginii orasului prin evenimente locale (sarbatori si festivaluri locale, actiuni de caritate, concursuri, etc)
IX.4.		Modernizarea si dotarea bazei sportive „Complex sportiv Sparta Techirghiol” si a imobilului “Teren de fotbal”
X.1.	Sporirea atractivitatii generale a orasului Techirghiol, prin regenerare si revitalizare urbana	Reabilitarea si modernizarea spatiilor publice din domeniul public si privat al APL - amenajare spații verzi, zone de recreere și pistă de bicicliști în orașul Techirghiol
X.2.		Regenerare urbana in zona centrala si valorificarea monumentelor istorice
XI.1.	Dezvoltarea si cresterea competitivitatii IMM-urilor prin investitii in infrastructura fizica, acces la servicii si retele internationale	Infrastructura publica de sprijinire a afacerilor – pe langa infrastructura care deserveste in comun comunitatea locala, declararea si amenajarea de platforme, spatii si depozite in regim de inchiriere, pentru activitati economice, inclusiv prin reutilizarea de spatii si cladiri publice neutilizate, piata agroalimentara (Obor) , dezvoltare economica a orasului prin alocarea terenului aferent parcela A105 pentru activitati de mica industrie, prestari

		servicii;
XII.1.	Consolidarea avantajelor competitive ale sectorului turismului	Valorificarea patrimoniului cultural cu potențial turistic, dezvoltarea infrastructurii de turism – turism balnear, turism religios, turism cu specific local, agrement prin investiții în infrastructura publică –Sala de cinema, înființare de Centre Balneare și de Sanătate
XII.2.		Valorificarea Lacului din punct de vedere turistic prin creșterea activității turistice pe lac, întreținerea facilităților și amenajărilor deja create pentru turiști precum: amenajarea plajelor, debarcader – platforma de acces în apă, grădina de recreere, trepte de acces în zona plajei și în apă, alei pietonale, parcaje, grupuri sanitare, înființare punct de salvamar și amenajare punct de prim ajutor; ambarcațiuni – servicii publice, pista de biciclete în jurul Lacului și dezvoltarea și finanțarea altora complementare de interes local și pentru turism: (1) Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear și a activităților recreative în stațiunea balneară Techirghiol, județul Techirghiol cu următoarele obiective de investiții: reabilitare/modernizare strazi, inclusive dezvoltarea sau modernizarea sistemelor tehnico-edilitare (utilități, iluminat public) aferente , reabilitare trotuare, facilități de recreere și agrement, precum zone sport, dotări mobilier urban și sistem de acces la internet wi-fi, (2) Activități de agrement – pecific de acostare și ambarcațiuni.
XII.3.		Integrarea culturii, sportului și serviciilor în turism prin organizarea de evenimente și manifestări artistice și socio specific și înființarea unui Centru multicultural și multi etnic (77% din locuitorii orașului sunt de etnie română)
XII.4.		Valorificarea statutului de stațiune balneară de interes național cu pecific e balneare
		Finalizare pontoon de acostare și ambarcațiuni
XII.5.		Creșterea activității turistice pe lac: <i>I.</i> întreținerea facilităților și amenajărilor deja create pentru turiști prin proiecte anterioare și <i>II.</i> dezvoltarea și finanțarea altora complementare, de interes local și pentru turism: (1) Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear și a activităților recreative în stațiunea balneară Techirghiol, județul Techirghiol cu următoarele obiective de investiții: reabilitare/modernizare strazi, inclusiv dezvoltarea sau modernizarea sistemelor tehnico-edilitare (utilități, iluminat public) aferente – Str. Lacului, Str. Dobrogei , reabilitare trotuare, facilități de

		recreere si agrement, precum zone sport , dotari mobilier urban si sistem de acces la internet wi-fi.(2) Activitati de agrement - ponton de acostare si ambarcatiuni. Integrarea culturii, sportului si serviciilor in turism prin organizarea de evenimente si manifestari artistice si socio-culturale si infiintarea unui Centru multicultural si multi etnic Valorificarea statutului de statiune balneara de interes national cu facilitati balneare
XIII.1.	Sporirea atractivitatii generale a orasului Techirghiol – dezvoltarea durabila a turismului	Revitalizarea zonei pecifi a orasului in vederea repositionarii ca centru de petrecere a timpului liber, primire turisti, cultura – cresterea investitiilor in infrastructura locala pentru consolidarea imaginii de statiune turistica de interes national, prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona pecifi a orașului
XIII.2.		Asigurarea calitatii spatiilor publice din domeniul public si privat al orasului prin amenajari orientate catre turist si de sustinere a sectorului de turism
XIII.3.		Crearea unui centru de informare turistica si asigurarea operarii acestuia: cladire, resurse umane si materiale Operarea, extinderea si pozitionarea Gradinii Botanice – ca ansamblu care cuprinde gradina si gazduieste „centre” de atragere a turistilor si comunitatii locale – activitati si evenimente specific, unele cu dimensiune transfrontaliera in parteneriat cu Gradina Botanica Balchik, precum si deschidere pentru lectii practice pentru elevii liceului din localitate, si nu numai.
XIII.4.		Crearea/ Facilitarea unei alei pietonale amenajate pentru desfacerea de produse locale, mestesugaresti si de tip souvenir. Actiunea va fi periodica, anuntata la incepu de an / sezon si promovata
XIII.5.		Extinderea Grădinii Botanice
XIII.6.		Instituirea <i>Zonei Construite Protejate I – Stațiunea Techirghiol</i> prin realizarea documentației P.U.Z. Z.C.P. cu scopul asigurării protecției acestora conf. legii;
XIII.7.		Completarea L.M.I. cu imobilele desemnate prin SIG cu valoare culturală mare;
XIII.8.		Posibilitatea mării patrimoniului local prin achiziționarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, pus în vânzare de proprietari după realizarea clasării (exercitarea dreptului de preemțiune), în scopul folosirii acesteia de către instituțiile publice, cu precădere cele culturale;
XIII.9.		Valorificarea prin turism, prin evenimente culturale și ocupații tradiționale a identității locale; acțiuni care pot fi realizate în incinta monumentelor istorice și a valorilor de patrimoniu

		local neclasat;
XIII.10.		Educarea populației prin învățământ și alte acțiuni (ghid de bune practici cu exemplificarea modalităților de intervenții permise asupra monumentelor istorice; exemple de bune practici), pentru protecția și valorificarea resurselor patrimoniale;
XIII.11.		Stimularea cercetărilor arheologice și istorice locale;
		Sprijinirea instituțiilor care acționează în domeniul protecției monumentelor istorice (asociații, ONG, proprietari);
XIII.12.		Accesarea de fonduri europene specifice pentru restaurarea și punerea în valoare a patrimoniului construit;
XIII.13.		Punerea în valoare a Monumentului Eroilor din Piața Republicii, prin revitalizarea cadrului său istoric, natural, arhitectural și urbanistic.
XIII.14.		Conservarea și restaurarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasarea în LMI
XIII.15.		Revitalizarea parcului orașului, aflat pe malul lacului Techirghiol
XIII.16.		Amenajarea unui muzeu dedicat balneoclimatologiei și istoriei orașului Techirghiol.
XIII.17.		Punerea în valoare a siluetei urbane a orașului Techirghiol
XIII.18.		Crearea unor trasee coerente de vizitare a monumentelor istorice, valorilor de patrimoniu local neclasat, sanatoriilor balneare și a spațiilor publice identitare ale orașului Techirghiol (inclusiv promenada de pe malul lacului Techirghiol) și a stațiunilor Eforie Nord (fostă Eforie) și Eforie Sud (fostă Carmen Sylva / Techirghiol-Movilă), stațiuni care au aparținut în trecut din punct de vedere administrative de Techirghiol Sat (actual oraș Techirghiol).
XIII.19.		Reînnoirea imaginii identitare a spațiilor istorice.
XIII.20.		Garantarea unei continuități a peisajului urban al Pieței Republicii și crearea unei legături armonioase cu spațiile publice învecinate din cadrul ZCP I. Favorizarea lizibilității și a acceselor către monumentele istorice și a imobilelor propuse pentru clasare din teritoriul orașului Techirghiol. Valorificarea patrimoniului arhitectural al Z.C.P., prin restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse pentru clasare, favorizarea perspectivelor către elementele dominante din punct de vedere al înălțimii: turlele bisericilor, minaretul moscheii, turnul Vilei Minerva.
XIII.21.		Montarea și întreținerea semnelor și a siglei de "Monument istoric" pe toate clădirile de patrimoniu construit clasat din orașul Techirghiol. Pe traseele pietonale create se vor amplasa panouri informative privind monumentele istorice

		din zonă și modul în care se ajunge la ele; panourile informative vor fi integrate din punct de vedere estetic în amenajarea propusă și nu vor stânjeni circulațiile auto sau pietonii. Fiecare monument istoric va dispune de un panou explicative, de preferat bilingv, cuprinzând: calitatea de monument istoric (Cod L.M.I.), datarea, scurtă prezentare istorică / legendă, un plan sau o imagine de epocă; estetica și dimensiunile panourilor vor fi aceleași pentru toate monumentele istorice.
XIII.22.		Crearea premiselor activităților comerciale și instalarea de activități temporare în cele mai bune condiții.
XIII.23.		Dezvoltare vocației culturale a spațiului care să permită o programare deschisă la evenimente publice (forumuri, festivaluri) sau comerciale (piețe tematice).
XIII.24.		Integrarea elementului natural (lacul Techirghiol) în amenajarea urbană a spațiilor adiacente lui, ca element distinctiv al spațiului public al orașului Techirghiol; la amenajarea peisagistică se va avea în vedere păstrarea unor culoare care nu vor fi obturate de vegetație, care să permit legătura vizuală între traseele străzilor care converg către lac și luciul de apă.
XIV.1.	Dezvoltarea comunitatii locale si a mediului de afaceri pentru sustinerea sectorului de turism	Ridicarea nivelului de pregatire profesionala in domeniul turismului, inclusiv construirea unui <i>centru de pregatire in domeniul turismului in localitatea Techirghiol</i> , respectiv facilitarea elevilor de liceu de la specialitatea turism si alimentatie publica practica in unitatile de primire turistica si alimentatie publica locale
XIV.2.		Modernizarea infrastructurii balneare si de agrement in statiunea Techirghiol prin proiecte de investitii publice
XIV.3.		Stimularea dezvoltarii si modernizarii infrastructurii de turism, agrement si a serviciilor turistice si conexe in orasul Techirghiol prin proiecte de investitii private
XIV.4.		Modernizarea infrastructurii balneare si de agrement in statiunea Techirghiol prin proiecte de investitii publice Stimularea dezvoltarii si modernizarii infrastructurii de turism, agrement si a serviciilor turistice si conexe in orasul Techirghiol

În procesul de dezvoltare (propusă prin documentațiile de urbanism și strategii de dezvoltare) se va avea în vedere integrarea ZCP I. într-o politică coerentă de dezvoltare economică și socială la nivelul orașului Techirghiol, prin măsuri adecvate, în așa fel încât acestea să nu altereze în niciun fel caracteristicile definitorii ale ZCP I.

În acest context, devin esențiale pentru administrația publică locală următoarele acțiuni:

- *Instituirea Zonei Construite Protejate I – Stațiunea Techirghiol* prin realizarea documentației P.U.Z. Z.C.P. cu scopul asigurării protecției acestora conf. legii;

- Completarea L.M.I. cu imobilele desemnate prin SIG cu valoare culturală mare;
- Posibilitatea măririi patrimoniului local prin achiziționarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, pus în vânzare de proprietari după realizarea clasării (exercitarea dreptului de preemțiune), în scopul folosirii acesteia de către instituțiile publice, cu precădere cele culturale;
- Valorificarea prin turism, prin evenimente culturale și ocupații tradiționale a identității locale; acțiuni care pot fi realizate în incinta monumentelor istorice și a valorilor de patrimoniu local neclasat;
- Educarea populației prin învățământ și alte acțiuni (ghid de bune practici cu exemplificarea modalităților de intervenții permise asupra monumentelor istorice; exemple de bune practici), pentru protecția și valorificarea resurselor patrimoniale;
- Stimularea cercetărilor arheologice și istorice locale;
- Sprijinirea instituțiilor care acționează în domeniul protecției monumentelor istorice (asociații, ONG, proprietari);
- Accesarea de fonduri europene specifice pentru restaurarea și punerea în valoare a patrimoniului construit;

Valorificarea potențialului turistic prin conservarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, contribuie la dezvoltarea umană și la creșterea calității vieții colectivității locale, întrucât patrimoniul cultural constituie un ansamblu de resurse moștenite din trecut, o reflectare a valorilor, credințelor, cunoștințelor și tradițiilor în continuă evoluție.

Astfel, s-a considerat oportună identificarea obiectivelor de utilitate publică din domeniul patrimoniului construit care ar putea constitui motorul dezvoltării turistice viitoare a orașului. Inițierea unor proiecte ce au ca obiectiv patrimoniul cultural și accesarea unor fonduri europene, pot constitui o oportunitate de dezvoltare a sectorului turistic și a activităților din sectorul terțiar al economiei orașului Techirghiol.

Obiective de utilitate publică în domeniul patrimoniului construit, care conduc la dezvoltarea economică a orașului Techirghiol, sunt următoarele:

Proiecte privind patrimoniul construit, propuse prin prezenta documentație:

1. Punerea în valoare a Monumentului Eroilor din Piața Republicii, prin revitalizarea cadrului său istoric, natural, arhitectural și urbanistic.
2. Conservarea și restaurarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasarea în LMI
3. Revitalizarea parcului orașului, aflat pe malul lacului Techirghiol
4. Amenajarea unui muzeu dedicat balneoclimatologiei și istoriul orașului Techirghiol.
5. Punerea în valoare a siluetei urbane a orașului Techirghiol

Măsuri și recomandări de implementare a obiectivelor de patrimoniu din orașului Techirghiol:

- Crearea unor trasee coerente de vizitare a monumentelor istorice, valorilor de patrimoniu local neclasat, sanatoriilor balneare și a spațiilor publice identitare ale orașului Techirghiol (inclusiv promenada de pe malul lacului Techirghiol) și a stațiunilor Eforie Nord (fostă Eforie) și Eforie Sud (fostă Carmen Sylva / Techirghiol-Movilă), stațiuni care au aparținut în trecut din punct de vedere administrative de Techirghiol Sat (actual oraș Techirghiol).
 - Reînnoirea imaginii identitare a spațiilor istorice.
 - Garantarea unei continuități a peisajului urban al Pieței Republicii și crearea unei legături armonioase cu spațiile publice învecinate din cadrul ZCP I.
- Favorizarea lizibilității și a acceselor către monumentele istorice și a imobilelor propuse pentru clasare din teritoriul orașului Techirghiol.

Valorificarea patrimoniului arhitectural al Z.C.P., prin restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse pentru clasare, favorizarea perspectivelor către elementele dominante din punct de vedere al înălțimii: turlele bisericilor, minaretul moscheii, turnul Vilei Minerva.

- Montarea și întreținerea semnelor și a siglei de "Monument istoric" pe toate clădirile de patrimoniu construit clasat din orașul Techirghiol.

Pe traseele pietonale create se vor amplasa panouri informative privind monumentele istorice din zonă și modul în care se ajunge la ele; panourile informative vor fi integrate din punct de vedere estetic în amenajarea propusă și nu vor stânjeni circulațiile auto sau pietonii.

Fiecare monument istoric va dispune de un panou explicative, de preferat bilingv, cuprinzând: calitatea de monument istoric (Cod L.M.I.), datarea, scurtă prezentare istorică / legendă, un plan sau o imagine de epocă; estetica și dimensiunile panourilor vor fi aceleași pentru toate monumentele istorice.

- Crearea premiselor activităților comerciale și instalarea de activități temporare în cele mai bune condiții.
- Dezvoltare vocației culturale a spațiului care să permită o programare deschisă la evenimente publice (forumuri, festivaluri) sau comerciale (piețe tematice).
- **Integrarea elementului natural (lacul Techirghiol) în amenajarea urbană a spațiilor adiacente lui, ca element distinctiv al spațiului public al orașului Techirghiol; la amenajarea peisagistică se va avea în vedere păstrarea unor culoare care nu vor fi obturate de vegetație, care să permit legătura vizuală între traseele străzilor care converg către lac și luciul de apă.**

RECOMANDĂRI:

- Se va utiliza un vocabular arhitectural contemporan în amenajarea spațiului public, fiind obligatorie grija înscrierii acelei creații contemporane în contextul urban istoric, mai ales în ceea ce privește o continuitate a scării urbane existente și raportul care se creează între inserție și monumentele istorice, scopul fiind de protejare și valorificare a patrimoniului construit.
- Materialele folosite: culori, tipuri, texturi. Se vor evita materialele nespecifice fondului construit și țesutului existent în zonele de protecție a monumentelor istorice: materiale reflectorizante (inox, tablă din oțel etc.), culori stridente ale finisajelor (oranj, roșu, violet), se vor folosi finisajele în culori naturale ale materialelor, păstrând o imagine urbană, nu o imitație rustică nespecifică. Se vor folosi culorilor pastelate în tonuri deschise (alb, bej, gri, s.a.) și a materialelor de construcție naturale și de calitate.
- Distanțele minime ale amenajărilor verticale față de clădirile monument istoric și față de limitele parcelelor acestora se vor stabili astfel încât vizibilitatea monumentelor să nu fie alterată prin suprapunerea, fragmentarea sau diminuarea perspectivei către monumentele istorice.
- Este necesară elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă / extinsă și amplasare a mijloacelor de publicitate); firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

Alte precizări cu privire la elementele de publicitate stradală:

- se vor utiliza materiale de calitate, grafisme tradiționale care figurează simbolic activitatea
 - se vor utiliza dimensiuni mici, discrete. Compoziția fațadei precum și elementele de decor nu trebuie afectate prin modul de amplasare a firmei.
 - se interzic: dispozitive sclipitoare, stridente sau cu iluminat agresiv; inscripții pe cornișe sau acoperișuri
 - însemnele paralele cu fațada se vor limita la lungimea vitrinei, respectând trama parcelară, dacă mai multe clădiri alipite sunt unificate prin aceeași funcțiune
 - literele vor fi aplicate sau pictate direct pe suprafața fațadei fără suport unitar
- **Spațiile verzi din ZCP – oraș Techirghiol**
 - Stabilirea compoziției vegetale a spațiului public și evaluarea plantațiilor existente, într-un proiect peisagistic realizat de specialiști în domeniu
 - Asigurarea unei bune coabitări cu funcțiunea rezidențială și activitățile propuse la parterul clădirilor
 - Asigurarea vizibilității către obiectivele de patrimoniu construit și către Lacul Techirghiol
- **Circulații auto și Parcaje**
 - Adaptarea repartiției ofertei de staționare în funcție de nevoile localnicilor și în funcție de cererea turistică de vizitare a obiectivelor de patrimoniu construit din zonă
 - Asigurarea coabitării dintre circulația carosabilă și circulația pietonală în zonele de intersecție a celor două fluxuri
 - Se va asigura umbrirea spațiilor de parcare
 - Asigurarea tuturor tipurilor de deplasări: motorizat, nemotorizat
- **Iluminarea spațiului public**
 - Se va asigura iluminarea funcțională a spațiilor și a celor destinate pietonilor
 - Se va gândi un proiect integrat de lumini scenografice de punere în valoare a patrimoniului construit din zona studiată, cu luarea în considerare a nivelului de consum energetic în spațiul public și a duratei de viață a materialelor utilizate

4.12.3. Planul de acțiune pentru implementare

Nr. Crt.	OBIECTIV/ PROIECT	Valoare estimată (Euro)	Surse finanțare	Stadiu	Responsabil	Perioada implementare-		
						Scurt	Mediu	Lung
I. Dezvoltarea si imbunatatirea conectivitatii si mobilitatii interioare si fata de rețelele limitrofe de transport								
I.1.	Extinderea, modernizarea si imbunatatirea sistemului rutier existent din orasul Techirghiol in zonele rezidentiale, cu prioritate in zonele mixte rezidentiale si de servicii turistice	1.000.000	POR 2014-20205 , Axa prioritara 3 Sprijinirea tranzitiei catre o economie cu emisii scazute de carbon, 3.2. Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritoriu, in particular zone urbane, inclusiv promovarea planurilor sustenabile de mobilitate urbana si a unor masuri relevante pentru atenuarea adaptarilor POR 2014-2020, Axa prioritara 6 Imbunatatirea infrastructurii rutiere de importanta regionala, 6.1 Stimularea mobilitatii regionale prin conectarea nodurilor secundare si tertiare la infrastructura TEN-T, inclusiv a nodurilor multimodale	PI	Primăria Techirghiol	•	•	
I.2.	Crearea accesului auto in zonele de interes turistic si economic non-turistic prin construirea de strazi sau prin prelungirea unor strazi existente. Corelare cu zonele prioritare de dezvoltare turistica, in baza analizei dinamicii solicitarii de certificate de urbanism si autorizatii de construire in scopul investitiilor directe sau indirect in turism.	200.000	Buget local Fonduri private	PI	Primăria Techirghiol	•		
II. Dezvoltarea sistemelor de transport urban durabil/sustenabil si optimizarea traficului local								
II.1.	Asigurarea cailor ecologice de deplasare – crearea si modernizarea zonelor pedestriene, traseelor pietonale si pistelor pentru biciclisti. Se propune dezvoltarea unei piste pentru biciclisti care sa uneasca cele doua zone de concentrare a activitatilor turistice legate de Lacul Techirghiol – zona Sanatoriului de Recuperare si Tratament/Gradina	100.000	Bugetul local POR, Axa prioritara 4 Sprijinirea dezvoltarii urbane durabile, 4.1. Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritoriu, in particular zone urbane, inclusiv promovarea planurilor sustenabile de mobilitate urbana si a unor masuri relevante pentru atenuarea adaptarilor climatice	NI	Primăria Techirghiol	•	•	

	Botanica si zone de sport (piscine, terenuri sport) de pe malul de nord a Lacului. Se propune realizarea unui parteneriat public-public cu Sanatoriului de Recuperare si Tratament Techirghiol pentru dezvoltarea unui program de stimulare a utilizarii bicicletelor, pentru rezidentii sanatoriului si turistii orasului, inclusiv servicii de inchiriere de biciclete.							
III. Dezvoltarea urbana durabila								
III.1.	Construirea de locuinte sociale pentru persoanele defavorizate, de timp container. Terenul alocat va fi in afara zonelor de interes turistic. Dotarea zonei de locuinte sociale cu servicii comunitare minimale, eventual mobile (cabinet socio medical mobil, inclusiv consiliere juridica, psihologica, etc.), incurajarea implantarii unei unitati de comert cu produse de prima necesitate (teren / cladire atractive ca preturi/tarife de inchiriere).	1.000.000	<p>POR, Axa prioritara 3 - Sprijinirea tranzitiei catre o economie cu emisii scazute de carbon, 3.1 - Sprijinirea eficientei energetice, a gestionarii inteligente a energiei si a utilizarii energiei din surse regenerabile in infrastructurile publice, inclusiv in cladirile publice, si in sectorul locuintelor</p> <p>POR, Axa prioritara 4 Sprijinirea dezvoltarii urbane durabile, 4.2. Realizarea de actiuni destinate imbunatatirii mediului urban, revitalizarii oraselor, regenerarii si decontaminarii terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluarii aerului si promovarii masurilor de reducere a zgomotului</p>	NI	Primăria Techirghiol		•	
III.2.	Dotarea zonei de blocuri - locuinte sociale cu servicii comunitare minimale, etapizat, in functie de ponderea socio profesionala si pe grupe de varsta a cetatenilor care vor locui in respectivul cartier, incurajarea implantarii unei unitati de comert cu produse de prima necesitate, a unui cabinet de medicina de familie, etc. (teren / cladire atractive ca preturi/tarife de inchiriere). Dotarea cartierului cu spatii verzi, locuri de joaca, pavilioane si cluburi pentru varstnici	100.000	<p>POR, Axa prioritara 5 - Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, 5.2 Realizarea de actiuni destinate imbunatatirii mediului urban, revitalizarii oraselor, regenerarii si decontaminarii terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluarii aerului si promovarii masurilor de reducere a zgomotului</p> <p>POR, Axa prioritara 7 - Diversificarea economiilor locale prin dezvoltarea durabila a turismului, 7.1 - Sprijinirea unei cresteri favorabile ocuparii fortei de munca, prin dezvoltarea potentialului endogen ca parte a unei strategii teritoriale pentru anumite zone, care sa includa reconversia regiunilor industriale aflate in declin, precum si sporirea accesibilitatii si dezvoltarea resurselor naturale si culturale specifice"</p>	NI	Primăria Techirghiol Mediul privat	•	•	
III.3.	Imbunatatirea conditiilor de locuire	500.000		PI	Primăria		•	

	in zonele rezidential. Cladiri multietajate: reabilitarea aprofundata a cladirilor multietajate de locuinte pentru asigurarea eficientei energetice si de consum a resurselor primare. Cladiri unietajate: initierea unui program de stimulare a proiectelor private de imbunatatire a eficientei energetice si aspectului estetic al caselor, prin informare si sprijin acordat in vederea accesarii de fonduri de tipul „casa verde”, infiintarea unei linii de creditare a investitiilor in aspectul estetic, etc.				Techirghiol			
III.4.	Construire piata agroalimentara. Stabilirea de parteneriate cu ferme / gospodarii din comunele invecinate / judetul Constanta, penru stimularea cresterii zonale si asigurarea unui minim de aprovizionare cu produse ale locului, pe tot parcursul anului.	200.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol Mediul privat	•		
IV. Infiintarea, extinderea, si modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare pe tot perimetrul construit al orasului Techirghiol in conditiile cresterii parametrilor de calitate a utilitatilor si reducerii si prevenirii eventualelor riscuri								
IV.1.	Extinderea sistemelor de alimentare cu apa si evacuare a apei uzate in zonele de dezvoltare rezidentiala si economica – prioritizare in functie de dinamica de ocupare a terenurilor. Prioritare vor fi zonele turistice si de dezvoltare turistica. Corelare cu proiectele de extindere a sistemelor rutiere. Etapa I: Cartierul “Tineretului”, parcela A105	250.000	POIM, prin RAJA SA7 , pentru retele de apa si evacuare ape uzate incluse in strategia RAJA SA Bugetul local si/sau bugetul de stat pentru retele de apa si evacuare ape uzate care nu sunt incluse in strategia RAJA SA si redimensionarea retelei de evacuare a apelor pluviale in zona centrala Bugetul local si/sau bugetul de stat POR, Axa prioritara 3 Sprijinirea tranzitiei catre o economie cu emisii scazute de carbon, 3.1 Sprijinirea eficientei energetice, a gestionarii inteligente a energiei si a utilizarii energiei din surse regenerabile in infrastructurile publice, inclusiv in cladirile publice, si in sectorul locuintelor (iluminat public)	PI	Primăria Techirghiol	•	•	
IV.2.	Reabilitarea si modernizarea sistemului existent de alimentare cu apa Reabilitarea si modernizarea sistemului existent de evacuare a	250.000	POIM, Axa prioritara 3 Dezvoltarea infrastructurii de mediu in conditii de management eficient al resurselor, 3.2 Cresterea nivelului de colectare si epurare a apelor uzate urbane, precum si a gradului de asigurare a alimentarii cu apa potabila a populatiei	PI	Primăria Techirghiol Furnizorii de utilități	•	•	•

	apei uzate Extinderea sistemelor de alimentare cu apa si evacuare a apei uzate in zonele de dezvoltare rezidentiala si economica. Etapa I: Cartierul "Tineretului", parcela A105. Extinderea, modernizarea si eficientizarea sistemului de iluminat public. Etapa I: extindere rețea de iluminat public – parcela A202. Redimensionarea sistemului de preluare a apelor pluviale si eliminarea riscurilor la inundatii in zonele cu risc Infiintarea sistemului de distributie gaze. Sprijinirea racordarii tuturor cetatenilor la conducta de transport gaze-naturale, printr-un sistem de creditare comunitara.							
IV.3.	Redimensionarea sistemului de preluare a apelor pluvial si eliminarea riscurilor la inundatii in zonele cu risc	100.000		NI	Primăria Techirghiol Furnizorii de utilități		•	
IV.4.	Dotarea serviciului de salubritate.	50.000		PI	Primăria Techirghiol	•		
V. Prevenirea poluarii, protejarea, mentinerea si valorificarea durabila a mediului natural, diminuarea efectelor schimbarilor climatice								
V.1.	Continuarea proiectelor de transformare a statiunii intr-o „statiune verde”: crearea de noi spatii verzi – inclusiv prin transformarea terenurilor neutilizate in parcuri (ex. Parc str. Aurel Vlaicu), regenerarea spatiilor verzi existente, perdele forestiere si aliniamente de arbori. Completarea Gradinii Botanice cu vegetatie specifica si aplicarea de solutii de protectie a copacilor, pana la atingerea maturitatii (protectie cu	250.000	POR, Axa prioritara 5 Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, 5.2 Reconvertia si refunctionalizarea terenurilor si suprafetelor degradate, vacante sau neutilizate din orasele mici, mijlocii si municipiul Bucuresti POIM, Axa prioritara 6 Promovarea energiei curate si eficientei energetice in vederea sustinerii unei economii cu emisii scazute de carbon, 6.1 Cresterea productiei de energie din resurse regenerabile mai putin exploatate (biomasa, biogaz, geotermal) Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor, Programul vizand educatia si constientizarea publicului privind protectia mediului inconjurator Administratia Fondului pentru Mediu, Programul privind conservarea biodiversitatii si administrarea arilor naturale	PI	Primăria Techirghiol Mediul privat	•	•	

	plasa). Crearea de perdele forestiere pentru atenuarea efectelor vizuale ale zonelor non-turistice, efectelor vantului acolo unde este cazul. Urmărirea indicatorilor europeni privind dotarea zonelor urbane cu spații verzi – 26 mp/locuitor. Elaborarea Registrului Spațiilor Verzi conform Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților		protejate					
	Protejarea și conservarea „Lacul Techirghiol” – arie naturală de importanță internațională, NATURA 2000 și sit RAMSAR	100.000	Îmbunătățirea și menținerea stării de conservare a ariilor naturale protejate din România și implicit a speciilor și habitatelor de interes conservativ, care au stat la baza declarării ariilor naturale protejate.	PI	Primăria Techirghiol APM			
V.2.	Îmbunătățirea și menținerea stării de conservare a Lacului Techirghiol		POIM, Axa prioritară 4 Protecția mediului prin măsuri de conservare a biodiversității, monitorizarea calitatii aerului și decontaminare a siturilor poluate istoric, 4.1 Creșterea gradului de protecție și conservare a biodiversității prin măsuri de management adecvate și refacerea ecosistemelor degradate	PI	Primăria Techirghiol APM	•	•	•
	Conservarea biodiversității, refacerea și aplicarea măsurilor de protecție a ecosistemului – sit SPA Lacul Techirghiol Protejarea calitatii apelor Lacului Techirghiol		POR, Axa prioritară 3, Prioritatea de investiții 3- Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon, 3.2. Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritoriu, în particular zone urbane, inclusiv promovarea planurilor sustenabile de mobilitate urbană și a unor măsuri relevante pentru atenuarea adaptărilor (perdele forestiere)	PI	Primăria Techirghiol APM	•	•	•
V.3.	Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de carbon	10.000	POR, Axa prioritară 5 Îmbunătățirea mediului urban și conservarea, protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural, 5.2 Reconversia și refuncționalizarea terenurilor și suprafețelor degradate, vacante sau neutilizate din orașele mici, mijlocii și municipiul București POIM, Axa prioritară 6 Promovarea energiei curate și eficienței energetice în vederea sustinerii unei economii cu emisii scăzute de carbon, 6.1 Creșterea producției de energie din resurse regenerabile mai puțin exploatate (biomasa, biogaz, geotermal) Ministerul Mediului, Apelor și Padurilor, Programul vizând educația și conștientizarea publicului privind protecția mediului înconjurător Administrația Fondului pentru Mediu, Programul privind conservarea biodiversității și administrarea ariilor naturale	NI	Primăria Techirghiol APM	•		

	Diminuarea efectelor schimbarilor climatice	50.000	protejate POR, Axa prioritara 3 Sprijinirea tranzitiei catre o economie cu emisii scazute de carbon, 3.1 Sprijinirea eficientei energetice, a gestionarii inteligente a energiei si a utilizarii energiei din surse regenerabile in infrastructurile publice, inclusiv in cladirile publice, si in sectorul locuintelor - Apel de proiecte pentru cladiri rezidentiale Administratia Fondului pentru Mediu - Programul privind instalarea sistemelor de incalzire care utilizeaza energie regenerabila, inclusiv inlocuirea sau completarea sistemelor clasice de incalzire, beneficiari unitati administrativ teritoriale, institutii publice si unitati de cult	NI	Primăria Techirghiol APM Mediul privat			
V.4.	Utilizarea surselor de energie neconventionala prin construire unei centrale eoliene si introducerea de panouri solare	1.000.000	POR, Axa prioritara 5 Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, 5.2 Reconvertirea si refunctionalizarea terenurilor si suprafetelor degradate, vacante sau neutilizate din orasele mici, mijlocii si municipiul Bucuresti POIM, Axa prioritara 6 Promovarea energiei curate si eficientei energetice in vederea sustinerii unei economii cu emisii scazute de carbon, 6.1 Cresterea productiei de energie din surse regenerabile mai putin exploatate (biomasa, biogaz, geotermal) Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor, Programul vizand educatia si constientizarea publicului privind protectia mediului inconjurator Administratia Fondului pentru Mediu, Programul privind conservarea biodiversitatii si administrarea ariilor naturale protejate	NI	Primăria Techirghiol APM Mediul privat		•	
	Imbunatatirea managementului deeurilor	10.000	POIM, Axa prioritara 3. Dezvoltarea infrastructurii de mediu in conditii de management eficient al resurselor, 3.1. Reducerea numarului depozitelor neconforme si cresterea gradului de pregatire pentru reciclare a deeurilor in Romania Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor, Programul vizand educatia si constientizarea publicului privind protectia mediului inconjurator Bugetul local	PI	Primăria Techirghiol Mediul privat			
V.5.	Facilitarea preluarii si valorificarii deeurilor reciclabili. Crearea unui centru unic de colectare a deeurilor reciclabile – cta mai multe fractii distincte, cu specificul ei de colectare, depozitare, sortare. Se va dimensiona tinand cont de consumurile din perioada turistica de varf	50.000		NI	Primăria Techirghiol		•	
VI. Asigurarea accesului la invatamantul obligatoriu								
VI.1.	Infiintarea de noi unitati in zonele de expansiune rezidentiala din	300.000	POR, Axa prioritara 10 Imbunatatirea infrastructurii educationale, 10.1 Investitiile in educatie, si formare, inclusiv in formare	NI	Primăria Techirghiol		•	

	Techirghiol, la nivel de unitati prescolare. Se va corela cu nevoile exprimate de cetatenii din zona targetata		profesionala, pentru dobandirea de competente si invatare pe tot parcursul vietii prin dezvoltarea infrastructurilor de educatie si formare POCU - Educatie de calitate in crese, Axa prioritara 6. Educatie si competente; 10.i. Reducerea si prevenirea abandonului scolar timpuriu si promovarea accesului egal la invatamantul prescolar, primar si secundar de calitate, inclusiv la parcursuri de invatare formale, non formale si informale pentru reintegrarea in educatie si formare; POCU, Axa Prioritara 3 Locuri de munca pentru toti, 3.1 - Cresterea ocuparii somerilor si a persoanelor inactivate, cu accent pe somerii de lunga durata, lucratorii varstnici (55-64 ani), persoanelor cu dizabilitati, persoanelor cu nivel redus de educatie; 3.4 - Imbunatatirea nivelului de competente, inclusiv prin evaluarea si certificarea competentelor dobandite in sistem non-formal si informal al somerilor si persoanelor inactivate, cu accent pe somerii de lunga durata, lucratorii varstnici (55-64 ani), persoanelor cu dizabilitati, persoanelor cu nivel redus de educatie POCU , Axa Prioritara 6. Educatie si competente, 6.2 - Cresterea participarii la invatamantul ante-prescolar si prescolar, in special a grupurilor cu risc de parasire timpurie a scolii, cu accent pe copiii apartinand minoritatii roma si a celor din mediul rural; 6.3. Reducerea parasirii timpurii a scolii prin masuri integrate de prevenire si de asigurare a oportunitatilor egale pentru elevii apartinand grupurilor vulnerabile, cu accent pe elevii apartinand minoritatii roma si elevii din mediul rural/ comunitatile dezavantajate socio economic; 6.4. Cresterea numarului de tineri care au abandonat scoala si de adulti care nu si-au finalizat educatia obligatorie care se reintorc in sistemul de educatie si formare, inclusiv prin programe de tip a doua sansa si programe de formare profesionala Bugetul local pentru proiectele/sub-proiectele care nu se incadreaza in conditiile POR sau POCU, Axa prioritara 1 Initiativa „Locuri de munca pentru tineri”, 1.1 Cresterea ocuparii tinerilor NEETs someri cu varsta intre 16 - 24 ani, inregistrati la Serviciul Public de Ocupare, cu rezidenta in regiunile eligibile (Centru, Sud-Est si Sud Muntenia); 1.2 Imbunatatirea nivelului de competente, inclusiv prin evaluarea si certificarea competentelor dobandite in sistem non-formal si informal al tinerilor NEETs someri cu varsta intre 16 - 24 ani, inregistrati la Serviciul Public de Ocupare, cu rezidenta in regiunile eligibile (Centru, Sud-Est si Sud Muntenia)		Inspectoratul Școlar Constanța			
VI.2.	Extinderea sau modernizarea unitatilor de invatamant scolar si prescolar existente. Echiparea si reechiparea institutiilor de invatamant cu mobilier, dotari si echipamente electronice, dotari de laboratoare, servicii auxiliare. Continuarea informatizarii institutiilor de invatamant. Reabilitarea Gradinitei cu orar prelungit. Reabilitarea, modernizarea si extinderea Liceului teoretic “Emil Racovita”, conform planului agreat de dezvoltare a invatamantului liceal.	250.000		PI	Primăria Techirghiol Inspectoratul Școlar Constanța	•	•	

			POCU, Axa Prioritara 6. Educatie si competente, 6.1 Cresterea numarului de tineri NEETs someri cu varsta intre 16 - 24 ani, inregistrati la SPO care se reintorc in educatie in programe de tip a doua sansa, inclusiv in programe de formare profesionala initiala					
VII. Extinderea si modernizarea serviciilor sociale								
VII.1.	Centru multifunctional pentru persoane varstnice, incluzand un sistem de reintroducere a acestor persoane in tesutul social al orasului, prin implicarea varstnicilor capabili in activitati comunitare si organizarea de ateliere de mica productie/servicii necesare la nivel local sau la nivelul altor familii/persoane varstnice	150.000	POCU, Axa Prioritara 3 Locuri de munca pentru toti, 3.2 - Cresterea ocuparii cetatenilor romani apartinand minoritatii roma, 3.5 - Imbunatatirea nivelului de competente, inclusiv prin evaluarea si certificarea competentelor dobandite in sistem non-formal si informal al cetatenilor romani apartinand minoritatii roma POCU, Axa prioritara 4 Incluziunea sociala si combaterea saraciei, 4.2 - Reducerea numarului de persoane aflate in risc de saracie si excluziune sociala din comunitatile marginalizate (non-roma), prin implementarea de masuri integrate; 4.4 - Reducerea numarului de persoane apartinand grupurilor vulnerabile prin furnizarea unor servicii sociale/ medicale/ socio-profesionale/ de formare profesionala adecvate nevoilor specifice, 4.5 - Cresterea calitatii sistemului de asistenta sociala prin introducerea de instrumente/ proceduri/mecanisme etc. si prin imbunatatirea nivelului de competente al profesionistilor din sistem POCU, Axa prioritara 5 Dezvoltare locala plasata sub responsabilitatea comunitatii (DLRC), 5.2 - Reducerea numarului de persoane aflate in risc de saracie si excluziune sociala din comunitatile marginalizate din zona rurala si orase cu o populatie de pana la 20.000 locuitori prin implementarea de masuri/ operatiuni integrate in contextul mecanismului de DLRC.	NI	Primăria Techirghiol		•	
	Stimularea infiintarii de servicii private educationale Infiintarea de servicii after-school public sau privat	10.000	Fonduri private	NI	Mediul privat	•	•	
VIII. Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii de sanatate, cresterea calitatii serviciilor in unitatile medical								
VIII.1.	Extinderea si modernizarea serviciilor de sanatate din oras. Corelarea cu strategie de dezvoltare si modernizare a infrastructurii de sanatate a Ministerului Sanatatii	500.000	POR, Axa prioritara 8 Dezvoltarea infrastructurii sanitare si sociale, 8.1 Investitiile in infrastructurile sanitare si sociale care contribuie la dezvoltarea la nivel national, regional si local, reducand inegalitatile in ceea ce priveste starea de sanatate si promovand incluziunea sociala prin imbunatatirea accesului la serviciile sociale, culturale si de recreare, precum si trecerea de la serviciile institutionale la serviciile prestate de colectivitatile locale POCU, Axa prioritara 4 Incluziunea sociala si combaterea saraciei, 4.10 - Cresterea numarului de persoane care beneficiaza de servicii de asistenta medicala la nivelul comunitatii, 4.8 - Imbunatatirea nivelului de competente al profesionistilor din	PI	Primăria Techirghiol Consiliul Județean		•	

			sectorul medical, 4.9 - Cresterea numarului de persoane care beneficiaza de programe de sanatate si de servicii orientate catre preventie, depistare precoce (screening), diagnostic si tratament precoce pentru principalele patologii					
IX. Intarirea rolului activitatilor culturale in imbunatatirea calitatii vietii si starii de bine a comunitatii locale si turistilor								
IX.1.	Crearea unei platforme de reunire a comunitatii locale – Club multicultural si multiethnic	75.000	POCU, Axa prioritara 3 Locuri de munca pentru toti, 3.7 - Cresterea ocuparii prin sustinerea intreprinderilor cu profil non-agricol din zona urbana; 3.8 - Cresterea numarului de angajati care beneficiaza de instrumente, metode, practici etc standard de management al resurselor umane si de conditii de lucru imbunatatite in vederea adaptarii activitatii la dinamica sectoarelor economice cu potential competitiv identificate conform SNC/ domeniilor de specializare inteligenta conform SNCDI	NI	Primăria Techirghiol	•		
IX.2.	Protejarea, valorificarea si promovarea mostenirii culturale locale	50.000	Buget local	PI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană de Cultură	•	•	•
IX.3.	Promovarea constienta a elementelor de identitate locala si consolidarea imaginii orasului prin evenimente locale (sarbatori si festivaluri locale, actiuni de caritate, concursuri, etc)	10.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană de Cultură	•		
IX.4.	Modernizarea si dotarea bazei sportive „Complex sportiv Sparta Techirghiol” si a imobilului “Teren de fotbal”	35.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol	•		
X. Sporirea atractivitatii generale a orasului Techirghiol, prin regenerare si revitalizare urbana								
X.1.	Reabilitarea si modernizarea spatiilor publice din domeniul public si privat al APL - amenajare spații verzi, zone de recreere și pistă de bicicliști in orașul Techirghiol	250.000	Europa Creativa, subprogramul Cultura11, proiecte europene Fondul Cultural National12, program anual, proiecte inovative de mica amploare POR, Axa prioritara 5: Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, OS 5.1 Impulsionarea dezvoltarii locale prin conservarea, protejarea si valorificarea patrimoniului cultural si a identitatii culturale Bugetul local	PI	Primăria Techirghiol	•	•	
X.2.	Regenerare urbana in zona centrala si valorificarea monumentelor istorice	500.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană de		•	

					Cultură			
XI. Dezvoltarea si cresterea competitivitatii IMM-urilor prin investitii in infrastructura fizica, acces la servicii si retele internationale								
XI.1.	Infrastructura publica de sprijinire a afacerilor – pe langa infrastructura care deserveste in comun comunitatea locala, declararea si amenajarea de platforme, spatii si depozite in regim de inchiriere, pentru activitati economice, inclusiv prin reutilizarea de spatii si cladiri publice neutilizate, piata agroalimentara (Obor), dezvoltare economica a orasului prin alocarea terenului aferent parcela A105 pentru activitati de mica industrie, prestari servicii;	150.000	POR, Axa prioritara 2, Imbunatatirea competitivitatii intreprinderilor mici si mijlocii, Proritatile de investitii 2.1 Promovarea spiritului antreprenorial, in special prin facilitarea exploatarei economice a ideilor noi si prin incurajarea crearii de noi intreprinderi, inclusiv prin incubatoare de afaceri, 2.2 Sprijinirea crearii si extinderea capacitatilor avansate de productie si dezvoltarea serviciilor Axa prioritara 9 - Sprijinirea regenerarii economice si sociale a comunitatilor defavorizate din mediul urban, 9.1 Dezvoltare locala plasata sub responsabilitatea comunitatii POCU, Axa prioritara 3 Locuri de munca pentru toti, 3.7 - Cresterea ocuparii prin sustinerea intreprinderilor cu profil non-agricol din zona urbana; 3.8 - Cresterea numarului de angajati care beneficiaza de instrumente, metode, practici etc standard de management al resurselor umane si de conditii de lucru imbunatatite in vederea adaptarii activitatii la dinamica sectoarelor economice cu potential competitiv identificate conform SNC/ domeniilor de specializare inteligenta conform SNCDI POCU, Axa prioritara 4 Incluziunea sociala si combaterea saraciei, 4.16 - Consolidarea capacitatii intreprinderilor de economie sociala de a functiona intr-o maniera autosustenabila Programe de stimulare a antreprenoriatului si finantare a IMM-urilor din fonduri publice de stat13 (progame anuale) Schema de ajutoare de minimis in valoare totala de 200 de milioane de euro, pentru firmele mici si mijlocii, pe perioada 2017-2023, conform unui proiect de hotarare de guvern, furnizor si administrator schema Ministerului Economiei, Comertului si Relatiilor cu Mediul de Afaceri.14 Bugetul local Initiative private	NI	Primăria Techirghiol		•	
XII. Consolidarea avantajelor competitive ale sectorului turismului								
XII.1.	Valorificarea patrimoniului cultural cu potential turistic, dezvoltarea infrastructurii de turism – turism balnear, turism religios, turism cu specific local, agrement prin investitii in infrastructura publica –Sala de cinema, infiintare de Centre Balneare si de Sanatate	250.000	Europa Creativa, subprogramul Cultura11, proiecte europene Fondul Cultural National12, program anual, proiecte inovative de mica amploare POR, Axa prioritara 5: Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, OS 5.1 Impulsionarea dezvoltarii locale prin conservarea, protejarea si valorificarea patrimoniului cultural si a identitatii culturale Bugetul local	PI	Primăria Techirghiol ANT Ministerul Sănătății Mediul privat		•	
XII.2	Valorificarea Lacului din punct de vedere turistic prin	1.000.000	ENI CBC Programul Marea Neagra , Obiectiv 1. Promovarea afacerilor si antreprenoriatului in Bazinul Marii Negre, Masura 1.1.	PI	Primăria Techirghiol	•	•	•

	<p>cresterea activitatii turistice pe lac, intretinerea facilitatilor si amenajarilor deja create pentru turisti precum: amenajarea plajelor, debarcader – platforma de acces in apa, gradina de recreere, trepte de acces in zona plajei si in apa, alei pietonale, parcaje, grupuri sanitare, infiintare punct de salvamar si amenajare punct de prim ajutor; ambarcatiuni – servicii publice, pista de biciclete in jurul Lacului si dezvoltarea si finantarea altora complementare de interes local si pentru turism: (1) Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear si a activitatilor recreative in statiunea balneara Techirghiol, judetul Techirghiol cu urmatoarele obiective de investitii: reabilitare/modernizare strazi, inclusive dezvoltarea sau modernizarea sistemelor tehnico-edilitare (utilitati, iluminat public) aferente, reabilitare trotuare, facilitate de recreere si agrement, precum zone sport, dotari mobilier urban si sistem de acces la internet wi-fi, (2) Activitati de agrement – pecifi de acostare si ambarcatiuni.</p>		<p>Promovarea in comun a afacerilor si antreprenoriatului din domeniile turismului si culturii Programul Operational Regional, Axa prioritara 5 – Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, Prioritatea de investitii 5.2 Realizarea de actiuni destinate imbunatatirii mediului urban, revitalizarii oraselor, regenerarii si decontaminarii terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluarii aerului si promovarii masurilor de reducere a zgomotului Axa 7 - Diversificarea economiilor locale prin dezvoltarea durabila a turismului, 7.1 Sprijinirea unei cresteri favorabile ocuparii fortei de munca, prin dezvoltarea potentialului endogen ca parte a unei strategii teritoriale pentru anumite zone, care sa includa reconversia regiunilor industriale aflate in declin, precum si sporirea accesibilitatii si dezvoltarea resurselor naturale si culturale specifice Buget local pentru proiecte de promovare locala/regionala/nationala Initiative private</p>					
XII.3	<p>Integrarea culturii, sportului si serviciilor in turism prin organizarea de evenimente si manifestari artistice si socio specific si infiintarea unui Centru multicultural si multi etnic (77% din locuitorii orasului sunt de etnie romana)</p>	150.000		NI	Primăria Techirghiol	•		
XII.4	<p>Valorificarea statutului de statiune balneara de interes national cu</p>	10.000		PI	Primăria Techirghiol	•		

	specific e balneare							
	Finalizare ponton de acostare și ambarcațiuni	50.000		NI	Primăria Techirghiol			
XII.5	Cresterea activitatii turistice pe lac: / intretinerea facilitatilor si amenajarilor deja create pentru turisti prin proiecte anteriorare si //. dezvoltarea si finantarea altora complementare, de interes local si pentru turism: (1) Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear si a activitatilor recreative in statiunea balneara Techirghiol, judetul Techirghiol cu urmatoarele obiective de investitii: reabilitare/modernizare strazi, inclusiv dezvoltarea sau modernizarea sistemelor tehnico-edilitare (utilitati, iluminat public) aferente – Str. Lacului, Str. Dobrogei, reabilitare trotuare, facilitati de recreere si agrement, precum zone sport, dotari mobilier urban si sistem de acces la internet wi-fi.(2) Activitati de agrement - ponton de acostare si ambarcatiuni. Integrarea culturii, sportului si serviciilor in turism prin organizarea de evenimente si manifestari artistice si socio-culturale si infiintarea unui Centru multicultural si multi etnic Valorificarea statutului de statiune balneara de interes national cu facilitati balneare	250.000		PI	Primăria Techirghiol	•	•	•
XIII. Sporirea atractivitatii generale a orasului Techirghiol – dezvoltarea durabila a turismului								
XIII.1.	Revitalizarea zonei specifica orasului in vederea repozitionarii ca centru de petrecere	1.000.000	ENI CBC Programul Marea Neagra , Obiectiv 1. Promovarea afacerilor si antreprenoriatului in Bazinul Marii Negre, Masura 1.1. Promovarea in comun a afacerilor si antreprenoriatului din	PI	Primăria Techirghiol	•	•	

	a timpului liber, primire turisti, cultura – creșterea investițiilor în infrastructura locală pentru consolidarea imaginii de stațiune turistică de interes național, prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona pacifi a orașului		domeniile turismului și culturii Programul Operațional Regional, Axa prioritară 5 – Îmbunătățirea mediului urban și conservarea, protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural, Prioritatea de investiții 5.2 Realizarea de acțiuni destinate îmbunătățirii mediului urban, revitalizării orașelor, regenerării și decontaminării terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului Axa 7 - Diversificarea economiilor locale prin dezvoltarea durabilă a turismului, 7.1 Sprijinirea unei creșteri favorabile ocupării forței de muncă, prin dezvoltarea potențialului endogen ca parte a unei strategii teritoriale pentru anumite zone, care să includă reconversia regiunilor industriale aflate în declin, precum și sporirea accesibilității și dezvoltarea resurselor naturale și culturale specifice Buget local pentru proiecte de promovare locală/regională/națională Initiative private					
XIII. 2.	Asigurarea calitatii spațiilor publice din domeniul public și privat al orașului prin amenajări orientate către turist și de susținere a sectorului de turism	500.000	Buget Local	PI	Primăria Techirghiol	•		
XIII. 3.	Crearea unui centru de informare turistică și asigurarea operării acestuia: clădire, resurse umane și materiale Operarea, extinderea și poziționarea Grădini Botanice – ca ansamblu care cuprinde grădina și gazduiește „centre” de atragere a turiștilor și comunității locale – activități și evenimente specifice, unele cu dimensiune transfrontalieră în parteneriat cu Grădina Botanică Balchik, precum și deschidere pentru lecții practice pentru elevii liceului din localitate, și nu numai.	35.000	ENI CBC Programul Marea Neagră , Obiectiv 1. Promovarea afacerilor și antreprenoriatului în Bazinul Marii Negre, Masura 1.1. Promovarea în comun a afacerilor și antreprenoriatului din domeniile turismului și culturii Programul Operațional Regional, Axa prioritară 5 – Îmbunătățirea mediului urban și conservarea, protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural, Prioritatea de investiții 5.2 Realizarea de acțiuni destinate îmbunătățirii mediului urban, revitalizării orașelor, regenerării și decontaminării terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului Axa 7 - Diversificarea economiilor locale prin dezvoltarea durabilă a turismului, 7.1 Sprijinirea unei creșteri favorabile ocupării forței de muncă, prin dezvoltarea potențialului endogen ca parte a unei strategii teritoriale pentru anumite zone, care să includă reconversia regiunilor industriale aflate în declin, precum și sporirea accesibilității și dezvoltarea resurselor naturale și culturale specifice Buget local pentru proiecte de promovare locală/regională/națională Initiative private	NI	Primăria Techirghiol ANT	•		
XIII.	Crearea/ Facilitarea unei alei	25.000	Buget local	PI	Primăria	•		

4.	pietonale amenajate pentru desfacerea de produse locale, mestesugaresti si de tip souvenir. Actiunea va fi periodica, anuntata la incepu de an / sezon si promovata					Techirghiol			
XIII. 5.	Extinderea Grădinii Botanice	1.500.000	POR, Axa prioritara 5 Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, Prioritatea de investitii 5.2 Realizarea de actiuni destinate imbunatatirii mediului urban, revitalizarii oraselor, regenerarii si decontaminarii terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluarii aerului si promovarii masurilor de reducere a zgomotului POR, Axa prioritara 3, Prioritatea de investitii 3- Sprijinirea tranzitiei catre o economie cu emisii scazute de carbon 3.2. Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritoriu, in particular zone urbane, inclusiv promovarea planurilor sustenabile de mobilitate urbana si a unor masuri relevante pentru atenuarea adaptarilor (perdele forestiere)	PI	Primăria Techirghiol		•		
XIII. 6.	Instituirea <i>Zonei Construite Protejate I – Stațiunea Techirghiol</i> prin realizarea documentației P.U.Z. Z.C.P. cu scopul asigurării protecției acestora conf. legii;	10.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană Cultură	•			
XIII. 7.	Completarea L.M.I. cu imobilele desemnate prin SIG cu valoare culturală mare;	50.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană Cultură	•			
XIII. 8.	Posibilitatea măririi patrimoniului local prin achiziționarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, pus în vânzare de proprietari după realizarea clasării (exercitarea dreptului de preemțiune), în scopul folosirii acesteia de către instituțiile publice, cu precădere cele culturale;	500.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană Cultură				•
XIII. 9.	Valorificarea prin turism, prin evenimente culturale și ocupații tradiționale a identității locale; acțiuni	10.000	Buget local	PI	Primăria Techirghiol	•	•	•	

	care pot fi realizate în incinta monumentelor istorice și a valorilor de patrimoniu local neclasat;							
XIII. 10.	Educarea populației prin învățământ și alte acțiuni (ghid de bune practici cu exemplificarea modalităților de intervenții permise asupra monumentelor istorice; exemple de bune practici), pentru protecția și valorificarea resurselor patrimoniale;	25.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol	•		
XIII. 11.	Stimularea cercetărilor arheologice și istorice locale;	10.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană Culturală	•	•	•
	Sprrijinirea instituțiilor care acționează în domeniul protecției monumentelor istorice (asociații, ONG, proprietari);	10.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană Culturală	•		
XIII. 12.	Accesarea de fonduri europene specifice pentru restaurarea și punerea în valoare a patrimoniului construit;	0	Europa Creativa, subprogramul Cultura11, proiecte europene Fondul Cultural National12, program anual, proiecte inovative de mica amploare POR, Axa prioritara 5: Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, OS 5.1 Impulsionarea dezvoltarii locale prin conservarea, protejarea si valorificarea patrimoniului cultural si a identitatii culturale Bugetul loca	PI	Primăria Techirghiol Mediul privat	•		
XIII. 13.	Punerea în valoare a Monumentului Eroilor din Piața Republicii, prin revitalizarea cadrului său istoric, natural, arhitectural și urbanistic.	150.000	Europa Creativa, subprogramul Cultura11, proiecte europene Fondul Cultural National12, program anual, proiecte inovative de mica amploare POR, Axa prioritara 5: Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, OS 5.1 Impulsionarea dezvoltarii locale prin conservarea, protejarea si valorificarea patrimoniului cultural si a identitatii culturale Bugetul loca	NI	Primăria Techirghiol	•		
XIII. 14.	Conservarea și restaurarea Vilei Minerva, imobil propus spre clasarea în LMI	750.000	Europa Creativa, subprogramul Cultura11, proiecte europene Fondul Cultural National12, program anual, proiecte inovative de mica amploare POR, Axa prioritara 5: Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului	NI	Primăria Techirghiol Mediul privat	•		

			cultural, OS 5.1 Impulsionarea dezvoltării locale prin conservarea, protejarea și valorificarea patrimoniului cultural și a identității culturale Bugetul local					
XIII. 15.	Revitalizarea parcului orașului, aflat pe malul lacului Techirghiol	2.500.000	POR, Axa prioritara 5 Îmbunătățirea mediului urban și conservarea, protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural, Prioritatea de investiții 5.2 Realizarea de acțiuni destinate îmbunătățirii mediului urban, revitalizării orașelor, regenerării și decontaminării terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului POR, Axa prioritara 3, Prioritatea de investiții 3- Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon 3.2. Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritoriu, în particular zone urbane, inclusiv promovarea planurilor sustenabile de mobilitate urbană și a unor măsuri relevante pentru atenuarea adaptărilor (perdele forestiere)	PI	Primăria Techirghiol	•		
XIII. 16.	Amenajarea unui muzeu dedicat balneoclimatologiei și istoriului orașului Techirghiol.	1.000.000	POR, Axa prioritara 5 Îmbunătățirea mediului urban și conservarea, protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural, Prioritatea de investiții 5.2 Realizarea de acțiuni destinate îmbunătățirii mediului urban, revitalizării orașelor, regenerării și decontaminării terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului POR, Axa prioritara 3, Prioritatea de investiții 3- Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon 3.2. Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritoriu, în particular zone urbane, inclusiv promovarea planurilor sustenabile de mobilitate urbană și a unor măsuri relevante pentru atenuarea adaptărilor (perdele forestiere)	NI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană Cultură			•
XIII. 17.	Punerea în valoare a siluetei urbane a orașului Techirghiol	0	Buget local	NI	Primăria Techirghiol			
XIII. 18.	Crearea unor trasee coerente de vizitare a monumentelor istorice, valorilor de patrimoniu local neclasat, sanatoriilor balneare și a spațiilor publice identitare ale orașului Techirghiol (inclusiv promenada de pe malul lacului Techirghiol) și a stațiunilor Eforie Nord (fostă Eforie) și	15.000	Buget local	PI	Primăria Techirghiol	•	•	•

	Eforie Sud (fostă Carmen Sylva / Techirghiol-Movilă), stațiuni care au aparținut în trecut din punct de vedere administrative de Techirghiol Sat (actual oraș Techirghiol).							
XIII. 19.	Reînnoirea imaginii identitare a spațiilor istorice.	250.000	POR, Axa prioritara 5 Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, Prioritatea de investitii 5.2 Realizarea de actiuni destinate imbunatatirii mediului urban, revitalizarii oraselor, regenerarii si decontaminarii terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluarii aerului si promovarii masurilor de reducere a zgomotului POR, Axa prioritara 3, Prioritatea de investitii 3- Sprijinirea tranzitiei catre o economie cu emisii scazute de carbon 3.2. Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritoriu, in particular zone urbane, inclusiv promovarea planurilor sustenabile de mobilitate urbana si a unor masuri relevante pentru atenuarea adaptarilor (perdele forestiere)	PI	Primăria Techirghiol		•	
XIII. 20.	Garantarea unei continuități a peisajului urban al Pieței Republicii și crearea unei legături armonioase cu spațiile publice învecinate din cadrul ZCP I. Favorizarea lizibilității și a acceselor către monumentele istorice și a imobilelor propuse pentru clasare din teritoriul orașului Techirghiol. Valorificarea patrimoniului arhitectural al Z.C.P., prin restaurarea monumentelor istorice și a imobilelor propuse pentru clasare, favorizarea perspectivelor către elementele dominante din punct de vedere al înălțimii: turele bisericilor, minaretul moscheii, turnul Vilei Minerva.	0	Buget local	PI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană Cultură	•	•	•
XIII. 21.	Montarea și întreținerea semnelor și a siglei de "Monument istoric" pe toate clădirile de patrimoniu construit clasat din orașul Techirghiol. Pe traseele pietonale create se vor	50.000	POR, Axa prioritara 5 Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, Prioritatea de investitii 5.2 Realizarea de actiuni destinate imbunatatirii mediului urban, revitalizarii oraselor, regenerarii si decontaminarii terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a	NI	Primăria Techirghiol Direcția Județeană Cultură	•		

	amplasa panouri informative privind monumentele istorice din zonă și modul în care se ajunge la ele; panourile informative vor fi integrate din punct de vedere estetic în amenajarea propusă și nu vor stânjeni circulațiile auto sau pietonii. Fiecare monument istoric va dispune de un panou explicative, de preferat bilingv, cuprinzând: calitatea de monument istoric (Cod L.M.I.), datarea, scurtă prezentare istorică / legendă, un plan sau o imagine de epocă; estetica și dimensiunile panourilor vor fi aceleași pentru toate monumentele istorice.		zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului POR, Axa prioritara 3, Prioritatea de investitii 3- Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon 3.2. Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritoriu, în particular zone urbane, inclusiv promovarea planurilor sustenabile de mobilitate urbana și a unor măsuri relevante pentru atenuarea adaptărilor (perdele forestiere)					
XIII. 22.	Crearea premiselor activităților comerciale și instalarea de activități temporare în cele mai bune condiții.	10.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol	•		
XIII. 23.	Dezvoltare vocației culturale a spațiului care să permită o programare deschisă la evenimente publice (forumuri, festivaluri) sau comerciale (piețe tematice).	10.000	Buget local	NI	Primăria Techirghiol	•		
XIII. 24.	Integrarea elementului natural (lacul Techirghiol) în amenajarea urbană a spațiilor adiacente lui, ca element distinctiv al spațiului public al orașului Techirghiol; la amenajarea peisagistică se va avea în vedere păstrarea unor culoare care nu vor fi obturate de vegetație, care să permit legătura vizuală între traseele străzilor care converg către lac și luciul de apă.	250.000	POR, Axa prioritara 5 Imbunatatirea mediului urban și conservarea, protecția și valorificarea durabilă a patrimoniului cultural, Prioritatea de investitii 5.2 Realizarea de acțiuni destinate îmbunătățirii mediului urban, revitalizării orașelor, regenerării și decontaminării terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului POR, Axa prioritara 3, Prioritatea de investitii 3- Sprijinirea tranziției către o economie cu emisii scăzute de carbon 3.2. Promovarea strategiilor de reducere a emisiilor de dioxid de carbon pentru toate tipurile de teritoriu, în particular zone urbane, inclusiv promovarea planurilor sustenabile de mobilitate urbana și a unor măsuri relevante pentru atenuarea adaptărilor (perdele forestiere)	PI	Primăria Techirghiol	•		
XIV. Dezvoltarea comunitatii locale și a mediului de afaceri pentru sustinerea sectorului de turism								
XIV.1	Ridicarea nivelului de pregătire profesională în domeniul turismului,	50.000	ENI CBC Programul Marea Neagră , Obiectiv 1. Promovarea afacerilor și antreprenoriatului în Bazinul Marii Negre, Măsura 1.1.	PI	Primăria Techirghiol	•		

	inclusiv construirea unui <i>centru de pregatire in domeniul turismului in localitatea Techirghiol</i> , respectiv facilitarea elevilor de liceu de la specialitatea turism si alimentatie publica practica in unitatile de primire turistica si alimentatie publica locale		Promovarea in comun a afacerilor si antreprenoriatului din domeniile turismului si culturii Programul Operational Regional, Axa prioritara 5 – Imbunatatirea mediului urban si conservarea, protectia si valorificarea durabila a patrimoniului cultural, Prioritatea de investitii 5.2 Realizarea de actiuni destinate imbunatatirii mediului urban, revitalizarii oraselor, regenerarii si decontaminarii terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluarii aerului si promovarii masurilor de reducere a zgomotului Axa 7 - Diversificarea economiilor locale prin dezvoltarea durabila a turismului, 7.1 Sprijinirea unei cresteri favorabile ocuparii fortei de munca, prin dezvoltarea potentialului endogen ca parte a unei strategii teritoriale pentru anumite zone, care sa includa reconversia regiunilor industriale aflate in declin, precum si sporirea accesibilitatii si dezvoltarea resurselor naturale si culturale specifice Buget local pentru proiecte de promovare locala/regionala/nationala Initiative private		ANT Consiliul Județean Constanța Inspectoratul Școlar Constanța			
XIV. 2.	Modernizarea infrastructurii balneare si de agrement in statiunea Techirghiol prin proiecte de investitii publice	250.000		PI	Primăria Techirghiol Minsiterul Săănătății Mediul privat		•	
XIV. 3.	Stimularea dezvoltarii si modernizarii infrastructurii de turism, agrement si a serviciilor turistice si conexe in orasul Techirghiol prin proiecte de investitii private	10.000		PI	Primăria Techirghiol Mediul privat	•	•	•
XIV. 4.	Modernizarea infrastructurii balneare si de agrement in statiunea Techirghiol prin proiecte de investitii publice Stimularea dezvoltarii si modernizarii infrastructurii de turism, agrement si a serviciilor turistice si conexe in orasul Techirghiol	150.000		NI	Primăria Techirghiol Minsiterul Săănătății Mediul privat	•	•	•

I- Implementat; PI- Parțial neimplementat, NI- Neimplementat

Termen scurt- 2021- 2026, Termen mediu 2027- 2032, Termen lung 2033- 2038

Portofoliu de proiecte corelate cu SDDL care se materializează spațial prin P.U.G :

Prioritatea de dezvoltare I. Imbunatatirea infrastructurii orasului Techirghiol si asigurarea conditiilor optime de viata si activitate economica pentru locuitori, turisti si mediul de afaceri

Extinderea, modernizarea si imbunatatirea sistemului rutier existent
Crearea accesului auto in zonele de interes turistic si economic non-turistic prin construirea de strazi sau prin prelungirea unor strazi existente
Asigurarea cailor ecologice de deplasare
Construirea de locuinte sociale pentru persoanele defavorizate, de tip container. Imbunatairea conditiilor de locuire in zonele rezidentiale. Cladiri multietajate: reabilitarea aprofundata a cladirilor. Cladiri unietajate: initierea unui program de stimulare a proiectelor private de imbunatatire a eficientei energetice si aspectului esthetic al caselor. Construire piata agroalimentara.
Reabilitarea si modernizarea sistemului existent de alimentare cu apa Reabilitarea si modernizarea sistemului existent de evacuare a apei uzate Extinderea sistemelor de alimentare cu apa si evacuare a apei uzate in zonele de dezvoltare rezidentiala si economica. Etapa I: Cartierul "Tineretului", parcela A105. Extinderea, modernizarea si eficientizarea sistemului de iluminat public. Etapa I: extindere rețea de iluminat public – parcela A202. Redimensionarea sistemului de preluare a apelor pluviale si eliminarea riscurilor la inundatii in zonele cu risc Infiintarea sistemului de distributie gaze. Sprijinirea racordarii tuturor cetatenilor la conducta de transport gaze-naturale, printr-un sistem de creditare comunitara. Dotarea serviciului de salubritate.

Prioritatea de dezvoltare II.Imbunatatirea calitatii mediului, protejarea, conservarea biodiversitatii si valorificarea durabila si eficienta a mediului si resurselor naturale

Continuarea proiectelor de transformare a statiunii intr-o „statiune verde”: crearea de noi spatii verzi – inclusiv prin transformarea terenurilor neutilizate in parcuri (ex. Parc str. Aurel Vlaicu), regenerarea spatiilor verzi existente , perdele forestiere si aliniamente de arbori. Completarea Gradinii Botanice cu vegetatie specifica si aplicarea de solutii de protectie a copacilor, pana la atingerea maturitatii (protectie cu plasa)
Conservarea biodiversitatii, refacerea si aplicarea masurilor de protectie a ecosistemului – sit SPA Lacul Techirghiol Protejarea calitatii apelor Lacului Techirghiol
Utilizarea surselor de energie neconventionala prin construire unei centrale eoliene si introducerea de panouri solare

Prioritatea de dezvoltare III. Consolidarea comunitatii locale si cresterea calitatii vietii prin asigurarea dimensiunii cultural-identitare a orasului, ocuparii fortei de munca si accesul egal la servicii comunitare social-educationale si de sanatate

Extinderea sau modernizarea unitatilor de invatamant scolar si prescolar existente. Echiparea si reechiparea institutiilor de invatamant cu mobilier, dotari si echipamente electronice, dotari de laboratoare, servicii auxiliare. Continuarea informatizarii institutiilor

<p>de invatamant. Reabilitarea Gradinitei cu orar prelungit. Reabilitarea, modernizarea si extinderea Liceului teoretic “Emil Racovita”, conform planului agreat de dezvoltare a invatamantului liceal. Infiintarea de noi unitati in zonele de expansiune rezidentiala din Techirghiol, la nivel de unitati prescolare</p>
<p>Stimularea infiintarii de servicii private educationale Infiintarea de servicii after-school public sau privat</p>
<p>Centru multifunctional pentru persoane varstnice, incluzand un sistem de reintroducere a acestor persoane in tesutul social al orasului.</p>
<p>Extinderea si modernizarea serviciilor de sanatate din oras Extinderea in sistem privat a specialitatilor medicale asigurate in plan local</p>
<p>Crearea unei platforme de reunire a comunitatii locale – Club multicultural si multiethnic Protejarea, valorificarea si promovarea mostenirii culturale locale</p>
<p>Modernizarea si dotarea bazei sportive „Complex sportiv Sparta Techirghiol” si a imobilului “Teren de fotbal” Reabilitarea si modernizarea spatiilor publice din domeniul public si privat al APL - amenajare spații verzi, zone de recreere și pistă de bicicliști în orașul Techirghiol Regenerare urbana in zona centrala si valorificarea monumentelor istorice</p>

Prioritatea de dezvoltare V. Dezvoltarea industriei turismului prin valorificarea potentialului si avantajelor competitive locale

<p>Valorificarea patrimoniului cultural cu potential turistic, dezvoltarea infrastructurii de turism – Sala de cinema, infiintare de Centre Balneare si de Sanatate</p>
<p>Cresterea activitatii turistice pe lac: <i>I.</i> intretinerea facilitatilor si amenajarilor deja create pentru turisti prin proiecte anteriorare si <i>II.</i> dezvoltarea si finantarea altora complementare, de interes local si pentru turism: (1) Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear si a activitatilor recreative in statiunea balneara Techirghiol, judetul Techirghiol cu urmatoarele obiective de investitii: reabilitare/modernizare strazi, inclusiv dezvoltarea sau modernizarea sistemelor tehnico-edilitare (utilitati, iluminat public) aferente – Str. Lacului, Str. Dobrogei, reabilitare trotuare, facilitati de recreere si agrement, precum zone sport, dotari mobilier urban si sistem de acces la internet wi-fi.(2) Activitati de agrement - ponton de acostare si ambarcatiuni. Integrarea culturii, sportului si serviciilor in turism prin organizarea de evenimente si manifestari artistice si socio-culturale si infiintarea unui Centru multicultural si multi etnic Valorificarea statutului de statiune balneara de interes national cu facilitati balneare</p>
<p>Revitalizarea zonei centrale a orasului, in vederea creșterii atractivității turistice ca statiune, prin modernizarea infrastructurii, amenajarea de spații verzi și spații de recreere în zona centrală a orașului Asigurarea calitatii spatiilor publice din domeniul public si privat al orasului Crearea unui Centru de informare turistica si asigurarea operarii acestuia: cladire, resurse umane si materiale Operarea, extinderea si pozitionarea Gradinii Botanice – ca ansamblu care cuprinde gradina si gazduieste „centre” de atragere a turistilor si comunitatii locale – activitati si evenimente specifice</p>
<p>Crearea/ Facilitarea unei alei pietonale amenajate pentru desfacerea de produse locale,</p>

mestesugaresti si de tip souvenir.

Modernizarea infrastructurii balneare si de agrement in statiunea Techirghiol prin proiecte de investitii publice
Stimularea dezvoltarii si modernizarii infrastructurii de turism, agrement si a serviciilor turistice si conexe in orasul Techirghiol

4.13 Reglementări urbanistice

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone, subzone și unități teritoriale de referință:

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)**	POT maxim	CUT maxim
TR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI			
UTR 1A				
Funcțiuni UTR 1A				
locuinte individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții financiar bancare,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții învățământ,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de sănătate,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 1B				
Funcțiuni UTR 1B				
locuinte individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții financiar bancare,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții învățământ,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții de sănătate,		H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii,		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	parcuri, scuaruri,			
	construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	UTR 1C			
	Funcțiuni UTR 1C			
	locuințe individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	UTR 1D			
	Funcțiuni UTR 1D			
	locuințe individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
UTR 2	Zonă locuințe individuale			
	UTR 2A Zonă activități productive și servicii			
	Funcțiuni UTR 2A			
	Activități productive și de depozitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	servicii conexe activităților productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	activități transporturi: gara, autogara;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de întreținere și reparații auto;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de benzină;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	comerț, alimentație publică și servicii;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	UTR 2B Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 2B			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozotehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; · comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	UTR 2C Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 2C			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
				tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituii și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
UTR 2D	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 2D			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituii și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
UTR 2E				
	Funcțiuni UTR 2E			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente și menținute:	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	<ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · institutii și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 3	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 3				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente și menținute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · institutii și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 4	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 4				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 10% Pentru parcele noi: POT maxim = 10%	CUT 0,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
			tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 5	Zonă turistică Eforie		
Funcțiuni UTR 5			
Locuințe individuale și colective	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	45% pentru terenuri cu S sub 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
	P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
construcții administrative și de birouri;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piețe agroalimentare;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții de cultură;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
instituții, servicii și echipamente publice;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, servicii auto, spălătorii auto;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții și amenajări sportive;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții de agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m)	45%	1.2

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții de turism și agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
cazinouri, jocuri de noroc ;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Pensiuni turistice	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism		
UTR 6 A			
Funcțiuni UTR 6A			
locuințe individuale	Imobile valoroase neclasate - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
vile turistice și pensiuni turistice	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
constructii administrative si birouri	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0,4 Fond construit nou CUT maxim = 0,8
constructii financiar bancare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0,4 Fond construit nou CUT maxim = 0,8
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0,8
instituti, servicii si echipamente publice	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0,4 Fond construit nou CUT maxim = 0,8
constructii invatamant	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0,4 Fond construit nou CUT maxim = 0,8
constructii de sanatate	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0,4 Fond construit nou CUT maxim = 0,8
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0,2
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0,8
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0,2
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
dotări sportive și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0,8
dotări turistice și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0,8
UTR 6B			
Funcțiuni UTR 6B			
locuinte individuale si colective mici	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0,8
constructii comerciale, cu exceptia celor care	P+3 (13,0m)	POT 50%	CUT 2,5

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	comercializeaza materiale de constructii	Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii administrative si birouri	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii financiar bancare	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	instituti, servicii si echipamente publice	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii invatamant	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii de sanatate	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	dotări sportive și de agrement	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	pensiuni turistice	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
UTR 7	Zonă locuințe individuale			
UTR 7 A				
Funcțiuni UTR 7A				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	Imobile valoroase neclasate - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou	Imobile valoroase neclasate - POT maxim = 20%; Fond construit nou	Imobile valoroase neclasate - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	H maxim = P+1 (8,0m);	- POT maxim = 40%;	- CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou - POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou - CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.2
parcări publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
clădiri de cult, cu excepția cimetirilor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, grădinițe etc.)	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	- H maxim = P+1 (8,0m);	- POT maxim = 20%;	
UTR 7 B			
Funcțiuni UTR 7B			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.1
parcări publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou	POT maxim = 15%; Fond construit nou	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15
UTR 8	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 8				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 10% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 0,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1	POT maxim = 40%	noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2
UTR 9	Zonă locuințe individuale			
	Zonă turism/ comerț/ servicii			
Funcțiuni UTR 9				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	P+1(8,0 m)	10%	0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
UTR 9A	Zonă locuințe individuale			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
			POT maxim = 25%	nou CUT maxim = 0.9
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozotehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.8
UTR 10	Zonă agrement Faleză			
UTR 10A	Zonă parc terapeutic			
Funcțiuni UTR 10A				
	parc terapeutic	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en- detail	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Pavilionul de Băi Reci	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Terase cu caracter provizoriu/ sezonier	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 100 %	CUT = 3.5

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 10 B	Zonă băi reci	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Funcțiuni UTR 10B		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
spații publice, pietonale, spații verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
construcții aferente echipamentelor edilitare.		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Construcții și amenajări balneare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
vestiare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Băi reci		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
amenajări spații verzi și agrement		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Club nautic		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 10 C	Zonă agrement/ sport			
Funcțiuni UTR 10C				
spații publice, pietonale, spații verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
construcții aferente echipamentelor edilitare.		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
amenajări spații verzi și agrement		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
amenajări aferente sport- agrement		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
punct comercial en- detail și alimentație publică		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
grupuri sanitare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
vestiare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
centru închiriere echipament sportiv		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
centru spa& fitness& restaurant		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
bufet		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
debarcader		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
bazin colectare ape pluviale		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Teren proprietate centru spa, fitness si restaurant- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3A conform PUZ		H = D+P+2E	POT = 85%	CUT = 3.5
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică			
Funcțiuni UTR 10D				
spații publice, pietonale, spații verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
construcții aferente echipamentelor edilitare.		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Platforme acces apă		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Punct alimentație publică		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grădină Botanică		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5 conform PUZ existent		S+D+P+5 (24,0m)	POT = 50%	CUT = 3.0
UTR 10 E	Zonă agrement/ sport+plajă			
Funcțiuni UTR 10E		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
spații publice, pietonale, spații verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
construcții aferente echipamentelor edilitare.		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Alimentație publică		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Comerț en- detail		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Dotări pentru agrement și sport		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Acvarium		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parc acvatic		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Terenuri și amenajări sportive		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear			

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
Funcțiuni UTR 10F				
Zonă de agrement, promenad		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
spații publice, pietonale, spații verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
construcții aferente echipamentelor edilitare.		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Alimentație publică și comerț en-detail		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Construcții aferente turismului balnear		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special- Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5 conform PUZ existent		2D+P+1E	POT = 35%	CUT = 1.4
UTR 10G	Zonă neamenajată			
Funcțiuni UTR 10G				
spații publice, pietonale, spații verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică			
Funcțiuni UTR 11				
Locuințe individuale și colective		H maxim = P+2 (10,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 45% Pentru parcele noi: POT = 40%	CUT = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism		case de vacanță H maxim = P+2 (10,0m)	case de vacanță POT = 45%	case de vacanță CUT = 1.2
		Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	Pentru parcele noi: POT = 40%	Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
		Hotel H maxim = P+5 (19,0m)	HotelPOT = 45%	Hotel CUT = 2.5
construcții comerciale destinate alimentației publice, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, pietre agroalimentare;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
construcții de cultura;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
instituii, ervicii si echipamente publice;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
construcții si amenajari sportive, inclusiv terenuri de sport		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
construcții de agrement, loisir ;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
construcții de turism si agrement, loisir ; construcții de sănătate și balneo- climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
parcaje publice subterane, supraterrane si multietajate;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
spații publice, pietonale, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 10%	CUT = 0,2
construcții aferente echipamentelor edilitare.		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
Funcțiuni UTR 12				
Activități productive si de depozitare;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vanzare;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
construcții administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
servicii conexe activitatilor productive;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
parcaje publice subterane, supraterrane si multietajate;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
construcții aferente echipamentelor edilitare;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
activități transporturi: gara, autogara;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
stații de întreținere și reparații auto;		P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
UTR 13	Zonă locuințe individuale			
	UTR 13 A			
	Funcțiuni UTR 13A			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
	UTR 13B			
	Funcțiuni UTR 13B			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozotehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 14	Zonă locuințe individuale			
UR 14 A				
	Funcțiuni UTR 14A			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozotehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice;	P+1 (8,0m)	POT 45% P	CUT 1,2

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 14 B			
Funcțiuni UTR 14B			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozotehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.4
UTR 14C			
Funcțiuni UTR 14C			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozotehnice;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	· activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 15	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 15				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 16	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 16				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3			
	Funcțiuni UTR 17			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 18 Zonă locuințe individuale - Trup 2			
Funcțiuni UTR 18			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice;	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 19	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 19			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare			
	Funcțiuni UTR 20			
	Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcaje publice subterane, supraterrane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4			
Funcțiuni UTR 21				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 5			
Funcțiuni UTR 22				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6			
	Funcțiuni UTR 23			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 24	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 24			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice;	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)				
UTR 25	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1			
UTR 25A	Zonă locuințe individuale			
UTR 25B	Servicii turistice			
Servicii turistice		H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
Pensiuni de minim 3 margarete		H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
Alimentație publică		H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
Unități de cazare		H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
UTR 25C	Clădiri cult	H max P+2 (10,0 m)	50%	1,5
UTR 25D	Spații comerciale și alimentație publică	H max P+2 (10,0 m)	50%	0,6
UTR 26	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ			
UTR 26A	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 26A				
locuințe individuale		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H max P+1 (8,0 m)	10%	0,2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
UTR 26B	Zonă locuințe colective P+4			
Funcțiuni UTR 26B				
locuințe colective maxim P+4		H max P+4 (15,0 m)	30%	2,2
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		H max H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
UTR 26C	Zonă locuințe colective P+8			
Funcțiuni UTR 26C				
locuințe colective maxim P+8		H max P+8 (27,0 m)	30%	3,00
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		H max	45%	1,8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
UTR 26D	Zonă sport- agrement			
Funcțiuni UTR 26D				

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	Complex sportiv	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	Spații verzi amenajate cu dotări de agrement	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	P H max +2 (10,0 m)	35%	1,0
UTR 27	Zonă locuințe individuale			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 28	Zonă balneo- turistică			
	Funcțiuni UTR 28			
	Ansamluri agrement/ hotel apartament/ turism	S+P+D+10 (35,0 m)	50%	3,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 29	Zonă locuințe individuale (Trup 7)			
	Funcțiuni UTR 29			

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 30 A	Zonă comerț/ servicii/turism			
	Funcțiuni UTR 30A			
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
	construcții administrative și de birouri;	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piețe agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții de cultură;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	instituții, servicii și echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, servicii auto, spalatorii auto;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții și amenajări sportive;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții de turism și agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	cazinouri, jocuri de noroc ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Pensiuni turistice	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
UTR 30B	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 29			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0 m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 31	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2			
	Funcțiuni UTR 31			
	Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comert, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
UTR 32	ZCP II- Cimitirul Musulman G2- Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă- ZONĂ PROTEJATĂ			
	Funcțiuni UTR 32			
	G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului imusulman.	H maxim = P (5,0m)	POT maxim = 0.1%	CUT maxim = 0.01
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță, vile	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic) ^{***}	POT maxim	CUT maxim
	turistice de mici dimensiuni			
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); hotel, pensiune turistică	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lacasuri de cult	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	P (5,0 m)	50%	0,5
V	Zonă spații verzi publice (parcuri, grădini, scuaruri, spații verzi tehnice)	P (5,0m)	10%	0,1
V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport și agrement etc.)	P+1 (8,0m)	50%	1,0
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială	TDS P+1 (8,0 m) IS P+4 (16,0m)	TDS 50% IS 50%	TDS 1,0 IS 2,5

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

4.13.1 REGLEMENTARI SI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR PROTEJATE ȘI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI ZONELOR CU VALOARE URBANISTICĂ

Monumente istorice⁴⁵:

I. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

Patrimoniul arheologic al orașului Techirghiol, așa cum rezultă din studiul arheologic anexat prezentului studiu istoric, cuprinde următoarele tipuri de obiective:

- situri arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice
- situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național
- situri arheologice menționate în literatura științifică

Obiectivele arheologice și zonele lor de protecție sunt situate atât în teritoriul intravilan, cât și extravilan.

În Studiul arheologic sunt detaliate toate obiectivele mai sus menționate și sunt stabilite zonele lor de protecție.

II. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU CONSTRUIT

Zone Construite Protejate propuse, delimitări și caracteristici

⁴⁵ Conform Studiul Istoric de fundamentare PUG, elaborat de S.C. UHM RESEARCH & PLANNING SRL, 2019

În urma evaluării patrimoniului construit al orașului Techirghiol, au fost definite două tipuri de zone construite protejate:

A. Zonă construită protejată determinată de existența unor **imobile monument istoric și a unor imobile propuse spre clasare în L.M.I. și zonele lor de protecție**, precum și de **prezența altor valori identificate în teritoriul respectiv și a unui țesut urban valoros**:

ZCP I. – STAȚIUNEA TECHIRGHIOI

Imobile monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice 2015, incluse în ZCP I. :

Nr. Poziții LMI	Nr. crt LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 7, oraș Techirghiol	sec. XVIII
2.	688	CT-IV-m-B-02962	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918	Scuarul din centru, pe faleză, oraș Techirghiol	1926-1929

Imobile propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP I. :

Nr. Crt	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Vila Minerva	b-dul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1939
2.	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriu Clement Popescu – mai multe corpuri de clădire, împrejmuire și spațiu verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: încep. sec. XX (1909-1912) Alte copruri în incintă: încep. sec. XX
3.	Biserica "Sf. Ilie"	str. Alexandru Pușkin nr. 18, oraș Techirghiol	1909-1914

ZCP I. – STAȚIUNEA TECHIRGHIOI, ORAȘ TECHIRGHIOI

Delimitare:

- Zona este delimitată conform schemei anexate, și este mărginită de tronsoane ale următoarele străzi: b-dul Eforie, str. Minerva, str. Oituz, strada M. Șonțu, str. Mărăști, str. Muncii, str. Ecaterina Teodoroiu, str. Negru Vodă, str. N. Titulescu, str. Fragilor, str. 9 Mai, str. Dimitrie Bolintineanu, str. Pescărușului, str. Traian, str. Gh. Asachi, b-dul Dr. Victor Climescu, malul Lacului Techirghiol.

Teritoriul ZCP I s-a dezvoltat în mai multe etape și coincide parțial cu teritoriul ZIR 2 (Vatra Nouă Stațiunea Techirghiol) cu 4 subzone istorice de referință: SIR 2.1. (Parcelarea Hagi Pandele (Panteli), SIR 2.2 (Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz), SIR 2.4. (Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie) și ZIR 4 (Țesut urban dezvoltat după cel de-al doilea război mondial), cu 2 subzone istorice de referință: SIR 4.1. Sanatoriul balnear și SIR 4.2. Pavilionul de băi reci și faleza Techirghiol – vezi Fig. 30 SIR 2.1. și SIR 4.1. sunt incluse integral în ZCP I, în timp ce toate celelalte, enumerate mai sus, sunt incluse parțial – vezi Fig. 29. Schema Zonelor Istorice de

Referință din Teritoriul intravilan al orașului Techirghiol.

B. Zonă construită protejată determinată de existența unui **imobil propus spre clasare în L.M.I., împreună cu zona lui de protecție** (stabilită prin prezentul studiu):

ZCP II. – CIMITIRUL MUSULMAN, ORAȘ TECHIRGHIOI

Imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP II.:

Nr. Crt.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Cimitirul musulman	Str. Răscoala din 1907 nr. 6E oraș Techirghiol	sec. XVI – sec. XIX

PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. și RLU oraș Techirghiol se propune clasarea în L.M.I. a următoarelor imobile:

B. Propuneri de includere a unor imobile în Lista Monumentelor Istorice				
TECHIRGHIOI				
Nr. crt.	Propunere L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
Imobile individuale				
5.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Biserica "Sf. Ilie"	Str. Alexandru Pușchin nr. 18, oraș Techirghiol	1907-1914
6.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Vila Minerva	Bulevardul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1936
7.	Ansamblu monument istoric grupa valorică B categoria – II	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriu Clement Popescu – mai multe copruri de clădire, împrejmuire și spațiu verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: încep. Sec. XX (1909-1912) Alte copruri în incintă: încep. sec. XX
8.	Monument istoric grupa valorică B categoria - IV	Cimitirul musulman	Str. Răscoala din 1907 nr. 6E, oraș Techirghiol	Sec. XVI - XIX

Propuneri de includere a unor imobile în L.M.I.

Toate imobilele care îndeplinesc criteriile pentru a fi clasate în L.M.I. au valoare culturală mare,

fiind propuse spre clasare în grupa valorică B, două în categoria II - monumente de arhitectură, unul în categoria II – ansamblu de arhitectură și unul în categoria IV – monumente memoriale și funerare.

Aceste propuneri au rezultat în urma evaluării imobilelor din teritoriul studiat; evaluarea nu poate fi considerată exhaustivă, având în vedere că multe dintre imobile au fost accesibile pentru cercetare numai din spațiul public. În aceste condiții, clasarea trebuie fundamentată de documentații care să vizeze imobilele în integritatea lor (parcelă, clădiri componente ale imobilelor, relația dintre acestea, interioare).

Atât până la declanșarea procedurii de clasare, cât și după momentul clasării, toate cele 4 imobile propuse individual pentru clasarea în L.M.I. sunt elemente componente ale unei Z.C.P. și se supun obligativității obținerii avizului M.C. pentru orice intervenție asupra lor.

PROPUNERI DE MODIFICARE A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. oraș Techirghiol se propune următoarea modificare a L.M.I.:

A. Propuneri de modificare* a Listei Monumentelor Istorice 2015					
Nr. crt.	Nr. crt L.M.I.	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 5* , oraș Techirghiol	sec. XVIII
Se propune modificarea adresei monumentului: CT-II-m-A-02916 – Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare") – Str. Ovidiu 7 , oraș Techirghiol – sec. XVIII					
*propunerile de modificare ale L.M.I. sunt marcate cu roșu					

Propunere de modificare a L.M.I.

LISTA IMOBILELOR PROTEJATE CONFORM S.I.G

Monumente istorice cf. LMI 2015	
1.	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare"), sec. XVIII, str. Ovidiu nr. 5
2.	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918, scuar centru, 1926-1929, Piața Republicii nr. 1
Imobile propuse spre clasare in LMI / Grad mare de protecție	
3.	Biserica "Sf. Ilie", 1909-1914, str. Alexandru Pușkin nr. 18
4.	Vila Minerva, 1916-1939, b-dul Eroilor nr. 2
5.	Cimitir musulman, Str. Răscoala din 1907 nr. 6E
6.	Sanatoriul Balnear și de recuperare Techirghiol Copii (fost Sanat. Clement Popescu), str. Ovidiu nr. 2-4
Imobile protejate prin prevederile RLU / Grad mediu de protecție	
7.	Biserica romano-catolică (germană) "Sf. Konrad de Parzheim", str. Zânelor nr. 4
8.	Ansamblul sanatorial mănăstiresc Sf. Maria, fost cămin preoțesc, str. Ovidiu nr. 5
9.	Geamia din Techirghiol – Cuma (vineri), 1935, str. Nicolae Bălcescu nr. 43

10.	Primăria orașului Techirghiol, fostă Vilă Păpușica, str. Dr. Victor Climescu nr. 24
11.	Stație pompare – clădire utilitară, Piața Republicii nr. 9
12.	Sanatoriul Speranța, ruină, str. Traian nr. 1A, 1923
13.	Vila Scena, str. Albastrelor nr. 5
14.	Băile și Hotelul Simionescu, Fostă Vilă Vidrighin, str. Dr. Ion Tătăran nr. 3
15.	Vila Mica Belona, b-dul Eroilor nr. 6-8
16.	Vila Bella, str. Oituz nr. 5
17.	Vilă, str. Narciselor nr. 6
18.	Vila Lucia, ruină, str. Traian nr. 8A
19.	Sanatoriu Balnear și de Recuperare Techirghiol, str. Dr. Victor Climescu nr. 34-40
20.	Centrul de recuperare Neuropsihiatrică fostă vilă Toto si Bardan, fost Sanat. P.T.T., str. Traian nr. 28
Imobile protejate prin prevederile RLU / Grad mic de protecție	
21.	Teatrul de vară "Jean Constantin", Piața Republicii nr. 2
22.	Vila Rodna, Piața Republicii nr. 4
23.	Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 14A
24.	Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 7
25.	Locuință individuală, str. Pescărușului nr. 4
26.	Vila Brăila, str. Traian nr. 2
27.	Vilă, fostă farmacie, str. Vasile Alecsandri nr. 3
28.	Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 13A
29.	Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 19
30.	Casă cu prispă, strada Nicolae Bălcescu nr. 12A
31.	Biserica ortodoxă "Adormirea Maicii Domnului", str. Dr. Victor Climescu nr. 16-18
32.	Biserica "Sf. Ioan Botezătorul", str. Plantelor nr. 5
33.	Școală, 1922, str. Răscoala din 1907 nr. 12
34.	Liceul teoretic Emil Racoviță, str. Nicolae Bălcescu nr. 14
35.	Vila Dorica, str. Dr. Victor Climescu nr. 6
36.	Vila Ulmeanu, str. Ovidiu nr. 8A
37.	Vila Ecaterina, B-dul Victoriei nr. 5
38.	Vila Suceava, str. Oituz nr. 1B
39.	Clădire de colț cu spațiu comercial la parter, str. Ovidiu nr. 7
40.	Vila Olt, b-dul Victoriei nr. 2
41.	Locuință tradițională, str. Mihai Eminescu nr. 5
42.	Vila Maior Săndoiu, str. Eroilor nr. 14
43.	Locuință, str. Dr. Ion Tătăran nr. 6
44.	Locuință individuală, str. Dr. Ion Tătăran nr. 12
45.	Locuință individuală, bd. Eroilor nr. 3

46.	Casă cu prispă, str. Pictor Andreescu nr. 2
47.	Vila Marea Neagră, str. Pușkin
48.	Gara CFR, str. Berzei

PROPUNERI PENTRU R.L.U. ZCP I. – STAȚIUNEA TECHIRGHIOI

Pentru definirea aprofundată a caracteristicilor *Zonei Construite Protejate I. Stațiunea Techirghiol* și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, respectiv Subzonelor Istorice de Referință (S.I.R.), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal – ZCP I. Stațiunea Techirghiol, întocmit în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. P.U.Z. Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei subzone.

Până la elaborarea P.U.Z. Z.C.P., prin Studiul de urbanism istoric și arhitectură aferent P.U.G. se stabilesc următoarele prevederi, care vor fi introduse în Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G.:

- În Z.C.P. I autorizarea/desființarea se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța. – pentru detalieri vezi *cap. 5.4. Proceduri de avizare/aprobare – elemente de R.L.U.*
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

În cadrul ZCP I există următoarele categorii de imobile protejate:

- 2 monumente istorice (grad mare de protecție)
- 3 imobile cu grad mare de protecție (**propuse spre clasare în LMI**)
- 12 imobile cu grad mediu de protecție
- 22 imobile cu grad mic de protecție

Intervenții admise în ZCP I.:

Categoriile generale⁴⁶ de intervenții admisibile în ZCP I.:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate;
- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare și mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor cu grad mare de protecție, a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi în incinta monumentelor istorice și a imobilelor cu grad mare de protecție numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP I.;

⁴⁶ Tipurile de intervenții asupra elementelor componente ale Z.C.P. sunt detaliate în funcție de gradele de protecție rezultate în urma etapei de evaluare a fondului construit și a spațiilor libere / plantate

- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP I.:
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărirea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele cu grad mare de protecție, prin poziționarea elementelor de signalistică.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate): Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citron, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban ale ZCP I. sunt admise cu următoarele condiții:

a. trama stradală (se aplică la nivelul tuturor SIR: 2.1., 2.2., 2.4., 4.1. și 4.2.):

- este interzisă modificarea traseului străzilor incluse în ZCP I.
- se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța. Este necesară rectificarea profilelor care nu sunt constante și a traseelor fără continuitate, urmărind posibilitatea revenirii la propunerile proiectului de sistematizare a orașului Techirghiol, aprobat în anul 1933-1936 (SIR 4.1.).

b. parcelarul

SIR 2.1, SIR 2.2, SIR 2.4.

- este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.
- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții:
 - conservarea elementelor cu valoare culturală (mare, medie, mică) identificate prin prezentul studiu istoric și prin studii istorice de fundamentare a documentației de restructurare a parcelarului sau de reparcelare a zonelor destructurate (ex. Valea Techirghiol; insula mărginită de străzile N. Bălcescu, V. Alecsandri, M. Eminescu și Al. Pușkin);
 - conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat, înșiruit);
 - se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de: 500mp pentru locuințe/ case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni cuplate*

1000mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot*
3000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

* S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Orice altă operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a unui număr mai mare de 2 parcele se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Techirghiol și elaborat pe SIR din care fac parte parcelele.

SIR 4.1.

- este necesară redefinirea structurii parcelarului prin raportarea la proiectul de sistematizare 1933-1936
- parcelele noi vor avea forme și dimensiuni similare, cu suprafețe minime, după cum urmează:
500mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni* cuplate (deschidere minimă de 15 m)
1000mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni* izolate pe lot (deschidere minimă de 20 m)
3000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.
* S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)
S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)
Orice operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a unui număr mai mare de 2 parcele se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Techirghiol și elaborat pe SIR 4.1.

SIR 4.2.

- este interzisă parcelarea terenului inclus în SIR 4.2., acesta fiind destinat funcțiunilor și amenajărilor specifice contactului cu apa (faleză, parc, loisir, activități balneare, plajă)

c. regim de înălțime, POT, CUT, suprafață corp de clădire

- se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.
- Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol
- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare sau în zonele învecinate clădirilor de cult, se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

SIR 2.1.

Locuințe individuale / case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni:

H maxim = P+1 (8m la cornișă), POT maxim = 30%, CUT maxim = 0.6

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Instituții și servicii:

H maxim = P+2* (10 m la cornișă)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

POT maxim = 25%, CUT maxim = 0.8

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 600mp

SIR 2.2

Locuințe individuale / case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni:

H maxim = P+1 (8 m la cornișă), POT maxim = 30%, CUT maxim = 0.6

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 200mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Instituții și servicii:

H maxim = P+2* (10 m la cornișă / atic)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1 (8 m la cornișă / atic)

POT maxim = 30%, CUT maxim = 0.9

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 500mp

SIR 2.4.

Locuințe individuale / case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni:

H maxim = P+1 (8 m la cornișă / atic)

POT maxim = 30%, CUT maxim = 0.6

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 200mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Instituții și servicii:

H maxim = P+3* (13 m la cornișă / atic)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

POT maxim = 30%, CUT maxim = 1.2

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 500mp

SIR 4.1.

Locuințe individuale / case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni:

H maxim = P+2 (10 m la cornișă / atic)

POT maxim = 30%, CUT maxim = 0.9

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Instituții și servicii:

H maxim = P+3 (13 m la cornișă / atic)

POT maxim = 25%, CUT maxim = 1.0

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 800mp

SIR 4.2.

În SIR 4.2. este interzisă construirea de locuințe și vile turistice.

Instituții și servicii:

H maxim: P (5 m la cornișă / atic)

POT și CUT – Este obligatorie păstrarea unei densități foarte mici în SIR 4.2., specifice parcurilor, zonelor de loisir – orice intervenție nouă trebuie fundamentată prin studii de specialitate făcute pe întreg teritoriul ocupat de SIR 4.2.

POT = 10%, CUT = 0.1

d. modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă (izolat, cuplat, înșiruit)

SIR 2.1., SIR 2.2, SIR 2.4., SIR 4.1

- este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, imobilelor propuse spre clasarea în LMI și a celor cu grad mediu și mic de protecție
- pentru toate celelalte imobile incluse în SIR 2.1., SIR 2.2, SIR 2.4., SIR 4.1 amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face în regim izolat și cuplat; constituie excepție SIR 2.4. unde este permisă amplasarea construcțiilor și în regim înșiruit în zona Pieței Republicii, conform specificului local de zonă comercială
- clădirea principală poate fi amplasată pe aliniament sau retrasă între 2m și 5m de la stradă, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei
- se vor conserva spațiile plantate și grădinile specifice incintelor cu funcțiuni de sănătate și turism, precum și a celorlalte tipuri de instituții publice (vezi planșele 4.1. p. 4.2)

SIR 4.2.

- amplasarea tuturor construcțiilor în regim izolat; amenajările vor asigura permeabilitatea spațiului urban în relație cu apa

e. tipologia clădirilor:

SIR 2.1., SIR 2.2, SIR 2.4., SIR 4.1

- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor – în cazul imobilelor protejate: monument istoric și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție.
- principalele tipuri de clădiri din SIR 2.1., SIR 2.2, SIR 2.4., SIR 4.1 sunt: vile parter sau cu mai multe niveluri specifice stațiunilor balneare, vile parter cu elemente neoromânești, vile în stil modernist, locuințe populare urbane, locuințe colective, sanatorii și ansambluri hoteliere de mari dimensiuni, instituții și servicii publice (primărie, biserică) etc.

SIR 4.2.

- principalele tipuri de clădiri / construcții amplasate în SIR 4.2.: Pavilionul de Băi reci, terase cu caracter provizoriu / sezonier, restaurante etc.

f. forma și aspectul clădirilor

SIR 2.1., SIR 2.2, SIR 2.4., SIR 4.1

- se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul

imobilelor monument istoric, cu grad mare și mediu de protecție. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.

- se păstrează forma și aspectul clădirilor cu grad mic de protecție; se vor conserva materialele originare acolo unde este posibil (lemn, cărămidă, piatră, materiale ceramice etc), în caz contrar se vor înlocui cu unele cu caracteristici identice
- în cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- în cazul clădirilor fără grad de protecție și a clădirilor noi, alegerea formei și aspectului va fi în acord cu funcțiunea acestora
- volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu grad mare de protecție (propus pentru clasarea în LMI);
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.
- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;
- învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fălțuită.
- acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.
- la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - vâruiele în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culorile specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

SIR 4.2.

- clădirile vor avea un aspect cât mai neutru, cu linii simple, pentru a se înscrie cât mai natural în peisajul falezei și pentru a nu concura cu imaginea lacului.

g. împrejurimi

- se impune restaurarea și conservarea împrejurimilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: monument istoric și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție.
- pentru imobilele fără grade de protecție se va propune formula consacrată în arhitectura tradițională locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60cm înălțime și panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn; împrejurirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.
- se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă

vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

SIR 4.2.

- este interzisă împrejmuirea terenurilor amplasate în SIR 4.2.; în cazuri excepționale în care este necesară împrejmuirea unor anumite construcții (ex.: rețele de utilitate publică etc.), se va recurge la variante cât mai neutre (plasă de sârmă dublată de vegetație).

h. spații libere / plantate

- în incinta imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare de protecție sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / monumentele funerare sau memoriale, anexe și amenajările;
- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Piața Republicii, trama stradală proiectată, Faleză, Valea Techirghiol, plantații de aliniament, grădini din incinte publice ș.a.) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol);
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini / faleză, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

i. utilizarea specifică

- este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (monumente istorice, grad mare, grad mediu, grad mic de protecție)
- este obligatorie conservarea funcțiilor istorice ale ZCP I [funcțiuni de tip central specifice unei stațiuni balneoclimaterice]. Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP I., respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acesteia. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP I. Funcțiuni permise în ZCP I.: zonă instituții publice și servicii de interes general; zonă funcțiuni cu caracter balnear, turism; zonă funcțiuni culturale; spații plantate, agrement; zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

PROPUNERI PENTRU R.L.U. ZCP II – CIMITIRUL MUSULMAN

Pentru definirea cu exactitate a caracteristicilor *Zonei Construite Protejate II. Cimitirul musulman* și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, respectiv Subzonelor Istorice de Referință (S.I.R.), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal – ZCP II. Cimitirul musulman, întocmit în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. P.U.Z. Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei subzone.

Până la clasarea în L.M.I. a Cimitirului musulman (propunere a prezentului studiu) și elaborarea P.U.Z. Z.C.P., pentru protejarea imobilului împreună cu zona sa de protecție propusă, care împreună formează ZCP II – Cimitirul musulman, oraș Techirghiol, se stabilesc următoarele prevederi, care vor fi introduse în Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G.:

- În ZCP II autorizarea/desființarea se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța.

- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilului cu grad mare de protecție, propus pentru clasarea în LMI, prin studii de specialitate (raport de cercetare arheologică, studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

În cadrul ZCP II există următoarele categorii de imobile protejate:

- 1 imobil cu grad mare de protecție (**propus spre clasare în LMI**) – Cimitirul musulman

Intervenții admise în ZCP II.:

Categoriile generale⁴⁷ de intervenții admisibile în ZCP II.:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare imobilul propus spre clasare în LMI (monumentele funerare, construcțiile și amenajările, plantațiile), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate;
- în imobilul propus spre clasare (Cimitirul musulman) sunt permise numai activitățile specifice funcțiunii de cult; este interzisă schimbarea funcțiunii istorice; se admit funcțiuni de tip cultural în proporție de maximum 10% din suprafața imobilului
- este interzisă desființarea elementelor componente ale imobilului cu grad mare de protecție (monumentele funerare, construcțiile și amenajările, plantațiile);
- punerea în valoare a imobilului cu grad mare de protecție prin protejarea imaginii cimitirului și prin reglementarea construirii în zona de protecție
- este permisă edificarea de volume noi în incinta cimitirului musulman numai în condițiile prevăzute de legislație și justificată printr-un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate, gabarit și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii îmbunătățirea imaginii fondului construit al ZCP II.;
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP II.;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate)

Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban ale ZCP II. sunt admise cu următoarele condiții:

a. trama stradală (se aplică la nivelul fragmentelor din următoarele SIR: 1.1., 3, 4.4., 5.1., 5.2)

- sunt posibile intervențiile supra tramei stradale cu condiția păstrării nealterate a incintei imobilului cu grad mare de protecție – cimitirul musulman și cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța.

b. parcelarul (se aplică la nivelul fragmentelor din următoarele SIR: 1.1., 3, 4.4., 5.1., 5.2)

- este interzisă modificarea parcelei cimitirului musulman – imobil cu grad mare de protecție
- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC
- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp

⁴⁷ Tipurile de intervenții asupra elementelor componente ale Z.C.P. vor fi clasificate diferit: imobilul propus pentru clasare în LMI și imobilele amplasate în zona sa de protecție

- se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de:
 - 500 mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot^{48*}; se va lua în considerare parcela medie de 1000-1500 mp pentru locuințe
 - 2000 mp pentru activități economice.

Orice altă operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a unui număr mai mare de 2 parcele se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Techirghiol și elaborat pe SIR din care fac parte parcelele.

c. regim de înălțime, POT, CUT, suprafață corp de clădire (se aplică la nivelul fragmentelor din următoarele SIR: 1.1., 3, 4.4., 5.1., 5.2)

- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. *Regimul de înălțime predominant* reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.
- Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

Cimitir (imobil propus spre clasare):

H maxim = P (5 m la cornișă / atic), POT maxim = 0.1%, CUT maxim = 0.01

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 100mp

Locuințe individuale / case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni și activități economice (mici ateliere de producție, de depozitare și servicii):

H maxim = P+1 (8 m la cornișă / atic), POT maxim = 35%, CUT maxim = 0.7

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Activități economice (mici ateliere de producție, de depozitare și servicii)

H maxim = P+1 (8 m la cornișă / atic), POT maxim = 30%, CUT maxim = 0.6

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 500mp

d. modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă (se aplică la nivelul fragmentelor din următoarele SIR: 1.1., 3, 4.4., 5.1., 5.2)

- se va păstra modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, în regim izolat sau cuplat, construirea în regim înșiruit, nefiind specifică SIR incluse în ZCP II.
- clădirea principală poate fi amplasată cu o retragere de 3m sau 5m de la aliniament, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei
- se vor conserva spațiile plantate și grădinile locuințelor

e. tipologia clădirilor (se aplică la nivelul fragmentelor din următoarele SIR: 1.1., 3, 4.4., 5.1., 5.2)

- principalele tipuri de clădiri din ZCP II sunt: locuințe individuale, clădiri destinate comerțului /

⁴⁸ * S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță); S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime (P, P+M, P+1)

f. forma și aspectul clădirilor

- în cazul clădirilor fără grad de protecție și a clădirilor noi, alegerea formei și aspectului va fi în acord cu funcțiunea acestora
- clădirile noi vor fi amplasate cu latura scurtă către stradă;
- acoperișurile se vor construi în șarpantă (patru ape sau două ape – activități economice) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă; învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fălțuită.
- la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra, cu materiale ceramice sau materiale metalice reflectorizante a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.
- finisajele exterioare vor fi în culori deschise / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

j. împrejurimi

- se impune restaurarea și conservarea împrejurimii istorice a cimitirului musulman – imobil cu grad mare de protecție.
- pentru imobilele fără grad de protecție se va propune formula consacrată în arhitectura tradițională locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60cm înălțime și panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn; împrejurirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.
- se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

k. spații libere / plantate

- sunt interzise culturile agricole pe parcela istorică a cimitirului musulman
- în incinta cimitirului musulman, imobil cu grad mare de protecție, se impun amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare monumentele funerare și împrejurirea, acțiuni care trebuie să facă obiectul unui proiect dedicat;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, plantație de aliniament, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

l. utilizarea specifică

- se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului musulman
- sunt interzise activitățile economice de mari dimensiuni, activitățile poluante

IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP (Construcții cu valoare arhitecturală sau istorică protejate prin R.L.U. al documentațiilor de urbanism (cf. Legii nr. 50, art. 3 alin.1(b)):

În cadrul evaluării imobilelor din zona studiată au fost identificate și o serie de construcții cu valoare arhitecturală sau istorică protejate prin R.L.U. al documentațiilor de urbanism (cf. Legii nr. 50, art. 3 alin.1(b)) neincluse în ZCP, care sunt protejate prin RLU aferent PUG:

- 3 imobile cu grad mediu de protecție
- 6 imobile cu grad mic de protecție

Cele 9 imobile sunt amplasate pe teritoriile ZIR 1.1., 1.3, 2.3., 3.

Propuneri pentru Regulamentul Local de Urbanism al P.U.G.:

- Autorizarea lucrărilor de construire și/sau desființare asupra construcțiilor cu valoare locală de patrimoniu construit cu grad mediu și mic de protecție și pe parcelele pe care sunt amplasate acestea se va face pe baza prevederilor RLU înscrise în certificatul de urbanism. Proceduri de avizare/aprobare – vezi cap. 5.4. Proceduri de avizare/aprobare – elemente de R.L.U.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

Intervenții admise:

- este interzisă desființarea imobilelor grad mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.

Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban în cazul clădirilor izolate identificate ca valori de patrimoniu local neclasat sunt admise cu următoarele condiții:

a. parcelarul

ZIR 1.1., 1.3, 2.3., 3.

- este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.
- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat);

b. regim de înălțime, POT, CUT, suprafață corp de clădire

ZIR 1.1., 1.3, 2.3., 3.

- se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde

Înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.

- pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol
- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

ZIR 1.1.

Locuințe individuale și semicolective mici / case de vacanță

- H maxim = P+1 (8 m la cornișă / atic); POT maxim = 30%; CUT maxim = 0.6
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

Cimitir:

- H maxim = P; POT maxim = 0.1%; CUT maxim = 0.01
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 100mp

ZIR 1.3.

Instituții și servicii:

- H maxim = P+1 (8 m la cornișă / atic); POT maxim = 20%; CUT maxim = 0.4
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 600mp

ZIR 2.3.

Instituții și servicii

H maxim = P+3 (13 m la cornișă / atic)

ZIR 3.

Instituții și servicii

- H maxim = P+1 (8 m la cornișă / atic); POT maxim = 20%; CUT maxim = 0.4

c. modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă (izolat, cuplat)

ZIR 1.1., 1.3, 2.3., 3.

- este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

d. tipologia clădirilor:

- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor
- principalele tipuri de clădiri din cu grad mediu și mic de protecție aflate în exteriorul ZCP sunt: vile parter cu elemente neoromânești, sanatorii/centre de recuperare de mari dimensiuni, instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie) etc.

e. forma și aspectul clădirilor

- se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor grad mediu de protecție. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo

unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.

- se vor păstra forma și aspectul clădirilor cu grad mic de protecție; se vor conserva materialele originare acolo unde este posibil (lemn, cărămidă, piatră, materiale ceramice etc), în caz contrar se vor înlocui cu unele cu caracteristici identice
- în cazul imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu grad mare de protecție (propus pentru clasarea în LMI);
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.
- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;
- învelitorile din materiale nepotrivate (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fâltuită.
- acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.
- la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

f. împrejuriri

- se impune restaurarea și conservarea împrejuririlor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție
- În cazul în care se impune înlocuirea, se va aplica formula consacrată în arhitectura tradițională locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60cm înălțime și panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn; împrejurirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.
- se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

g. spații libere / plantate

- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Piața Republicii, trama stradală proiectată, Faleză, Valea Techirghiol, plantații de aliniament, grădini din incinte publice ș.a.) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol);

- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

h. utilizarea specifică

- este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (grad mediu, grad mic de protecție)

FONDUL CONSTRUIT NOU - RECOMANDĂRI ȘI ELEMENTE DE R.L.U ÎN VEDEREA PĂSTRĂRII SPECIFICULUI LOCAL

Pentru terenurile reglementate prin documentații de urbanism (PUZ) aprobate și în vigoare la data începerii PUG, se vor respecta prevederile stabilite de acestea.

a. Trama stradală

ZIR 1.1. – se păstrează trama stradală specifică satului turcesc cu trasee sinuoase, cu lungimi mici, orientată pe mai multe direcții

ZIR 1.2. – trama stradală va urmări preluarea traseelor și a profilelor stradale din proiectul de sistematizare 1933-1936

ZIR 1.3. – se păstrează trama stradală regulată, cu străzi drepte și paralele, pe cele două direcții NV-SE și E-V, proiectată în planul de sistematizare 1933-1936

ZIR 2.3. - trama stradală va urmări preluarea traseelor și a profilelor stradale din proiectul de sistematizare 1933-1936 pentru rezolvarea problemelor de continuitate a traselor stradale și a profilelor - str. Enăchiță Văcăreanu și str. Veniamin Costache

ZIR 3 - se păstrează trama stradală regulată definitivată în anul 1938; modificările sau completările tramei stradale vor urmări planul de parcelare din anul 1924 (*Planul completării Satului Techirghiol*)

ZIR 5.1. – trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

ZIR 6.3. – se va menține obligatoriu un drum de acces, de curățare și întreținere a malului lacului

b. Parcelar

- **Parcela existentă** este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.G. și R.L.U.
- Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul studiu.
- **Parcela nouă** este parcela creată prin diviziunea unei parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.
- **Pentru parcele noi, parcela este construibilă dacă respectă următoarele condiții:**

ZIR 1.1., ZIR 1.2., ZIR 1.3., ZIR 2.3., ZIR 3, ZIR 5.1.:

- Suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale este de 500 mp.
- ZIR 1.3., ZIR 2.3., ZIR 3.: raportul laturilor va fi de 1/2 sau 1/3 pentru clădiri izolate sau cuplate.

ZIR 1.1. – se va păstra aspectul organic al țesutului urban existent, cu parcele neregulate;

ZIR 1.2. – este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor urbane cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor.

ZIR 1.3. – se va păstra aspectul regulat al parcelarului rezultat în urma sistematizării din 1933-1936

ZIR 2.3. - se vor urmări forma și suprafața parcelelor din planul de sistematizare inițial (1933-1936) pentru coerența țesutului urban;

ZIR 3 - modificările sau completările parcelarului vor urmări planul de parcelare din anul 1924 (*Planul completării Satului Techirghiol*);

ZIR 4.2. – este interzisă parcelarea terenului inclus în ZIR 4.2., acesta fiind destinat funcțiunilor și amenajărilor specifice contactului cu apa (faleză, parc, loisir, activități balneare, plajă)

c. regim de înălțime, POT, CUT suprafață corp de clădire

ZIR 1.1., ZIR 1.2., ZIR 1.3, ZIR 2.3., ZIR 3, 4.2.:

- Sunt interzise activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp: Supermagazin (supermarket, hipermarket); Mall, Centru comercial; Piață de vechituri, obor; Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spălătorie auto; Stație de combustibili; Servicii, alimentație publică; Centru de cercetare și formare profesională; Incubator de afaceri; Sediul de birouri; Sediul de firmă sau companie; Parc de activități

- Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

ZIR 1.1., ZIR 1.2., ZIR 1.3, ZIR 2.3., ZIR 3., ZIR 5.1 - Locuințe individuale și semicolective mici / case de vacanță

- H maxim = P+1 (8 m la cornișă / atic), POT maxim = 40%, CUT maxim = 0.8
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

ZIR 2.3. - Instituții și servicii

- H maxim = P+3* (13 m la cornișă / atic); *Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1 (8 m la cornișă / atic), POT maxim = 25%, CUT maxim = 1
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 600mp

ZIR 4.2.

- H maxim = P (5 m la cornișă / atic), POT = 10%, CUT = 0.1

În ZIR 4.2. este interzisă construirea de locuințe și vile turistice.

- POT și CUT – Este obligatorie păstrarea unei densități foarte mici în ZIR 4.2., specifice parcurilor, zonelor de loisir – orice intervenție nouă trebuie fundamentată prin studii de specialitate făcute pe întreg teritoriul ocupat de ZIR 4.2.

d. modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă (izolat, cuplat, înșiruit)

ZIR 1.1., ZIR 1.2., ZIR 1.3, ZIR 2.3., ZIR 3., ZIR 5.1 - clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit

ZIR 5.1. și 4.2. - pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

a. forma și aspectul clădirilor

- aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al orașului stațiune balneară și al subzonei istorico – geografice din care face parte.

- locuințele pot avea cerdac sau terasă deschisă / portic sau cursivă pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fatada sau pe un fragment al acesteia
- panta acoperișului va fi de maxim 30-45 grade în funcție de tipul acoperișului (patru ape) și al învelitorii (olane, țiglă ceramică), pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic acoperișurile cu: pantă accentuată, rupere / schimbare de pantă – specifice zonelor montane. Sunt permise acoperișurile în terasă.
- suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; se interzic construcțiile cu fațade din lemn, având aspect montan; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde;
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificii religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră, etc.), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuie de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turelor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.
- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

b. împrejmuiri

- se impune conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor cu grad mediu și mic de protecție
- împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.
- pentru gard se va propune formula consacrată în arhitectura tradițională locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60cm înălțime și panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn.
- se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- **ZIR 4.2.** - este interzisă împrejmuirea terenurilor amplasate în ZIR 4.2. În cazuri excepționale în care este necesară împrejmuirea unor anumite construcții (ex.: rețele de utilitate publică)

etc.), se va recurge la variante cât mai neutre (plasă de sârmă dublată de vegetație).

CORESPONDENȚA DINTRE U.T.R. ȘI Z.I.R/ S.I.R. STABILITE CONFORM STUDIU ISTORIC GENERAL

	Tip UTR	ZIR/ SIR	Denumire zone istorice de referință
UTR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI		
UTR 1A		SIR 2.1.	Parcelarea Hagi Pandele (Panteli)
UTR 1B		SIR 2.2	Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz
UTR 1C		SIR 2.4.	Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie
UTR 1D		SIR 4.1.	Sanatoriul balnear
UTR 2	Zonă locuințe individuale		
UTR 2A	Zonă activități productive și depozitare	ZIR 1.2.	Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
UTR 2B		ZIR 1.2.	Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
UTR 2C		ZIR 2.4.	Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie
UTR 2D		ZIR 2.2	Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz
UTR 2E		ZIR 4.4	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică
UTR 3	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 4	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 5	Zonă turistică Eforie	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism		
UTR 6 A		ZIR 1.3	Vatra veche sistematizată – zona de sud a Văii Techirghiol
UTR 6B		ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)

UTR 7	Zonă locuințe individuale		
UTR 7 A		ZIR 1.3	Vatra veche sistematizată – zona de sud a Văii Techirghiol
UTR 7 B		ZIR 1.1	Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
UTR 8	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 9	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.) Terenuri libere în intravilan
	Zonă turism/ comerț/ servicii	ZIR 5.2	
UTR 9 A	Zonă locuințe individuale	ZIR 2.3	Extinderea parcelării Panteli (1917-1924)
UTR 10	Zonă agrement Faleză		
UTR 10 A	Zonă parc terapeutic	SIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
	Teren proprietate-cladire existenta Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7- conform PUZ existent		
UTR 10 B	Zonă băi reci	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
UTR 10 C	Zonă agrement/ sport	SIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
	Teren proprietate Centru SPA, FITNESS si RESTAURANT Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3° conform PUZ		
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor speciale Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5- conform PUZ existent		
UTR 10 E	Zonă agrement/ sport+plajă	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol

UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
	Teren proprietate Centru MULTIFUNCTIONAL de TURISM BALNEOFIZIOTERAPE UTIC Bd. EFORIE 20- conform PUZ existent		
UTR 10G	Zonă neamenajată	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică	ZIR 5.1 ZIR 5.2	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.) Terenuri libere în intravilan
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	ZIR 5.1 ZIR 4.5	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.) Activități economice - Zone industriale și agrozootehnice din perioada postbelică
UTR 13	Zonă locuințe individuale		
UTR 13 A		ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 13B		ZIR 5.3	
URT 14	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UR 14 A		ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 14B		ZIR 3	ATRA NOUĂ - COLONIȘTII – CARTIERUL AGRICOL
UTR 14C		ZIR 4.4	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică
UTR 15	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 16	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)

UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 19	Zonă locuințe individuale (fost Trup 4)	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare (fost Trup 4)	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 7	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 24	Trup 9	ZIR 5.2	Terenuri libere în intravilan
UTR 25	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism-PUZ EFORIE 1	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 26	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 27	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 28	Zonă balneo- turistică	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 29	Trup 7	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 30 A	Zonă comerț/ servicii/turism	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 30B	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 31	Zonă activități productive-PUZ EFORIE 2	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 32	ZCP II	SIR 1.1	Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
		SIR 3	VATRA NOUĂ - COLONIȘTII – CARTIERUL AGRICOL
		SIR 4.4	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică

		SIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
		SIR 5.2	Terenuri libere în intravilan
G2	Gospodărie comunală-cimitire și clădiri anexă-ZONĂ PROTEJATĂ	SIR 1.1	Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
G1	Gospodărie comunală-cimitire și clădiri anexă	ZIR 1.2	Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
TDS/ IS	Terenuri cu destinație specială	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)

PROCEDURI DE AVIZARE/APROBARE - ELEMENTE DE R.L.U.:

I. Autorizarea construirii în zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

Eliberarea autorizației de construire sau pentru alte lucrări care privesc intervenții în sol în zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic trebuie să se facă doar cu avizul Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură Constanța, după caz. Condiționările privind obținerea avizului sunt prezentate în *Studiul istoric-arheologic P.U.G. Oraș Techirghiol, județul Constanța*, elaborat de Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța, autori: Constantin Băjenaru (arheolog expert), Cătălin Mircea Nopcea (arheolog). Radu Petcu (arheolog), 2018, parte componentă a S.I.G.

II. Autorizarea construirii pentru imobilele monument istoric (patrimoniu construit)

- a. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”.
- b. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.).
- c. Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
 - (i) Avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele monument istoric; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției patrimoniului construit; avizul D.J.C. Constanța va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.
3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.
- d. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele monument istoric se face conform aceluiași flux administrativ.
- e. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul D.J.C. Constanța - C.Z.M.I. nr. 4 (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C. (Ministerul Culturii) – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I. nr. 4). Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervenției în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice. În cazul lucrărilor de construire, se va elabora un studiu istorico-arhitectural și urbanistic de inserție urbană în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice. În prezent, pe raza orașului Techirghiol, sunt două monumente înscrise în LMI la cap. II Arhitectură și IV. Monumente memoriale și funerare.

III. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. prin prezentul studiu – GRAD MARE DE PROTECȚIE

- a. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.).
- b. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
 2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
 - (i) Avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele propuse pentru clasarea în LMI; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice;
 3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.
- c. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. se face conform aceluiași flux administrativ.
 - d. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I. se va face cu avizul D.J.C. Constanța - C.Z.M.I. nr. 4 sau al M.C. – C.N.M.I.;
 - e. După clasarea în L.M.I. a imobilelor propuse prin prezentul studiu, li se vor aplica regulile de la pct. II; această condiționare se aplică și în cazul imobilelor situate în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I.

IV. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasad (construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cf. Legii nr. 50) - GRAD MEDIU DE PROTECȚIE

- a. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
 2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
 - (i) Avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat – grad mediu de protecție; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice;
 3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.
- b. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție se face conform aceluiași flux administrativ (menționat mai sus).

V. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cf. Legii nr. 50) - GRAD MIC DE PROTECȚIE

- a. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mic de protecție este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului studiu și ale R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
 2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.);
 3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
 4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.
- b. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mic de protecție se face conform aceluiași flux administrativ (menționat mai sus).

VI. Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), altele decât cele de la pct. I-IV, în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4).

Situri arheologice⁴⁹

Descoperiri arheologice menționate în literatura științifică

- ISM II, 69 – inscripție descoperită la Techirghiol înainte de 1875, menționându-l pe T. Cominius Claudianus Hermaphilos, sofist și agonom al comunității pontice Hexapolis (databilă în perioada lui Marcus Aurelius și Commodus).
- ISM II, 183 – monument funerar descoperit în cimitirul musulman de la Techirghiol, astăzi în colecția Muzeului Louvre (menționat pentru prima oară de C. Allard), în memoria unui loci princeps, M. Atius Firmus și a soției sale Cocceia Iulia (datat la sfârșitul sec. I – începutul sec. II p.Chr.).
- ISM II, 272 – inscripție funerară fragmentară, datată în sec. II-III p.Chr., găsită la Techirghiol în sec. XIX, publicată inițial de Gr. Tocilescu în 1884, astăzi în colecția MNA din București.
- ISM II, 266 – inscripție funerară descoperită la Urluchioi la sfârșitul sec. XIX, menționând un personaj – Aurelius, fiul lui Dalenus, fost militar în cohortele pretoriene, provenind din vicus Amlaidina, un sat aflat în apropiere, undeva pe litoralul pontic (datare sfârșitul sec. II – începutul sec. III p.Chr.).
- ISM II, 283 – fragment de inscripție aparținând unui sarcofag, descoperită în cimitirul de la Urluchioi, care face parte din același monument cu un fragment încastrat în zidul bisericii din Tuzla; se datează la sfârșitul sec. II – începutul sec. III p.Chr.
- ISM II, 339 – un fragment dintr-o inscripție funerară în versuri (sec. II-III p.Chr.), descoperită tot în cimitirul de la Urluchioi
- Așezarea culturii Hamangia de la Techirghiol (Dealul Minerva) este cunoscută încă din anii 1950, beneficiind și de săpăturile efectuate de Eugen Comșa, Doina Galbenu și Andrei Aricescu (Comșa et alii 1962; pentru ceramica descoperită cu acel prilej, vezi Voinea, Neagu 2006).
- Pe același deal Minerva, Horia Slobozianu recuperează materiale arheologice importante care ilustrează locuirea din epoca romană (Slobozianu 1959, p. 741). Autorul precizează descoperirea unei cantități apreciabile de ceramică pe Bulevardul Eroilor, cu ocazia lucrărilor de canalizare efectuate pe o distanță de circa 300 m și în jurul clădirilor construite în partea de Nord a aceluiași bulevard.
- De la Techirghiol provine un binecunoscut depozit de 28 de piese din bronz (celturi, seceri, mâner de sabie, lamă de sabie, fragmente de coif, turte), cu o greutate totală de 2,383 kg, se datează în faza Hallstatt A1 și aparține probabil unui mic atelier; piesele provin din Transilvania, pe calea schimburilor intertribale (Aricescu 1970, p. 32-34 , 5859, fig. 9, 10).
- În apropierea stadionului și în grădinile locuitorilor din zonă au fost culese fragmente ceramic preistorice și medieval timpurii, iar "pe culmea terasei înalte din partea de sud a localității", pe traseul canalului de irigație ce pornește din partea de SE a orașului, "la locul unde acesta cotește spre sud", s-au observat gropi de morminte (orientate E-V), probabil din perioada medievală timpurie (Boroneanț 1977, p. 321).
- Același V. Boroneanț menționează descoperirea de fragmente ceramice romane la 2 km distanță de oraș, în zona carierei de piatră de pe malul lacului, iar la 1,5 km distanță spre Sud de carieră a fost găsită o unelată de silex din epipaleolitic (Boroneanț 1977, p. 321).
- Cele mai consistente urme de locuire observate de V. Boroneanț sunt cele din zona Urluchioi, îndeosebi din zona sitului aflat la limita dintre teritoriile actuale ale UAT Techirghiol și UAT

⁴⁹ Conform Studiu Isoric- Arheologic PUG Orașul Techirghiol, Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța, 2018

Topraisar; este vorba de o întinsă așezare din epoca romană, situată pe ambii versanți ai unei văi largi care se varsă în fostul braț Urluchioi (mai exact la Nord de fostul sat Urluchioi); în teren s-au observat numeroase fragmente ceamice și resturi de construcții din piatră și cărămidă.

- O serie de monede descoperite întâmplător pe teritoriul orașului (Vertan, Custurea 1995/1996, p. 318-319: monede Constantin, Constans, Constantius II, Valens, donate de R. Diaconu și R. Frățilă; Custurea, Vertan, Talmațchi 1997, p. 382: monede de la Licinius, Constantin, Constans, Constantius II, Valens; Custurea, Vertan, Talmațchi 1998, p. 323: monedă de la Maximianus, anul 296), provenind cel mai probabil din așezările romane din vatra localității și de pe malul lacului, ilustrează intensă circulație monetară din această perioadă.

Situri arheologice conform Listei Monumentelor Istorice 2015 (cf. Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015) orașul Techirghiol figurează cu următoarele poziții:

1 – RAN 60543.01. Așezarea Hamangia de la Techirghiol - "Dealul Minerva", pe malul lacului Techirghiol – așezare, epoca neolitică (cod LMI CT-I-s-B-02760).

2 - RAN 60543.02. Situl arheologic de la Techirghiol. la 1,5 km V de fosta carieră Techirghiol – așezare paleolitic, epoca romană. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02761, cu două subramuri - așezare romană (cod LMI CT-I-m-B-02761.01) și așezare din epipaleolitic (cod LMI CT-I-m-B-02761.02).

3 – RAN 60543.03. Situl arheologic de la Techirghiol, în jurul golfului Urluchioi – așezare și necropolă, Neolitic, LaTene, Elenistic, Roman. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02762 (situl arheologic de la Techirghiol, punct "Urluchioi"), cu două subramuri - așezare romană (CT-I-m-B-02762.01) și așezare neolitică (CT-I-m-B-02762.02).

Pe lângă pozițiile menționate mai sus, în Repertoriul Arheologic Național orașul Techirghiol apare cu următoarele localizări:

4 - 60543.04. Situl arheologic de la Techirghiol - "Dealul Urluchioi". La cca. 4 km sud-vest de oraș și la 600 m nord-vest de malul Lacului Techirghiol, pe Valea Dereaua și pe pantele line sud-vestice ale Dealului Urluchioi – așezare, neolitic, epoca romană.

SIT 1 – TECHIRGHIOI – "DEALUL MINERVA" (COD LMI CT-I-s-B-02760) (COD RAN 60543.01)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789161.785	290474.109	11	788482.702	290857.662
2	789223.876	290532.327	12	788482.135	290796.909
3	789194.246	290568.440	13	788287.134	290704.880
4	789191.120	290768.759	14	788240.154	290616.016
5	789026.444	290771.468	15	788477.007	290488.517
6	788876.392	290772.110	16	788736.867	290350.864
7	788875.172	290836.397	17	788804.734	290338.739
8	788737.834	290807.707	18	788827.852	290298.811
9	788632.975	290773.553	19	788922.872	290332.772
10	788593.480	290899.934	20	789030.057	290407.276
Suprafață: 33,5 ha					

- Localizare: În intravilanul de Nord-Est al orașului, delimitat de malul lacului Techirghiol la Sud, strada Ion Țuculescu la SV, străzile Ecaterina Varga, Pictor Ion Andreescu, Eroilor și Munteniei la Nord. Resturile arheologice se concentrează în special pe străzile Alecu Russo, Alexandru Vlahuță, Maior Gheorghe Șonțu, Minerva, Costache Negri, George Coșbuc, Bd. Eroilor (între str. Mărășești și Piața Republicii), Dr. Ion Tătăranu (între str. Mărășești și Piața Republicii), Ecaterina

Teodoroiu, Griviței, Nicolae Titulescu, Pictor Ion Țuculescu, Negru Vodă, Ecaterina Varga (între str. Pictor Ion Țuculescu și str. Muncii), Muncii (între str. Dr. Ion Tătăranu și Pictor Ion Andreescu), Colonel Mărculescu, Pictor Ion Andreescu, Mărășești, Munteniei, Transilvaniei, Mărășți, Oituz, Bd. Eforie.

SIT 2 – TECHIRGHIOI NORD – LOCUIRE ROMANĂ

Pct.	X	Y
1	787939.938	291542.796
2	787819.510	291568.800
3	787499.592	291586.651
4	787483.407	291077.142
5	787690.733	291069.482
6	787700.807	291146.179
7	787811.353	291141.198
Suprafață: 18 ha		

- Localizare: la Vest de str. Răscoala din 1907 (DN 38), în zona fostelor grajduri ale IAS Techirghiol și în terenurile arabile de la Vest de acestea.

Sit 3 – Techirghiol Vest – ”Cimitirul turcesc” – grup de tumuli

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787592.239	290601.547	9	787342.829	290430.807
2	787553.813	290706.468	10	787408.272	290463.946
3	787366.454	290752.634	11	787465.782	290495.128
4	787347.105	290660.873	12	787488.901	290504.886
5	787250.757	290619.866	13	787516.433	290535.955
6	787286.747	290537.862	14	787569.157	290550.621
7	787309.214	290479.155	15	787601.547	290573.986
8	787318.563	290482.566	-	-	-
Suprafață: 6,5 ha					

- Localizare: în partea de Vest a orașului, în apropiere de drumul național DN 38 (str. Răscoala din 1907); cuprinde cea mai mare parte a cimitirului musulman, precum și proprietăți aflate pe străzile Gheorghe Șincai și Aprodu Purice.

Sit 4 – Techirghiol Sud – ”Stadion” – locuire preistorică și medievală timpurie

Pct.	X	Y
1	788130.235	290000.787
2	788205.215	289647.416
3	788376.395	289683.946
4	788605.904	289793.964
5	788555.541	289881.927
6	788491.373	290057.940
Suprafață: 13 ha		

- Localizare: în zona de Sud a orașului, în apropiere de stadion, dar și pe proprietățile învecinate, delimitat de Est de str. Traian, la Nord de Bd. Victoriei, la Vest de str. Emil Cioran, iar la Sud de terenurile intravilane aflate la Sud de strada Narciselor.

Sit 5 – Techirghiol Sud – necropolă tumulară și plană

Pct.	X	Y
1	788099.084	288997.325
2	788349.687	288965.766
3	788389.025	289325.552
4	788404.188	289472.689
5	788409.882	289554.861
6	788377.959	289680.688
7	788203.803	289644.266
8	788054.991	289613.257
9	788095.270	289430.845
10	788015.799	289414.397
11	788107.263	289044.317
Suprafață: 21 ha		

- Localizare: în zona de Sud a orașului, intravilan și extravilan, pe pantele de Nord ale dealului cunoscut în Planul Director de Tragere sub toponimul Ormancic, imediat șla Sud de situl 4

Sit 6 – Techirghiol SV – locuire antică și medievală

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787029.117	289674.622	7	787596.819	289748.625
2	787103.115	289648.690	8	787566.299	289737.804
3	787089.473	289513.801	9	787515.581	289878.066
4	787153.631	289351.370	10	787370.586	289798.159
5	787400.234	289453.899	11	787224.376	289749.132
6	787674.165	289566.890	12	787100.766	289804.519
Suprafață: 19 ha					

- Localizare: în zona de SV a orașului, într-un perimetru care cuprinde proprietăți aflate pe străzile Răscoala din 1907, Walter Mărăcineanu, George Enescu, Plantelor, Samuil Micu și Pericle Macri, precum și la Sud de strada Pericle Macri.

Sit 7 – Techirghiol Vest – așezare La Tene / elenistică

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	786185.043	290082.765	9	785618.070	289769.037
2	786067.476	290163.226	10	785693.887	289714.604
3	785996.936	290146.260	11	785803.984	289697.225
4	785907.794	290009.446	12	785854.111	289696.398
5	785822.268	290063.001	13	785967.224	289713.758
6	785709.162	289898.366	14	786143.798	289704.869
7	785639.666	289944.396	15	786388.819	289742.238
8	785552.725	289817.742	16	786478.380	289876.125
Suprafață: 26 ha					

- Localizare: la marginea de Vest a orașului (circa 600 m NV de intersecția DN 38 – DJ 393), în zona fermelor de la Nord de drumul național DN 38 spre Movilița; la Sud este mărginită de un canal de irigații.

Sit 8 – Techirghiol SV - șanțuri de delimitare antice

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	785234.119	289432.497	10	786744.397	289383.269
2	785340.857	289369.451	11	786718.840	289521.339
3	785524.512	289294.034	12	786497.051	289575.159
4	785806.686	289242.416	13	786082.333	289488.948
5	786134.928	289215.061	14	785709.282	289417.443
6	786141.240	289184.130	15	785639.111	289424.411
7	786364.315	289227.606	16	785518.300	289556.564
8	786534.371	289259.402	17	785216.950	289493.524
9	786518.931	289346.255	-	-	-
Suprafață: 34 ha					

- Localizare: în extravilanul de SV al orașului, la Sud de DN 38 și la Vest de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, în vecinătatea necropolei tumulare (sit 9) și a așezării elenistice de la Nord (sit 7).

Sit 9 – Techirghiol SV – necropolă tumulară și plană

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	784949.684	289472.075	13	785530.820	289294.108
2	785326.164	288713.130	14	785343.679	289371.338
3	785321.614	288344.346	15	785231.168	289434.409
4	785523.865	288341.597	16	785210.281	289502.564
5	785528.850	288578.073	17	785132.655	289487.573
6	785583.198	288579.332	18	785100.819	289645.498
7	785577.991	288781.410	19	784997.978	289627.943
8	785937.840	288842.666	20	784955.856	289820.487
9	786188.606	288882.239	21	784670.619	289768.150
10	786162.925	289040.818	22	784712.864	289582.321
11	786134.818	289216.316	23	784747.530	289433.935
12	785808.628	289244.053	-	-	-
Suprafață: 73 ha					

- Localizare: la distanțe cuprinse între 1 și 2 km SV de oraș (intersecția DN 38 – DJ 393), majoritar la Sud de DN 38, în terenurile arabile traversate de canalul de irigații și de conducta Transgaz.

Sit 10 – Techirghiol SV – locuire La Tene / elenistică

Pct.	X	Y
1	785585.510	288580.528
2	785917.828	288421.611
3	786233.352	288278.839
4	786379.517	288514.360
5	786206.715	288586.142
6	786158.348	288874.524
7	785938.026	288839.589
8	785579.589	288779.486
Suprafață: 27 ha		

- Localizare: în terenul extravilan de la SV de oraș, la circa 1-1,5 km SV de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, imediat la Vest de drumul județean DJ 393, în vecinătatea mării necropole tumulare (sit 9).

Sit 11 – Techirghiol SV – ”Movila Ormancic” – necropolă

Pct.	X	Y
1	786683.501	288660.184
2	786549.058	288138.039
3	786856.130	288050.378
4	786838.455	287972.454
5	786948.923	287944.866
6	786993.837	288131.410
7	786932.730	288149.710
8	786875.527	288425.171
9	787263.832	288538.089
10	787240.498	288661.173
11	787190.722	288854.851
Suprafață: 30 ha		

- Localizare: la marginea de SV a orașului (circa 1 km Sud de intersecția dintre DN 38 și DJ 393), la Est de DJ 393, în terenul extravilan din apropiere de centrul logistic Dedeman.

Sit 12 – Techirghiol Vest – tumuli aplatizați

Pct.	X	Y
1	783796.827	290313.566
2	783873.283	290138.303
3	784114.335	290243.870
4	784039.242	290420.719
Suprafață: 5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Vest a teritoriului UAT Techirghiol, aproximativ 3 km distanță de oraș și la 1 km Nord de drumul național DN 38 spre Movilița.

Sit 13 – Techirghiol Sud – tumul aplatizat

Pct.	X	Y
1	787827.410	288080.330
2	787811.909	287993.791
3	787896.046	287978.705
4	787911.423	288064.747
Suprafață: 0,75 ha		

- Localizare: în terenul extravilan situat la aproximativ 1,7 km Sud de oraș, 1,5 km Est de DJ 393 și 1 km Vest de malul lacului Techirghiol. - Descoperiri: anomalie vizibilă pe imagini satelitare și ortofotoplanuri, care indică prezența unui tumul aplatizat. - Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 14 – Techirghiol Sud – ”Carieră” – așezare romană, locuire preistorică (cod LMI 2015 CT-I-s-B-02761) (cod RAN 60543.02)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789333.647	288542.732	14	787722.325	286795.961
2	789054.125	288522.518	15	787875.211	286772.681
3	789007.680	288624.492	16	788039.049	286804.143
4	788765.440	288641.459	17	788151.434	287035.503
5	788671.911	288141.854	18	788398.741	287183.579
6	788470.262	288157.798	19	788771.212	287550.609
7	788409.236	287771.735	20	788866.956	287676.891
8	788158.202	287799.637	21	788863.903	287810.973
9	788092.261	287492.831	22	788823.942	287933.789
10	787931.403	287542.932	23	788946.871	288061.214
11	787838.704	287226.337	24	789133.090	288097.615
12	787738.802	287254.096	25	789207.499	288210.651
13	787632.141	286838.592	-	-	-
Suprafață: 103 ha					

- Localizare: pe malul de Vest al lacului Techirghiol, la distanțe cuprinse între 500 m și 2,5 km Sud de oraș, în zona vechilor cariere de piatră și până în apropierea digului care separă lacul Techirghiol de balta Zarguzon.

Sit 15 – Techirghiol Sud – ”Urluchioi Est” – așezare neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire romană (Cod LMI 2015 CT-I-s-B-02762) (Cod RAN 60543.03)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787444.833	286980.097	16	785528.222	285785.904
2	786953.088	287081.130	17	785878.562	285940.166
3	786974.229	287172.147	18	785887.303	286017.653
4	786271.912	287342.307	19	786094.660	286262.847
5	786242.433	287238.118	20	786233.931	286395.137
6	785922.726	287319.200	21	786279.638	286593.943
7	785886.779	287225.419	22	786596.232	286412.125
8	785639.323	287228.177	23	786704.795	286294.140
9	785609.703	286605.227	24	786774.246	286277.666
10	785420.149	286605.876	25	786858.901	286295.995
11	785215.599	286065.761	26	786933.835	286401.247
12	785228.998	285429.098	27	787074.310	286467.072
13	785311.216	285379.884	28	787189.123	286543.018
14	785390.369	285549.477	29	787353.317	286575.520
15	785441.226	285683.429	-	-	-
Suprafață: 191 ha					

- Localizare: la distanțe cuprinse între 2 și 3,5 km Sud de oraș, pe malul lacului Techirghiol, de o parte și de alta a unei văi situate între dealurile Urluchioi și Ormancic și pe pantele line ale acestora, până la limita cu UAT Topraisar; este traversat pe direcția N-S de drumul județean DJ 393.

Sit 16 – Techirghiol SV – ”Dealul Urluchioi” – necropolă tumulară

Pct.	X	Y
1	785128.721	286478.870
2	785285.691	286466.700
3	785340.054	286616.146
4	785454.214	286965.029
5	785457.272	287014.143
6	785146.627	287032.486
7	785115.428	286732.650
8	785157.456	286729.105
Suprafață: 13,5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Sud a UAT Techirghiol, pe Dealul Urluchioi, la 2,5 km SV de oraș și la 350 m Vest de drumul județean DJ 393; situat între perimetrele siturilor 15 și 17.

Sit 17 - Techirghiol SV / Movilița SE ("Urluchioi") - așezare romană, locuire neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire otomană (Cod RAN: 60543.04)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	783910.520	287649.043	15	785120.917	285675.974
2	783939.145	287499.421	16	785223.976	285683.380
3	784101.864	287485.170	17	785185.745	286386.585
4	784143.864	287245.900	18	784909.971	286392.360
5	783775.522	287267.227	19	784903.870	286774.643
6	783748.736	287047.533	20	784954.085	287344.988
7	783951.357	287030.243	21	784975.661	287745.767
8	783933.810	286720.489	22	784605.556	287728.857
9	784116.137	286525.068	23	784563.404	288001.741
10	784135.741	286317.839	24	784394.874	287977.758
11	784385.310	286365.951	25	784400.476	287932.272
12	784527.041	286302.037	26	784202.417	287893.421
13	784774.366	285996.892	27	783987.695	287853.998
14	784947.592	285982.879	-	-	-
Suprafață: 171 ha					

- Localizare: limitele de Nord ale sitului se saflă la circa 2 km SV de orașul Techirghiol și la 2,5 km SE de localitatea Movilița; limita de Sud este asigurată de valea Dereaua, iar către SE se întinde până la aproximativ 250 m distanță de malul bălții Zarguzon (lacul Techirghiol), pe pantele de Vest și de Sud ale Dealului Urluchioi. Este situat într-o vale largă care se întinde la Nord de valea Dereaua (între Dealurile Movilița și Urluchioi), la limita dintre UAT Topraisar și UAT Techirghiol.

Perimetre situri arheologice pe raza U.A.T. Techirghiol

Coordonate STEREO 70

Zone de protecție situri arheologice

Sit 1

1, 789293.743, 290604.912
2, 789289.650, 290867.205
3, 789027.481, 290871.519
4, 788974.573, 290871.745
5, 788972.916, 290959.028
6, 788712.034, 290904.531
7, 788698.270, 290900.048
8, 788657.237, 291031.354
9, 788383.289, 290926.818
10, 788382.671, 290860.604
11, 788214.269, 290781.129
12, 788105.288, 290574.987
13, 788429.876, 290400.258
14, 788703.863, 290255.122
15, 788741.418, 290248.413
16, 788783.031, 290176.540
17, 788969.063, 290243.028
18, 789081.490, 290321.176
19, 789219.798, 290391.348
20, 789360.628, 290523.393

Sit 2

1, 787380.244, 290980.832
2, 787402.844, 291692.259
3, 787832.938, 291668.260
4, 788068.853, 291617.319
5, 787883.303, 291037.802
6, 787788.048, 291042.094
7, 787778.070, 290966.133

Sit 3

1, 787639.433, 290618.155
2, 787591.632, 290748.672

3, 787328.180, 290813.587
4, 787303.532, 290696.697
5, 787184.618, 290646.085
6, 787240.455, 290518.858
7, 787280.094, 290415.280
8, 787292.701, 290419.879
9, 787319.425, 290362.881
10, 787431.500, 290419.633
11, 787487.482, 290449.987
12, 787518.813, 290463.210
13, 787544.075, 290491.718
14, 787591.175, 290504.819
15, 787660.757, 290555.014

Sit 4

1, 788070.357, 290041.964
2, 788166.673, 289588.037
3, 788392.655, 289636.263
4, 788676.060, 289772.116
5, 788601.078, 289903.076
6, 788524.258, 290113.793

Sit 5

1, 787982.527, 288911.159
2, 788438.094, 288853.788
3, 788488.520, 289314.986
4, 788503.886, 289464.100
5, 788510.805, 289563.932
6, 788451.355, 289798.256
7, 788183.356, 289742.209
8, 787935.460, 289690.552
9, 787975.709, 289508.274
10, 787893.726, 289491.306
11, 788005.083, 289040.741

Sit 6

1, 787624.432, 289811.493
2, 787596.439, 289801.568
3, 787542.715, 289950.141
4, 787350.398, 289844.153
5, 787226.999, 289802.776

6, 787079.201, 289869.001
7, 786956.735, 289646.978
8, 787049.376, 289614.512
9, 787038.476, 289506.735
10, 787125.812, 289285.625
11, 787419.374, 289407.678
12, 787740.007, 289539.933

Sit 7

1, 786242.112, 290164.949
2, 786087.300, 290270.900
3, 785934.837, 290234.230
4, 785877.608, 290146.397
5, 785794.098, 290198.690
6, 785682.398, 290036.101
7, 785612.870, 290082.152
8, 785415.777, 289795.030
9, 785558.992, 289688.283
10, 785654.827, 289619.478
11, 785795.316, 289597.302
12, 785860.923, 289596.219
13, 785972.350, 289613.320
14, 786148.877, 289604.433
15, 786447.475, 289649.973
16, 786615.845, 289901.675

Sit 8

1, 786762.132, 289562.312
2, 786497.900, 289626.432
3, 786072.533, 289538.007
4, 785706.998, 289467.942
5, 785663.112, 289472.300
6, 785535.977, 289611.371
7, 785154.291, 289531.525
8, 785191.397, 289399.629
9, 785318.519, 289324.543
10, 785510.356, 289245.767
11, 785800.092, 289192.766
12, 786093.408, 289168.321
13, 786102.137, 289125.542
14, 786373.697, 289178.467
15, 786592.303, 289219.340
16, 786577.058, 289305.101

17, 786802.880, 289342.173

Sit 9

1, 785220.336, 288245.661
2, 785621.803, 288240.203
3, 785626.863, 288480.264
4, 785685.801, 288481.630
5, 785680.244, 288697.324
6, 785954.034, 288743.930
7, 786303.432, 288799.069
8, 786261.706, 289056.727
9, 786221.241, 289309.382
10, 785821.766, 289343.350
11, 785559.094, 289390.677
12, 785387.381, 289461.540
13, 785315.078, 289502.072
14, 785279.596, 289617.852
15, 785211.123, 289604.628
16, 785179.708, 289760.464
17, 785075.305, 289742.642
18, 785032.927, 289936.352
19, 784549.923, 289847.726
20, 784615.367, 289559.851
21, 784671.903, 289317.849
22, 784893.742, 289359.700
23, 785225.821, 288690.262

Sit 10

1, 785487.315, 288516.581
2, 785875.617, 288330.891
3, 786272.078, 288151.497
4, 786526.594, 288561.607
5, 786296.231, 288657.299
6, 786240.620, 288988.873
7, 785921.918, 288938.338
8, 785476.984, 288863.731

Sit 11

1, 787338.202, 288682.966
2, 787259.683, 288988.487
3, 786599.476, 288735.110

4, 786427.859, 288068.587
5, 786737.608, 287980.162
6, 786719.222, 287899.105
7, 787022.577, 287823.345
8, 787113.285, 288200.082
9, 787018.567, 288228.448
10, 786992.302, 288354.930
11, 787379.068, 288467.402

Sit 12

1, 784091.653, 290553.277
2, 783665.309, 290364.826
3, 783821.639, 290006.460
4, 784245.097, 290191.910

Sit 13

1, 787695.785, 287912.962
2, 787976.927, 287862.553
3, 788027.404, 288144.995
4, 787746.674, 288197.067

Sit 14

1, 789297.123, 288164.833
2, 789481.717, 288652.575
3, 789116.328, 288627.332
4, 789074.058, 288720.142
5, 788683.497, 288747.497
6, 788590.117, 288248.690
7, 788385.884, 288264.838
8, 788325.326, 287881.732
9, 788079.382, 287909.071
10, 788017.451, 287620.927
11, 787863.980, 287668.727
12, 787770.410, 287349.161
13, 787667.263, 287377.822
14, 787514.685, 286783.445
15, 787692.794, 286699.252
16, 787877.169, 286671.176
17, 788107.144, 286715.339
18, 788228.406, 286964.975
19, 788460.425, 287103.897

20, 788839.840, 287477.769
21, 788967.778, 287644.266
22, 788963.595, 287827.952
23, 788937.685, 287907.586
24, 788996.996, 287969.066
25, 789193.545, 288007.486

Sit 15

1, 785543.964, 287329.301
2, 785809.185, 287326.346
3, 785861.128, 287438.046
4, 786172.663, 287359.037
5, 786201.860, 287462.231
6, 787094.112, 287246.053
7, 787073.771, 287158.481
8, 787564.936, 287057.565
9, 787436.555, 286490.004
10, 787231.457, 286449.403
11, 787122.529, 286379.175
12, 787000.095, 286321.804
13, 786917.939, 286206.407
14, 786779.054, 286176.335
15, 786651.904, 286203.859
16, 786536.873, 286328.872
17, 786346.896, 286439.940
18, 786324.689, 286343.351
19, 786167.529, 286194.069
20, 785983.321, 285976.246
21, 785971.536, 285871.783
22, 785589.603, 285703.610
23, 785528.650, 285631.813
24, 785482.597, 285510.512
25, 785354.979, 285237.079
26, 785130.131, 285371.672
27, 785115.160, 286083.055
28, 785351.142, 286706.169
29, 785514.309, 286705.610

Sit 16

1, 785017.476, 286387.142
2, 785353.735, 286361.071
3, 785434.639, 286583.478
4, 785553.280, 286946.057

5, 785563.371, 287108.106
6, 785057.014, 287138.005
7, 785005.352, 286641.525
8, 785046.292, 286638.072

Sit 17 PUG Techirghiol (= Sit 29 PUG Topraisar)

1, 785375.478, 286582.760
2, 785106.972, 286588.382
3, 785104.114, 286767.446
4, 785153.716, 287330.830
5, 785187.358, 287955.751
6, 784775.888, 287936.951
7, 784730.975, 288227.706
8, 784172.270, 288148.198
9, 784179.097, 288092.762
10, 784165.089, 288090.014
11, 783840.293, 288030.381
12, 783703.391, 287666.808
13, 783741.107, 287469.656
14, 783599.617, 287477.850
15, 783524.993, 286865.796
16, 783740.576, 286847.400
17, 783729.193, 286646.475
18, 783923.342, 286438.384
19, 783957.278, 286079.648
20, 784360.888, 286157.455
21, 784401.489, 286139.146
22, 784672.849, 285804.346
23, 784825.587, 285791.991
24, 785008.951, 285467.309
25, 785434.460, 285497.885

DIRECȚII GENERALE DE REGLEMENTARE PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ȘI DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE ȘI SITURILOR ARHEOLOGICE

Intervențiile de orice fel asupra monumentelor istorice de importanța locală (B) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Direcția Județeană Constanța pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Constanța – Comisia zonală pentru Monumente;

Intervențiile asupra monumentelor istorice de importanța națională (A) se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii - Comisia națională pentru Monumente .

Intervențiile ce se efectuează asupra monumentelor istorice sunt:

- toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiți, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- strămutarea monumentelor istorice;
- amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice;

- Autorizația de construire, autorizația de desființare, precum și autorizațiile referitoare la intervențiile menționate mai sus se eliberează numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției Județene Constanta pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Constanta și /sau avizul Ministerului Culturii – după caz și cu celelalte avize sau acorduri, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Referitor la imobilele care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zona protejată:

- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specific locală , cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene Constanta pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Constanta și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

- În baza STUDIULUI ISTORIC sunt marcate zonele de protecție a monumentelor istorice.

- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism și a prevederilor Regulamentului de Intervenții în Zone Protejate.

- În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene Constanta pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Național Constanta și a Muzeului de Istorie și Arheologie a Județului Constanta, acest fapt.

Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 :

În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;

Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

Toate lucrările care urmează să efectueze solul din intravilanul orasului Techighiol (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie) urmează să fie anunțate prin grija primăriei oras Techirghiol, Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Național a jud. Constanta pentru a proceda, în funcție de anvergura intervenției și de locul acesteia. Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare cu cele enumerate anterior care urmează să se execute și în extravilanul orasului Techirghiol pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrative al orasului.

4.13.2 ZONE DE PROTECȚIE ACVIFAUNISTICĂ

Lacul TECHIRGHIOI, zona limitrofa a lacului, faleza și o parte din teritoriul administrativ din partea de sud a teritoriului administrativ precum și o zonă din perimetrul intravilan al orasului în partea de est și sud, sunt cuprinse în **SITUL NATURA 2000** (perimetrul sitului este delimitat pe planul de încadrare în teritoriu) delimitat prin HG nr. 1284 din 24/10/2007, în anexa nr.1 - Lista ariilor de protecție specială avifaunistică, lacul TECHIRGHIOI cu număr de cod ROSPA0061 - protecție 100% din suprafața. Scopul delimitării acestei arii de protecție este asigurarea conservării tipurilor de habitate naturale și a habitatelor speciilor pentru care au fost desemnate conform OUG 57/2007, anexele 2 și 3.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona **SITULUI NATURA 2000**, se va face numai în urma obținerii acordurilor și avizelor AGENTIEI DE PROTECȚIE A MEDIULUI și a tuturor instituțiilor implicate în administrarea și protejarea ariilor de protecție specială.

4.13.3. ZONE TURISTICE DE AGREMENT- AMENAJĂRI PLAJĂ LAC- REGLEMENTĂRI

Reglementările generale pentru aceste zone sunt instituite de Legea apelor nr. 107/1996, Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 1204 /2010, legislația specifică de mediu.

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul acestor zone de protecție se face numai pe baza avizelor instituțiilor mai sus menționate.

Utilizarea plajelor în scop turistic se face de către operatorii economici care au încheiat un contract de închiriere cu Administrația Națională "Apele Române", în condițiile legii, denumiți "operatori de plajă" și care dețin autorizație turistică pentru sectoarele de plajă pentru care au încheiat contractul de închiriere.

Autorizarea oricărui construcții de tipul debarcader, platforme, scări și rampe de acces, panouri de delimitare, etc., se vor face conform avizelor Administrației Naționale "Apele Române" și Agenției de Protecție a Mediului.

4.13.4 ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul zonelor de protecție delimitate conform Ordinului 536/ 1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației se face numai pe baza și în conformitate cu avizul Direcției de Sănătate Publică.

Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stații de epurare etc.) în conformitate cu OMS 536/1997 publicat în MO 140/1997.

Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim 1000m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.

Zona de protecție la conducta de transport țigui este de 10m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.

Zona de protecție la conducta de transport gaze este de 20 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.

Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie

tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-edilitar în cauză.

Zona de siguranță la conducta de transport gaze este de 100 m de o parte și de alta a conductei, zonă în care autorizarea construcțiilor se poate face doar în baza unui aviz favorabil dat de deținătorul conductei.

Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție

Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 536/1997, art.8,10,11 și 43.

Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la DSP-Constanta spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS 536/1997 art.28

Autorizarea lucrărilor de construire în zona instalațiilor și echipamentelor electrice va avea în vedere:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09,03,2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29,11,2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 24m pentru LEA 20kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu cîte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

4.CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezenta documentație urmează a fi analizată și avizată conform legislației în vigoare și apoi aprobată de Consiliul Local al orașului Techirghiol.

Odată aprobat **Planul Urbanistic General și Regulamentul Local aferent** capătă valoare juridică, oferind instrumentul de lucru necesar administrației locale și județului Constanța ce vor urmări aplicarea lor.

Stabilirea categoriilor de intervenție și a reglementărilor s-au realizat în baza analizei multicriteriale la nivelul cartierelor și trupurilor componente privind:

- Funcțiunea dominantă în zonă;
- Configurația fondul construit existent și a parcelarului propus;
- Circulația și echiparea edilitară;

Față de posibilitățile de ocupare a resurselor de muncă în raport cu locurile de muncă existente și posibil de realizat, datorită potențialului de dezvoltare a activităților de servicii și turistice, se

preconizează o creștere a interesului pentru dezvoltarea acestor activități (și implicit a solicitărilor pentru terenuri destinate agro- turismului, comerțului și serviciilor), precum și a sectorului de locuințe.

Orașul își va păstra și dezvolta în continuare profilul economic actual, diversificat, prin încurajarea dezvoltării activităților economice specifice acestuia, cu profil turistic, balnear și activități productive. Relansarea activității economice se poate realiza prin reactivarea și diversificarea unităților economice existente în turism precum și stimularea investițiilor în societăți comerciale cu profil turistic- comerț/ servicii, promovarea activităților industriale nepoluante.

Dezvoltarea serviciilor comerciale și turistice, atât către agenții economici cât și către populație trebuie să fie o prioritate în demersurile de stimulare a organismelor competente centrale și locale, atât datorită lipsei acestora ca volum și calitate necesară, cât și datorită resurselor pe care le oferă prin crearea de locuri de muncă pentru populația orașului.

Aplicarea prevederilor **Planului Urbanistic General Oraș Techirghiol**, se face conform **Regulamentului Local aferent Planului Urbanistic General** care cuprinde :

- Prescripții și reglementări generale la nivelul teritoriului cuprins în intravilanul propus al orașului ;
- Prescripții specifice la nivelul unităților teritoriale de referință.

sef proiect,
urb. A. Necșulescu (Popa)



ANEXA 1

**DISTANȚELE MINIME DINTRE CONDUCTELE SUBTERANE DE
GAZE NATURALE ȘI DIFERITE INSTALAȚII, CONSTRUCȚII SAU OBSTACOLE**

Conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

Nr . crt .	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă în smt de la conducta			Distanța minimă în smt de la conducta		
		de gaze din PE de:			de gaze din oțel de:		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Clădiri cu subsoluri sau aliniamente de terenuri susceptibile a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc.	0,5	0,5	1	1,5	1,5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1,5	1	1	1,5
5	Conducte de apă, cabluri electrice de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV sau căminele acestor instalații	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0,5	0,5	1	1	1	1
7	Copaci	0,5	0,5	0,5	1,5	1,5	1,5
8	Stâlpi	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
9	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: • În rambleu • În debleu, la nivelul terenului	1,5*	1,5*	1,5*	2*	2*	2*
		3,0**	3,0**	3,0**	5,5**	5,5**	5,5**

Notă: Distanțele exprimate în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane.

*) De la piciorul taluzului

***) Din axul linei de cale ferată

Conductele, fittingurile și armăturile din PE se montează îngropat direct pământ, adâncimea minimă de montaj fiind de 0,9 m.

Se interzice montarea rețelelor de gaze la un nivel inferior celui al bazei fundațiilor clădirilor, pe trasee paralele cu acestea, până la distanța de 2 m de la clădire.

Se interzice montarea de conducte din oțel supraterane la mai puțin de 20 m de calea ferată electrificată și/sau linii electrice aeriene (LEA) de joasă, medie sau înaltă tensiune.

ANEXA 2

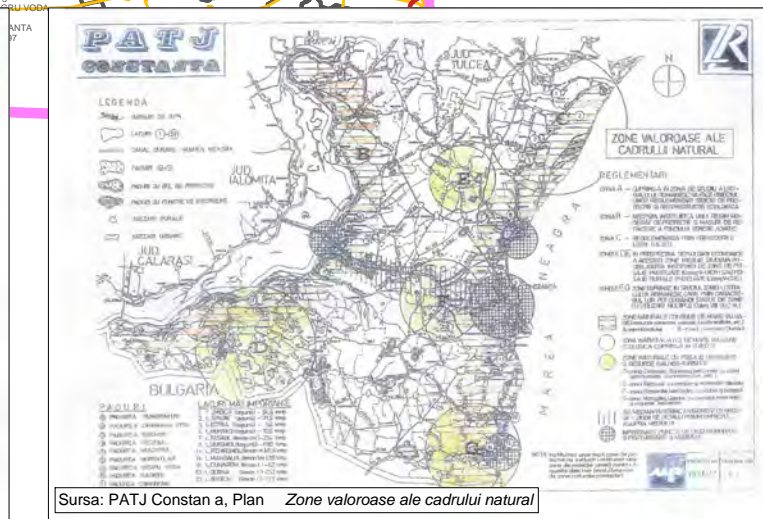
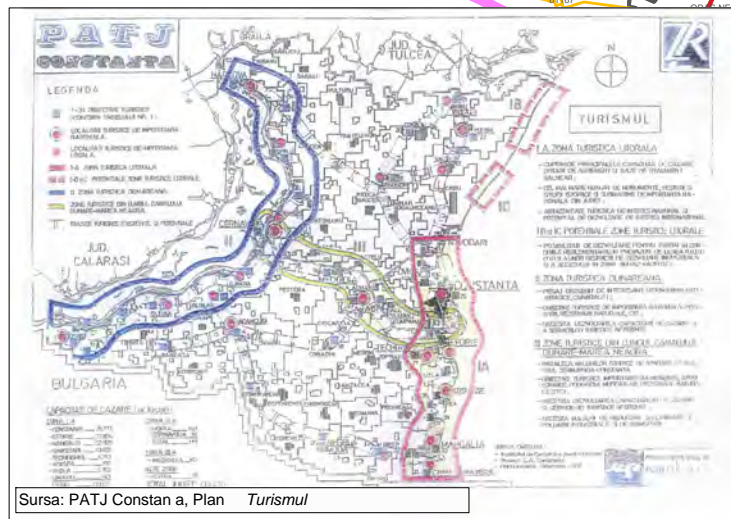
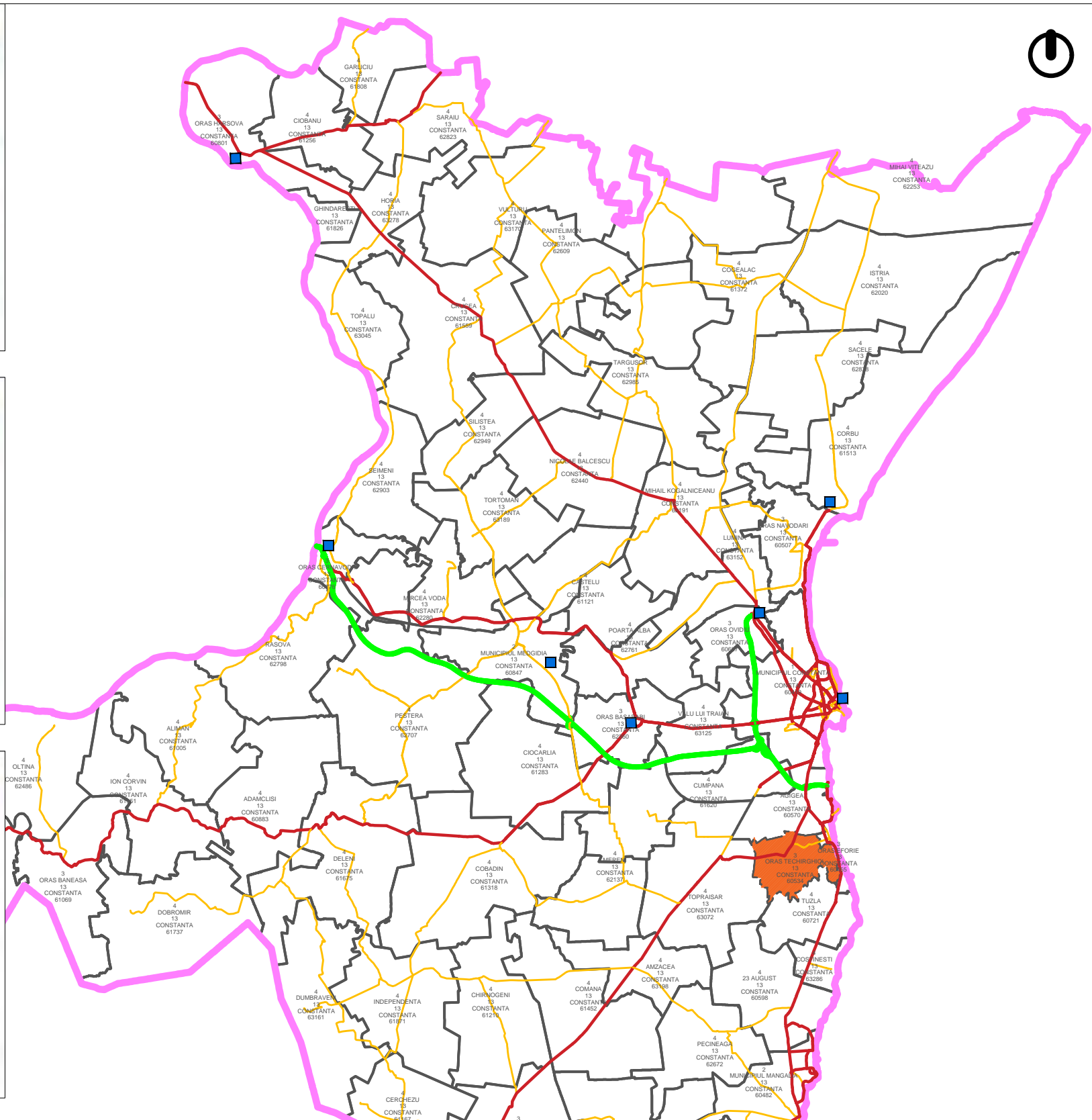
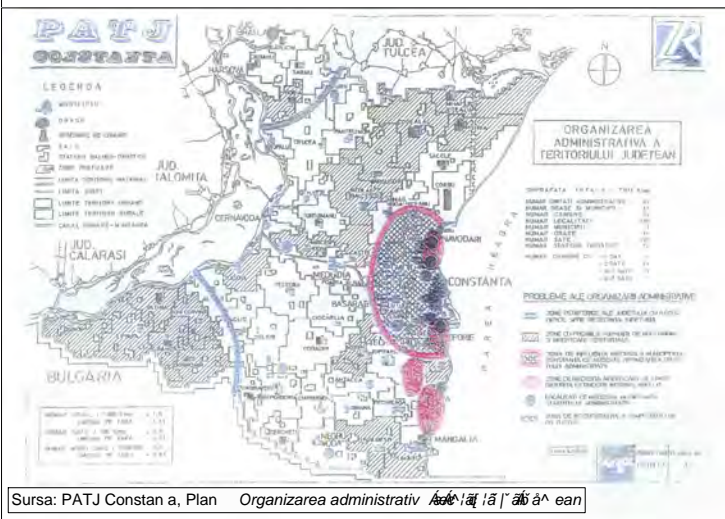
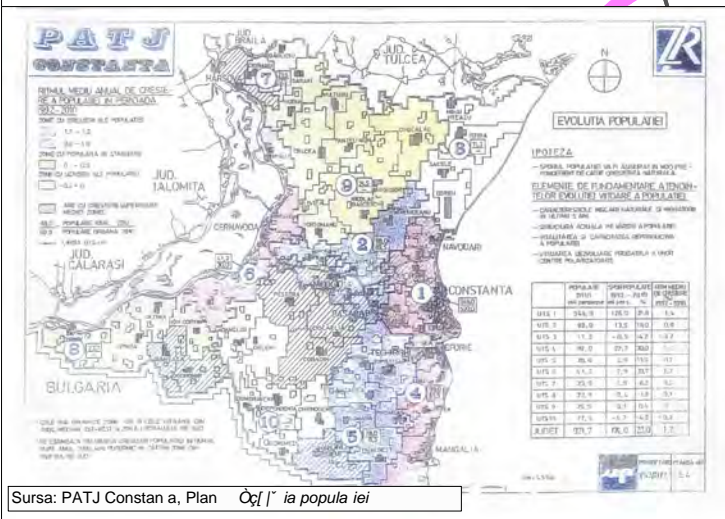
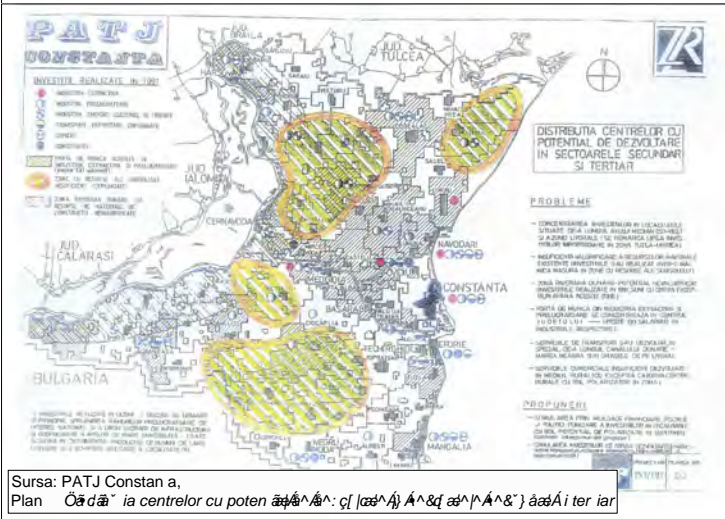
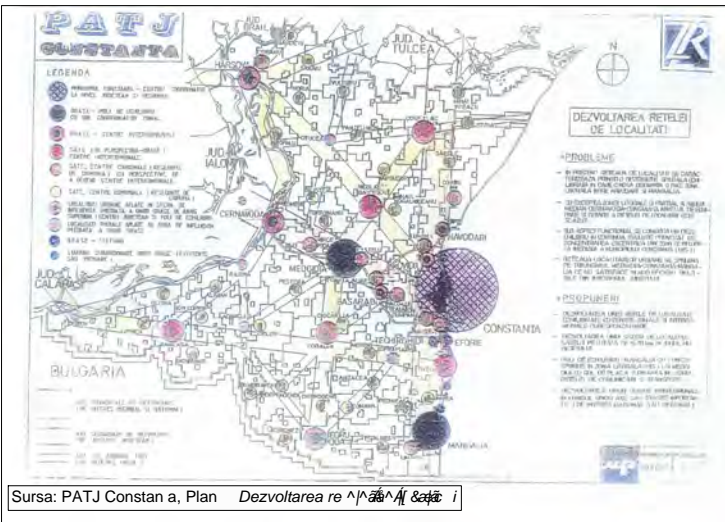
DISTANȚELE DE SECURITATE ÎNTRE STATII SAU POSTURI DE REGLARE SAU REGLARE – MASURARE SI DIFERITE CONSTRUCTII SAU INSTALATII

Conform Normelor tehnice privind proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008

Nr. crt.	Destinația construcțiilor învecinate	Distanțele de siguranță smt, pentru stații de capacitate:							
		până la 6.000 sm ³ /ht			6.000 ... 30.000 sm ³ /ht			peste 30.000 sm ³ /ht	
		Presiunea la intrare sbrat							
		< 2	2...6	> 6	< 2	2...6	> 6	< 6	> 6
1.	Clădiri industriale și depozite de materiale combustibile - risc foarte ridicat de incendiu , asociat pericolului de incendiu - rezistență redusă la foc - risc mediu sau redus de incendiu								
		7	10	12	11	13	18	22	27
		7	10	15	12	15	20	25	30
		7*	10	12	10	12	15	20	25
2.	Instalații industriale în aer liber	7	10	13	11	13	18	18	27
3.	Clădiri civile (inclusiv cele administrative de pe teritoriul unităților industriale) - rezistență mare la foc - rezistență mică la foc								
		7*	10	12	10	12	15	20	25
		7	12	15	12	15	20	25	30
4.	Linii de cale ferată - curentă - de garaj								
		20	20	20	20	20	20	25	30
		20	20	20	20	20	20	20	25
5.	Marginea drumurilor carosabile	4**	5	8	4	6	10	6	10
6.	Linii electrice de înaltă tensiune	20	20	20	20	20	20	20	40

*) Stații de capacitate până la 1.000 m³ (și presiune de intrare < 2 bar) se pot alipi de un perete al clădirii învecinate cu condiția ca peretele clădirii să fie rezistent la explozie, să nu aibă goluri (ferestre, uși) pe o lungime care depășește cu 5 m limitele stației în ambele direcții și pe o înălțime de 3 m deasupra stației.

**) Pentru posturile de reglare sau reglare – măsurare de capacitate până la 250 m³/h și presiune de intrare < 2 bar, distanța minimă este de 1,5 m.



PUG TECHIRGHIOI

PLAN URBANISTIC GENERAL ÎNCADRARE ÎN JUDE

LEGENDA

- LIMITE
- Limit Teritoriu Jude
- Limit Teritoriu U.A.T.B.
- Teritoriu UATB Techirghiol
- CĂI DE COMUNICAȚIE
- Autostrada
- Drum National
- Drum Județean
- Porturi navale

Neculescu Andreea
13/03/2023 21:15:33 UTC+02

VERIFICATOR EXPERT		NUME	SEMNAȚURA	CERINȚĂ	REFERAT / EXPERTIZĂ / NR. / DATA
DEA URBANISTIC S.R.L.		Andreea S. Neculescu	[Signature]		Beneficiar: CONSILIUL LOCAL AL ORĂULUI TECHIRGHIOI JUDEȚUL CONSTANȚA
SPECIFICATIE PROIECT		NUME	SEMNAȚURA	Scara	Titlu proiect / P.U.G.
URB. RĂDU PĂTRĂSCU		Ur. Andreea Popa	[Signature]	1:10.000	ACTUALIZARE PUG TECHIRGHIOI
URB. IULIA CĂLĂRAȘI		Ur. Rădu Pătrăscu	[Signature]		Plan a nr. 01
		Ur. Maria Istratie	[Signature]		INCADRARE ÎN JUDE

Necsulescu Andreea
13/03/2023 21:23:41 UTC+02

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT
PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL
ORASULUI TECHIRGHIOI**

CUPRINS

I - PRESCRIPTII GENERALE	5
1. DOMENIU DE APLICARE.....	5
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.....	6
3. CONDIȚII DE APLICARE.	6
4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR	6
5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	7
6. OBSERVAȚII.....	11
7. REGLEMENTARI SI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR CU PATRIMONIU CONSTRUIT: ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, ZONE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE, ZONE CU VALORI DE PATRIMONIU NECLASAT PROTEJATE PRIN RLU, ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC.....	12
7.1. PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.....	12
7.2. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC	13
7.3. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIU CONSTRUIT	14
7.4. PROPUNERI DE MODIFICARE A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE	20
8. ZONE DE PROTECȚIE ACVIFAUNISTICĂ	21
9. ZONE TURISTICE DE AGREMENT- AMENAJĂRI PLAJĂ LAC- REGLEMENTĂRI	21
10. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ- REGLEMENTĂRI	22
11. CIRCULAȚII ȘI ACESE- REGLEMENTĂRI	25
12. OPERAȚIUNI DE PARCELARE- REGLEMENTĂRI	26
13. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI	29
14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.....	61
15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	64
16. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	65
17. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR.....	68
18. ÎMPREJMUIRI	71

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

19. PREVEDERI GENERALE ÎN INTRAVILAN PRIVIND VALORILE PEISAGERE	71
II – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	73
ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ stațiunea techirghiol (ZCP I)- UTR 1	74
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	75
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	77
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	84
ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP II)- CIMITIRUL MUSULMAN - UTR 32, UTR G2	87
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	87
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	89
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	93
POL URBAN SECUNDAR- ZONĂ MIXTĂ DE DEZVOLTARE - UTR 6, UTR 25	95
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	95
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	98
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	104
ZONE ACTIVITATI PRODUCTIVE- UTR 2A, UTR 12, UTR 20, UTR 31.....	108
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	108
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	110
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	115
ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE - UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 17, UTR 18, UTR 19, UTR 21, UTR 22, UTR 23, UTR 24, UTR 26, UTR 27, UTR 29, UTR 30	118
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	119
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	122
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	148
ZONE SI POLI DE AGREMENT - UTR 5, UTR 10, UTR 11, UTR 28, UTR 30A	172
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	173
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	178
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	185
G1 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXĂ	191
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	191

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.....	192
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	193
V – ZONA SPAȚIILOR VERZI.....	194
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	194
SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.	194
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.....	195
TDS – Zone cu destinație specială	196
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	196
SECȚIUNEA II -CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.	196
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	197
ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN	198
Zone rezervate pentru activități agricole.	198
ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CAILOR DE COMUNICATIE	198
RESTRICȚII PROVIZORII RECOMANDATE	201
ANEXA 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚĂȚILOR	202
ANEXA 2 - LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE	207
ANEXA 3 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM.....	208
ANEXA 4 – CORESPONDENȚA DINTRE U.T.R. ȘI Z.I.R/ S.I.R. STABILITE CONFORM STUDIU ISTORIC GENERAL ..	210
ANEXA 5 - TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUSTI PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITROIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANTA.....	213
ANEXA 6- SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA	221
Situri arheologice conform Listei Monumentelor Istorice 2015 (cf. Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015) orașul Techirghiol figurează cu următoarele poziții:	221
Zone de protecție situri arheologice - Coordonate STEREO 70.....	233
ANEXA7. TIPOLOGII DE CLĂDIRI IDENTIFICATE ÎN TERITORIU, ORAȘUL TECHIRGHIOI, JUD. CONSTANȚA.....	240
ANEXA 8. IMOBILE PROTEJATE CONFORM SIG	256

I - PRESCRIPȚII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

1.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Orașului Techirghiol.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare a construcțiilor pe întreg teritoriul orașului Techirghiol, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3. Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

1.4. Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentul local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă,
- b. prezența unor vestigii arheologice,
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului,
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase,
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

1.5. Modificarea prin P.U.Z. ale unei U.T.R. stabilite prin PUG va respecta prevederile legale în vigoare.

1.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o documentația inițială.

1.7. Operațiunile de dezmembrare terenuri în vederea parcelării acestora, pentru mai mult de trei parcele, se fac exclusiv în baza P.U.Z. care se avizează și se aprobă în conformitate cu legislația în vigoare.

1.8. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări și a Planșei Unități Teritoriale de Referință - părți integrante ale prezentei documentații.

1.9. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare,
- populație cu structura omogenă,
- sistem parcelar și mod de construire omogene,
- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor,

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici,
- caracteristici functionale propuse, structura configurativ spatiaa propusa,
- populatia prognozată și necesar funcțiuni în raport cu aceasta, dotări,
- amplasare si configurare în raport cu strategia de dezvoltare spatiaa a municipiului;

1.10. Reglementările aferente Zonelor Construite Protejate stabilite prin prezentul PUG nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale, cu excepția situației în care se elaborează PUZ- CP pentru întreaga Zonă Construită Protejată.

1.11. Pentru amplamentele unde au fost elaborate și aprobate Planuri Urbanistice Zonale, până la data expirării acestora, reglementările PUG sau PUZ aprobat nu pot fi modificate prin aprobarea altor Planuri Urbanistice Zonale, cu excepția situației în care acestea se elaborează pentru întreaga suprafața de studiu a Planului Urbanistic Zonal în vigoare.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

2.1. Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate prin hotărârea consiliului local al orașului, anterior intrării sale în vigoare, prevederile Planului Urbanistic General al orașului Techirghiol în vigoare și acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

2.2. În cazul documentațiilor de urbanism P.U.Z./P.U.D. aprobate conform legislației în vigoare și în valabilitate la data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism, se mențin reglementările acestora până la pierderea valabilității sau finalizarea lucrărilor pentru care aceste documentații au fost elaborate.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

3.1. Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism, le detaliază și le aplică în corelare cu condițiile specifice de dezvoltare a orașului Techirghiol.

3.2. 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.

3.3. În cazul extinderii intravilanului pentru funcțiuni incompatibile cu caracterul urban (ferme agrozootehnice, zone constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, terenuri cu destinație speciala și zone de agrement cu caracter special și cerințe specifice de program, (exemplu: aquaparc, acvariu etc.) aceasta se poate realiza pe baza de P.U.Z. aprobat conform legii și fără ca funcțiunile propuse să grezeze de servituti (zone de protecție sanitara, etc) zonele din intravilanul propus prin PUG.

3.4. Derogari de la prevederile prezentului regulament sunt admise conform prevederilor legale în vigoare.

4. CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE ALE PARCELELOR

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

4.1. Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de constructibilitate, în funcție de UTR-ul în care este încadrată, cu următoarele condiționări:

- posibilitate de acces la drum public sau privat;
- în țesut neconstituit, în cazul conversiei funcționale în cadrul unor amplasamente existente în țesut constituit și în cazul operațiunilor de parcelare/dezmembrare este obligatorie configurarea parcelei cu latura scurtă spre strada.

4.2. Parcelele cu suprafața sub suprafața minimă aferentă fiecărui U.T.R., pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcție de natura UTR. Excepție, construcțiile cu caracter provizoriu, cu respectarea reglementărilor.

4.4. Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de constructibilitate stabilite prin R.G.U.; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare;

4.5. În zona DN38 km 2+955- km 8+175 stânga/ dreapta se va impune prin avizul tehnic sau certificatul de urbanism, obținerea de către beneficiari a acordului prealabil al DRDP Constanța, privind amenajarea acceselor rutiere la drumul național și amplasarea obiectivelor în zona drumului național.

5. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.

5.1. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

5.2. Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă drept criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului, situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate/ zonei de protecție din considerente istorice și arhitectural - urbanistice;

5.3. Regulamentul este alcătuit pentru următoarele unități teritoriale de referință, zone și subzone funcționale:

Număr UTR	Denumire UTR/ Zonă/ subzonă funcțională
UTR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI
UTR 2	Zonă locuințe individuale
UTR 2A	Zonă activități productive și servicii
UTR 2B	Zonă locuințe individuale
UTR 2C	Zonă locuințe individuale
UTR 2D	Zonă locuințe individuale
UTR 2E	Zonă locuințe individuale
UTR 3	Zonă locuințe individuale

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 4	Zonă locuințe individuale
UTR 5	Zonă turistică Eforie
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism
UTR 7	Zonă locuințe individuale
UTR 8	Zonă locuințe individuale
UTR 9	Zonă locuințe individuale Zonă turism/ comerț/ servicii
UTR 9A	Zonă locuințe individuale
UTR 10	Zonă agrement Faleză
UTR 10A	Zonă parc terapeutic
UTR 10B	Zonă băi reci
UTR10C	Zonă agrement/ sport
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică
UTR 10E	Zonă agrement/ sport+plajă
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear
UTR 10G	Zonă neamenajată
UTR 11	Zonă locuințe individuale
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii
UTR 13	Zonă locuințe individuale
UTR 14	Zonă locuințe individuale
UTR 15	Zonă locuințe individuale
UTR 16	Zonă locuințe individuale
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2
UTR 19	Zonă locuințe individuale

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 20	Zonă activități productive și depozitare
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 5
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6
UTR 24	Zonă locuințe individuale
UTR 25	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1
UTR 25A	Zonă locuințe individuale
UTR 25B	Servicii turistice
UTR 25C	Clădiri cult
UTR 25D	Spații comerciale și alimentație publică
UTR 26	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ
Utr 26A	Zonă locuințe individuale
UTR 26B	Zonă locuințe colective P+4
UTR 26C	Zonă locuințe colective P+8
UTR 26D	Zonă sport- agrement
UTR 27	Zonă locuințe individuale
UTR 28	Zonă balneo- turistică
UTR 29	Zonă locuințe individuale (Trup 7)
UTR 30A	Zonă comerț/ servicii/turism
UTR 30B	Zonă locuințe individuale
UTR 31	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2
UTR 32	ZCP II- Cimitirul Musulman G2- Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă- ZONĂ PROTEJATĂ
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă
V	Zonă spații verzi publice (parcuri, gradini, scuaruri, spatii verzi tehnice)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport si agrement etc.)
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială

5.4. Delimitarea fiecărui U.T.R. este realizată după următoarele străzi/ reperi:

UTR 1 – Str. Minerva- Mărăști-Muncii- Ecaterina Teodoroiu- Griviței- N. Bălcescu- Al. Pușchin- 9 Mai- D. Bolinteanu- Str. Traian- Bdul.Dr. V. Climescu- Bdul Eforie

UTR 1A- Bdl. Victor Climescu- Str. Enăchiță Văcărescu- 9 Mai- Str. D. Bolinteanu- Str. Pescărușului

UTR 2 – Str. 9 Mai- Aurel Vlaicu- Răscoala din 1907- cimitir- limita intravilan- Apusului – limita intravilan- Răscoala din 1907- Arțarului – Plevnei- 9 Mai- - A.I.Cuza – Berzei- Dr. Ion Dona- cale ferată- Nordului- Mărăști- Muncii- Ecaterina Teodoroiu- Negru Vodă- N. Titulescu- Fragilor

UTR 3 – Str. Răscoala din 1907- limită intravilan- 9 Mai- Plevenei- Macilor- Al. I Cuza- Arțarului

UTR 4 –limită intravilan- Fermei- la nord de Cimitirul Musulman

UTR 5 – Str. Berzei- Saturn- Bdul. Eforie- Mărăști- Nordului

UTR 6- Str. Mihai Eminescu- 9 Mai- Narciselor- Elena Cuza- Bdul. Victoriei- Musa Ciorabai

UTR 7 – Str. Aurel Vlaicu - 9 Mai- Mihai Eminescu- Musa Ciorabai- Bdul. Victoriei- Plantelor- Răscoala din 1907

UTR 8 – Str. Walter Mărăcineanu- Samuel Micu- Bdul. Victoriei- Str. Elena Cuza- Narciselor- limită intravilan- Zorilor

UTR 9 – Str. Narciselor- 9 Mai- limită intravilan

UTR 10 – Bdul. Eforie- limită teritoriu administrativ- Lacul Techirghiol- aleea Lacului- Enăchiță Văcărescu- Str. V. Climescu

UTR 11 – Str. Enăchiță Văcărescu- aleea Lacului- str. 9 Mai- str. Dimitrie Bolinteanu

UTR 12 – zona industrială sudică adiacentă str. Răscoala din 1907

UTR 13 – Limită intravilan (N)- str. Gh. Șincai- Aprodu Purice- Eremia Movilă- Câmpinei- Decebal- limită intravilan (S-V)

UTR 14 – Str. Gh. Șincai- Răscoala din 1907- Plantelor- Bl. Victoriei- Samuel Micu- Walter Mărăcineanu- Zorilor- zona industrială sud (UTR 12)- Răscoala din 1907-limită intravilan (V)- str. Decebal - str. Câmpinei- Eremia Movilă- str. Aprodu Purice

UTR 15 – zonă extindere intravilan la S de DN 38- PUZ A 105/2- DN38- str. Mierlei- str. Acvilei- DN 38- limită intravilan (A 105/58)

UTR 16 – zonă extindere intravilan la S de Str. Răscoala din 1907

UTR 17 – Trup 3

UTR 18 – Trup 2

UTR 19 – zonă extindere intravilan (S)

UTR 20 – zonă extindere intravilan (S)

UTR 21 – Trup 4

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 22 – Trup 5

UTR 23 - Trup 6

UTR 24 – zonă extindere intravilan

UTR 25 – PUZ Eforie 1 (str. Saturn- limită terioriu administrativ- Lacul techirghiol- Str. Saturn)

UTR 26 – PUZ Eforie 2 (str. Henri Coandă (N)- limită intravilan (E)- Str. Anghel Saligny- UTR 30- UTR 27- limită intravilan- str. Mica- str. Verde

UTR 27 – UTR 26 (N)- UTR 30- UTR 25 (E)- Bdul. Eforie- str. Mărăști- Nordului

UTR 28 – teren cu destinație specială (N)- UTR 11- str. 9 Mai

UTR 29 – Trup 7

UTR 30 – Str. Anghel Saligny- UTR 5 (S)- UTR 27- UTR 26

UTR 31 – liită intravilan (N)- str. Verde- Henri Coandă- str. Verde- str. Mica

6. OBSERVAȚII

6.1. Planul aferent Regulamentului Local de Urbanism cu indicarea unităților teritoriale de referință este prezentat în anexă.

6.2. Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație. **Nu se emit autorizații de construire în zonele rezervate pentru extinderea/modernizarea căilor de comunicație.** Terenul aferent căilor de comunicație nou propuse, va trece în domeniul public al localității.

6.3. Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă.

6.4. În scopul protejării imaginii spațiului public, autoritățile locale vor urmări următoarele:

- se interzice amplasarea spre stradă a anexelor gospodărești în cazul locuințelor;
- se interzice amplasarea spre stradă a depozitelor și a construcțiilor anexe;
- se interzice amplasarea construcțiilor cu fațada posterioară spre stradă;
- se interzice folosirea culorilor de tencuială și finisaje care să degradeze imaginea străzii;
- autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatică etc., depreciază valoarea peisajului este interzisă.

6.5. Zonele de protecție instituite datorită existenței unor funcțiuni/echipamente edilitare/ alte constrangeri urbanistice se mențin până la eliminarea/dispariția elementului generator.

6.6. În cazul elaborării de P.U.Z. terenurile afectate de căi de comunicație vor fi donate către Primăria Orașului Techirghiol înainte de aprobarea documentației în Consiliul Local.

6.7. Planurile Urbanistice Zonale prin care se prevăd noi căi de comunicație/ lărgiri etc. Vor fi obligatoriu fundamentate de studii de trafic.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOL, 2018- REV 2023

6.8. Condiții de fundare:

- pentru construcții cu regim de înălțime P+1-2E și încărcările de calcul sub 12t/ml fundație, fundarea se va face direct pe stratul de loess glben. Argila prăfoasă cafenie, argilă sau calcar în masa argiloasă, în funcție de terneul întânit în foraje, cu încastrare de minim 20cm în stratul bun de fundare.

- pentru construcții cu regim de înălțime peste P+2E și încărcările de calcul peste 12 t/ml fundație: fundarea pe teren consolidate în suprafață prin intermediul unor perne din piatră spartă loess, deșeu de cariere, compactate, executate în săpătură general (în funcție de natura terenului întânit pe fiecare amplasament, de regimul de înălțime și de încărcările aduse de construcție asupra terenului de fundare); grosimea pereților se va calcula în funcție de încărcările aduse de fiecare construcție asupra terenului de fundare;

- în cazul prezenței stratului de pământ plastic consistent și plastic moale și a nivelului pânzei freactice la adâncimi mai mici de 2,00 m, fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul unor perne din piatră spartă sau compactată; grosimea pernelor se va calcula în funcție de încărcările aduse de construcție asupra terenului de fundare.

6.9. Amplasarea de clădiri în zonele inundabile este interzisă. Pot fi amplasate spații verzi, amenajări pietonale și pentru sport- agrement în aer liber.

7. REGLEMENTARI SI PREVEDERI SPECIFICE ZONELOR CU PATRIMONIU CONSTRUIT: ZONE CONSTRUITE PROTEJATE, ZONE DE PROTECTIE A MONUMENTELOR ISTORICE, ZONE CU VALORI DE PATRIMONIU NECLASAT PROTEJATE PRIN RLU, ZONE CU PATRIMONIU ARHEOLOGIC

Pe teritoriul orașului Techirghiol au fost definite două Zone Construite Protejate, ambele de interes local.

Zonele construite protejate sunt delimitate conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

7.1. PROPUNERI DE INCLUDERE A UNOR IMOBILE ÎN L.M.I.

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. și RLU oraș Techirghiol se propune clasarea în L.M.I. a următoarelor imobile:

B. Propuneri de includere a unor imobile în Lista Monumentelor Istorice				
TECHIRGHIOL				
Nr. crt	Propunere L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
Imobile individuale				
1.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Biserica "Sf. Ilie"	Str. Alexandru Pușchin nr. 18, oraș Techirghiol	1907-1914

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

2.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Vila Minerva	Bulevardul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1936
3.	Ansamblu monument istoric grupa valorică B categoria – II	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriu Clement Popescu – mai multe copruri de clădire, împrejmuire și spațiu verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: încep. Sec. XX (1909-1912) Alte copruri în incintă: încep. sec. XX
4.	Monument istoric grupa valorică B categoria - IV	Cimitirul musulman	Str. Răscoala din 1907 nr. 6E, oraș Techirghiol	Sec. XVI - XIX

Atât până la declanșarea procedurii de clasare, cât și după momentul clasării, toate cele 4 imobile propuse individual pentru clasarea în L.M.I. sunt elemente componente ale unei Z.C.P. și se supun obligativității obținerii avizului M.C. pentru orice intervenție asupra lor.

7.2. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIUL ARHEOLOGIC

7.2.1. Lista siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora se regăsește în Anexa 6 la prezentul Regulament Local de Urbanism.

7.2.2. Intervențiile în siturile arheologice reperate sau cu potențial se vor face conform prevederilor Ordonanței nr.43 din 30.01.2000 :

7.2.2.1. În cazul zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat, regimul de protecție este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național;

7.2.2.2. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de respectiva ordonanță;

7.2.2.3. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător (ca urmare a factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică) se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare, temporar, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic;

7.2.2.4. În cazul zonelor cu potențial arheologic este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora;

7.2.2.5. Săpătura arheologică și activitățile umane întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația emisă de Ministerul Culturii, în condițiile legii;

7.2.2.6. Utilizarea detectoarelor de metale în situri arheologice, în zonele de interes arheologic prioritar și în zonele cu patrimoniu arheologic reperat este permisă numai pe baza autorizării prealabile emise de Ministerul Culturii;

7.2.2.7. Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii;

7.2.2.8. Autorizarea lucrărilor de construire sau desființare din zonele cu patrimoniu arheologic reperat sau marcat pe planșele prezentului PUG se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii.

7.2.2.9. În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul localității dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice descentralizate ale Ministerului Culturii, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică .

7.2.2.10. Toate lucrările care urmează să se efectueze în solul din intravilanul orasului Techighiol (săpături pentru fundații, pentru șanțurile necesare amplasării de conducte sau de canale de irigații mai adânci de 40 cm sau executare de gropi pentru plantare pomi sau viță de vie) urmează să fie anunțate prin grija primăriei oras Techighiol, Direcția pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Național a jud. Constanta pentru a proceda, în funcție de anvergura intervenției și de locul acesteia. Aceste prevederi sunt valabile și pentru lucrările similare cu cele enumerate anterior care urmează să se execute și în extravilanul orasului Techighiol pentru a se evita distrugerea unor situri arheologice de mare importanță amplasate în teritoriul administrative al orasului.

7.2.3. Autorizarea construirii în zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic

Eliberarea autorizației de construire sau pentru alte lucrări care privesc intervenții în sol în zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic trebuie să se facă doar cu avizul Ministerului Culturii / Direcției Județene pentru Cultură Constanța, după caz.

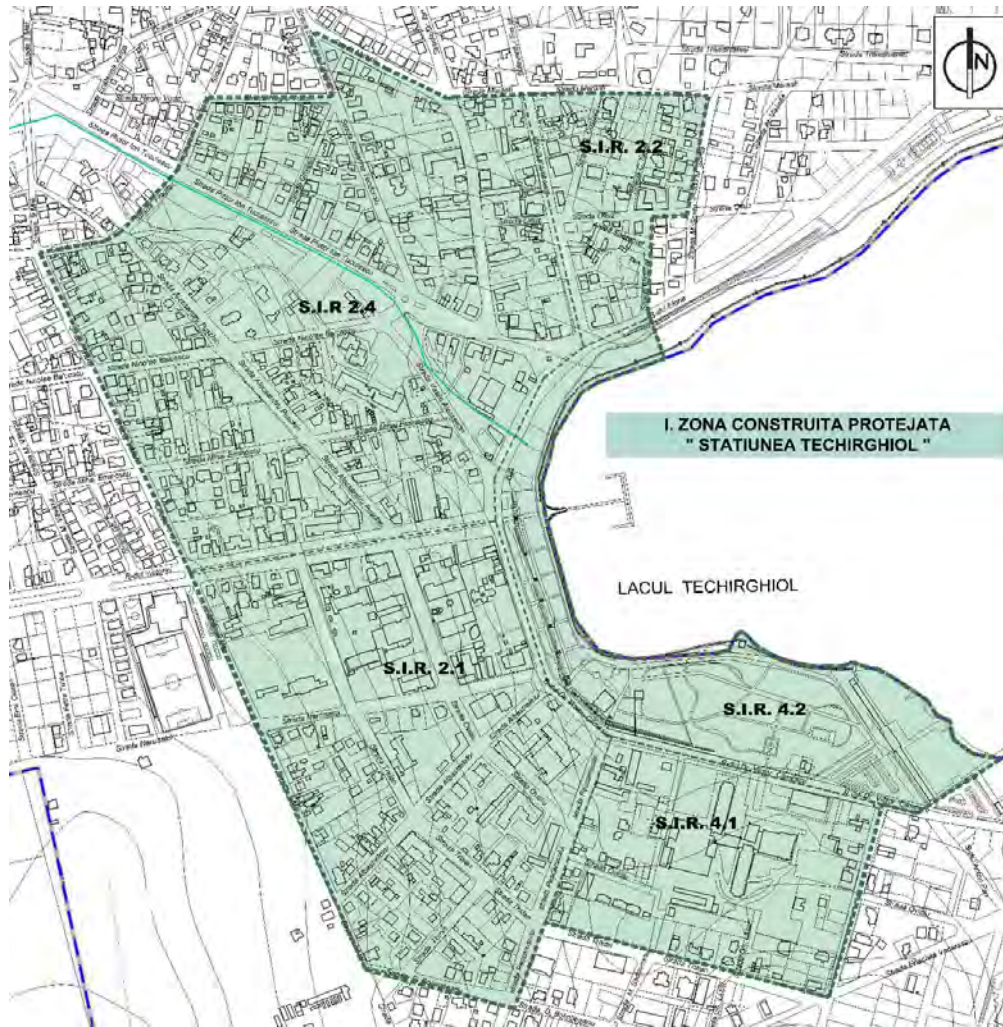
7.3. ZONE PROTEJATE CU PATRIMONIUL CONSTRUIT

7.3.1. ZCP I. – STAȚIUNEA TECHIRGHIOL

Delimitare: Zona este delimitată conform schemei anexate, și este mărginită de tronsoane ale următoarele străzi: b-dul Eforie, str. Minerva, str. Oituz, strada M. Șonțu, str. Mărăști, str. Muncii, str. Ecaterina Teodoroiu, str. Negru Vodă, str. N. Titulescu, str. Fragilor, str. 9 Mai, str. Dimitrie Bolintineanu, str. Pescărușului, str. Traian, str. Gh. Asachi, b-dul Dr. Victor Climescu, malul Lacului Techighiol.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023



Delimitarea ZCP I. Stațiunea Techirghiol

Imobile monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice 2015, incluse în ZCP I. :

Nr. Poziții LMI	Nr. crt LMI	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 7, oraș Techirghiol	sec. XVIII
2.	688	CT-IV-m-B-02962	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918	Scuarul din centru, pe faleză, oraș Techirghiol	1926-1929

Imobile propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP I. :

Nr. Crt.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Vila Minerva	b-dul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1939

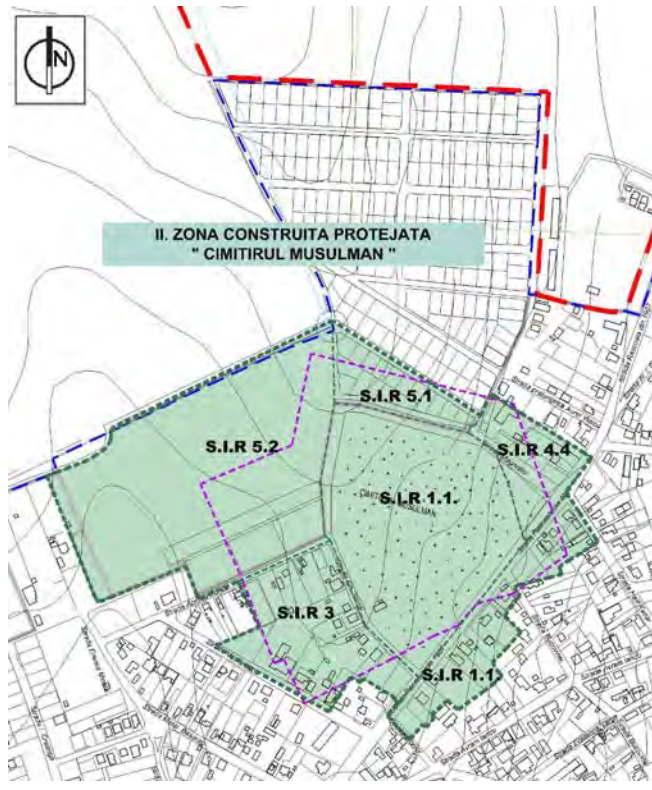
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

2.	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriu Clement Popescu – mai multe corpuri de clădire, împrejmuire și spațiu verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: încep. sec. XX (1909-1912) Alte copruri în incintă: încep. sec. XX
3.	Biserica "Sf. Ilie"	str. Alexandru Pușkin nr. 18, oraș Techirghiol	1909-1914

7.3.2. ZCP II. – CIMITIRUL MUSULMAN, ORAȘ TECHIRGHIOI¹

Delimitare: Zona este delimitată conform schemei anexate și este compusă din imobilul propus spre clasare în LMI (Cimitirul musulman) și zona lui de protecție, mărginită de frontul sudic al str. Răscoala din 1907 (între str. Florilor și str. Halil Kadâr), frontul NE al str. Magnoliei, limite cadastrale de loturi mărginite de un drum de exploatare (la nord), un tronson al străzii Aprodu Purice și frontul nordic (parțial) al străzii Vasile Lupu.



Delimitarea ZCP II. Cimitirul musulman

¹ Zonă construită protejată determinată de existența unui imobil propus spre clasare în L.M.I., împreună cu zona lui de protecție

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP II.:

Nr. Crt	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Cimitirul musulman	Str. Răscoala din 1907 nr. 6E oraș Techirghiol	sec. XVI – sec. XIX

7.3.3. Procedura de avizare/ aprobare

7.3.3.1. Autorizarea construirii pentru imobilele monument istoric (patrimoniul construit)

a. Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”.

b. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.) întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul respectiv).

c. Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:

(i) Avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele monument istoric; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției patrimoniului construit; avizul D.J.C. Constanța va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

d. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele monument istoric se face conform aceluiași flux administrativ.

e. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul D.J.C. Constanța - C.Z.M.I. nr. 4 (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C. (Ministerul Culturii) – C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I. nr. 4). Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervenției (istoric, arhitectural și urbanistic) în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice. În cazul lucrărilor de construire, se va elabora un studiu istorico-arhitectural

și urbanistic de inserție urbană în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii "cercetare, inventariere monumente istorice".. În prezent, pe raza orașului Techirghiol, sunt două monumente înscrise în LMI la cap. II Arhitectură și IV. Monumente memoriale și funerare.

7.3.3.2. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. – GRAD MARE DE PROTECȚIE

a. Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor propuse pentru clasare în LMI trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a.) . întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul respectiv).

b. Autorizarea construirii pentru imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:

(i) Avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele propuse pentru clasarea în LMI; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul "cercetare, inventariere monumente istorice".;

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

c. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele propuse pentru clasarea în L.M.I. se face conform aceleiași flux administrativ.

d. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I. se va face cu avizul D.J.C. Constanța - C.Z.M.I. nr. 4 sau al M.C. – C.N.M.I.;

e. După clasarea în L.M.I. a imobilelor propuse prin prezentul studiu, li se vor aplica regulile de la 7.3.3.1.; această condiționare se aplică și în cazul imobilelor situate în zona de protecție a imobilelor propuse pentru clasarea în L.M.I.

7.3.3.3. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cf. Legii nr. 50) - GRAD MEDIU DE PROTECȚIE

a. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);

2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:

(i) Avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat – grad mediu de protecție; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul ”cercetare, inventariere monumente istorice”;

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

b. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mediu de protecție se face conform aceleiași flux administrativ (menționat mai sus).

7.3.3.4. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cf. Legii nr. 50) - GRAD MIC DE PROTECȚIE

a. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mic de protecție este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor R.L.U. P.U.G. Techirghiol și este în competența Primăriei orașului Techirghiol:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);

2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.);

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.

4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

b. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate ca valori de patrimoniu local neclasat cu grad mic de protecție se face conform aceleiași flux administrativ (menționat mai sus).

7.3.3.5. Autorizarea construirii / desființării în Zone Construite Protejate

Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), altele decât cele de la cap. 7.3.3.1- 7.3.3.4., în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Constanța (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 4).

a. ZCP I. – STAȚIUNEA TECHIRGHIOI

Pentru definirea aprofundată a caracteristicilor *Zonei Construite Protejate I. Stațiunea Techirghiol* și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, respectiv Subzonelor Istorice de Referință (S.I.R.), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal – ZCP I. Stațiunea Techirghiol, întocmit în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. P.U.Z. Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei subzone (S.I.R. – Subzone istorice de referință).

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Până la elaborarea P.U.Z. Z.C.P., se vor respecta următoarele prevederi.:

- În Z.C.P. I autorizarea/desființarea se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul "cercetare, inventariere monumente istorice" și/sau "urbanism istoric", după caz.)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

b. ZCP II – CIMITIRUL MUSULMAN

Pentru definirea cu exactitate a caracteristicilor *Zonei Construite Protejate II. Cimitirul musulman* și pentru detalierea subdiviziunilor acesteia, respectiv Subzonelor Istorice de Referință (S.I.R.), este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal – ZCP II. Cimitirul musulman, întocmit în conformitate cu Metodologia specifică aprobată prin OMTCT nr. 562/2003 și publicată în „Monitorul Oficial” în februarie 2004. P.U.Z. Zone Construite Protejate va conține reglementări detaliate, adaptate fiecărei subzone (S.I.R. – Subzone istorice de referință).

Până la clasarea în L.M.I. a Cimitirului musulman (propunere a prezentului studiu) și elaborarea P.U.Z. Z.C.P., pentru protejarea imobilului împreună cu zona sa de protecție propusă, care împreună formează ZCP II – Cimitirul musulman, oraș Techirghiol, se vor respecta următoarele prevederi.:

- În ZCP II autorizarea/desființarea se va face pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța.
- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilului cu grad mare de protecție, propus pentru clasarea în LMI, prin studii de specialitate (raport de cercetare arheologică, studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii pentru domeniul "cercetare, inventariere monumente istorice" și/sau "urbanism istoric", după caz)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.

7.4. PROPUNERI DE MODIFICARE A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE

Prin studiul istoric de fundamentare a P.U.G. oraș Techirghiol se propune următoarea modificare a L.M.I.:

A. Propuneri de modificare* a Listei Monumentelor Istorice 2015					
Nr. crt.	Nr. crt L.M.I.	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 5* , oraș Techirghiol	sec. XVIII
		Se propune modificarea adresei monumentului: CT-II-m-A-02916 – Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare") – Str. Ovidiu 7 , oraș Techirghiol – sec. XVIII			
		*propunerile de modificare ale L.M.I. sunt marcate cu roșu			

8. ZONE DE PROTECȚIE ACVIFAUNISTICĂ

8.1 Lacul TECHIRGHIOI, zona limitrofa a lacului, faleza și o parte din teritoriul administrativ din partea de sud a teritoriului administrativ precum și o zonă din perimetrul intravilan al orașului în partea de est și sud, sunt cuprinse în **SITUL NATURA 2000** (perimetrul sitului este delimitat pe planul de încadrare în teritoriu) delimitat prin HG nr. 1284 din 24/10/2007, în anexa nr.1 - Lista ariilor de protecție specială avifaunistică, lacul TECHIRGHIOI cu număr de cod ROSPA0061 - protecție 100% din suprafață. Scopul delimitării acestei arii de protecție este asigurarea conservării tipurilor de habitate naturale și a habitatelor speciilor pentru care au fost desemnate conform OUG 57/2007, anexele 2 și 3.

8.2. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona **SITULUI NATURA 2000**, se va face numai în urma obținerii acordurilor și avizelor AGENTIEI DE PROTECȚIE A MEDIULUI și a tuturor instituțiilor implicate în administrarea și protejarea ariilor de protecție specială.

9. ZONE TURISTICE DE AGREMENT- AMENAJĂRI PLAJĂ LAC- REGLEMENTĂRI

Reglementările generale pentru aceste zone sunt instituite de Legea apelor nr. 107/1996, Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 1204 /2010, legislația specifică de mediu.

9.1. Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul acestor zone de protecție se face numai pe baza avizelor instituțiilor mai sus menționate.

9.2. Utilizarea plajelor în scop turistic se face de către operatorii economici care au încheiat un contract de închiriere cu Administrația Națională "Apele Române", în condițiile legii, denumiți "operatori de plajă" și care dețin autorizație turistică pentru sectoarele de plajă pentru care au încheiat contractul de închiriere.

9.3. Autorizarea oricărui construcții de tipul debarcader, platforme, scări și rampe de acces, panouri de delimitare, etc., se vor face conform avizelor Administrației Naționale "Apele Române" și Agenției de Protecție a Mediului.

9.4. Se interzice, sub orice formă, reducerea suprafeței plajei, precum și extracția nisipului de pe plajă.

9.5. Se interzice distrugerea sau deteriorarea unităților și instalațiilor rețelei naționale de observații, a reperelor, a mirelor hidrometrice sau a altor însemne tehnice sau topografice, a forajelor hidrogeologice, a stațiilor de determinare automată a calității apelor și altora asemenea.

9.6. Se vor respecta prevederile legale referitoare la aria protejată Lacul Techirghiol.

10. ZONE DE SIGURANȚĂ ȘI PROTECȚIE SANITARĂ- REGLEMENTĂRI

10.1. Se va solicita avizul sanitar pentru proiectarea, amplasarea și executarea construcțiilor de locuințe sau de obiective de utilitate publică sau privată, pentru transformarea, extinderea sau schimbarea destinației construcțiilor sau instalațiilor, cât și pentru PUZ-urile necesare conform Reglementărilor propuse.

10.2. Se vor dimensiona și institui perimetrele de protecție hidro-geologică de protecție și zonele de protecție sanitară (cu regim sever și de restricție) la sursele și instalațiile de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat existente și propuse (foraje, rezervoare, aducțiuni, instalații de tratare, rețele de distribuție) în conformitate cu HGR 930/2005; pentru fântânile publice care captează apa din stratul freatic, zona de protecție sanitară va avea dimensiunile minime de 50 metri în amonte și 20 metri în aval, pe direcția de curgere a apei subterane.

10.3. Fosele septice vidanjabile și impermeabilizate se vor amplasa la distanțele minime de 3m față de conductele rețelei de apă potabilă, 10m față de locuințele vecine, 20-50m față de sursele locale de apă potabilă (fântâni, pompe de mână, izvoare captate etc.).

10.4. Se vor asigura zone de protecție sanitară între teritoriile protejate (zone de locuit, zonele de odihnă, zonele social-culturale etc.) și întreprinderile agricole, agro-zootehnice și industriale sau o serie de unități care pot polua factorii de mediu sau pot produce disconfort și unele riscuri sanitare (cimitire, stație de epurare etc.) în conformitate cu legislația în vigoare.

10.5. Amplasarea zonelor destinate industriilor poluante se va face pe baza studiilor de impact de mediu, topografice, hidrometeorologice și dispersie a poluanților, astfel încât acestea să nu depășească concentrațiile maxime admise prevăzute în normative în teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

10.6. Zona de protecție sanitară pentru stația de epurare a localității va fi de minim 300m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

10.7. Zona de protecție sanitară pentru depozitele de deșeuri va fi de minim 1000m față de teritoriile protejate (zonele de locuit, parcurile, rezervațiile naturale, zonele de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale și medicale, precum și unitățile economice ale căror procese tehnologice necesită factori de mediu lipsit de impurități).

10.8. Se interzice construirea în zonele de protecție a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc.

Zona de protecție la conducta de transport țiței este de 10m de o parte și de alta a conductei, zonă în care se interzice „efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu”.

10.9. Se emit autorizații de construire în zonele de siguranță a surselor și instalațiilor de apă potabilă, a stațiilor de epurare, a conductelor de transport produse petroliere, gaze, linii de înaltă și medie tensiune etc. condiționat de obținerea unui aviz favorabil emis de deținătorul echipamentului tehnico-ediliciar în cauză.

Zona de siguranță la liniile electrice coincide cu zona de protecție

Pentru depozitele de deșeuri se vor înainta proiectele întocmite conform OMS 117/2002, însoțite de studii de impact pentru sănătate și mediu, studii geologice, hidrogeologice și urbanistice, conform OMS 118/ 2014, art.8,10,11 și 43.

10.10. Pentru sistemul de canalizare-epurare documentația înaintată la DSP-Constanta spre avizare sanitară va fi însoțită de studiul de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător conform OMS 118/ 2014 art.28

10.11. Autorizarea lucrărilor de construire în zona instalațiilor și echipamentelor electrice va avea în vedere:

- Conform „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (Ordinul ANRE nr.4/09,03,2007 modificat și completat cu Ordinul ANRE nr.49/29,11,2007) lățimea zonei de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene este de : 24m pentru LEA 20kV.

- Pentru posturi de transformare de tip aerian, zona de protecție este delimitată de conturul fundației stâlpilor și de protecția la sol a platformei suspendate; pentru posturi de transformare, cabine de secționare îngrădite, zona de protecție este delimitată de îngrădire, pentru posturi de transformare, cabine secționate îngrădite, zona de protecție este delimitată de suprafața fundației extinsă cu câte 0,2 m pe fiecare latură; pentru posturi de transformare amplasate la sol, îngrădite, zona de siguranță este extinsă în spațiu delimitat la distanța de 20 m de la limita zonei de protecție.

10.12. Conform Norme Tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/ 2013 publicate în Monitorul Oficial Partea I nr.171bis/ 10.03.2014 vor fi respectate următoarele distanțe minime, pe orizontală între axa conductelor de transport gaze naturale Dn250 Pecineaga- Tehirghiol și Dn 250 Techirghiol- Ovidiu (proiectată) și următoarele obiective:

- 20 m locuințe individuale/ colective, construcții industriale, sociale și administrative cu până la trei etaje inclusiv, dacă în unitatea de clasă de locație (UCL) există până la 10 clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă, dacă există peste 11 clădiri/ unități separate dintr-o locuință colectivă distanța minimă este de 200 m (UCL= suprafață de teren care se întinde pe o lățime de 200m de fiecare parte a axei unei conducte cu o lungime de 1600m)

- 100 m clădire sau spațiu exterior cu o suprafață bine definită (teren de joacă. Zonă de recreere sau alt loc public etc.) care este ocupat de 20 sau mai multe persoane, cel puțin 5 zile pe săptămână, timp de 10 săptămâni, în orice perioadă de 12 luni (zilele și săptămânile nu trebuie să fie consecutive) în situația în care sunt mai puțin de 10 clădiri în UCL, dacă există peste 11 clădiri distanța minimă este de 200m

- 200m clădiri cu 4 sau mai multe etaje

- 6m construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

- 6m păduri sau zone împădurite

- 20m stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

- 50 m depozite de gunoarie, depozite de dejecții animaliere

- 30m depozite de GPL carburanți, benzinării

- 20m stații de epurare, gospodărie apă

- 6m diguri de protecție de –a lungul apelor
- 6m parcări auto
- 200m lucrări miniere (la suprafață sau în subteran)
- 1000/2000m (amonte/aval) balastiere în albia râurilor
- înălțimea pilonului+ înălțimea paletei elicei- centrale eoliene
- 10m conducte de transport țiței și produse petroliere lichide, sonde de hidrocarburi în foraj, în probe de producție, de injecție sau extracție
- paralelism cu drumuri: naționale 22 m, de interes județean 20m, de inters local 18m, de utilitate privată 6m
- paralelism cu rețele de utilități 5m, cămine de vizitare 6m

10.13. Conform Norme Tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de tansport gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui ANRE nr. 118/ 2013 publicate în Monitorul Oficial Partea I nr.171bis/ 10.03.2014 vor fi respectate distanțe minime, pe orizontală (conform Anexa 1) pentru:

- instalațiile aferente SRM Techirghiol (față de împrejmuire)
- viitoarele obiective/ lucrări ce vor fi amplasate/ realizate

10.14. La intersecția drumurilor cu conductele de transport gaze naturale se vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale și STAS 9312- 87. De asemenea, conductele se vor proteja în tuburi metalice sau dale din beton armat, după caz.

10.15. În conformitate cu art. 109- 113 din legea Energiei Electrice și Gazelor Naturale nr. 132/ 2012, actualizată SNTGN Transgaz SA Mediaș, în calitate de concesionar al SNT beneficiază de dreptul de uz și de servitute legală asupra terenurilor pe care sunt amplasate conductele și/ sau instalațiile aferente, în vederea lucrărilor de reabilitare, re tehnologizare, exploatare și întreținere a acestora pe toată durata lor de existență.

10.16. Conform Aviz gospodărire a apelor nr. 24/ 23.03.2020 :

- se vor solita și obține avize de amplsament și avize de gospodărire a apelor pentru toate investițiile și planurile urbanistice care se vor realiza pe ape sau în legătură cu apele, conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996
- se vor respecta zonele de protecție instituite conform prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 atât pentur albiile minore cât și pentru construcțiile hidrotehnice
- se vor respecta prevderile HG 930/ 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- lucrările popuse să nu afecteze în nici un fel malurile și calitatea apei lacului Techirghiol precum și zona de protecție a acestuia
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzător în cursurile de aoă de suprafață și înapele subterane

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- se interzice orice evacuare de ape uzate epurate/ neepurate în subteran
- se interzice orice fel de evacuare de ape uzate sau pluvale în lacul Tehcirghiol și pe plajele acestuia
- se interzice sub orice formă, reducerea suprafeței plajei precum și extracția nisipului de pe plajă
- se vor respecta prevederile legale referitoare la aria protejată Lacul Tehcirghiol

10.17. În perspectiva realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile art.1,4, Anexa 1, pct.IV lit.c) și Anexa 2, pct.1, lit.e) din OMAI nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

10.18. Fundarea construcțiilor se va face în conformitate cu prevederile studiilor geotehnice.

10.19. Se interzice pășunatul și amplasarea de stâne în proximitatea lacului.

10.20. În perspectiva realizării unor instalații cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile OMAI nr. 571/ 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu.

10.21. Restricțiile în dezvoltarea teritorială vor avea în vedere amplasarea obiectivelor industriale, clasificate potrivit criteriilor stabilite în prevederile Legii nr. 59/ 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, existente, precum și a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgență stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc).

11. CIRCULAȚII ȘI ACCESE- REGLEMENTĂRI

11.1 Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).

11.2 Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

11.3 Acceselor și pasajelor carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;

11.4 În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

11.5 Pentru locuințe individuale și colective mici/ semicolective cu acces și lot propriu, se vor asigura accese carosabile pentru locatari, accese pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

11.6 În cazul parcelării pe două rânduri, acceselor la parcelele din spate, se vor realiza cu alei de deservire locală, astfel:

- alei cu o lungime totală de 30 m - o bandă de circulație de 3,50 m;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- alee cu o lungime maxima de 100 m - doua bezi de circulatie, cu trotuar de 1,00 m macar pe o parte si supralargire pentru manevra de intoarcere la capat.

11.7 Pentru constructii de turism, vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere. Numarul acceselor si conformarea lor se va face functie de categoria si capacitatea obiectivului turistic.

11.8 Pentru constructiile comerciale, se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatorii, personal si aprovizionare.

11.9 Pentru toate categoriile de constructii, se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

11.10 Străzile din localitățile urbane sunt clasificate în raport cu intensitatea traficului și de funcțiile pe care le îndeplinesc, astfel:

- Străzi de categoria I – magistrale – 6 benzi - asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului.
- Străzi de categoria a II-a – de legătură – 4 benzi – asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit.
- Străzi de categoria a III-a – de colectare – 2 benzi – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale.
- Străzi de categoria a IV- a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

Trotuarele la străzile din localitate sunt de regulă, separate de partea carosabilă printr-o fâșie liberă cu o latime de 1,00m , rezervată pentru amplasarea pomilor, a instalațiilor subterane, a stâlpilor de iluminat și de telecomunicații.

Fâșia liberă la străzile de categoria III poate fi numai în cazul când distanța dintre fronturile construcțiilor de pe părțile laterale ale străzilor permite prevederea fâșiilor libere; în caz contrar trotuarele sunt adiacente părții carosabile.

Artera de circulație cu traseu înfundat nu va avea o lungime mai mare de 150,00m și va fi prevăzută la capătul înfundat cu buclă pentru întoarcerea autovehiculelor, cu raza de minim 6,00m.

11.11 Străzile noi propuse în noile enclave cu locuințe individuale vor fi minim de categoria a III-a, excepție făcând străzile cu lungimi mai mici de 150 m pentru care nu există posibilitatea de a se prelungi și se vor amenaja ca niște fundături

Străzile noi propuse ce leagă două străzi existente vor prelua caracteristicile categoriei superioare cu care au tangență, cu condiția ca parcelarul și fondul construit existent să permită acest lucru.

11.12 Executarea lucrărilor edilitare ce afectează suprafața străzilor (carosabil și trotuar) se vor aproba doar cu condiția, ca la terminarea acestora să se refacă sistemul rutier (stratificație, grosime stratificație și tip de îmbrăcăminte) identic cu cel existent la începerea lucrărilor.

12. OPERAȚIUNI DE PARCELARE- REGLEMENTĂRI

12.1 Prin parcelare se înțelege operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea în 4 sau mai multe părți alăturate a uneia sau mai multor parcele distincte, destinate construirii, în scopul de a fi sau nu înstrăinate prin cedări, concesionări sau vânzări a loturilor rezultate;

12.2 Pentru operațiuni notariale privind circulația imobiliară atunci când operațiunile respective au ca obiect împărțeli ori comasări de parcele solicitate în scopul realizării de lucrări de construcții

precum și constituirea unei servituți de trecere cu privire la un imobil, este necesară solicitarea unui Certificat de Urbanism;

12.3 Elaborarea Planurilor Urbanistice Zonale este obligatorie în cazul parcelărilor;

12.4 Se înțelege prin parcelă, suprafața de teren situată într-o unitate administrativ-teritorială pe un amplasament bine stabilit, având o singură categorie de folosință și aparținând unui proprietar sau mai multor proprietari, în indiviziune;

- Parcela existentă este parcela care este constituită pe teren la data aprobării P.U.G. și R.L.U.
- Parcelele existente sunt construibile cu respectarea indicatorilor urbanistici și a celorlalte condiționări stabilite în prezentul studiu.
- Parcela nouă este parcela creată prin diviziunea unei parcele existente după data aprobării P.U.G. și R.L.U.

12.5 Faptul de a proiecta sau construi mai mult de patru cladiri pe o parcelă, constituind un singur trup, este considerat din punct de vedere al autorizării construcțiilor, ca o parcelare, în sensul celor prevăzute anterior;

12.6 Proprietarii suprafețelor de teren pe a căror întindere se pot construi patru sau mai multe locuințe sau clădiri de orice natură, respectând prevederile prezentului regulament, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în reglementările legale, dispozițiilor prezentului regulament.

CONDITII DE REALIZARE A PARCELĂRILOR NOI

În noile parcelări sau în extinderile de intravilan unde sunt marcate străzi noi prin prezentul PUG înainte de autorizarea construcțiilor este obligatorie întocmirea unui PUZ de parcelare care să fie redactat pe o ridicare topo actualizată și recepționată de OCPI, PUZ care va reglementa poziția exactă a străzilor, racordarea la rețelele edilitare, forma parcelelor (raportul laturilor). Este interzis prin aceste PUZ-uri modificarea indicatorilor principali de urbanism prevăzuți prin prezentul PUG, precum Hmax, CUT, dimensiunile minime ale parcelelor sau a deschiderii minime la stradă.

12.7 Se va aproba parcelarea unui teren intravilan sau care urmează să fie introdus în intravilan, dacă:

- Terenul se află în întregime sau în parte într-o zonă constructibilă;
- Pentru fiecare porțiune de teren se aplică prevederile zonei și ale unităților teritoriale prevăzute în prezentul regulament;
- Așezarea și natura terenului permite construirea în mod igienic, eficient și după normele de siguranță și rezistență în vigoare.

12.8 Pentru a putea obține aprobarea parcelării unui imobil din intravilan proprietarul terenului trebuie să solicite în prealabil certificatul de urbanism.

12.9 În perspective realizării unor instalații de alimentare cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme I parcuri industriale se va solicita avizul/ autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru situații de urgență în conformitate cu prevederile art. I, 4, Anexa 1, pct. IV, lit. c) și Anexa 2, pct. 1, lit. e) din OMAI nr. 571/ 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu.

DIMENSIUNILE MINIME ȘI FORMA PARCELELOR NOI

12.10 Pentru ca o parcelă să poată fi autorizată trebuie ca parcelele care se creează să aibă suprafața, deschiderea la stradă și adâncimea prevazute mai jos; fiecare condiție de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cât și pentru suprafețe, ele trebuind să fie respectate simultan.

FRONT LA STRADĂ de minimum 12,0 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

SUPRAFAȚA minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

12.11 La o parcelare cu un număr mai mare de 10 loturi, o cincime din numărul total al loturilor pot beneficia de toleranța de 25 % pentru suprafață și numai dacă configurația terenului nu permite realizarea tuturor parcelelor conform prevederilor Regulamentului;

12.12 Pe terenurile care se parcelează fără a se crea străzi noi și care au o adâncime mai mică decât minimum prevăzut de Regulament, se admite o toleranță de 25 % la adâncime pentru toate parcelele. Pentru suprafață se admite de asemenea în acest caz, o toleranță de 25 % din minimum permis, însă numai pentru o cincime din numărul total al parcelelor create .

STRĂZI ȘI ALEI CAROSABILE ÎN PARCELĂRILE NOI

12.13 Orice parcelare în care nu toate parcelele au acces direct la un drum public existent, trebuie să aiba cel puțin o stradă deschisă la ambele capete;

12.14 Strazile sau aleile vor îndeplini condițiile următoare:

- Aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea minim două benzi de circulație;

12.15 Pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, dintre care doar una la alinierea străzii, cu condiția ca parcela fără deschidere la stradă să aibă un acces carosabil de min. 3,50 m creat pe teren propriu și cu adâncime de maxim 30m de la alinierea străzii;

12.16 Fundăturile nu pot avea mai mult de 100 m lungime- din alinierea străzii până în capătul ei. La partea de capăt, fundătura trebuie să prezinte o lărgire de o formă și cu dimensiunile astfel alese, încât să asigure întoarcerea unui vehicul din cel mult trei mișcări, înscriindu-se în curbe cu raza exterioară de min. 10m. Aceste curbe trebuiesc desenate pe planuri cu razele lor;

12.17 Proiectul de parcelare trebuie să prevadă circulații carosabile, circulații pietonale și treceri spre parcele în condițiile impuse prin prezentul Regulament. Proiectul cu toate aceste suprafețe, complet echipate din punct de vedere edilitar, se vor preda Primăriei în mod obligatoriu și gratuit de către proprietar.

12.18 La parcelările unor terenuri cu suprafață mai mare de 50 000 mp — în afara îndeplinirii celorlalte condiții de parcelare, trebuie să se prevadă pe lângă terenul necesar asigurării străzilor, o suprafață de teren pentru scopuri publice (comert, școala, biserică, terenuri de sport, etc) . Această suprafață va fi de minim 5 % din întinderea totală a terenului – pentru terenurile cu suprafață între 50 000 și 200 000 mp și de min. 7 % pentru terenurile în suprafață mai mare de 200 000 mp.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

13. INDICATORI URBANISTICI MAXIMALI

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
TR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI			
UTR 1A				
Funcțiuni UTR 1A				
	locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții învățământ,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții de sănătate,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 1B				
Funcțiuni UTR 1B				
	locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	construcții învățământ,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	construcții de sănătate,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	UTR 1C			
	Funcțiuni UTR 1C			
	locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	UTR 1D			
	Funcțiuni UTR 1D			
	locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
	construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
UTR 2	Zonă locuințe individuale			
	UTR 2A Zonă activități productive și servicii			
	Funcțiuni UTR 2A			
	Activități productive și de depozitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	servicii conexe activităților productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	activități transporturi: gara, autogara;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de întreținere și reparații auto;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de benzină;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	comerț, alimentație publică și servicii;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	UTR 2B Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 2B			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; · comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
UTR 2C	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 2C			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	Instituiții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
UTR 2D	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 2D			

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, grădinițe etc.)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
UTR 2E			
Funcțiuni UTR 2E			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, grădinițe etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	· activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 3	Zonă locuințe individuale			
Functiuni UTR 3				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Institutii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Functiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 4	Zonă locuințe individuale			
Functiuni UTR 4				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 10% Pentru parcele noi: POT maxim =10%	CUT 0,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 5	Zonă turistică Eforie			
Funcțiuni UTR 5				
Locuințe individuale și colective		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism		P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	45% pentru terenuri cu S sub 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
		P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
constructii administrative si de birouri;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de cultura;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
institutii, servicii si echipamente publice;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii si amenajari sportive;		P+2 (10,0 m)	45%	1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de agrement, loisir ;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de turism si agrement, loisir ;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
cazinouri, jocuri de noroc ;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
spatii publice, pietonale, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
constructii aferente echipamentelor edilitare.		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Pensiuni turistice		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism			
UTR 6 A				
Funcțiuni UTR 6A				
locuințe individuale		Imobile valoroase neclasate - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
vile turistice și pensiuni turistice		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii administrative si birouri		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii:	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii:	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		- H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	- POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	- CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	constructii financiar bancare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	instituti, servicii si echipamente publice	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	constructii invatamant	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	constructii de sanatare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	dotări sportive și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	dotări turistice și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	UTR 6B			
	Functiuni UTR 6B			
	locuinte individuale si colective mici	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii administrative si birouri	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii financiar bancare	P+3 (13,0m)	POT 50%	CUT 2,5

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
instituti, servicii si echipamente publice		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii invatamant		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de sanatate		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri		H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate		H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
spatii publice, pietonale, spatii verzi		H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
constructii aferente echipamentelor edilitare		H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
dotări sportive și de agrement		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
pensiuni turistice		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
UTR 7	Zonă locuințe individuale			
UTR 7 A				
Funcțiuni UTR 7A				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		Imobile valoroase neclasate - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate - POT maxim = 20%; Fond construit nou - POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou - CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou - POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou - CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	- H maxim = P+1 (8,0m);	- POT maxim = 20%;	
	UTR 7 B			
	Funcțiuni UTR 7B			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.1
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou	POT maxim = 15%; Fond construit nou	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15
UTR 8	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 8			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 10% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 0,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
Functiuni existente si mentinute:				
	<ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2
UTR 9	Zonă locuințe individuale			
	Zonă turism/ comerț/ servicii			
Functiuni UTR 9				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1(8,0 m)	10%	0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
Functiuni existente si mentinute:				
	<ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
UTR 9A	Zonă locuințe individuale			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.8
UTR 10	Zonă agrement Faleză			
UTR 10A	Zonă parc terapeutic			
Funcțiuni UTR 10A				
	parc terapeutic	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Pavilionul de Băi Reci	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Terase cu caracter provizoriu/ sezonier	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	construcții de agrement, loisir ;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 100 %	CUT = 3.5
UTR 10 B	Zonă băi reci	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Funcțiuni UTR 10B	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Construcții și amenajări balneare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Băi reci	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Club nautic	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 10 C	Zonă agrement/ sport			
	Funcțiuni UTR 10C			
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări aferente sport- agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	punct comercial en- detail și alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru închiriere echipament sportiv	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru spa& fitness& restaurant	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bufet	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	debarcader	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bazin colectare ape pluviale	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Teren proprietate centru spa, fitness si restaurant- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3A conform PUZ	H = D+P+2E	POT = 85%	CUT = 3.5
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică			
	Funcțiuni UTR 10D			
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Platforme acces apă	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Punct alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grădină Botanică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str	S+D+P+5 (24,0m)	POT = 50%	CUT = 3.0

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
LACULUI nr 5 conform PUZ existent				
UTR 10 E	Zonă agrement/ sport+plajă			
Funcțiuni UTR 10E		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
spatii publice, pietonale, spatii verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
constructii aferente echipamentelor edilitare.		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Alimentați publică		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Comerț en- detail		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Dotări pentru agrement și sport		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Acvarium		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parc acvatic		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Terenuri și amenajări sportive		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear			
Funcțiuni UTR 10F				
Zonă de agrement, promenad		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
spatii publice, pietonale, spatii verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Parcaje publice la sol		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
constructii aferente echipamentelor edilitare.		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Grupuri sanitare		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Alimentație publică și comerț en-detail		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
Construcții aferente turismului balnear		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special- Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5 conform PUZ existent		2D+P+1E	POT = 35%	CUT = 1.4
UTR 10G	Zonă neamenajată			
Funcțiuni UTR 10G				
spatii publice, pietonale, spatii verzi;		H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică			
Funcțiuni UTR 11				
Locuințe individuale și colective		H maxim = P+2 (10,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 45% Pentru parcele noi: POT = 40%	CUT = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism		<u>case de vacanță</u> H maxim = P+2 (10,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	<u>case de vacanță</u> POT = 45% Pentru parcele noi: POT = 40%	<u>case de vacanță</u> CUT = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
		<u>Hotel</u> H maxim = P+5 (19,0m)	<u>Hotel</u> POT = 45%	<u>Hotel</u> CUT = 2.5
constructii comerciale destinate alimentației publice, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, pietre agroalimentare;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
constructii de cultura;		H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	instituti, ervicii si echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii si amenajari sportive, inclusiv terenuri de sport	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ; constructii de sănătate și balneo-climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 10%	CUT = 0,2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
Functiuni UTR 12				
	Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
UTR 13	Zonă locuințe individuale			
UTR 13 A				
Functiuni UTR 13A				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	suaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
	UTR 13B			
	Funcțiuni UTR 13B			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	· institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 14	Zonă locuințe individuale			
UR 14 A				
	Functiuni UTR 14A			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Functiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45% P	CUT 1,2
UTR 14 B				
	Functiuni UTR 14B			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.4
	UTR 14C			
	Funcțiuni UTR 14C			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	· institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 15	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 15			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 16	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 16			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Functiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozotehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3			
	Functiuni UTR 17			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2			
Funcțiuni UTR 18				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 19	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 19			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Institutii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare			
	Funcțiuni UTR 20			
	Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții administrative si birouri, aferente	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;			
	servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4			
Funcțiuni UTR 21				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice;	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 5			
	Funcțiuni UTR 22			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6			
	Funcțiuni UTR 23			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentare publica), sanatare, invatamant (cu exceptia	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	unitatilor de invatamant superior);			
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitate;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 24	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 24			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitate;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 25	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1			
UTR 25A	Zonă locuințe individuale			
UTR 25B	Servicii turistice			
Servicii turistice		H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
Pensiuni de minim 3 margarete		H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
Alimentație publică		H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
Unități de cazare		H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
UTR 25C	Clădiri cult			
		H max P+2 (10,0 m)	50%	1,5
UTR 25D	Spații comerciale și alimentație publică			
		H max P+2 (10,0 m)	50%	0,6
UTR 26	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ			
UTR 26A	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 26A				
locuințe individuale		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H max P+1 (8,0 m)	10%	0,2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
UTR 26B	Zonă locuințe colective P+4			
Funcțiuni UTR 26B				
locuințe colective maxim P+4		H max P+4 (15,0 m)	30%	2,2
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26C	Zonă locuințe colective P+8			
Funcțiuni UTR 26C				
	locuințe colective maxim P+8	H max P+8 (27,0 m)	30%	3,00
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max	45%	1,8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26D	Zonă sport- agrement			
Funcțiuni UTR 26D				
	Complex sportiv	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	Spații verzi amenajate cu dotări de agrement	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P H max +2 (10,0 m)	35%	1,0
UTR 27	Zonă locuințe individuale			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Functiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 28	Zonă balneo- turistică			
	Functiuni UTR 28			
	Ansamluri agrement/ hotel apartament/ turism	S+P+D+10 (35,0 m)	50%	3,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 29	Zonă locuințe individuale (Trup 7)			
	Functiuni UTR 29			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	suaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Functiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	· activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 30 A	Zonă comerț/ servicii/turism			
Funcțiuni UTR 30A				
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Ansamluri agrement/ hotel apartament/ turism	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
	constructii administrative si de birouri;	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
	constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, pietre agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii de cultura;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	institutii, servicii si echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii si amenajari sportive;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	cazinouri, jocuri de noroc ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Pensiuni turistice	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
UTR 30B	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 29				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0 m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0 m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 31	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2		
Funcțiuni UTR 31			
Activități productive și de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
servicii conexe activităților productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
construcții aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
activități transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
comert, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
UTR 32	ZCP II- Cimitirul Musulman G2- Gospodărie comunală-cimitire și clădiri anexă- ZONĂ PROTEJATĂ		
Funcțiuni UTR 32			
G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului musulman.	H maxim = P (5,0m)	POT maxim = 0.1%	CUT maxim = 0.01
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); hotel, pensiune turistică	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lacasuri de cult	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	P (5,0 m)	50%	0,5
V	Zonă spații verzi publice (parcuri, grădini, scuaruri, spații verzi tehnice)	P (5,0m)	10%	0,1
V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport și agrement etc.)	P+1 (8,0m)	50%	1,0
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială	TDS P+1 (8,0 m) IS P+4 (16,0m)	TDS 50% IS 50%	TDS 1,0 IS 2,5

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

Abrevieri:R- Retras

14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- 14.4 elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei, necesitând aceleași avize de specialitate ca și construcțiile;
- 14.5 terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- 14.6 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;
- 14.7 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. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin plantarea unuia nou, de talie înaltă.
- 14.8 La realizarea oricaror obiective de investiții/ construcții pe raza orașului Techirghiol se vor respecta prevederile HCJ nr152/2013 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.
- 14.9 Procentele prevăzute reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, suprafața de spațiu verde putând fi repartizată pe:
- suprafața terenului liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente
 - suprafața fațadelor construcțiilor
 - suprafața teraselor/ acoperisului.
- 14.10 Detinatorii construcțiilor existente vor lua măsuri pentru a asigura suprafețele minime de spații verzi, conform procentelor minime din tabelul următor, respectând prevederile anterioare privind modalitatea de calcul a acestora:

Tip zona funcțională/ construcție	% minim spații verzi
Construcții administrative (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 50%
Construcții financiar- bancare (sedii de bănci, sedii de societăți de asigurări)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 60%
Construcții comerciale (comert nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piața agroalimentară, comert alimentar, alimentație publică, servicii, autoservicii)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 50%
Construcții de cult (lacase de cult, mănăstiri, schituri, cimitire)	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 40%
Construcții de cultură (expoziții, muzee, biblioteci cluburi, Sali de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale,	spații verzi cu rol decorativ și de protecție 30%

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

cinematografe, teratre, Sali polivalente)	
Constructii de invatamant (gradinite, scoli, licee, invatamant superior, crese)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 30%
Constructii si amenajari sportive (complexe sportive, stadioane, Sali de antrenament pentru diferite sporturi, Sali de competitii sportive, patinoare, poligoane de tir, popicarii)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 40%
Constructii de turism (hotel, motel, pensiune, vila, bungalou, cabane, campinguri, sate de vacanta)	Spatii verzi si plantate, spatii de joc si de odihna 50%
Constructii industriale	Spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie in functie de tipul acestora 50%
Blocuri de locuinte	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire 30%
Constructii de locuinte unifamiliale	Spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire minim 5mp/ locuitor
Constructii de sanatate (spital, centre de asistenta de specialitate, handicapati, recuperare functionale, centre psihiatrice, dispensar si alte unitati (centre de recoltare sange, medicina preventiva, statii de salvare, farmacii), crese, leagan de copii)	Aliniamente simple sau duble cu rol de protectie si parcuri organizate cu o suprafata de minim 15 mp/ persoana

14.11 Documentatiile de urbanism (PUZ, PUD) si Documentatiile tehnice (DTAC+DT) vor mentiona si evidentia 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 se vor evidentia in mod obligatoriu, suprafetele de spatii verzi (jardinieri/ pereți 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:

- în curtea de fațadă va fi prevăzut obligatoriu spațiu verde;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- distanța dintre arbori/ arbuști și alte elemente va fi:

Element	Arbori	Arbuști
	Min până la axul trunchiului (m)	
Pereți cu ferestre	5,0	1,5
Pereți fără ferestre	2,0	1,5
Garduri	2,0	1,5

- 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 jardiniere/ pereți verzi

14.12. Tipurile de plante propuse pentru amenajarea spatiilor verzi în conformitate cu HCJ nr152/2013 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 sunt detaliate in ANEXA.

15. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

15.1 toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;

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

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

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

15.5 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;

15.6 toate rețelele edilitare vor fi amplasate subteran;

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

15.8 cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale;

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

15.10 Se interzice orice fel de evacuare de ape uzate neepurate corespunzător în cursurile de apă de suprafață și în apele subterane.

15.11 Se interzice orice fel de evacuare de ape uzate eopurate/ neepurate în subteran.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

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

16. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

16.1 Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

16.2 Pentru operațiuni necesitând mai mult de 40 locuri de staționare, cel puțin 60% vor fi realizate în garaj suprateran sau subteran.

16.3 Numărul minim de locuri de parcare²:

	Normă locuri parcare
Construcții administrative	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori; - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare destinate autocarelor
Construcții administrative Sedii de partid - sediul central, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. Sedii de birouri	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori; - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare destinate autocarelor
Construcții financiar-bancare	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori; - Atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare destinate autocarelor - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public
Construcții comerciale	Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților; Locuri de parcare pentru clienți: minim 1 loc de parcare pentru fiecare 20,0 mp ai suprafeței

² În conformitate cu H.C.L. Techirghiol nr. 63/ 28.04.2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	<p>desfășurate cosntruite;</p> <p>Pntru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 locuri la masă;</p>
Construcții cu funcțiuni industriale (producție și depozitare), service-auto/ showroom	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați, car epot fi ampsate independent de parcajele clienților;</p> <p>Locuri de parcare pentru clienți: minim 1 loc de parcare pentru fiecare 100,00 mp ai suprafeței desfășurate cosntruite.</p>
Construcții de cult	<p>numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare</p>
Construcții de cultura Săli de expoziție, muzee	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de vizitatori de câte un loc de parcare la 50,0 mp spațiu de expunere;</p>
Construcții de cultura Biblioteci, Cluburi, Săli de reuniune, Cazinouri, Case de cultura, Centre și complexe cultural, Cinematografe, Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși, Săli polivalente, Circ	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de vizitatori de câte un loc la 10 locuri în sală;</p>
Construcții de învățământ	<p>Locuri de parcare pentru cadre didactice, egal cu numărul de săli de curs cu un spor de 20% pentru restul personalului;</p> <p>Pentru învățământul universitar, se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</p> <p>- Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare</p>
Construcții de sănătate Spital clinic universitar Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare) Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice)	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori;</p> <p>- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public</p> <p>- Câte un loc de parcare pentru fiecare cabinet medical, cu un spor de 20% petru vizitatori;</p>

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

<p>Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]</p> <p>Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)</p> <p>Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)</p>	
<p>Construcții de sănătate</p> <p>Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)</p> <p>Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)</p> <p>Leagăn de copii</p>	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de 20% pentru vizitatori;</p> <p>- Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public</p>
<p>Construcții și amenajări sportive.</p> <p>Complexuri sportive</p> <p>Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluat, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă</p> <p>Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)</p> <p>Construcții și amenajări sportive.</p> <p>Stadioane</p> <p>Patinoare artificial</p> <p>Poligoane pentru tir</p> <p>Popicării</p>	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de un loc de parcare la 10 vizitatori;</p> <p>se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.</p>
<p>Construcții de agrement</p> <p>Locuri de joacă pentru copii</p> <p>Parcuri</p> <p>Scuaruri</p>	<p>Locuri de parcare pentru 50% din numărul de angajați cu un spor de un loc de parcare la 10 vizitatori;</p> <p>Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.</p>
<p>Construcții de turism</p> <p>Hotel *_***** ,</p> <p>Hotel-apartament *_*****,</p> <p>Motel *_**, Vile **_*****,</p> <p>Bungalouri *_***,</p>	<p>Locuri de parcare pentru 75% din numărul camerelor de cazare cu un spor de 10% pentru angajați;</p>

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Cabane categoria *_***, Campinguri *_****, Sate de vacanta **-***	
Construcții de sănătate pentru tratament balnear	Locuri de parcare pentru 75% din numărul camerelor de cazare cu un spor de 20% pentru angajați;
Construcții de locuințe	Locuințe unifamiliale cu lot propriu; minim 1 loc de parcare pentru fiecare 100 mp din suprafața cosntruită desfășurată; Locuri de parcare pentru fiecare apartament din cadrul locuințelor semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun cu un spor de 10% pentru vizitatori; Locuri de parcare pentru fiecare apartament din cadrul locuințelor colective cu acces și lot în comun cu un spor de 10% pentru vizitatori;

În situația în care norma de parcare nu poate fi îndeplinită, se poate amenaja parcare pe terneurile aflate în imediata vecinătate a imobilelor propuse, asupra cărora eistă un drept real de proprietate, conform Legii 50/ 1991, actualizată u ondiția autorizării acestora odată cu autorizația de bază.

Pentru cosnstrucțiile ce vor avea precăzut spațiu comercial la parter se va asigura un spor de 20% pntu vizitatori;

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru clădirile existente, în care se desfășoară activități economice, ce nu pot asigura norma de parcare din prezentul regulament, locurile de parcare se vor asigura, în măsura în care acest lucru este posibil, prin ocuparea locurilor de parcare în parcările publice din zona adiacentă, u plata taei de parcare public aferentă.

17. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

17.1 aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al orașului stațiune balneară și al subzonei istorico – geografice din care face parte.

17.2 Construcțiile noi vor trebui – prin proporții și compoziția fațadei – să evidențieze ritmul parcelarului tradițional și să asigure, prin înălțime, forma și dimensiunile golurilor – o continuitate în peisajul străzii.

17.3 Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan.

17.4 Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o

expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate, în ceea ce privește:

17.5 Volumetria:

- simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Utilizarea unor volumetrii caracteristic dobrogene: volume simple, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.
- locuințele pot avea cerdac sau terasă deschisă / portic sau cursivă pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fatada sau pe un fragment al acesteia

17.6 Fațadele:

- arhitectura fațadelor: armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor—accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;
- Utilizarea unor elemente arhitecturale caracteristic dobrogene: goluri în registrii dominanți orizontali etc.
- suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.

17.7 Acoperișul:

- Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape sau 2 ape cu coama paralelă cu strada, cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor). Se interzic lucrane, turnuri. panta acoperișului va fi de maxim 30 grade în funcție de tipul acoperișului (patru ape) și al învelitorii (olane, țiglă ceramică), pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic acoperișurile cu: pantă accentuată, rupere / schimbare de pantă – specifice zonelor montane. Sunt permise acoperișurile în terasă.
- Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.
- Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat); este permisă culoarea gri/ antracit.

17.8 Materiale de construcție și finisaje:

- armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- Utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.
- Utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan etc.
- Utilizarea finisajelor caracteristic dobrogene: alb, gri deschis, bej/ crem deschis etc.
- culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și

membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și baluștrii din beton sau piatră; se interzic construcțiile cu fațade din lemn, având aspect montan; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde;

- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.
- Cromatica va fi cu alb (ab, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% gri, antracit, maro închis- materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast nu se vor aplica pe tencuiala fațadei.

17.9 în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

17.10 se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

17.11 se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

17.12 elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

17.13 în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parțelului inițial.

17.14 se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

17.15 Reguli particulare pentru comerț

- Amenajarea fațadei spațiilor comerciale va respecta caracterul zonei.
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.
- Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, cu excepția firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

18. ÎMPREJMUIRI

- 18.1 în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparent din care un soclu opac de 0,60 m din zidărie/ piatră, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică/ panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn ; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
- 18.2 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;
- 18.3 pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri;
- 18.4 construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.
- 18.5 finisarea soclului cu piatră aparentă, sau culori alb, gri deschis, crem/ bej deschis armonizate cu finisajul construcției
- 18.6 Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal
- 18.7 Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor
- 18.8 se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.
- 18.9 se impune conservarea împrejuririlor istorice care s-au păstrat ale imobilelor cu grad mediu și mic de protecție

19. PREVEDERI GENERALE ÎN INTRAVILAN PRIVIND VALORILE PEISAGERE

- 19.1 Se va crește suprafața spațiilor plantate și se vor utiliza specii specifice climei
- 19.2 Se va încuraja ocuparea terenurilor destructurate din intravilanul existent și diminuarea extinderilor intravilanului în acord cu posibilitățile reale de dezvoltare ale stațiunii și capacitatea administrației de a asigura utilitățile necesare
- 19.3 Se va păstra caracterul diferit al celor două zone majore care compun orașul Techirghiol: fosta vatră a cartierului turcesc și stațiunea Techirghiol (ZCP I) prin concentrarea activităților turistice, balneare, de agrement în zona lacului și păstrarea caracterului predominant rezidențial în zona vestică a orașului.
- 19.4 Păstrarea și potențarea aspectului de stațiune balneară; protejarea resursei principale care a generat caracterul localității: lacul Techirghiol; conservarea și restaurarea incintelor sanatoriilor balneare existente, precum și dezvoltarea unor noi astfel de stabilimente de dimensiuni și cu volumetrii similare celor istorice.
- 19.5 Amplificarea activităților reprezentative (turistice, economice, de loisir) în zona Pieței Republicii, în lungul bulevardelor V. Climescu, Ion Țuculescu și Victoriei
- 19.6 Păstrarea Vilei Minerva ca punct de reper (de înălțime, de volum) în silueta orașului dinspre Eforie Nord, prin limitarea înălțimii clădirilor noi

19.7 Plantațiile realizate pe străzile descendente către lac vor favoriza vizibilitatea acestuia; capetele de perspectivă către lac nu vor fi obturate de vegetație înaltă

19.8 Reabilitarea peisagistică a cursului văii Techirghiol și integrarea elementelor de identitate culturală (fostele cișmele) în amenajarea viitoare a spațiului; se interzice betonul armat în cadrul lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor.

19.9 Reabilitarea peisagistică a malurilor lacului Techirghiol (curățare, amenajări de agrement)

19.10 Prevederi generale în extravilan privind valorile peisagere:

- În imobilele situate în teritoriul extravilan este permisă construirea de anexe gospodărești, a împrejmuirilor și a unor construcții minore; realizarea construcțiilor principale pentru locuire sau pentru activități productive este interzisă.
- Se va amenaja malul lacului pentru loisir: circulații pietonale și nemotorizate care să permită promenada de jur împrejurului lacului și chiar relația cu localitățile învecinate
- Se va respecta legislația privind protecția siturilor arheologice

II – PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ STAȚIUNEA TECHIRGHIOL (ZCP I)- UTR 1

Intervenții admise în ZCP I.:

Categoriile generale³ de intervenții admisibile în ZCP I.:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate;
- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare și mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor cu grad mare de protecție, a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasad (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- este permisă edificarea de volume noi în incinta monumentelor istorice și a imobilelor cu grad mare de protecție numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP I.;
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP I.:
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele cu grad mare de protecție, prin poziționarea elementelor de signalistică.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate).: Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

³ Tipurile de intervenții asupra elementelor componente ale Z.C.P. sunt detaliate în funcție de gradele de protecție rezultate în urma etapei de evaluare a fondului construit și a spațiilor libere / plantate

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (monumente istorice, grad mare, grad mediu, grad mic de protecție)
- este obligatorie conservarea funcțiunilor istorice ale ZCP I [funcțiuni de tip central specifice unei stațiuni balneoclimaterice]. Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP I., respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acesteia. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP I.
- locuințe individuale, case de vacanță
- vile turistice de mici dimensiuni
- instituții și servicii: construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto; construcții administrative și birouri; construcții financiar bancare; construcții de cult, cu excepția cimitirelor; construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri; echipamente publice; servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto; construcții învățământ; construcții de sănătate,
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,
- construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță,
- activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp,
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate,
- spații publice, pietonale, spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor edilitare.
- se admite extinderea vadurilor comerciale și utilizarea pentru funcțiuni atractive pentru turism a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor;
- pensiuni turistice

Funcțiuni existente și menținute:

- activități productive în unități dispersate,
- spații verzi,
- construcții aferente echipamentelor tehnico – edilitare
- instituții publice și servicii

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

În cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective, 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 sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente,

se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice zonei centrale, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei,

pietele agroalimentare se amplasează la minim 40 metri față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială,

pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decât cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Activități de: sport, agrement, loisir, cultură, în spații de mari dimensiuni și care prin traficul generat sau specificul activității pot perturba funcționarea coerentă a zonei centrale (stadioane, parcuri de agrement, circ, sala polivalentă etc.),
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,
- Unități comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodărie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de pilonetăi zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

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

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

UTR 1 A, UTR 1B, UTR 1C

este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.

- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens

- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp

- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții:

▪ conservarea elementelor cu valoare culturală (mare, medie, mică) identificate prin Studiul Istoric General și prin studii istorice de fundamentare a documentației de restructurare a parcelarului sau de reparcelare a zonelor destructurate (ex. Valea Techirghiol; insula mărginită de străzile N. Bălcescu, V. Alecsandri, M. Eminescu și Al. Pușkin);

▪ conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat, înșiruit);

▪ se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de:

500mp pentru locuințe/ case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni cuplate*

1000mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot*

3000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

* S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Orice altă operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a unui număr mai mare de 2 parcele se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Techirghiol și elaborat pe SIR din care fac parte parcelele.

- este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, imobilelor propuse spre clasarea în LMI și a celor cu grad mediu și mic de protecție

- pentru toate celelalte imobile incluse în UTR 1 A, UTR 1B, UTR 1C amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face în regim izolat și cuplat; constituie excepție UTR 1C unde este permisă amplasarea construcțiilor și în regim înșiruit în zona Pieței Republicii, conform specificului local de zonă

comercială

UTR 1D

este necesară redefinirea structurii parcelarului prin raportarea la proiectul de sistematizare 1933-1936

- parcelele noi vor avea forme și dimensiuni similare, cu suprafețe minime, după cum urmează:

500mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni* cuplate (deschidere minimă de 15 m)

1000mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni* izolate pe lot (deschidere minimă de 20 m)

3000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

* S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

Orice operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a unui număr mai mare de 2 parcele se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Techirghiol și elaborat pentru UTR 1D.

- este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, imobilelor propuse spre clasarea în LMI și a celor cu grad mediu și mic de protecție

- pentru toate celelalte imobile incluse în UTR 1D amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face în regim izolat și cuplat;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirea principală poate fi amplasată pe aliniament sau retrasă între 2m și 5m de la stradă, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei

- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

- se vor conserva spațiile plantate și grădinile specifice incintelor cu funcțiuni de sănătate și turism, precum și a celorlalte tipuri de instituții publice

- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

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

se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

distanța față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,0 m;

banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5,0 metri față de limita posterioară;

în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;

în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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.

Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.

În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 2,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 4,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de **2,0 m.**;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap.11 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- este interzisă modificarea traseului străzilor incluse în ZCP I.
- se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța. Este necesară rectificarea profilelor care nu sunt constante și a traseelor fără continuitate, urmărind posibilitatea revenirii la propunerile proiectului de sistematizare a orașului Techirghiol, aprobat în anul 1933-1936 (UTR 1D)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

- se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.
- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare sau în zonele învecinate clădirilor de cult, se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
UTR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI	
UTR 1A		
Functiuni UTR 1A		
locuinte individuale, case de vacanță		H maxim = P+1 (8,0m)
vile turistice de mici dimensiuni		H maxim = P+1 (8,0m)
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții administrative și birouri,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții financiar bancare,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții culturale, cu excepția salilor polyvalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,		H maxim = P+2* (10,0 m)
instituții, servicii și echipamente publice,		H maxim = P+2* (10,0 m)
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții învățământ,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de sănătate,		H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,		H maxim = P+1 (8,0m)
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana,		H maxim = P+2* (10,0 m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
UTR 1B	
Funcțiuni UTR 1B	
locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții financiar bancare,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+2* (10,0 m)
instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+2* (10,0 m)
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții învățământ,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de sănătate,	H maxim = P+2* (10,0 m)
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
UTR 1C	
Funcțiuni UTR 1C	
locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)
instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
UTR 1D	
Funcțiuni UTR 1D	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții culturale, cu excepția salilor polyvalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)
instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții de turism și agrement, loisir cu excepția bungalou, cabana, camping și sat de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)
construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor – în cazul imobilelor protejate: monument istoric și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție.
- principalele tipuri de clădiri din UTR 1A, UTR 1B, UTR 1C, UTR 1D sunt: vile parter sau cu mai multe niveluri specifice stațiunilor balneare, vile parter cu elemente neoromânești, vile în stil modernist, locuințe populare urbane, locuințe colective, sanatorii și ansambluri hoteliere de mari dimensiuni, instituții și servicii publice (primărie, biserică) etc.
- se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor monument istoric, cu grad mare și mediu de protecție. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.
- se păstrează forma și aspectul clădirilor cu grad mic de protecție; se vor conserva materialele originare acolo unde este posibil (lemn, cărămidă, piatră, materiale ceramice etc), în caz contrar se vor înlocui cu unele cu caracteristici identice
- în cazul tuturor imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției /

monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.

- în cazul clădirilor fără grad de protecție și a clădirilor noi, alegerea formei și aspectului va fi în acord cu funcțiunea acestora
- volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu grad mare de protecție (propus pentru clasarea în LMI);
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.
- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;
- învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fălțuită.
- acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.
- la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor respecta prevederile Cap. 15

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile Cap. 14, cu următoarele condiționări:

- în incinta imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare de protecție sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / monumentele funerare sau memoriale, anexele și amenajările;
- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Piața Republicii, trama stradală proiectată, Faleza, Valea Techirghiol, plantații de aliniament, grădini din incinte publice ș.a.) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol în Studiul Istoric General);

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini / faleză, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- se impune restaurarea și conservarea împrejmuirilor istorice care s-au păstrat ale imobilelor protejate: monument istoric și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție.
- pentru imobilele fără grade de protecție se va propune formula consacrată în arhitectura tradițională locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60cm înălțime și panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn; împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI			
UTR 1A				
	Funcțiuni UTR 1A			
	locuințe individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții administrative și birouri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții financiar bancare,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții învățământ,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții de sănătate,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
	construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 1B			
Functiuni UTR 1B			
locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții financiar bancare,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții învățământ,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții de sănătate,	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+2* (10,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.9
construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 1C			
Functiuni UTR 1C			
locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții culturale, cu excepția salilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 1D			
Funcțiuni UTR 1D			
locuinte individuale, case de vacanță	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții administrative și birouri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții financiar bancare,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții de cult, cu excepția cimitirelor,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții culturale, cu excepția salilor polyvalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
instituții, servicii și echipamente publice,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții învățământ,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții de sănătate,	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri,	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
construcții de turism si agrement, loisir cu exceptia bungalou, cabana, camping si sat de vacanta, case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+3* (13,0 m)	POT maxim = 25%	CUT maxim = 1.0
construcții aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ (ZCP II)- CIMITIRUL MUSULMAN - UTR 32, UTR G2

Intervenții admise în ZCP II.:

Categoriile generale⁴ de intervenții admisibile în ZCP II.:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare imobilul propus spre clasare în LMI (monumentele funerare, construcțiile și amenajările, plantațiile), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate;
- în imobilul propus spre clasare (Cimitirul musulman) sunt permise numai activitățile specifice funcțiunii de cult; este interzisă schimbarea funcțiunii istorice; se admit funcțiuni de tip cultural în proporție de maximum 10% din suprafața imobilului
- este interzisă desființarea elementelor componente ale imobilului cu grad mare de protecție (monumentele funerare, construcțiile și amenajările, plantațiile);
- punerea în valoare a imobilului cu grad mare de protecție prin protejarea imaginii cimitirului și prin reglementarea construirii în zona de protecție
- este permisă edificarea de volume noi în incinta cimitirului musulman numai în condițiile prevăzute de legislație și justificată printr-un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate, gabarit și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii îmbunătățirea imaginii fondului construit al ZCP II.;
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP II.:
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului musulman.
- locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unităților de invatamant superior);

⁴ Tipurile de intervenții asupra elementelor componente ale Z.C.P. vor fi clasificate diferit: imobilul propus pentru clasare în LMI și imobilele amplasate în zona sa de protecție

- clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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; in acest caz, se vor dezvoltarea unor functiuni publice/echipamente publice;

pietele agroalimentare se amplaseaza la minim 40 m fata de cladiri avand alte functiuni decat cea comerciala;

pentru unitatile de alimentatie publică se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **100,00 mp ADC**, 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 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

pensiuni destinate practicării microturismului;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- activități economice de mari dimensiuni
- activități poluante
- activitati agrozootehnice;
- service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- unitati comerciale: materiale de constructii;
- depozite de orice natura;

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 150,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;

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

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

se va păstra modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, în regim izolat sau cuplat, construirea în regim înșiruit, nefiind specifică ZCP II.

UTR G2

- este interzisă modificarea parcelei cimitirului musulman – imobil cu grad mare de protecție
- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 100mp

UTR 32

- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de:
 - 500 mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot^{5*};
 - 2000 mp pentru activități economice.

Orice altă operațiune de comasare/alipire/divizare/dezmembrare a unui număr mai mare de 2 parcele se va putea face numai pe baza PUZ ZCP inițiat de Orașul Techirghiol și elaborat pe SIR din

⁵ * S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță); S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

care fac parte parcelele.

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirea principală poate fi amplasată cu o retragere de 3m sau 5m de la aliniament, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei
- se vor conserva spațiile plantate și grădinile locuințelor

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

se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

distanța față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,0 m;

banda de constructibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5,0 metri față de limita posterioară;

în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;

în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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.

Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.

În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 2,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișe a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

UTR 32, UTR G2

sunt posibile intervențiile supra tramei stradale cu condiția păstrării nealterate a incintei imobilului cu grad mare de protecție – cimitirul musulman și cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. *Regimul de înălțime predominant* reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

- Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului imusulman.	H maxim = P (5,0m)
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica),	H maxim = P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior); hotel, pensiune turistică	
clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime;	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterrane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 dn prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

- în cazul clădirilor fără grad de protecție și a clădirilor noi, alegerea formei și aspectului va fi în acord cu funcțiunea acestora
- clădirile noi vor fi amplasate cu latura scurtă către stradă;
- acoperișurile se vor construi în șarpantă (patru ape sau două ape – activități economice) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă; învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fălțuită.
- la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra, cu materiale ceramice sau materiale metalice reflectorizante a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.
- finisajele exterioare vor fi în culori deschise / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiționări:

G2

- sunt interzise culturile agricole pe parcela istorică a cimitirului musulman
- în incinta cimitirului musulman, imobil cu grad mare de protecție, se impun amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare monumentele funerare și împrejmuirea, acțiune care trebuie să facă obiectul unui proiect dedicat;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, plantație de aliniament, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

G2

- se impune restaurarea și conservarea împrejmuirii istorice a cimitirului musulman – imobil cu grad mare de protecție.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	G2- Se va conserva funcțiunea istorică a cimitirului musulman.	H maxim = P (5,0m)	POT maxim = 0.1%	CUT maxim = 0.01
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță, vile turistice de mici dimensiuni	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior); hotel, pensiune turistică	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	clădiri destinate comerțului/ serviciilor, activități economice de producție și depozitare cu regim mic de înălțime;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 35%	CUT maxim = 0.7
	scuaruri publice, locuri de joaca, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lacasuri de cult	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

POL URBAN SECUNDAR- ZONĂ MIXTĂ DE DEZVOLTARE - UTR 6, UTR 25

UTR 6 A, UTR 6B, UTR 25

Pentru terenurile reglementate prin documentații de urbanism (PUZ) aprobate și în vigoare la data începerii PUG, se vor respecta prevederile stabilite de acestea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 6A

- locuințe individuale
- vile turistice și pensiuni turistice
- sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții
- construcții administrative și birouri
- construcții financiar bancare
- construcții de cult, cu excepția cimitirelor
- instituții, servicii și echipamente publice
- construcții învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate
- spații publice, pietonale, spații verzi
- construcții aferente echipamentelor edilitare
- dotări sportive și de agrement
- dotări turistice și de agrement

UTR 6B

- locuințe individuale și colective mici
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții
- construcții administrative și birouri
- construcții financiar bancare
- construcții de cult, cu excepția cimitirelor
- instituții, servicii și echipamente publice

- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante
- construcții învățământ
- construcții de sănătate
- construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri
- parcaje publice subterane, supraterane și multietajate
- spații publice, pietonale, spații verzi
- construcții aferente echipamentelor edilitare
- dotări sportive și de agrement
- dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping
- pensiuni turistice

Funcțiuni existente și menținute:

- activități productive în unități dispersate
- spații verzi
- construcții aferente echipamentelor tehnico - edilitare

UTR 25 A

- locuințe individuale

UTR 25B

- Servicii turistice
- Pensiuni de minim 3 margarete
- Alimentație publică
- Unități de cazare

UTR 25C

- Clădiri cult, cu excepția cimitirelor

UTR 25D

- Spații comerciale și alimentație publică

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 6, UTR 25

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 sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente,

se mențin funcțiunile existente cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei mixte,

pietele agroalimentare se amplasează la minim 40 metri fața de cladiri având alte funcțiuni decăt cea comercială,

pentru unitatile de alimentatie publică se admite amplasarea la parterul locuintelor (individuale si/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 6A

- Sunt interzise activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp: Supermagazin (supermarket, hipermarket); Mall, Centru comercial; Piață de vechituri, obor; Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spălătorie auto; Stație de combustibili; Servicii, alimentație publică; Centru de cercetare și formare profesională; Incubator de afaceri; Sediul de birouri; Sediul de firmă sau companie; Parc de activități

UTR 6, UTR 25

- Activități productive de mari dimensiuni, (altele decăt cele permise),
- Activități agrozootehnice,
- Parcaje private (în construcții individuale) amplasate pe domeniul public sau privat al orașului
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,
- Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodarie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- activități care utilizează pentru depozitare și productie terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

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

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

UTR 6A, UTR 6B

- Suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale este de 500 mp.
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

UTR 25C, UTR 25D

Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;

Front minim la stradă de 8,0 m pentru construcții înșiruite, 10,0 m construcții cuplate și 12,0 m construcții izolate.

În zonele în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale.

O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele) ;

Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;

Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire) ;

Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;

UTR 25A minim 300,0 mp

UTR 25B minim 750,0 mp, front minim la stradă 25,0 m

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR 6 A, UTR 6B, UTR 25

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit

UTR 6B, UTR 25

. - pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

UTR 25C, UTR 25D

- Construcțiilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- 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 aflată la cea mai are distanță de stradă;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;

- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzi construcțiile anexă de orice fel.

UTR 25A, UTR 25B

Construcțiilor vor fi retrase de la aliniament cu minim 4,0 m

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

UTR 6, UTR 25A

se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

distanța față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,0 m;

banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5,0 metri față de limita posterioară;

în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;

în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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.

Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.

În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 2,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

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

UTR 6, UTR 25A

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependențe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;

Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp., amplasarea a mai mult de 2 construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

UTR 6 A

se păstrează trama stradală regulată, cu străzi drepte și paralele, pe cele două direcții NV-SE și E-V, proiectată în planul de sistematizare 1933-1936

UTR 6B, UTR 25

trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism	
Funcțiuni UTR 6A		
locuințe individuale		Imobile valoroase neclasate H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);
vile turistice și pensiuni turistice		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);
sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);
constructii administrative si birouri		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);
constructii financiar bancare		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor		H maxim = P+1(8,0m);
instituti, servicii si echipamente publice		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);
constructii invatamant		Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);
constructii de sanatate		Imobile valoroase neclasate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Instituții și servicii: H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice
dotări sportive și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);
dotări turistice și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);
Functiuni UTR 6B	
locuinte individuale si colective mici	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
constructii administrative si birouri	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
constructii financiar bancare	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
institutii, servicii si echipamente publice	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
constructii invatamant	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
constructii de sanatate	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);
constructii aferente echipamentelor edilitare	H maxim = P+1(8,0m);
dotări sportive și de agrement	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalow-uri, sat de vacanță, camping	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);
pensiuni turistice	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 25A	Zonă locuințe individuale	
UTR 25B	Servicii turistice	
Servicii turistice		H max P+2 (10,0 m)
Pensiuni de minim 3 margarete		H max P+2 (10,0 m)
Alimentație publică		H max P+2 (10,0 m)
Unități de cazare		H max P+2 (10,0 m)
UTR 25C	Clădiri cult	H max P+2 (10,0 m)
UTR 25D	Spații comerciale și alimentație publică	H max P+2 (10,0 m)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie functionala cu autorizare directa in IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

UTR 6 A, UTR 6B, UTR 25

- aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime funcțiunea și să se înscrie în caracterul general tradițional al orașului stațiune balneară și al subzonei istorico – geografice din care face parte.
- locuințele pot avea cerdac sau terasă deschisă / portic sau cursivă pe una sau doua dintre fațade, pe întreaga fatada sau pe un fragment al acesteia
- panta acoperișului va fi de maxim 30 grade în funcție de tipul acoperișului (patru ape) și al învelitorii (olane, țiglă ceramică), pentru adaptarea la condițiile climatice specifice zonei; se interzic acoperișurile cu: pantă accentuată, rupere / schimbare de pantă – specifice zonelor montane. Sunt permise acoperișurile în terasă.
- suprafața vitrată a clădirilor noi nu va depăși 50% din suprafața unei fațade, pentru a se păstra raportul plin-gol din arhitectura tradițională, în favoarea plinului. Se interzice utilizarea de pereți cortină.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase, inoxul pentru balustrade, precum și balustrii din beton sau piatră; se interzic construcțiile cu fațade din lemn, având aspect montan; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde;
- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.
- se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificiile religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- pentru realizarea unor edificiilor religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră, etc.), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turelor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.
- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiționări:

UTR 6A

- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Bd. Victoriei) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol);
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
--	---------	-----------------------------------	-----------	-----------

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism			
Funcțiuni UTR 6A				
locuințe individuale	Imobile valoroase neclasate - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8	
vile turistice și pensiuni turistice	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8	
sanatorii, centre de recuperare de mari dimensiuni	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8	
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8	
constructii administrative si birouri	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8	
constructii financiar bancare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8	
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8	
instituti, servicii si echipamente publice	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8	
constructii invatamant	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Fond construit nou POT maxim = 40%	Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii de sanatate	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1(8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.2
constructii aferente echipamentelor edilitare	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
dotări sportive și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
dotări turistice și de agrement	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Funcțiuni UTR 6B			
locuinte individuale si colective mici	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii administrative si birouri	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii financiar bancare	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de cult, cu exceptia cimitirelor	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
instituti, servicii si echipamente publice	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii invatamant	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de sanatate	P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de agrement: locuri de joaca pentru copii, parcuri, scuaruri	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
spatii publice, pietonale, spatii verzi	H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

construcții aferente echipamentelor edilitare		H maxim = P+1(8,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
dotări sportive și de agrement		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
dotări turistice și de agrement, inclusiv unități de cazare cu excepția bungalourilor, sat de vacanță, camping		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
pensiuni turistice		P+3 (13,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1(8,0m);	POT 50% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 2,5 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
UTR 25A	Zonă locuințe individuale			
UTR 25B	Servicii turistice			
	Servicii turistice	H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
	Pensiuni de minim 3 margarete	H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
	Alimentație publică	H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
	Unități de cazare	H max P+2 (10,0 m)	40%	1,2
UTR 25C	Clădiri cult	H max P+2 (10,0 m)	50%	1,5
UTR 25D	Spații comerciale și alimentație publică	H max P+2 (10,0 m)	50%	0,6

Pentru spații verzi (cu excepția celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru funcțiunile existente: activități productive în unități dispersate, activități agrozootehnice, zona construcții aferente echipamentelor tehnico- edilitare, terenuri cu destinație specială (cu excepția construcțiilor și instalațiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice în vigoare:

- POT maxim 50% (inclusiv circulații, alei, platforme)
- CUT maxim 1,5

ZONE ACTIVITATI PRODUCTIVE- UTR 2A, UTR 12, UTR 20, UTR 31**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profiluri industriale diferite sau în profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului.

Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară (processe industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, surpări de teren sau poluare).

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de terenurile libere existente.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare ale cladirii, amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia in baza P.U.D.

UTR 2A cuprinde fosta Gară, imobil identificat ca valoare de patrimoniu local neclasat, cu valoare mică.

UTR 2A (fosta Gară)- Intervenții admise:

- este interzisă desființarea imobilelor grad mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- Activitati productive si de depozitare;
- constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;
- constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;

- servicii conexe activitatilor productive;
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- activitati transporturi: gara, autogara;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție.

Functiuni existente si mentinute:

- echipamente si servicii publice;
- comert, servicii;
- locuinte individuale;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- gospodarie comunală.

UTR 2 A- este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (grad mediu, grad mic de protecție)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

este permisă localizarea activitatilor agrozootehnice numai dacă nu necesită zone de protecție sanitara care să incomodeze desfășurarea activitatilor adiacente;

sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;

zonele de protecție necesare se vor asigura în interiorul amplasamentelor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia.

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

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

pentru activitățile productive manufacturiere și meșteșugărești, se consideră construibile parcelele cu minim 1000,0 mp (latura la strada a parcelei minim 15,0 m);

pentru activitățile productive noi, se consideră construibile parcelele cu minim 3000,0 mp (latura la strada a parcelei minim 30,0 m).

UTR 2A

– este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor urbane cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor.

UTR 2A- fosta Gară

este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.

se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens

în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp

se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat);

este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, vor fi obligatoriu mai mari de **5,00** metri pe străzi de categoria a III-a și mai mari de **10,0** metri pe străzi de categoria I-a și a II-a;

în cazul unor noi intervenții în cadrul incintelor industriale care își păstrează funcțiunea dominantă existentă, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 metri.

în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

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

clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic) numai cu acordul proprietarului vecin;

în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00** metri;

în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **5.00** metri;

în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **2.00 metri** față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, cu condiția accesului utilajelor de stingere a incendiilor, min 2,0 m.

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

distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri, dacă fluxul tehnologic nu impune alte distanțe;

distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

UTR 2 A- – trama stradală va urmări preluarea traseelor și a profilelor stradale din proiectul de sistematizare 1933-1936

UTR 12, UTR 20, UTR 31- – trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

UTR 2A- fosta Gară

se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.

este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
UTR 2A Zonă activități productive și servicii	
Funcțiuni UTR 2A	
Activități productive și de depozitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul	H maxim = P+1**** (8,0 m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
zonelor de activitati productive;	
servicii conexe activitatilor productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
activitati transporturi: gara, autogara;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
stații de întreținere și reparații auto;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
stații de benzină;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
comerț, alimentație publică și servicii;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	H maxim = P+1**** (8,0 m)
UTR 12 Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	P+1**** (8,0 m)
Funcțiuni UTR 12	
Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)
constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)
constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)
servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)
activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)
stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)
stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)
comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)
UTR 20 Zonă activități productive și depozitare	
Funcțiuni UTR 20	
Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)
constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)
constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)
servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+1**** (8,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)
activitati transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)
stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)
stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)
comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)
UTR 31 Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	
Funcțiuni UTR 31	
Activitati productive si de depozitare;	P+1**** (8,0 m)
constructii comerciale, inclusiv cele care comercializeaza materiale de constructii, showroom-uri cu vanzare;	P+1**** (8,0 m)
constructii administrative si birouri, aferente activitatilor existente in cadrul zonelor de activitati productive;	P+1**** (8,0 m)
servicii conexe activitatilor productive;	P+1**** (8,0 m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	P+1**** (8,0 m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)
activități transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)
stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)
stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)
comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)
locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

UTR 2 A- fosta Gară

se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor grad mediu de protecție. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.

se vor păstra forma și aspectul clădirilor cu grad mic de protecție; se vor conserva materialele originare acolo unde este posibil (lemn, cărămidă, piatră, materiale ceramice etc), în caz contrar se vor înlocui cu unele cu caracteristici identice

în cazul imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.

volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu grad mare de protecție (propus pentru clasarea în LMI);

se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;

învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fâltuită.

acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.

la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.

este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.

sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon s.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.

finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țigla.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiționări:

UTR 2 A- fosta Gară

este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

UTR 2 A- fosta Gară

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

În cazul în care se impune înlocuirea, se va aplica formula consacrată în arhitectura tradițională locală: gard cu soclu din piatră / zidărie de cca 60cm înălțime și panouri din fier forjat, panouri metalice cu modele simple sau uluci din lemn; împrejmuirea către domeniul public va fi joasă, cu înălțimea cuprinsă între de 1,5 m și 1,8m, transparentă.

se interzic gardurile opace, din zidărie, panouri metalice cu modele încărcate și tablă vopsită, precum și folosirea suprafețelor de policarbonat, p.v.c. sau sticlă armată.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	UTR 2A Zonă activități productive și servicii			
	Funcțiuni UTR 2A			
	Activități productive și de depozitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	servicii conexe activităților productive;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	activități transporturi: gara, autogara;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de întreținere și reparații auto;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	stații de benzină;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	comerț, alimentație publică și servicii;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	H maxim = P+1**** (8,0 m)	60%	1,2
	UTR 12 Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	Funcțiuni UTR 12			
	Activități productive și de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	servicii conexe activităților productive;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	activități transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0
	locuințe de serviciu pentru personalul	P+1**** (8,0 m)	POT = 50%	CUT = 1.0

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	care asigură permanența sau securitatea unităților;			
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare			
Funcțiuni UTR 20				
	Activități productive și de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activităților productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activități transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
UTR 31	Zonă activități productive-PUZ EFORIE 2			
Funcțiuni UTR 31				
	Activități productive și de depozitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții comerciale, inclusiv cele care comercializează materiale de construcții, showroom-uri cu vânzare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții administrative și birouri, aferente activităților existente în cadrul zonelor de activități productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	servicii conexe activităților productive;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	activități transporturi: gara, autogara;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de întreținere și reparații auto;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	stații de benzină;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	comerț, alimentație publică și servicii;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0
	locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;	P+1**** (8,0 m)	50%	1,0

Pentru spatii verzi

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

Pentru functiunile existente: comert, servicii, zona constructii aferente echipamentelor tehnico-edilitare, (cu exceptia constructiilor si instalatiilor tehnologice) conform studiilor de specialitate (SF, PT,PUD) sau conform normelor tehnice in vigoare:

- POT maxim 50%
- CUT maxim 1,0

In cazul locuintelor individuale:

- POT maxim 40%
- CUT maxim 0,8

ZONE LOCUINȚE INDIVIDUALE - UTR 2, UTR 3, UTR 4, UTR 7, UTR 8, UTR 9, UTR 13, UTR 14, UTR 15, UTR 16, UTR 17, UTR 18, UTR 19, UTR 21, UTR 22, UTR 23, UTR 24, UTR 26, UTR 27, UTR 29, UTR 30

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

(a) funcțional

caracterul locuințelor: individuale, colective mici;

caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;

(b) morfologic:

tipul parcelarului: rezultat din evoluția localității în timp, spontan; aparut în urma unor planuri de sistematizare; creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);

configurația în raport cu spațiul stradal: diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale – construcții secundare – anexe); atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;

volumetria: regim de construire discontinuu, înălțime mică (P, P+2 niveluri), mod de terminare al volumelor în șarpantă.

spațiul liber: continuu sau discontinuu.

(c) vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

(d) calitatea construcției: definită prin arhitectura, partiul, calitatea materialelor, rezistența, nivelul de izolare termică, nivelul de dotare tehnico - edilitară a clădirilor;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale și colective mici pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/ reparcelare.
- În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcela, comasarea/dezmembrarea parcelelor (sub 4 loturi), acestea se pot detalia în baza P.U.D.

UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B- IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP

- Autorizarea lucrărilor de construire și/sau desființare asupra construcțiilor cu valoare locală de patrimoniu construit cu grad mediu și mic de protecție și pe parcelele pe care sunt amplasate acestea se

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

va face pe baza prevederilor RLU înscrise în certificatul de urbanism.

- este obligatorie fundamentarea intervențiilor asupra imobilelor protejate prin studii de specialitate (studii istorico-arhitecturale și urbanistice întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii)
- orice derogare de la prevederile prezentului regulament este permisă în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural și/sau urbanistic întocmit de specialist atestat de Ministerul Culturii.
- **este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (grad mediu, grad mic de protecție)**

Intervenții admise:

- este interzisă desființarea imobilelor grad mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.

UTR 3,4,8,9,13A,13B, 14A,15,16,17,18,19,21,22,23,26,27,29, 30B

Pentru terenurile reglementate prin documentații de urbanism (PUZ) aprobate și în vigoare la data începerii PUG, se vor respecta prevederile stabilite de acestea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.
- Vile și pensiuni turistice
- Sanatorii/ centre de recuperare
- Instituții și servicii (biserici, liceu, geamie etc.)

Functiuni existente si mentinute:

- Piața agroalimentară (OBOR)
- activitati agrozootehnice;
- activitati productive in unitati dispersate;
- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare;
- terenuri cu destinatie speciala;
- institutii si servicii publice;
- comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)

UTR 26A

- locuințe individuale
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

UTR 26B

- locuințe colective maxim P+4
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);
- scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;
- constructii aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

UTR26C

- locuințe colective maxim P+8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- locașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

UTR26D

- Complex sportiv
- Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative
- Spații verzi amenajate cu dotări de agrement
- Complex sportiv
- scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- parcaje publice supraterane multietajate, subterane;
- locașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;
- construcții aferente echipamentelor edilitare;
- accese pietonale și carosabile;
- modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 sanitară 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; în acest caz, se vor dezvolta unele funcțiuni publice/echipamente publice;

pietele agroalimentare se amplasează la minim 40 m față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială;

pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- activități agrozootehnice;
- servicii auto, benzinării, spalatorii auto, vulcanizări;
- unități comerciale: materiale de construcții;
- depozite de orice natură;
- zone gospodărie comunala: cimitire;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;

UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B, UTR 2B

- Sunt interzise activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp: Supermagazin (supermarket, hipermarket); Mall, Centru comercial; Piață de vechituri, obor; Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservicii, spălătorie auto; Stație de combustibili; Servicii, alimentație publică; Centru de cercetare și formare profesională; Incubator de afaceri; Sediul de birouri; Sediul de firmă sau companie; Parc de activități

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

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

Pentru parcele noi, suprafața minimă a parcelei pentru locuințe individuale este de 500,0 mp.

UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIUL LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP

- este interzisă modificarea parțelului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.
- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se pot accepta modificări ale structurii parțelului cu următoarele condiții: conservarea modului

istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat);

UTR 7B

- se va păstra aspectul organic al țesutului urban existent, cu parcele neregulate;
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

UTR 7A

- se va păstra aspectul regulat al parcelarului rezultat în urma sistematizării din 1933-1936
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 600mp

UTR 9A

- se vor urmări forma și suprafața parcelelor din planul de sistematizare inițial (1933-1936) pentru coerența țesutului urban;
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 600mp

UTR 14B

- modificările sau completările parcelarului vor urmări planul de parcelare din anul 1924 (*Planul completării Satului Techirghiol*);

UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B

raportul laturilor va fi de 1/2 sau 1/3 pentru clădiri izolate sau cuplate.

UTR 2C, UTR 2D

- este interzisă modificarea parcelarului (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) în cazul imobilelor protejate: monument istoric, și a celor cu grad mare, mediu și mic de protecție, cu excepția situațiilor în care se reîntregește parcela istorică, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC.
- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens
- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp
- se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții:
 - conservarea elementelor cu valoare culturală (mare, medie, mică) identificate prin prezentul studiu istoric și prin studii istorice de fundamentare a documentației de restructurare a parcelarului sau de reparcelare a zonelor destructurate (ex. Valea Techirghiol; insula mărginită de străzile N. Bălcescu, V. Alecsandri, M. Eminescu și Al. Pușkin);
 - conservarea modului istoric de ocupare a parcelei (izolat, cuplat, înșiruit);
 - se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de:

500mp pentru locuințe/ case de vacanță / vile turistice de mici dimensiuni cuplate*

1000mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot*

3000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

UTR 2D

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 200mp (vile turistice de mici dimensiuni)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 500mp pentru instituții publice și servicii

UTR 2C

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 200mp (vile turistice de mici dimensiuni)

S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 500mp

UTR 2E, UTR 14C, UTR 9, UTR 24

este interzisă modificarea parcelei cimitirului musulman – imobil cu grad mare de protecție

- se va reveni la forma originală a parcelei dacă aceasta a fost modificată în timp și dacă există oportunitate în acest sens, acțiune fundamentată printr-un studiu de urbanism istoric elaborat de un specialist/expert MC

- în cazul parcelelor existente, se consideră construibilă parcela cu suprafața minimă de 250 mp

- se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mai mare de 2 parcele, care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a unei parcele nou-create va fi de:

- 500 mp pentru locuințe/ case de vacanță/ vile turistice de mici dimensiuni izolate pe lot^{6*}; se va lua în considerare parcela medie de 1000-1500 mp pentru locuințe
- 2000 mp pentru activități economice.

⁶ * S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță); S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 250mp (vile turistice de mici dimensiuni)
- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 500mp (pentru activități economice: mici ateliere de producție, de depozitare și servicii)

UTR 2B

– este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor urbane cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor.

- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

UTR 3,4,8,9,13A,13B, 14A,15,16,17,18,19,21,22,23,26,27,29, 30B

- S amprentă pe teren / corp de clădire = maximum 150mp (locuințe / case de vacanță)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzi construcțiile anexă de orice fel.

UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP

- este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor protejate: cu grad mediu și mic de protecție
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

UTR 2C, UTR 2D

- amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face în regim izolat și cuplat;
- clădirea principală poate fi amplasată pe aliniament sau retrasă între 2m și 5m de la stradă, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de

tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

UTR 2E, UTR 14C, UTR 9, UTR 24

- se va păstra modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă, în regim izolat sau cuplat
- clădirea principală poate fi amplasată cu o retragere de 3m sau 5m de la aliniament, conform specificului funcțional și al alinierii străzii; clădirile anexe vor fi subordonate clădirii principale, amplasându-se separat de zona de reprezentare a clădirii principale, mai precis în zona din spate a parcelei
- se vor conserva spațiile plantate și grădinile locuințelor

UTR 3,4,8,9,13A,13B, 14A,15,16,17,18,19,21,22,23,26,27,29, 30B

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei

UTR 2B

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit

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

În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedereși/ sau balcoane.

În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedereși/ sau balcoane.

În cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 2,0 m pe celalată latură.

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.

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.

Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.

În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișe a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, camere) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

– trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

UTR 7B

– se păstrează trama stradală specifică satului turcesc cu trasee sinuoase, cu lungimi mici, orientată pe mai multe direcții

UTR 7 A

– se păstrează trama stradală regulată, cu străzi drepte și paralele, pe cele două direcții NV-SE și E-V, proiectată în planul de sistematizare 1933-1936

UTR 9 A

- trama stradală va urmări preluarea traseelor și a profilelor stradale din proiectul de sistematizare 1933-1936 pentru rezolvarea problemelor de continuitate a traseelor stradale și a profilelor - str. Enăchiță Văcărecu și str. Veniamin Costache

UTR 14B

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- se păstrează trama stradală regulată definitivată în anul 1938; modificările sau completările tramei stradale vor urmări planul de parcelare din anul 1924 (*Planul completării Satului Techirghiol*)

UTR 2C, UTR 2D

este interzisă modificarea traseului străzilor

UTR 2E, UTR 14C, UTR 9, UTR 24

sunt posibile intervențiile supra tramei stradale cu condiția păstrării nealterate a incintei imobilului cu grad mare de protecție – cimitirul musulman

UTR 2B

. – trama stradală va urmări preluarea traseelor și a profilelor stradale din proiectul de sistematizare 1933-1936

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol

UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE INDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP

- se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale. Sunt permise mansardări, acolo unde înălțimea podului permite, în volumul existent, fără a modifica înălțimea clădirii și forma acoperișului.
- pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghiol
- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	UTR 2B Zonă locuințe individuale	
	Functiuni UTR 2B	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
	Funcțiuni existente si mentinute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; · comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale) 	H maxim = P+1 (8,0m)
UTR 2C	Zonă locuințe individuale	
	Funcțiuni UTR 2C	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m)
	Funcțiuni existente si mentinute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale) 	H maxim = P+3* (13,0m)
UTR 2D	Zonă locuințe individuale	
	Funcțiuni UTR 2D	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+2* (10,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+2* (10,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+2* (10,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+2* (10,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+2* (10,0m)
	Funcțiuni existente si mentinute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale) 	H maxim = P+2* (10,0m)
UTR 2E		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
Funcțiuni UTR 2E		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente si mentinute:		
	<ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)
UTR 3	Zonă locuințe individuale	
Funcțiuni UTR 3		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituii și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente si mentinute:		
	<ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)
UTR 4	Zonă locuințe individuale	
Funcțiuni UTR 4		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
UTR 7 A	
Funcțiuni UTR 7A	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	Imobile valoroase neclasate - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m);
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m);
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);
Sanatoriu/ centre de recuperare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	- H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	- H maxim = P+1 (8,0m);
UTR 7 B	
Funcțiuni UTR 7B	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m);
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P (5,0m);
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);
UTR 8	Zonă locuințe individuale
Funcțiuni UTR 8	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	Pentru parcele noi: H maxim = P+1
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
Funcțiuni UTR 9	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+3 (13,0 m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1(8,0 m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+3 (13,0 m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+3 (13,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0 m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+3 (13,0 m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+3 (13,0 m)
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate;	P+3 (13,0 m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	<ul style="list-style-type: none"> · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	
UTR 9 A	Zonă locuințe individuale	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță	P+1 (8,0 m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+3* (13,0m);
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m);
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m);
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+3* (13,0m);
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m);
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m);
	Funcțiuni existente și menținute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m);
UTR 13 A		
	Funcțiuni UTR 13A	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Funcțiuni existente și menținute:	P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
<ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	
UTR 13B	
Funcțiuni UTR 13B	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente si mentinute:	
<ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)
UR 14 A	
Funcțiuni UTR 14A	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
UTR 14 B	
Funcțiuni UTR 14B	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unităților de invatamant superior);	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);
UTR 14C	
Funcțiuni UTR 14C	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unităților de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente și mentinute:	H maxim = P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	<ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	
UTR 15	Zonă locuințe individuale	
Funcțiuni UTR 15		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Funcțiuni existente si mentinute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
UTR 16	Zonă locuințe individuale	
Funcțiuni UTR 16		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
UTR 17 Zonă locuințe individuale - Trup 3	
Funcțiuni UTR 17	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
scurari publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice;	P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	<ul style="list-style-type: none"> · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2	
Funcțiuni UTR 18		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Funcțiuni existente si mentinute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
UTR 19	Zonă locuințe individuale	
Funcțiuni UTR 19		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4
Funcțiuni UTR 21	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatare, invatamant (cu excepția unităților de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială;	P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	· institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 5	
Funcțiuni UTR 22		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6	
Funcțiuni UTR 23		
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
UTR 24	Zonă locuințe individuale	
	Funcțiuni UTR 24	
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
UTR 26A	Zonă locuințe individuale	
Funcțiuni UTR 26A		
locuințe individuale		H max P+2 (10,0 m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		H max P+2 (10,0 m)
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H max P+1 (8,0 m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H max P+2 (10,0 m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H max P+2 (10,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26B	Zonă locuințe colective P+4	
Funcțiuni UTR 26B		
locuințe colective maxim P+4		H max P+4 (15,0 m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		H max P+2 (10,0 m)
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H max P+2 (10,0 m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H max H max P+2 (10,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26C	Zonă locuințe colective P+8	
Funcțiuni UTR 26C		
locuințe colective maxim P+8		H max P+8 (27,0 m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		H max P+2 (10,0 m)
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H max P+2 (10,0 m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H max
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26D	Zonă sport- agrement	
Funcțiuni UTR 26D		
Complex sportiv		H max P+2 (10,0 m)
Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative		H max P+2 (10,0 m)
Spatii verzi amenajate cu dotări de agrement		H maxim = P+1 (8,0m)
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		H max P+2 (10,0 m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H max P+2 (10,0 m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;		P H max +2 (10,0 m)
UTR 27	Zonă locuințe individuale	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
	Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)
UTR 29 Zonă locuințe individuale (Trup 7)	
Funcțiuni UTR 29	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)
UTR 30B Zonă locuințe individuale	
Funcțiuni UTR 29	
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);
scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);
Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0 m)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism cu următoarele condiționări:

Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificii religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.

- pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră, etc.), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turelor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.
- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE IDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP

- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor ; principalele tipuri de clădiri din cu grad mediu și mic de protecție aflate în exteriorul ZCP sunt: vile parter cu elemente neoromânești, sanatorii/centre de recuperare de mari dimensiuni, instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie) etc.
- se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor în cazul imobilelor grad mediu de protecție. Se impune conservarea materialelor originare. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare, acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.
- se vor păstra forma și aspectul clădirilor cu grad mic de protecție; se vor conserva materialele originare acolo unde este posibil (lemn, cărămidă, piatră, materiale ceramice etc), în caz contrar se vor înlocui cu unele cu caracteristici identice
- în cazul imobilelor protejate se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul cu grad mare de protecție (propus pentru clasarea în LMI);
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară clădirile protejate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.
- construcțiile noi sau care înlocuiesc alte construcții anexă existente în imobile protejate vor pune în valoare construcțiile cu grade de protecție;
- învelitorile din materiale nepotrivite (azbest, carton bituminat, ș.a.) se vor înlocui cu materialele specifice zonei: olane, țiglă ceramică, tablă fâltuită.
- acoperișurile se vor construi în șarpantă (cu două/patru ape) cu pante mici, specifice orașului, sau în terasă.
- la construire se vor folosi tehnici și materiale caracteristice zonei: zidărie de cărămidă sau piatră, fundație de piatră; finisaje - văruieli în culori deschise, tâmplărie din lemn. Anexele și construcțiile/amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- este posibilă placarea soclurilor și/sau fațadelor cu piatră naturală specifică zonei.
- sunt interzise: placarea cu finisaje care imită piatra și cu materiale ceramice a pereților exteriori, inclusiv a soclului; materialele care conțin azbest, materialele din poliesteri, țigla metalică și membranele bituminoase; culorile tari, puternic contrastante (roz, oranj, albastru intens, verde neon ș.a.), cu excepția celor caracteristice zonei: alb, gri, albastru deschis, albastru închis, verde.

- finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%. Se vor folosi culorile naturale ale materialelor sau vopsitorii în alb pentru pereți, iar la elementele decorative și la tâmplărie se pot folosi culori specifice zonei: nuanțe de bej, albastru, verde, uneori gri. Pentru colorarea lemnului se vor folosi cu precădere baițurile și lacurile colorate care pătrund în textura lemnului și lasă vizibil desenul natural al acestuia. Acoperișurile vor păstra culorile naturale ale materialelor folosite – olane, țiglă.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiționări:

UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE INDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP

- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Piața Republicii, trama stradală proiectată, Faleza, Valea Techirghiol, plantații de aliniament, grădini din incinte publice ș.a.) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol din Studiul Istoric General);
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

UTR 2C, UTR 2D

se vor conserva spațiile plantate și grădinile specifice incintelor cu funcțiuni de sănătate și turism, precum și a celorlalte tipuri de instituții publice

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

UTR 7A, UTR 7B, UTR 9A, UTR 14B - IMOBILE INDENTIFICATE CA VALORI DE PATRIMONIU LOCAL NECLASAT, NEINCLUSE ÎN ZCP

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 2B Zonă locuințe individuale				
Funcțiuni UTR 2B				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; · comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
UTR 2C Zonă locuințe individuale				
Funcțiuni UTR 2C				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+3* (13,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 1.2
UTR 2D	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 2D			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati	H maxim = P+2* (10,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.9

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
	UTR 2E			
	Funcțiuni UTR 2E			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unitati dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	UTR 3 Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 3			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	verzi;			
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 4	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 4			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 10% Pentru parcele noi: POT maxim = 10%	CUT 0,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 7 A			
Funcțiuni UTR 7A			
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	Imobile valoroase neclasate - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate - POT maxim = 20%; Fond construit nou - POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou - CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou - POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou - CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 40%;	CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - H maxim = P+1 (8,0m); Fond construit nou H maxim = P+1 (8,0m);	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 40%;	Imobile valoroase neclasate Instituții și servicii: - CUT maxim = 0.4 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	- H maxim = P+1 (8,0m);	- POT maxim = 20%;	
	UTR 7 B			
	Funcțiuni UTR 7B			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 10%;	CUT maxim = 0.1
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 30%;	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); Fond construit nou H maxim = P+1	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15 Fond construit nou CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 15%; Fond construit nou POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.15

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 8	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 8				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 10% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 0,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănaștilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate;	P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	· terenuri cu destinație specială; · institutii și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
Funcțiuni UTR 9				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	P+1(8,0 m)	10%	0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinație specială; · institutii și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+3 (13,0 m)	50%	2,5
	UTR 9 A Zonă locuințe individuale			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat); case de vacanță	P+1 (8,0 m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate	Imobile valoroase neclasate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
			POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
constructii aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice		H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		H maxim = P+3* (13,0m);	Imobile valoroase neclasate POT maxim = 20%; Fond construit nou POT maxim = 25%	Imobile valoroase neclasate CUT maxim = 0.8 Fond construit nou CUT maxim = 0.9
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		H maxim = P+3* (13,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.8
UTR 13 A				
Funcțiuni UTR 13A				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
	UTR 13B			
	Funcțiuni UTR 13B			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
	UR 14 A			
	Funcțiuni UTR 14A			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sanatate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănaștilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45% P	CUT 1,2
	UTR 14 B			
	Funcțiuni UTR 14B			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
	izolat);			
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P (5,0m); Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 20%; Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.4 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P (5,0m);	POT maxim = 20%;	CUT maxim = 0.4
	UTR 14C			
	Funcțiuni UTR 14C			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0,2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
UTR 15	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 15			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	<ul style="list-style-type: none"> · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 16	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 16			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	suaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: <ul style="list-style-type: none"> · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3			

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
Funcțiuni UTR 17				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2			
Funcțiuni UTR 18				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică),	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);			
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 19	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 19			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi:	POT 45% Pentru parcele noi:	CUT 1,2 Pentru parcele noi:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 40%	CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4			
	Funcțiuni UTR 21			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
		Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 5			
Funcțiuni UTR 22				
locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;		H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
parcaje publice supraterane multietajate, subterane;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții aferente echipamentelor edilitare;		Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Vile și pensiuni turistice		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)		P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente și mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice;		P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	· activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)			
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6			
Funcțiuni UTR 23				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 24	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 24				

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2
UTR 26A	Zonă locuințe individuale			
	Funcțiuni UTR 26A			
	locuințe individuale	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	scururi publice, locuri de joacă, spații verzi;	H max P+1 (8,0 m)	10%	0,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26B	Zonă locuințe colective P+4			
Funcțiuni UTR 26B				
	locuințe colective maxim P+4	H max P+4 (15,0 m)	30%	2,2
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26C	Zonă locuințe colective P+8			
Funcțiuni UTR 26C				
	locuințe colective maxim P+8	H max P+8 (27,0 m)	30%	3,00
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	45%	1,8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max	45%	1,8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 26D	Zonă sport- agrement			
Funcțiuni UTR 26D				
	Complex sportiv	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	Clădiri cu funcțiuni educativ- recreative	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	Spații verzi amenajate cu dotări de agrement	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H max P+2 (10,0 m)	35%	1,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	P H max +2 (10,0 m)	35%	1,0
UTR 27	Zonă locuințe individuale			
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comert de proximitate (magazin general, supermarket, alimentatie publica), sanatate, invatamant (cu exceptia unitatilor de invatamant superior);	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joaca, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Sanatoriu/ centre de recuperare	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	P+1 (8,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT 1,2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	P+1 (8,0m)	POT 45%	CUT 1,2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 29	Zonă locuințe individuale (Trup 7)			
Funcțiuni UTR 29				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, manastirilor și schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	construcții aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
	Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
	Funcțiuni existente și menținute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activități agrozootehnice; · activități productive în unități dispersate; · terenuri cu destinație specială; · instituții și servicii publice; comerț, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0m)	POT maxim = 30%	CUT maxim = 0.6
UTR 30B	Zonă locuințe individuale			
Funcțiuni UTR 29				
	locuințe individuale cu în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	parcaje publice supraterane multietajate, subterane;	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
lacasuri de cult, cu exceptia cimitirelor, manastirilor si schiturilor;	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii aferente echipamentelor edilitare;	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Vile și pensiuni turistice	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Sanatoriu/ centre de recuperare	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Instituții și servicii publice (biserici, liceu, geamie etc.)	H maxim = P+1 (8,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m);	POT maxim = 45% Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	CUT maxim = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Funcțiuni existente si mentinute: · Piața agroalimentară (OBOR) · activitati agrozootehnice; · activitati productive in unitati dispersate; · terenuri cu destinatie speciala; · institutii si servicii publice; comert, servicii (inclusiv activități conexe protecției sociale)	H maxim = P+1 (8,0 m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.2

ZONE SI POLI DE AGREMENT - UTR 5, UTR 10, UTR 11, UTR 28, UTR 30A

UTR10 – cuprinde parțial ZCP I – Statiunea Techirghiol (UTR 10 A și UTR 10C)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Polii și zonele de agrement contin principalele dotari orașenești de agrement, loisir, sportive, turistice și de petrecere a timpului liber și sunt configurați în corelație cu strategia de dezvoltare spațială a orașului Techirghiol și obiectivele de dezvoltare turistică.

În cazul necesității de detaliere a regimului de construire, alinierii față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale clădirii, amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, acestea se pot detalia în baza P.U.D.

UTR 10A, UTR 10C

- este obligatorie păstrarea utilizării istorice a imobilelor protejate (monumente istorice, grad mare, grad mediu, grad mic de protecție)
- este obligatorie conservarea funcțiilor istorice ale ZCP I [funcțiuni de tip central specifice unei stațiuni balneoclimaterice]. Noile funcțiuni și activități trebuie să fie compatibile cu caracterul istoric al ZCP I., respectiv cu caracterul clădirilor din interiorul acesteia. Adaptarea acestor zone la viața contemporană, inclusiv în ceea ce privește infrastructura și utilitățile trebuie să țină cont de caracterul istoric al ZCP I. Funcțiuni permise în ZCP I.: zonă instituții publice și servicii de interes general; zonă funcțiuni cu caracter balnear, turism; zonă funcțiuni culturale; spații plantate, agrement; zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Intervenții admise în ZCP I.:

Categoriile generale⁷ de intervenții admisibile în ZCP I.:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice și imobile propuse spre clasare în LMI (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate;
- este interzisă desființarea imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare și mediu de protecție;
- punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor cu grad mare de protecție, a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat (grad mediu și grad mic de protecție), prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;

⁷ Tipurile de intervenții asupra elementelor componente ale Z.C.P. sunt detaliate în funcție de gradele de protecție rezultate în urma etapei de evaluare a fondului construit și a spațiilor libere / plantate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- este permisă edificarea de volume noi în incinta monumentelor istorice și a imobilelor cu grad mare de protecție numai în condițiile prevăzute de legislație și având la bază un studiu istorico-arhitectural, urbanistic, de vizibilitate și amplasament întocmit de specialist/expert atestat de Ministerul Culturii
- îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZCP I.;
- asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZCP I.:
- inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii; acestea vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele cu grad mare de protecție, prin poziționarea elementelor de signalistică.
- este obligatorie elaborarea unui regulament privind publicitatea stradală în Z.C.P. cu respectarea Legii nr. 185/2013, republicată, privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate (delimitarea zonelor de publicitate restrânsă și amplasare a mijloacelor de publicitate): Firmele luminoase / neluminoase și elemente de publicitate urbană se vor realiza la aceeași cotă și cu aceleași materiale, cu caractere identice sau asemănătoare, discrete, fără a altera imaginea monumentelor istorice sau a distrage atenția de la acestea. Se interzic culorile puternice (roșu, oranj, verde sau albastru neon, negru, galben citrin, roz, mov ș.a.). Se vor folosi culori pastelate sau neutre, sau chiar culoarea naturală a materialelor. Firmele se vor amplasa la aceeași cotă de 2,50m față de nivelul străzii, iar lățimea maximă a firmei va fi de 0,5m.

UTR 5, UTR 10B, UTR 10D, UTR 10E, UTR 10F, UTR 10G, UTR 11, UTR 28, UTR 30A

Pentru terenurile reglementate prin documentații de urbanism (PUZ) aprobate și în vigoare la data începerii PUG, se vor respecta prevederile stabilite de acestea.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 5, UTR 28, UTR 30A

- Locuințe individuale și colective
- Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism
- construcții administrative și de birouri;
- construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, pietre agroalimentare;
- construcții de cultură;
- instituții, servicii și echipamente publice;
- servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;
- construcții și amenajări sportive;

- constructii de agrement, loisir ;
- constructii de turism si agrement, loisir ;
- cazinouri, jocuri de noroc ;
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Pensiuni turistice

Funcțiuni existente si mentinute:

- spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor tehnico- edilitare.

UTR 11

- Locuințe individuale și colective
- Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism
- constructii comerciale destinate alimentației 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 ; construcții de sănătate și balneo- climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine
- parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare.

UTR 10 A

- parc terapeutic
- amenajări spații verzi și agrement
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Parcaje publice la sol
- Grupuri sanitare
- Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail
- Pavilionul de Băi Reci

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- Terase cu caracter provizoriu/ sezonier
- Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)
- construcții de agrement, loisir ;
- Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7

UTR 10 B

- spații publice, pietonale, spații verzi;
- Parcaje publice la sol
- construcții aferente echipamentelor edilitare.
- Construcții și amenajări balneare
- Grupuri sanitare
- vestiare
- Băi reci
- amenajări spații verzi și agrement
- Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail
- Club nautic

UTR 10 C

- spații publice, pietonale, spații verzi;
- construcții aferente echipamentelor edilitare.
- amenajări spații verzi și agrement
- amenajări aferente sport- agrement
- punct comercial en- detail și alimentație publică
- grupuri sanitare
- vestiare
- centru închiriere echipament sportiv
- centru spa& fitness& restaurant
- bufet
- debarcader
- bazin colectare ape pluviale
- Teren proprietate Centru SPA, FITNESS si RESTAURANT- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3A

UTR 10D

- spații publice, pietonale, spații verzi;

- Parcaje publice la sol
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Platforme acces apă
- Punct alimentație publică
- Spațiu verde
- Grădină Botanică
- TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5

UTR 10G- zonă neamenajată, spațiu verde

- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- Platforme acces apă
- Spațiu verde
- Zonă neamenajată

UTR 10E- zonă agrement, sport, plajă

- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- Parcaje publice la sol
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Grupuri sanitare
- Alimentați publică
- Comerț en- detail
- Dotări pentru agrement și sport
- Acvarium
- Parc acvatic
- Terenuri și amenajări sportive
- Amenajări spații verzi
- Plajă publică

UTR 10F-zonă de agrement, turism balnear

- Zonă de agrement, promenadă
- spatii publice, pietonale, spatii verzi;
- Parcaje publice la sol
- constructii aferente echipamentelor edilitare.
- Grupuri sanitare

- Alimentație publică și comerț en-detail
- Amenajări spații verzi
- Construcții aferente turismului balnear
- TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special- Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 5, 10, 11, UTR 28, UTR 30A- Se interzic urmatoarele:

- Activitati productive;
- Activitati agrozootehnice;
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- Unitati comerciale- materiale de constructii si pietre agroalimentare;
- Depozite de orice natura;
- Zone gospodarie comunala, cimitire;
- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot duce la dregardarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală.

UTR 10- este interzisă construirea de locuințe și vile turistice.

UTR 10B, UTR 10D, UTR 10E, UTR 10F, UTR 10G

Sunt interzise activitățile comerciale (terțiare) cu caracter extraurban cu o suprafață construită desfășurată mai mare de 600 mp: Supermagazin (supermarket, hipermarket); Mall, Centru comercial; Piață de vechituri, obor; Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale; Comerț engros; Showroom auto, moto, alte produse; Spații pentru târguri și expoziții; Autoservice, spălătorie auto; Stație de combustibili; Servicii, alimentație publică; Centru de cercetare și formare profesională; Incubator de afaceri; Sediul de birouri; Sediul de firmă sau companie; Parc de activități

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

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

UTR 10A, UTR 10C

- este interzisă parcelarea terenului inclus în SIR 4.2. – UTR 10A și UTR 10C, acesta fiind destinat funcțiunilor și amenajărilor specifice contactului cu apa (faleză, parc, loisir, activități balneare, plajă)
- amplasarea tuturor construcțiilor în regim izolat; amenajările vor asigura permeabilitatea spațiului urban în relație cu apa

UTR 5

- pentru parcele noi, suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale este de minim 400,0 mp.

UTR 11, UTR 28, UTR 30A

- pentru parcele noi, suprafața minimă a parcelei construibile pentru locuințe individuale este de minim 500,0 mp.

UTR 10B, UTR 10D, UTR 10E, UTR 10F, UTR 10G

- este interzisă parcelarea terenului inclus în ZIR 4.2– UTR 10A și UTR 10C , acesta fiind destinat funcțiunilor și amenajărilor specifice contactului cu apa (faleză, parc, loisir, activități balneare, plajă)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile de locuit se vor amplasa în zona din față a parcelei, în regim izolat, cuplat sau înșiruit. Retragera față de aliniament va fi de 5m
- pentru instituțiile publice cu funcțiune turistică și de sănătate (sanatorii, complexe, unități de tratament balnear) se va păstra modul de amplasare specific de tip pavilionar sau izolat cu retrageri mai mari de 5m de la aliniamentul parcelei
- în suprafața dintre aliniere și aliniament se interzi construcțiile anexă de orice fel.

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

regimul de construire este discontinuu;

se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;

distanța față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,0 m;

banda de construibilitate față de alinierea clădirilor va fi de maxim 15,0 metri, cu condiția respectării distanței de 5,0 metri față de limita posterioară;

în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;

În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane

se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5,0 metri.

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.

Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.

În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate

balcoanele sau bow-windowurile de fațadă, deasupra străzii, trebuiesc retrase cu 2,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală

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

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișă a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m.;

În situația în care pereții orientați către spațiul dintre cele două clădiri nu au ferestre sau au doar ferestre de la dependințe (casa scării, WC, băi, cămări) această distanță poate fi redusă la jumătate din înălțimea clădirii celei mai scunde, dar nu mai puțin de 2,0 m.;

Pentru loturile cu suprafața mai mare de 500 mp., amplasarea a mai mult de 2 construcții pe aceeași parcelă, se va face numai în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile Cap.11, cu următoarele condiționări:

UTR 10 A, UTR 10C

este interzisă modificarea traseului străzilor incluse în ZCP I.

- se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Constanța. Este necesară rectificarea profilelor care nu sunt constante și a traseelor fără continuitate, urmărind posibilitatea revenirii la propunerile proiectului de sistematizare a orașului Techirghiol, aprobat în anul 1933-1936 (SIR 4.1.).

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 5, UTR 11, UTR 28, UTR 30 A

– trama stradală propusă trebuie să se racordeze la trama stradală a țesutului existent cu care se învecinează și să asigure continuitatea traseelor și a profilelor

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR 10 A, UTR 10C

- se va menține înălțimea actuală a clădirilor principale.
- Pentru clădirile noi sunt interzise mansardele, acestea nefiind specifice localității Techirghioi
- este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. Regimul de înălțime predominant reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- în zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare sau în zonele învecinate clădirilor de cult, se impune regula non altius tolendi, asigurându-se astfel dominanța acestora în țesutul urban existent (prin raportarea clădirilor noi la înălțimea la cornișa clădirii protejate).
- se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară construcțiile cu valoare locală de patrimoniu construit din vecinătate; aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale.

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	CUT maxim
UTR 5	Zonă turistică Eforie		
Funcțiuni UTR 5			
Locuințe individuale și colective		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism		P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
		P+5 (19,0 m) pentru hoteluri	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
construcții administrative și de birouri;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, pietre agroalimentare;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
construcții de cultură;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
instituii, servicii și echipamente publice;		P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	CUT maxim
	servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii si amenajari sportive;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii de agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	constructii de turism si agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	cazinouri, jocuri de noroc ;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Pensiuni turistice	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
UTR 10	Zonă agrement Faleză		
UTR 10A	Zonă parc terapeutic		
Funcțiuni UTR 10A			
	parc terapeutic	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Pavilionul de Băi Reci	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Terase cu caracter provizoriu/ sezonier	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim: P (5,0m)	CUT = 0.1
	Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 3.5
UTR 10 B	Zonă băi reci	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
Funcțiuni UTR 10B			
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Construcții și amenajări balneare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	CUT maxim
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Băi reci	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Club nautic	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
UTR 10 C	Zonă agrement/ sport		
	Funcțiuni UTR 10C		
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	amenajări aferente sport- agrement	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	punct comercial en- detail și alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	centru închiriere echipament sportiv	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	centru spa& fitness& restaurant	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	bufet	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	debarcader	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	bazin colectare ape pluviale	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Teren proprietate centru spa, fitness si restaurant- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3A	H = D+P+2E	CUT = 3.5
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică		
	Funcțiuni UTR 10D		
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Platforme acces apă	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Punct alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Grădină Botanică	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5	S+D+P+5 (24,0m)	CUT = 3.0
UTR 10 E	Zonă agrement/ sport+plajă		
	Funcțiuni UTR 10E	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Alimentați publică	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Comerț en- detail	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Dotări pentru agrement și sport	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Acvarium	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Parc acvatic	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Terenuri și amenajări sportive	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear		
	Funcțiuni UTR 10F		
	Zonă de agrement, promenad	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	CUT maxim
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	Construcții aferente turismului balnear	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special- Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5	2D+P+1E	CUT = 1.4
UTR 10G	Zonă neamenajată		
	Funcțiuni UTR 10G		
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	CUT = 0.1
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică		
	Funcțiuni UTR 11		
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	CUT = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	<u>case de vacanță</u> H maxim = P+2 (10,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	<u>case de vacanță</u> CUT = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
		<u>Hotel</u> H maxim = P+5 (19,0m)	<u>Hotel</u> CUT = 2.5
	construcții comerciale destinate alimentației publice, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piete agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	construcții de cultura;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	instituii, ervicii și echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	construcții și amenajări sportive, inclusiv terenuri de sport	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	construcții de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	construcții de turism și agrement, loisir ; construcții de sănătate și balneo- climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane și multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT = 1.2
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	CUT = 0,2
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
UTR 28	Zonă balneo- turistică		
	Funcțiuni UTR 28		
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	S+P+D+10 (35,0 m)	3,0
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
UTR 30 A	Zonă comerț/ servicii/turism		
	Funcțiuni UTR 30A		
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
	Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	H maxim = P+5 (19,0m)	CUT maxim = 2.5
	construcții administrative și de birouri;	H maxim = P+5 (19,0m)	CUT maxim = 2.5
	construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piete agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	CUT maxim
construcții de cultura;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
instituii, servicii și echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, servicii auto, spalatorii auto;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
construcții și amenajări sportive;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
construcții de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
construcții de turism și agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
cazinouri, jocuri de noroc ;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
parcaje publice subterane, suprațere și multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 1.2
spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	CUT maxim = 0.2
construcții aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesităților tehnologice	Conform necesităților tehnologice
Pensiuni turistice	H maxim = P+5 (19,0m)	CUT maxim = 2.5

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificiile religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- pentru realizarea unor edificiilor religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră, etc.), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va încuraja păstrarea tradiției turlilor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.
- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

UTR 10 A, UTR 10C

- clădirile vor avea un aspect cât mai neutru, cu linii simple, pentru a se înscrie cât mai natural în peisajul falezei și pentru a nu concura cu imaginea lacului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile cap. 14, cu următoarele condiții:

UTR 10 A, UTR 10C

- în incinta imobilelor monument istoric și a celor cu grad mare de protecție sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / monumentele funerare sau memoriale, anexele și amenajările;
- este obligatorie conservarea și punerea în valoare a spațiilor publice identificate ca valoroase (Piața Republicii, trama stradală proiectată, Faleza, Valea Techirghiol, plantații de aliniament, grădini din incinte publice ș.a.) - marcate în Planșele 3.1. Evaluarea fondului construit din orașul Techirghiol și 4.1. Propuneri, recomandări și Zone Construite Protejate în orașul Techirghiol din Studiul Istoric General);
- intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între zonele istorice construite și cadrul natural, în special relația cu lacul Techirghiol;
- este obligatorie întreținerea plantației din spațiile publice, fie plantație de aliniament, fie grupări de vegetație în ansambluri arhitecturale sau grădini / faleză, care se va face cu respectarea esențelor și a gabaritelor vegetației existente. Intervențiile care pot afecta plantația se vor face numai pe baza unor proiecte de specialitate care urmează procedura de avizare reglementată de Ministerul Culturii.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiții:

UTR 10

- este interzisă împrejmuirea terenurilor amplasate în SIR 4.2.; în cazuri excepționale în care este necesară împrejmuirea unor anumite construcții (ex.: rețele de utilitate publică etc.), se va recurge la variante cât mai neutre (plasă de sârmă dublată de vegetație).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT %)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

În zonele cu restricții pentru construit, se vor respecta condițiile impuse de studiile geotehnice.

UTR 10- POT și CUT – Este obligatorie păstrarea unei densități foarte mici în SIR 4.2., specifice parcurilor, zonelor de loisir – orice intervenție nouă trebuie fundamentată prin studii de specialitate făcute pe întreg teritoriul ocupat de UTR 10 A, UTR 10C (SIR 4.2.).

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 5	Zonă turistică Eforie			
Funcțiuni UTR 5				
Locuințe individuale și colective	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
Ansambluri agrement/ hotel apartament/ turism	P+5 (19,0 m) pentru hoteluri		45% pentru terenuri cu S sub 5000 mp	2,5 pentru terenuri cu S sub 5000 mp
	P+5 (19,0 m) pentru hoteluri		30% pentru terenuri cu S peste 5000 mp	1,8 pentru terenuri cu S peste 5000 mp
constructii administrative si de birouri;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, pietre agroalimentare;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de cultura;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
institutii, servicii si echipamente publice;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii si amenajari sportive;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
constructii de turism si agrement, loisir ;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
cazinouri, jocuri de noroc ;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)		POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice		Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
Pensiuni turistice	P+2 (10,0 m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	45%	Pentru parcele noi: POT maxim = 40%	1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
UTR 10	Zonă agrement Faleză			
UTR 10A	Zonă parc terapeutic			
Funcțiuni UTR 10A				

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	parc terapeutic	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Pavilionul de Băi Reci	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Terase cu caracter provizoriu/ sezonier	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații pentru spectacole în aer liber (gradene etc.)	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții de agrement, loisir ;	H maxim: P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Teren proprietate-cladire existent- Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 100 %	CUT = 3.5
UTR 10 B	Zonă băi reci	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Funcțiuni UTR 10B	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Construcții și amenajări balneare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Băi reci	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Spații comerciale – alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Club nautic	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 10 C	Zonă agrement/ sport			
	Funcțiuni UTR 10C			
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări spații verzi și agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	amenajări aferente sport- agrement	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	punct comercial en- detail și alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	vestiare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru închiriere echipament sportiv	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	centru spa& fitness& restaurant	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bufet	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	debarcader	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	bazin colectare ape pluviale	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Teren proprietate centru spa, fitness si restaurant- Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3A	H = D+P+2E	POT = 85%	CUT = 3.5

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică			
Funcțiuni UTR 10D				
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Platforme acces apă	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Punct alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grădină Botanică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special - Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5	S+D+P+5 (24,0m)	POT = 50%	CUT = 3.0
UTR 10 E	Zonă agrement/ sport+plajă			
Funcțiuni UTR 10E				
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Alimentație publică	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Comerț en- detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Dotări pentru agrement și sport	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Acvarium	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parc acvatic	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Terenuri și amenajări sportive	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear			
Funcțiuni UTR 10F				
	Zonă de agrement, promenad	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Parcaje publice la sol	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	construcții aferente echipamentelor edilitare.	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Grupuri sanitare	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Alimentație publică și comerț en-detail	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	Construcții aferente turismului balnear	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor special- Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5	2D+P+1E	POT = 35%	CUT = 1.4
UTR 10G	Zonă neamenajată			
Funcțiuni UTR 10G				
	spații publice, pietonale, spații verzi;	H maxim = P (5,0m)	POT = 10%	CUT = 0.1
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică			
Funcțiuni UTR 11				
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 45% Pentru parcele noi: POT = 40%	CUT = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
	Ansamluri agrement/ hotel apartament/	case de vacanță	case de vacanță	case de vacanță

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
turism		H maxim = P+2 (10,0m) Pentru parcele noi: H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 45% Pentru parcele noi: POT = 40%	CUT = 1.2 Pentru parcele noi: CUT maxim = 0.8
		<u>Hotel</u> H maxim = P+5 (19,0m)	<u>Hotel</u> POT = 45%	<u>Hotel</u> CUT = 2.5
	constructii comerciale destinate alimentației publice, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii de cultura;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	institutii, ervicii si echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii si amenajari sportive, inclusiv terenuri de sport	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ; construcții de sănătate și balneo-climaterice, inclusiv ștranduri, bazine, piscine	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT = 45%	CUT = 1.2
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+1 (8,0m)	POT = 10%	CUT = 0,2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 28	Zonă balneo- turistică			
Funcțiuni UTR 28				
	Ansamluri agrement/ hotel apartament/ turism	S+P+D+10 (35,0 m)	50%	3,0
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
UTR 30 A	Zonă comerț/ servicii/turism			
Funcțiuni UTR 30A				
	Locuințe individuale și colective	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	Ansamluri agrement/ hotel apartament/ turism	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
	constructii administrative si de birouri;	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5
	constructii comerciale, cu exceptia celor care comercializeaza materiale de constructii, piete agroalimentare;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii de cultura;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	institutii, servicii si echipamente publice;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	servicii generale, cu exceptia atelierelor poluante, service auto, spalatorii auto;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii si amenajari sportive;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii de agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	constructii de turism si agrement, loisir ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	cazinouri, jocuri de noroc ;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2
	parcaje publice subterane, supraterane si multietajate;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 1.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023**

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
	spatii publice, pietonale, spatii verzi;	H maxim = P+2 (10,0m)	POT maxim = 10%	CUT maxim = 0.2
	constructii aferente echipamentelor edilitare.	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice	Conform necesitatilor tehnologice
	Pensiuni turistice	H maxim = P+5 (19,0m)	POT maxim = 45%	CUT maxim = 2.5

Pentru spatii verzi (cu exceptia celor destinate sportului - agrementului):

- POT maxim 10% (inclusiv circulatii, alei, platforme)
- CUT maxim 0.1

Pentru constructiile si amenajarile sportive (complexuri sportive, stadioane, sali de antrenament pentru diferite sporturi, sali de competitii sportive, patinoare artificiale, popicarii), P.O.T. va fi:

- 50% pentru construcții și amenajări sportive;
- 20% pentru alei, drumuri și parcaje;
- 30% pentru spații verzi.

G1 - ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ – CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale: cimitire și servicii de salubritate.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția cimitirelor, etc.) se face pe baza documentației de urbanism aprobate conform legii.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu *H.G. nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor*.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- cimitire și clădiri anexă:
- capelă mortuară;
- mausoleu, osuar;
- circulații carosabile;
- parcaje;
- circulații pietonale;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de **50.0** metri de la limita exterioară a parcelei cimitirului (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie);
- între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3,0 m;
- se va asigura o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

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

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;
- accesul la capela mortuara se va asigura printr-o circulație de minim 3.5 metri
- este interzisă divizarea parcelelor în loturi mici cu acces dintr-o singură circulație de tip fundătură sau servitute de trecere, fiind specifică ocuparea perimetrală a insulelor urbane cu păstrarea liberă a zonei de grădini a parcelelor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	P (5,0 m)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 dn prezentul Regulament Local de Urbanism, cu următoarele condiționări:

Construcțiile publice și construcțiile sacre

- se impune păstrarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare.
- edificiile religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează.
- pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră,), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turlor de tablă zincată. Se poate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.

- edificiile de cult vor avea o poziție privilegiată în localitate - centrală, în relație cu spațiul public cel mai frecventat al localității - și o siluetă de natură să le permită a fi vizibile ca reper vertical al localităților respective.

În cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii. Pentru capelele mortuare, suprafața construită nu va depăși 300,0 mp.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile cap. 14.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	P (5,0 m)	50%	0,5

V – ZONA SPAȚIILOR VERZI

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde toate categoriile de spații plantate publice și de protecție și zone aferente sportului și agrementului.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

V1

Sunt permise spații plantate publice și dotări aferente: circulații pietonale și ocazional carosabile, alimentație publică, dotări culturale, grupuri sanitare, locuri de joacă etc.

În cazul plantațiilor de protecție sunt permise numai plantații de protecție și circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise.

Intervențiile în cadrul zonei se realizează numai în conformitate cu acordul detinatorului dotării care a generat stabilirea zonei de protecție.

V2

- stadioane, terenuri de sport, baze de agrement și sport
- parcaje
- echipamente edilitare
- alimentație public, comerț cu amănuntul

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACESE

Se vor respecta prevederile Cap.11

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***
V	Zonă spații verzi publice (parcuri, gradini, scuaruri, spații verzi tehnice)	P (5,0m)
V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport și agrement etc.)	P+1 (8,0m)

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile cap. 14.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

dacă nu există alte precizări conform solicitării programului, fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare. Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/atic)***	POT maxim	CUT maxim
V	Zonă spații verzi publice (parcuri, gradini, scuaruri, spații verzi tehnice)	P (5,0m)	10%	0,1
V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport și agrement etc.)	P+1 (8,0m)	50%	1,0

TDS – ZONE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI**

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

Zonele cu destinație specială nu se supun reglementarilor aferente U.T.R.-urilor în care sunt incluse. În caz de schimbare a destinației terenurilor, construirea se va face în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

Autorizarea construcțiilor din zonele cu destinație specială se face în conformitate cu *Ordinul MLP, MI, MAN, SRI nr. 4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.*

Din considerente urbanistice unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei vor fi împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

Pentru terenurile cu destinație specială se instituie interdicție de construire pe o lățime de 200 m de la liita acestora.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- terenuri cu destinație special
- se admite conversia funcțională a terenurilor, în zona instituții publice și servicii/ turism/ agrement în baza P.U.Z.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.**ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Se vor respecta prevederile Cap.11

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile Cap.16 din prezentul Regulamentu Local de Urbanism.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială	TDS P+1 (8,0 m)
		IS P+4 (16,0m)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

*Cu excepția zonei de contact cu apa, unde regimul maxim de înălțime este de P+1

**Cu posibilitate de reconversie funcțională cu autorizare directă în IS.

*** Cu excepția clădirilor de cult

****Cu excepția instalațiilor

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Se vor respecta prevederile Cap.17 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor aplica prevederile Cap.15.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor aplica prevederile cap. 14.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Se vor aplica prevederile Cap.18 din prezentul Regulament Local de Urbanism.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

	Tip UTR	RH maxim (la cornișă/ atic)***	POT maxim	CUT maxim
TDS/ IS**	Terenuri cu destinație specială	TDS P+1 (8,0 m)	TDS 50%	TDS 1,0
		IS P+4 (16,0m)	IS 50%	IS 2,5

ZONE SITUATE ÎN AFARA TERITORIULUI INTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a orașului în corelare cu orașele și comunele limitrofe.

ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITĂȚI AGRICOLE.

Terenurile agricole din teritoriul administrativ al orașului se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism (autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege).

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili pe bază de studii ecologice, avizate de organe specializate în protecția mediului și sănătate publică.

ZONE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA CAILOR DE COMUNICATIE

Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului public, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea.

În zonele destinate amenajării nodurilor rutiere se va rezerva o fâșie de 50,00 m (zona cu interdicție temporară de construcție), până la materializarea lucrărilor propuse.

Limita zonei de protecție a drumului național pe întreg teritoriul administrativ al Orașului Techirghiol este de 50,00 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță.

În zona de protecție a drumului național nu se vor aduce prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului iprin:

neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător

executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum

executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului, siguranța circulației sau modific regimul apelor subterane

lucrări de defrișare de păduri adiacente drumului; pentru astfel de lucrări, administratorul domeniului silvic va solicita acordul administratorului drumului

Limitele zonei de siguranță a drumului național DN38, pe întreg teritoriul administrativ al Orașului Techirghiol sunt:

2,00 m de la picior taluz pentru sectorul DN38 km 2+955- km 3+500 stânga/ dreapta

3,00 m de la marginea părții carosabile, pentru sectorul DN38 km 3+500- km 5+300 stânga/ dreapta

1,50 m de la margine exterioră pentru sectorul Dn38 km 5+300- km 8+175 stânga/ dreapta

Condițiile de amplasare în zona drumului a diferitelor construcții/ instalații sau panouri publicitare:

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumului național în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minim 13,00 m.

Pentru obiectivele din afara localității care atrag trafic suplimentar, distanța de amplasare a acestora este conform art 47 alin (1) din OG 43/ 1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare.

Se va rezerva spațiu pentru dezvoltarea și modernizarea drumului național, viitoarele drumuri colectoare paralele cu drumul național precum și amplasarea rețelelor edilitare în afara zonei de siguranță a drumului național

Se vor amenaja stații, în afara părții carosabile, pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane; Amplasarea acestora se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al poliției rutiere

Drumurile laterale vor avea sistem rutier echivalent cu cel al drumului național pe o lungime de min 25,00 m față de marginea părții carosabile.

Panourile publicitare se vor amplasa conform OG 43/ 1997.

Vor fi prevăzute locuri de parcare în incinte, pentru evitarea staționării pe ampriza drumului, a perturbării traficului rutier și evitarea producerii unor accidente pe drumul național

Accesele rutiere la drumul național se vor amenaja în conformitate cu legislația și normativele tehnice în vigoare.

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- Căi de comunicație rutieră și construcțiile aferente;
- Indicatoare de semnalizare a circulației și alte dotări pentru siguranța circulației;
- Supratraversări și subtraversări pietonale, viaducte, pasaje denivelate, tuneluri, etc.
- Spații verzi amenajate;
- Lucrări de terasamente, construcții de apărare și consolidare;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare (spații de servicii, centre de întreținere, dotări aferente: grupuri sanitare, restaurante, magazine, etc.)
- Parcaje (inclusiv parcări de scurtă durată), garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiuni complementare: magazine, restaurante, etc.);

- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri, ori alte instalații sau construcții de acest gen;

Lucrările, construcțiile și amenajările amplasate în zona de protecție a drumurilor publice trebuie să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- Neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- Executarea de construcții, împrejuriri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- Executarea unor lucrări care modifică stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigeti, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen) și să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță).

Realizarea în zona drumului public a oricărei construcții sau instalații, în orice scop, se face cu respectarea legislației în vigoare privind amplasarea și autorizarea executării construcțiilor și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

Construcțiile sau instalațiile temporare ale Ministerului Apărării Naționale care au caracter de urgență se pot executa fără acceptul administratorului drumului, urmând ca acest accept să se obțină ulterior, în cazul în care construcțiile sau instalațiile nu se demontează într-un termen stabilit de comun acord cu administratorul drumului.

Lucrările de execuție a infrastructurii rutiere vor respecta normele de protecție sanitară impuse de legislația în vigoare.

Amplasarea lucrărilor de artă - poduri, viaducte, ziduri de sprijin, tunele, se va face astfel încât să se evite:

- Modificarea dinamicii scurgerii apelor
- Întreruperea scurgerii apelor subterane

Deversarea apelor uzate menajere în șanțurile laterale drumului este interzisă. Evacuarea apelor uzate menajere, provenite de la amenajările colaterale drumului, racordate la un sistem de canalizare, se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie proiectate și executate conform legislației în vigoare și amplasate la cel puțin **10,00 m** de cea mai apropiată locuință.

Autorizarea construirii construcțiilor aferente căilor de comunicație și a echipamentelor aferente va ține cont de zonele protejate și zona de protecție a monumentelor istorice instituite în vederea asigurării conservării integrate a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural; zona de protecție este suprafață de jur împrejurul monumentului istoric (delimitată cu 100 m în localități urbane, 200m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară).

Se vor lua măsurile de protecție necesare sau se va executa descărcarea de sarcină arheologică, în cazul în care traseul autostrăzii afectează situri arheologice existente sau posibile.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

În zona drumului public este interzisă amplasarea de construcții, panouri publicitare sau instalații care periclitează siguranța circulației.

Se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar, la o distanță mai mică de **50,00 m** de marginea îmbrăcămintei asfaltice.

Se interzic pe terenurile vizibile din circulația publică rutieră:

- 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.

Se interzice:

- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/ explozie.

RESTRIȚII PROVIZORII RECOMANDATE

Se interzice orice utilizare a terenurilor din extravilan care poate afecta sau diminua posibilitățile ulterioare de modernizare ale orașului;

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului Techirghiol se poate face numai cu respectarea prevederilor legale.

Autorizarea construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția celor care au drept scop limitarea acestora este interzisă (conform Regulamentului General de Urbanism, HGR 525/ 1996 Art.10 Expunerea la riscuri naturale).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole amenajate cu îmbunătățiri funciare precum și plantate cu vii și livezi este interzisă.

În cazul siturilor arheologice și a zonelor lor de protecție, delimitate prin Studiul arheologic și reprezentate în Planșa 1 și Anexa 6 a prezentului regulament, se aplică prevederile cap. 7.2. Zone protejate cu patrimoniu arheologic.

In cazul amplasării de surse de energie regenerabilă (Ex: panouri solare, turbine eoliene, etc.) se va realiza P.U.Z. (fundamentat de studiu de peisaj).

ANEXA 1 - CONDIȚII DE PROTECȚIE A REȚELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂȚILOR**REȚELE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE**

STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la funcțiile construcțiile și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploataării lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare:

- conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;
- conductele de apă se vor amplasa la o distanță minimă de 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la minim 40 cm și totdeauna deasupra canalizării.

Ordinul nr. 119/2014 al Ministrului Sănătății privind aprobarea Normelor de igienă și sanitate publica privind mediul de viață al populației, stabilește:

Cap. II Norme de igienă referitoare la aprovizionarea cu apă a localităților

Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva activităților umane, prin izolarea acestora prin perimetre de protecție sanitară și controlul activităților poluante din teritoriul aferent.

Sursele de apă de profunzime trebuie amplasate și construite astfel încât să fie protejate de inundații și șiroiri și împrejmuite astfel încât să prevină accesul publicului și al animalelor.

Sursele de suprafață vor fi protejate de activitățile umane majore: industrie poluantă, depozite de deșeuri toxice sau periculoase, agricultură intensivă, turism și agrement.

Cap. IV Norme de igienă referitoare la colectarea și îndepărtarea apelor uzate și a apelor meteorice

Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețea de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să-și prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate;

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, strazi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid-menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă;

Canalele deschise pot fi utilizate numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate;

În situația în care nu există canalizare sau posibilitatea de racord la aceasta, se vor adopta soluții individuale de colectare și neutralizare a apelor uzate, cu luarea măsurilor de protejare a mediului și sanității;

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie executate și amplasate conform normelor în vigoare.

REȚELE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta o distanță de protecție minimă față de orice element de construcție, măsurată din axul cablului de: **5 m (min) - 15 m (max) pentru LEA 110 kV.**

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (stații și posturi de transformare, linii și cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate S.C. ELECTRICA FURNIZARE S.A;

Rețelele electrice existente și propuse în localitățile studiate respectă normele specifice precum și cele din domeniile conexe.

În principal se face referință la:

- PE 101/85 + PE 101a/85 - Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de conexiuni și transformare, cu tensiuni peste 2 kV;
- PE 104/93 - Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, cu tensiuni peste 1 kV;
- PE 106/95 - Normativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune;
- PE 107/89 - Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice;
- PE 125/89 - Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice cu linii de telecomunicații;
- ILI - Ip 5 - ICMENERG 89 - Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA m.t. și LEA j.f. față de alte linii, instalații și obiective;
- STAS 8591/1 - 91 - Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpături;
- ID 17 - 86 - Ministerul Chimiei și Petrochimiei - Normativ pentru proiectarea, execuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone cu pericol de explozie;
- PE 122 - 82 - Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electrice aeriene cu tensiuni peste 1 kV cu sistemele de îmbunătățiri funciare;
- PE 123 - 78 - Normativ privind sistematizarea, amplasarea, construirea și repararea liniilor electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

REȚELELE DE GAZE NATURALE

În conformitate cu "Normativul Departamental nr. 3915 - 94 privind proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport de gaze naturale" intrat în vigoare la 01.01.1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și diversele obiective sunt următoarele:

- | | |
|---|-------------|
| ● depozite carburanți și stații PECO | 60 m |
| ● instalații electrice de tip exterior cu tensiune nominală de 110 kV sau mai mare, inclusiv stațiile | 55 m |
| ● instalații electrice de tip interior și de tip exterior, cu tensiunea nominală mai mică de 110 kV, posturi de transformare: | |
| centre populate și locuințe individuale | 65 m |
| - paralelism cu linii CF, ecartament normal | 80 m |

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- paralelism cu drumuri:	
naționale	52 m
județene	50 m
municipale	48 m

În ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane, acestea sunt normate de normativul 16 - 86 și STAS 8591/91, din care se anexează un extras.

Distanțele de siguranță de la stațiile de reglare măsurare (cu debit până la 60.000 mc/h și presiunea la intrare peste 6 bar):

- la clădirile civile cu grad I - II de rezistență la foc **12 m**;
- la clădirile civile cu grad III - IV de rezistență la foc **15 m**;
- față de marginea drumului carosabile **8 m**.

În cazul amplasării unor construcții în zona conductelor de gaze se vor cere avize de la ROMGAZ - secția de exploatarea conductelor magistrale de gaze naturale.

Distanțe minime între conductele de gaze și alte instalații, construcții sau obstacole subterane - normativ 16 - 86 și STAS 8591/1-91

Instalația, construcția sau obstacole subterane	Distanța minimă/m	
	Presiune redusă	Presiune medie
Clădiri cu subsol sau terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără subsoluri	1,5	2,0
Canale pentru rețelele termice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte canalizare	1,0	1,5
Conducta de apă, cabluri de forță, telefonice și căminele acestor instalații	0,6	0,6
Cămine pentru rețele termice, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale ferată	5,5	5,5

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

TRANSPORTURI RUTIERE

Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:

autostrăzi - 50 m.;

drumuri naționale - 22 m.;

drumuri județene - 20 m.;

drumuri comunale - 18 m.;

ZONE DE PROTECTIE SANITARA conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014

- Ferme de cabaline, între 6-20 capete:	50 m	
- Ferme de cabaline, peste 20 capete:		100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 6-50 capete:	50 m	
- Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 capete:		100 m
- Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 capete:		200 m
- Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete:		500 m
- Ferme de păsări, între 51-100 de capete:	50 m	
- Ferme de păsări, între 101-5.000 de capete:		500 m
- Ferme și crescătorii de păsări cu peste 5.000 de capete și complexuri avicole industriale:	1.000 m	
- Ferme de ovine, caprine:		100 m
- Ferme de porci, între 7-20 de capete:	100 m	
- Ferme de porci, între 21-50 de capete:	200 m	
- Ferme de porci, între 51-1.000 de capete:	500 m	
- Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete:	1.000 m	
- Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete:	1.500 m	
- Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete:		100 m
- Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete:		200 m
- Ferme și crescătorii de struți:		500 m
- Ferme și crescătorii de melci:		50 m
- Spitale, clinici veterinare:		30 m
- Grajduri de izolare și carantină pentru animale:		100 m
- Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare:		100 m
- Abatoare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor:		500 m
- Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală:		300 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor animale din exploatațile zootehnice, platforme comunale:		500 m
- Platforme pentru depozitarea dejectiilor porcine:		1.000 m
- Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine:		1.000 m
- Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor)		200 m
- Stații de epurare a apelor uzate:		300 m
- Stații de epurare de tip modular (containerizate):		100 m
- Stații de epurare a apelor uzate industriale:		300 m
- Paturi de uscare a nămolurilor:		300 m

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor:	500 m
- Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase:	1.000 m
- Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase:	500 m
- Crematorii umane:	1.000 m
- Autobazele serviciilor de salubritate:	200 m
- Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane:	500 m
- Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport:	50 m
- Depozitele de combustibil, fier vechi și ateliere de tăiat lemne:	50 m
- Parcuri eoliene:	1.000 m
- Parcuri fotovoltaice:	500 m
- Cimitire și incineratoare animale de companie:	200 m
- Cimitire umane (în cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apă din sursă proprie)	50 m
- Rampe de transfer deșeuri	200 m.

ANEXA 2 - LĂȚIMEA ZONELOR DE PROTECȚIE ÎN JURUL LACURILOR NATURALE, LACURILOR DE ACUMULARE, ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ, DIGURILOR, CANALELOR, BARAJELOR ȘI A ALTOR LUCRĂRI HIDROTEHNICE

conform Legii nr.107/1996 legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare

a) Latimea zonei de protectie in lungul cursurilor de apa :

Latimea cursului de apa (m)	sub 10	10-50	peste 51
Latimea zonei de protectie (m)	5	15	20
Cursuri de apa regularizate (m)	2	3	5

Cursuri de apa indiguite (m)toata lungimea dig-mal, daca aceasta este mai mica de 50 m

b) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor naturale:

- indiferent de suprafata, 5 m la care se adauga zona de protectie stabilita in conformitate cu art. 5.

c) Latimea zonei de protectie in jurul lacurilor de acumulare:

- intre Nivelul Normal de Retentie si cota coronamentului.

d) Latimea zonei de protectie de-a lungul digurilor: 4 m spre interiorul incintei.

e) Latimea zonei de protectie de-a lungul canalelor de derivatie hidrotehnică: 3 m.

f) Baraje si lucrari-anexe la baraje:

Latimea zonei de protectie (m)

- baraje de pamant, anrocamente, beton sau alte materiale : 20 m in jurul acestora

- instalatii de determinare automata a calitatii apei, constructii si instalatii hidrometrice : 2 m in jurul acestora

- borne de microtrianglatie, foraje de drenaj, foraje hidrogeologice, aparate de masurarea debitelor : 1 m in jurul acestora

g) lățimea zonei de protecție (m) la forajele hidrogeologice din rețeaua națională de observații și măsurători : 1,5 m în jurul acestora.

NOTA:

Zonele de protecție se măsoară astfel:

- la cursurile de apa, începând de la limita albiei minore;
- la lacurile naturale, de la nivelul mediu;
- la lacurile artificiale, de la nivelul normal de retenție;
- la alte lucrări hidrotehnice, de la limita zonei de construcție.

Nota: Zona de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă se stabilește de autoritatea centrală în domeniul sănătății publice.

ANEXA 3 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

- Codul Civil.
- NORME METODOLOGICE din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999
- Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și completări.
- HG. Nr. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism republicată;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții cu modificările și completările ulterioare
- LEGEA Nr. 265 / 2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 46/2008 – Codul silvic, republicată
- Legea nr. 107/1996 – Legea apelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată
- Legea nr. 255/2010 pentru exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare.
- LEGE nr. 363 din 21 septembrie 2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea I - Rețele de transport cu modificările ulterioare
- LEGE nr. 171 din 4 noiembrie 1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa cu modificările ulterioare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea a III-a – Zone Protejate cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural
- LEGE nr. 190 din 26 mai 2009 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991, cu modificările ulterioare
- ORDIN Nr. 34/N din 7 noiembrie 1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- ORDIN nr. 129 din 25 august 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 265/2006 pentru aprobarea OUG 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare;
- HGR nr. 31/ 1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- Reglementări tehnice în domeniu

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

ANEXA 4 – CORESPONDENȚA DINTRE U.T.R. ȘI Z.I.R./ S.I.R. STABILITE CONFORM STUDIU ISTORIC GENERAL

	Tip UTR	ZIR/ SIR	Denumire zone istorice de referință
UTR 1	ZONA CONSTRUITA PROTEJATA STAȚIUNEA TECHIRGHIOI		
UTR 1A		SIR 2.1.	Parcelarea Hagi Pandele (Panteli)
UTR 1B		SIR 2.2	Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz
UTR 1C		SIR 2.4.	Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie
UTR 1D		SIR 4.1.	Sanatoriul balnear
UTR 2	Zonă locuințe individuale		
UTR 2A	Zonă activități productive și depozitare	ZIR 1.2.	Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
UTR 2B		ZIR 1.2.	Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
UTR 2C		ZIR 2.4.	Zona centrală comercială și cartierul Bis. Sf. Ilie
UTR 2D		ZIR 2.2	Cartierul de vile bd. Eroilor, str. Oituz
UTR 2E		ZIR 4.4	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică
UTR 3	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 4	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 5	Zonă turistică Eforie	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism		
UTR 6 A		ZIR 1.3	Vatra veche sistematizată – zona de sud a Văii Techirghiol
UTR 6B		ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 7	Zonă locuințe individuale		
UTR 7 A		ZIR 1.3	Vatra veche sistematizată – zona de sud a Văii Techirghiol
UTR 7 B		ZIR 1.1	Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
UTR 8	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 9	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.) Terenui libere în intravilan
	Zonă turism/ comerț/ servicii	ZIR 5.2	
UTR 9 A	Zonă locuințe individuale	ZIR 2.3	Extinderea parcelării Panteli (1917-1924)
UTR 10	Zonă agrement Faleză		
UTR 10 A	Zonă parc terapeutic	SIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
	Teren proprietate-cladire existenta Bd Dr VICTOR CLIMESCU nr 7- conform PUZ existent		
UTR 10 B	Zonă băi reci	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
UTR 10 C	Zonă agrement/ sport	SIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleză Techirghiol
	Teren proprietate Centru SPA,		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

	FITNESS si RESTAURANT Bd. Dr VICTOR CLIMESCU nr 3-3° conform PUZ		
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
	TERENURI PROPRIETATE retrocedate pe baza legilor speciale Str LACULUI nr 1 si str LACULUI nr 5- conform PUZ existent		
UTR 10 E	Zonă agrement/ sport+plajă	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
	Teren proprietate Centru MULTIFUNCTIONAL de TURISM BALNEOFIZIOTERAPEUTIC Bd. EFORIE 20- conform PUZ existent		
UTR 10G	Zonă neamenajată	ZIR 4.2	Pavilionul de Băi reci și Faleza Techirghiol
UTR 11	Zonă turistică Grădina Botanică	ZIR 5.1 ZIR 5.2	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.) Terenui libere în intravilan
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii	ZIR 5.1 ZIR 4.5	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.) Activități economice - Zone industriale și agrozootehnice din perioada postbelică
UTR 13	Zonă locuințe individuale		
UTR 13 A		ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 13B		ZIR 5.3	
URT 14	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UR 14 A		ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 14B		ZIR 3	ATRA NOUĂ - COLONIȘTII – CARTIERUL AGRICOL
UTR 14C		ZIR 4.4	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică
UTR 15	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 16	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 19	Zonă locuințe individuale (fost Trup 4)	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare (fost Trup 4)	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 7	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

UTR 24	Trup 9	ZIR 5.2	Terenuri libere în intravilan
UTR 25	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 26	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 27	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 28	Zonă balneo- turistică	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 29	Trup 7	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 30 A	Zonă comerț/ servicii/turism	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 30B	Zonă locuințe individuale	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 31	Zonă activități productive- PUZ EFORIE 2	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
UTR 32	ZCP II	SIR 1.1	Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
		SIR 3	VATRA NOUĂ - COLONIȘTII – CARTIERUL AGRICOL
		SIR 4.4	Zone de locuințe individuale dezvoltate în perioada postbelică
		SIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)
		SIR 5.2	Terenuri libere în intravilan
G2	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă- ZONĂ PROTEJATĂ	SIR 1.1	Vatra veche – zona de vest a Văii Techirghiol
G1	Gospodărie comunală- cimitire și clădiri anexă	ZIR 1.2	Vatra veche – zona de nord a Văii Techirghiol și cimitirul ortodox
TDS/ IS	Terenuri cu destinație specială	ZIR 5.1	Parcelări și documentații de urbanism aprobate (P.U.Z.)

ANEXA 5 - TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUSTI PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA
**TIPURI DE PLANTE, FLORI, ARBORI, ARBUSTI, POMI FRUCTIFERI, ETC.,
PROPUSE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI PE TERITORIUL
ADMINISTRATIV AL JUDEȚULUI CONSTANȚA**

Spațiile verzi pot fi amenajate în funcție de amplasament și de specificul investiției cu următoarele tipuri de plante, arbori, arbuști, pomi fructiferi, după cum urmează:

ARBORI ORNAMENTALI GRUPA FOIOASE		
Nr. crt.	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Acer platanoides / paltin de camp	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
2	Acer palmatum / artar japonez	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin frunzele de culoare rosie
3	Acer campestre / jugastru	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
4	Acer campestre „red shine”, / jugastru, rosu	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin frunze de culoare rosie
5	Acer negundo / artar american	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
6	Acer tataricum / artar tatarasc	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
7	Aesculus hypocastanum / castan salbatic	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, face inflorescente mari la sfarsitul primaverii inceputul verii
8	Albizia julibrissim , / arborele de matase	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, infloreste pe tot parcursul verii
9	Betula ermanii / mestecan	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
10	Betula pendula youngii / mestecan pendul	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin forma pendula si scoarta alba.
11	Betula alba / mestecan	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
12	Betula pendula verucosa/ mestecan	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
13	Castanea sativa / castan comestibil sau castan dulce	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, infloreste in iunie-iulie, florile sunt parfumate fructele sunt comestibile
14	Catalpa bignonioides/ catalpa	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, are inflorescente foarte mari deosebite, infloreste in iunie-iulie
15	Carpinus sp./ carpen	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

16	<i>Cercis siliquastrum</i> / arborele lui Iuda	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, face flori roz liliachii ce infloresc in aprilie-mai
17	<i>Celtis australis</i> / <i>sambovina</i>	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
18	<i>Fagus sylvatica</i> / fag de padure	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
19	<i>Fagus sylvatica rubra</i> / fag de padure rosu	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin frunzele de culoare rosie
20	<i>Fraxinus excels</i> , <i>globosum</i> " / frasin	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
21	<i>Fraxinus excels</i> , <i>pendula</i> " / frasin	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin portul pendul
22	<i>Ginkgo biloba</i> / ginkgo	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, frunze specifice cu 2 lobi, infloreste vara iunie -aug
23	<i>Ginkgo biloba</i> „ <i>Pendula</i> " / ginkgo	
24	<i>Ginkgo biloba</i> „ <i>Tubifolia</i> " / ginkgo	
25	<i>Liriodendron tulipifera</i> / arborele lealea	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, are flori mari tip lalea ce infloresc in luna mai-iunie
26	<i>Liquidambar styraciflua</i> / liquidamber	se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin forma frunzelor si culoarea acestora care devine rosie spre toamna.
27	<i>Liquidambar styr.</i> <i>Worplesdon</i>	
28	<i>Magnolia grandiflora</i> / magnolie cu frunze persistente	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, frunzele raman verzi peste iarna, florile sunt foarte mari, foarte parfumate, infloreste vara.
29	<i>Magnolia kobus</i> " / magnolie	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decoreaza prin florile mari intens colorate ce infloresc in luna aprilie
30	<i>Magnolia soulangiana</i> / magnolie	
31	<i>Malus bacc.gracilis</i> / mar ornamental	varietati de mar decorativ, se planteaza toamna sau primavara,
32	<i>Malus red sentinel</i> /mar ornamental	
33	<i>Morus pendula</i> / dud pendul	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
34	<i>Morus nigra</i> / dud negru	
35	<i>Platanus acerifolia</i> / platan	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
36	<i>Prunus laur.</i> „ <i>Maño, Novita, Zabeliana</i> " / prun ornamental	varietati de prun decorativ, se planteaza toamna sau primavara,
37	<i>Prunus serulata.</i> / prun ornamental rosu	
38	<i>Prunus cerasifera</i> / prun ornamental rosu	varietati decorative prin frunzisul de culoare rosie de diferite nuante
39	<i>Prunus virginiana schubert</i> / prun ornamental rosu	
40	<i>Pyrus salicifolia</i> , <i>pendula</i> " / par ornamental	varietati de par decorativ, se planteaza toamna sau primavara, infloreste primavara
41	<i>Robinia pseudaccacia</i> / salcam alb	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, florile sunt parfumate, albe si rosii, infloreste in mai-iunie
42	<i>Robinia hispida rosea</i> / salcam rosu	
43	<i>Salix babilonica</i> / salcie	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara, decorative prin port, infloresc primavara foarte devreme formand amenti
44	<i>Salix integra</i> , <i>Hakuro Nishiki</i> " /salcie japoneza	
45	<i>Salix caprea</i> / salcie plangatoare	
47	<i>Sophora japonica</i> /salcam japonez pendul	se planteaza toamna sau primavara, decorativ prin port

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

48	Tilia platiphilus / tomentosa, cordata./ tei cu frunza mare, tei argintiu, tei cu frunza mica	diferite varietati, infloresc in luna iulie iar florile sunt puternic parfumate, plantarea se face primavara sau toamna.
49	Ulmus carp., Wredei*	diferite varietati, se planteaza toamna sau primavara
50	Quercus cerris / cer	diferite varietati
51	Quercus pedunculiflora / stejar brumariu	diferite varietati
52	Quercus rubra / stejar rosu american	diferite varietati
53	Cytisus preaco*/ salcam galben	diferite varietati, infloresc in luna iulie iar florile sunt puternic parfumate, plantarea se face primavara sau toamna.
54	Cytisus decumbens / salcam galben	

ARBORI ORNAMENTALI GRUPA CONIFERE

Nr crt	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Abies alba / brad	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
2	Abies concolor/ brad argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
3	Abies concolor „Compacta” brad argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
4	Abies concolor „violacea”/ brad argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
5	Abies koreana/ brad corean	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
6	Abies nordmanniana brad de Caucaz	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
7	Abies nordmanniana „Pendula” / brad de Caucaz pendul	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi, decorativ prin forma pendula
8	Abies lasiocarpa „Arizonica”/ brad de Arizona	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi, persistente
9	Abies pinsapo „Aurea”/brad de Spania, auriu	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi-aurii
10	Abies pinsapo „Glauca”/brad de Spania albastrii	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
11	Cedrus deodara , pendula / Cedru de Himalaya	diferite varietati, specii cu frunze persistente, pendul
12	Cedrus atlantida / cedru libanez	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
13	Larix kaempferi/ larice	diferite varietati, specii cu frunze cazatoare
14	Picea abies/ molid	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
15	Picea pungens glauca / molid argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
16	Picea Omorika / molid sarbesc	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
17	Picea pungens molid argintiu	diferite varietati, specii cu frunze albastrii persistente
18	Picea sitchensis/ molid de Alaska	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
19	Picea englemannii / molid de Arizona	diferite varietati, specii cu frunze mereu verzi
21	Pinus sylvestris/ pin de padure	diferite varietati, specii cu frunze persistente, ace mari dispuse in grupuri, scoarta roscaat caramizie
22	Pinus banksiana / pin	diferite varietati, specii cu frunze persistente, ace mari dispuse in grupuri,
23	Pinus zembra /zambrou	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
24	Pinus contorta/ pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
25	Pinus densiflora/pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

26	Pinus leucodermis / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
27	Pinus mugo- pin de munte	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
28	Pinus nigra / pin negru	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
29	Pinus ponderosa / pin galben	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
30	Pinus parviflora / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
31	Pinus pumila / pin de munte	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
32	Pinus strobus. pin neted	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
33	Pinus thunbergii / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
34	Pinus uncinata / pin	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente
35	Pinus pinea / pin	diferite varietati,
36	Pseudotsuga menziesii glauca / duglas	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente, crestere rapida
37	Taxodium distichum / chiparos de balta	diferite varietati, specii cu frunze cazatoare
38	Taxus baccata / tisa	diferite varietati, specii cu frunze aciculare persistente, crestere rapida
39	Taxus media / tisa	
40	Taxus cuspidata / tisa japoneza	
ARBUSTI ORNAMENTALI GRUPA FOIOASE		
Nr ort	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
1	Azalee- azalec de gradina	toate varietatile si culorile, infloresc abundent in diferite culori in mai-iunie
2	Berberis atropurpureum / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
3	Berberis thun.,„gold" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
4	Berberis thun.,„rose glow" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
5	Berberis thun.,„atropurpurea nana" / dracila	diferite varietati, , frunze decorative de culoare rosie
6	Buxus sempervirens / buxus sau cimisir	diferite varietati, forme si dimensiuni, frunze persistente, ,poate fi tuns sub diferite forme si utilizat si pentru garduri vii.
7	Cotoneaster horizontalis, dameri	diferite varietati, decorative prin port tarator si fructele de culoare rosie care se formeaza toamna
8	Campsis grandiflora / trompetica	planta urcatoare cu foarte multe flori in forma de trompeta, de culoare rosie, galbena sau portocalie, infloreste in iulie -august
9	Campsis rad.,„ Flamenco" / trompetica	
10	Clematis,,Piilu" / clematita	planta urcatoare cu foarte multe flori de culoare alb, roz, mov, infloreste pe tot cursul verii
11	Clematis,,Multi blue" / clematita	
12	Cornus alba „Aurea" / corn alb	diferite varietati, decoreaza prin lastarii de culoare deschisa
13	Cornus sanguinea / corn rosu	diferite varietati, decoreaza prin lastarii de culoare rosietica

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

14	Chaenomeles japonica / gutui japonez	diferite varietati, infloreste deosebit primavara cand formeaza flori cu diferite nuante de rosu
17	Elaeagnus pungens„Maculata” / salcioara	arbust decorativ, cu frunze variegat cu verde si galben
18	Euonimus fortunei	arbust decorativ, cu frunze verzi persistente, se preteaza la tuns, poate fi folosit la garduri vii.
19	Euonimus aurea	arbust decorativ, cu frunze persistente variegat cu verde si galben, se preteaza la tuns, poate fi folosit la garduri vii.
20	Forsythia interm„Komson, Golden Bels” / ploaie de aur	deosebit de decorativa prin abundenta de flori galben intens, infloreste in martie -aprilie.
21	Forsythia interm„Golddrausch, Weekend” / ploaie de aur	
22	Forsythia suspensa / ploaie de aur	
23	Hibiscus syriacus / zamosita	infloreste toata vara, are flori albe, roz, mov, poate fi folosit ca specie pentru gard viu.
24	Hibiscus x' Resi ' / zamosita	
25	Ilex aquifolm„, Alaska” / ilex	arbust cu frunze persistente, decorativ prin port, frunze, fructe de culoare alb sau rosu intens ce se formeaza toamna.
26	Ilex aquifolm„, Argenteomarginata” / ilex	
27	Ilex aquifolm„, Aureomarginata” / ilex	
28	Ilex crenata„,Fastigiata” / ilex	
29	Ilex meserveae, blue / ilex	
30	Ilex aquifolium / ilex	
31	Ilex castaneifolia / ilex	
32	Kerria japonica „Golden Guinea”	arbust cu flori galbene batute ce infloreste in aprilie - iunie
33	Kerria japonica „Pleniflora”	
34	Ligustrum oval. „Argenteum” / lemn cainesc	arbust utilizat la gardurile vii., se preteaza la tuns
35	Lonicera nitida / caprifoi	planta urcatoare cu flori puternic parfumate ce infloreste toata vara
36	Lonicera pil„,Mossgreen” / caprifoi	
37	Lonicera japonica. „Red World” / caprifoi	
38	Osmanthus het. „Goshiki”	frunze persistente, flori mici albe, galbene, portocalii, infloreste la sfarsitul verii -toamna
39	Philadelphus„,Virginal” / iasomie	arbust cu flori puternic parfumate de culoare alba ce infloreste in mai-iunie
40	Pyracanta cocc„,Red Column”	arbust decorativ prin port, frunze, fructe de culoare alb sau rosu intens ce apar toamna
41	Pyracanta coccinea / piracanta	
42	Photinia sp / photinia	arbust cu frunze persistente ce devin rosii toamna, poate avea diferite varietati si forme
43	Rosa (trandafiri)	toate varietatile, culorile si formele, infloresc vara pana spre toamna
44	Rhododendron sp	toate varietatile si culorile, gama mare de culori, infloreste in luna mai
45	Spireea van houttei / coronita miresei	infloreste bogat la sfarsitul lunii aprilie, florile sunt albe grupate in inflorescente.
46	Syringa : vulgaris, microphylla, etc / liliac	flori parfumate diferite culori, infloreste primavara
47	Tamarix sp / catina rosie	flori in formă de puf , roz, infloreste in mai-iunie
48	Viburnum tinus / soc	flori parfumate diferite culori, infloreste primavara
49	Viburnum plicatum / soc	
50	Viburnum opulus / soc	
51	Wisteria sinensis / glicina mov	flori parfumate mov, roz sau albe, infloreste primavara, se gaseste sub diferite forme

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

52	Weigela : florida, piccolo, floribunda	flori diferite culori, infloreste vara
53	Mahonia aq.,Apollo"	florile sunt galbene, infloreste in mai-iunie
54	Mahonia media, Winter Sun"	
ARBUSTI ORNAMENTALI GRUPA CONIFERE		
Nr crt	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII
38	Cupressocyparis Leylandii / Chiparos	frunze persistente
39	Cupressus Arizona / Cupresus	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
40	Chamaecyparis erecta viridis Chiparos de California	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
41	Chamaecyparis elwodii / chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
42	Chamaecyparis globosa / chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
43	Chamaecyparis Lawsoniana chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
51	Cryptomeria japonica	„Vilmorin Gold, Wilmoriana” „ Wilmoriana”
56	Chamaecyparis sp / chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
57	Chamaecyparis obtusa / chiparos	diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
58	Chamaecyparis pis.	„Nana”, „Baby Blue” „Filifera Aurea” diferite varietati, frunze persistente, verzi in tot timpul anului, se preteaza la tuns , la garduri vii
86	Juniperus horizontalis- ienupar tarator	. Green carpet”, Gold Cone”, „Oblonga Pendula”, Pfitzeriana”, Pfitzeriana Aurea”, „Plumosa Aurea”. Decorativ perin port tarator, frunze persistente tot timpul anului
87	Juniperus virginiana / ienupar de Virginia	diferite varietati Decorativ perin port tarator, frunze persistente tot timpul anului
88	Juniperus virg. Blue arrow / ienupar	
89	Juniperus conferta, „blue” / ienupar	
90	Juniperus squam. Meyeri / ienupar	
91	Juniperus chin. Obelisek. / ienupar	
92	Juniperus hibernica / ienupar	
161	Thuja occ. Smaragd / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente, se preteaza pantru garduri vii.
162	Thuja plicata / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente, se preteaza pantru garduri vii.
163	Thuya occ. Globosa / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente, se preteaza pantru garduri vii.
164	Thuya occ.: Danica, Danica Aurea / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente cu nuante aurii, se preteaza pantru garduri vii.
165	Thuya occ. Rheingold” / tuia	diferite dimensiuni si varietati, conifer cu frunze persistente cu nuante aurii, se preteaza pantru garduri vii.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

166	Thuja occ. "Berhant" / tuia		
167	Thuja occ. "Golden Globe" / tuia		
168	Thuja occ. "Tiny Tim" / tuia		
169	Thuja aurea (pyramidalis, globosa) / tuia	conifer cu frunze aurii, persistente	
GRUPA POMI FRUCTIFERI SI VITA DE VIE			
Nr crt	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII	
1	MALUS DOMESTICA - MAR	toate soiurile	
2	PIRUS SATIVA - PAR	toate soiurile	
3	CYDONIA OBLONGA - GUTUI	toate soiurile	
4	CERASSUS AVIUM CIRES	toate soiurile	
5	PRUNUS CERASUS VISIN	toate soiurile	
6	ARMENIACA VULGARIS CAIS	toate soiurile	
7	PRUNUS PERSICA PERSIC	toate soiurile	
8	FICUS CARICA SMOKIN	toate soiurile	
9	PRUNUS DOMESTICA PRUN	toate soiurile	
10	VITIS VINIFERA VITA DE VIE	toate soiurile	
11	ACTINIDIA VULGARIS KIWI	toate soiurile	
12	AMIGDALUS COMMUNIS MIGDAL	toate soiurile	
13	CASTANEA SATIVA CASTAN COMESTIBIL	toate soiurile	
14	CORYLUS AVELANA ALUN	toate soiurile	
15	JUGLANS REGIA NUC	toate soiurile	
GRUPA FLORILOR anuale, bienale si perene			
Nr crt	DENUMIREA SPECIEI	SPECIFICATII	
1	Aucuba japonica Aucuba	flori perene decorative prin frunze	
2	Hydrangea macr / hortensie	flori perene ce infloresc in iulie, paleta mare de culori	
3	Hydrangea pan. Pink Lady " / hortensie	flori perene ce infloresc in iulie, alb, roz, mov, etc.	
4	Hypericum „Hidcote" / sunatoare	AROMATICE	
5	Mentha piperita / menta		
6	Lavandula / lavanda		
7	Occinum basilicum / busuioc		
8	Satureja hortensis / cimbru		
9	Hypericum moserianum		
10	Viola tricolor / panseluta		
11	Bellis perrenis, / bumbisori, banutei		Flori etapa 1, infloresc primavara devreme, paleta bogata de culori
12	Myosotis alpestris / Nu ma uita		
13	Primula sp / primula		
14	Tagetes sp. / craite		
15	Begonia semperflorens / Begonie		
16	Petunia grandiflora + petunia hybrida		
17	Surfinia sp petunie curgatoare	varietati curgatoare si semicurgatoare, varietate mare de culori si dimensiuni	
18	Pelargonium sp muscata		
19	Geranium sp. Muscata curgatoare		

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

20	Fucsia sp. Cereolus	
21	Salvia splendens salvie	
22	Ageratum mexicanum Pufuleți	
23	Celosia cristata / creasta cocosului	
24	Coleus blumei / urzica decorativa	
25	Cineraria maritima cinerarie	
26	Portulaca grandiflora floare de piatra	Flori etapa II, infloresc tot timpul verii din mai pana in octombrie, paleta bogata de culori si varietati.
27	Dahlia chinensis dalie	
28	Verbena sp. Verbena	
29	Gazania sp / gazanie	
30	Callistephus chunensis ochiul bouului	
31	Anthyrrinum majus gura leului	
32	Impatiens balsamina balsamina	
33	Nicotiana alatum / regina noptii	Flori parfumate ce se deschid noaptea
34	Lilium candidum crin	plante perene, puternic parfumate
35	Paeonia officinalis	
36	Chrysanthemum	plante perene de toamna diferite specii
37	Trandafiri arbusti si cataratori	
38	Catina alba	

ANEXA 6- SITURILE ARHEOLOGICE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE ALE ACESTORA ⁸

SITURI ARHEOLOGICE CONFORM LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE 2015 (CF. ANEXA LA ORDINUL MINISTRULUI CULTURII NR. 2828/2015) ORAȘUL TECHIRGHIOI FIGUREAZĂ CU URMĂTOARELE POZIȚII:

1 – RAN 60543.01. Așezarea Hamangia de la Techirghiol - "Dealul Minerva", pe malul lacului Techirghiol – așezare, epoca neolitică (cod LMI CT-I-s-B-02760).

2 - RAN 60543.02. Situl arheologic de la Techirghiol. la 1,5 km V de fosta carieră Techirghiol – așezare paleolitic, epoca romană. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02761, cu două subramuri - așezare romană (cod LMI CT-I-m-B-02761.01) și așezare din epipaleolitic (cod LMI CT-I-m-B-02761.02).

3 – RAN 60543.03. Situl arheologic de la Techirghiol, în jurul golfului Urluchioi – așezare și necropolă, Neolitic, LaTene, Elenistic, Roman. Situl este clasat LMI: CT-I-s-B-02762 (situl arheologic de la Techirghiol, punct "Urluchioi"), cu doua subramuri - așezare romană (CT-I-m-B-02762.01) și așezare neolitică (CT-I-m-B-02762.02).

Pe lângă pozițiile menționate mai sus, în Repertoriul Arheologic Național orașul Techirghiol apare cu următoarele localizări:

4 - 60543.04. Situl arheologic de la Techirghiol - "Dealul Urluchioi". La cca. 4 km sud-vest de oraș și la 600 m nord-vest de malul Lacului Techirghiol, pe Valea Dereaua și pe pantele line sud-vestice ale Dealului Urluchioi – așezare, neolitic, epoca romană.

SIT 1 – TECHIRGHIOI – "DEALUL MINERVA" (COD LMI CT-I-s-B-02760) (COD RAN 60543.01)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789161.785	290474.109	11	788482.702	290857.662
2	789223.876	290532.327	12	788482.135	290796.909
3	789194.246	290568.440	13	788287.134	290704.880
4	789191.120	290768.759	14	788240.154	290616.016
5	789026.444	290771.468	15	788477.007	290488.517
6	788876.392	290772.110	16	788736.867	290350.864
7	788875.172	290836.397	17	788804.734	290338.739
8	788737.834	290807.707	18	788827.852	290298.811
9	788632.975	290773.553	19	788922.872	290332.772
10	788593.480	290899.934	20	789030.057	290407.276
Suprafață: 33,5 ha					

⁸ Conform Studiu Isonic- Arheologic PUG Orașul Techirghiol, Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța, 2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- Localizare: În intravilanul de Nord-Est al orașului, delimitat de malul lacului Techirghiol la Sud, strada Ion Țuculescu la SV, străzile Ecaterina Varga, Pictor Ion Andreescu, Eroilor și Munteniei la Nord. Resturile arheologice se concentrează în special pe străzile Alecu Russo, Alexandru Vlahuță, Maior Gheorghe Șonțu, Minerva, Costache Negri, George Coșbuc, Bd. Eroilor (între str. Mărășești și Piața Republicii), Dr. Ion Tătăranu (între str. Mărășești și Piața Republicii), Ecaterina Teodoroiu, Griviței, Nicolae Titulescu, Pictor Ion Țuculescu, Negru Vodă, Ecaterina Varga (între str. Pictor Ion Țuculescu și str. Muncii), Muncii (între str. Dr. Ion Tătăranu și Pictor Ion Andreescu), Colonel Mărculescu, Pictor Ion Andreescu, Mărășești, Munteniei, Transilvaniei, Mărăști, Oituz, Bd. Eforie.

- Cronologie: perioada neolitică (cultura Hamagia), perioada La Tene / elenistică (sec. V-I a.Chr.), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.), perioada medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.).



Fig. 4: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 1 - Minerva (fundal Google Earth 2018)

SIT 2 – TECHIRGHIOI NORD – LOCUIRE ROMANĂ

Pct.	X	Y
1	787939.938	291542.796
2	787819.510	291568.800
3	787499.592	291586.651
4	787483.407	291077.142
5	787690.733	291069.482
6	787700.807	291146.179
7	787811.353	291141.198
Suprafață: 18 ha		

- Localizare: la Vest de str. Răscoala din 1907 (DN 38), în zona fostelor grajduri ale IAS Techirghiol și în terenurile arabile de la Vest de acestea.

- Cronologie: perioada romană (sec. II-III p.Chr.)



Fig. 5: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 2 (fundal Google Earth 2018)

Sit 3 – Techirghiol Vest – “Cimitirul turcesc” – grup de tumuli

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787592.239	290601.547	9	787342.829	290430.807
2	787553.813	290706.468	10	787408.272	290463.946
3	787366.454	290752.634	11	787465.782	290495.128
4	787347.105	290660.873	12	787488.901	290504.886
5	787250.757	290619.866	13	787516.433	290535.955
6	787286.747	290537.862	14	787569.157	290550.621
7	787309.214	290479.155	15	787601.547	290573.986
8	787318.563	290482.566	-	-	-
Suprafață: 6,5 ha					

- Localizare: în partea de Vest a orașului, în apropiere de drumul național DN 38 (str. Răscoala din 1907); cuprinde cea mai mare parte a cimitirului musulman, precum și proprietăți aflate pe străzile Gheorghe Șincăi și Aprodu Purice.

- Cronologie: perioada romană (sec. I-III p.Chr.), perioada otomană (sec. XVI-XIX).



Fig. 6: UAT Techirghiol – perimetrul sitului 3 – Cimitir turcesc (fundal Google Earth 2018)

Sit 4 – Techirghiol Sud – "Stadion" – locuire preistorică și medievală timpurie

Pct.	X	Y
1	788130.235	290000.787
2	788205.215	289647.416
3	788376.395	289683.946
4	788605.904	289793.964
5	788555.541	289881.927
6	788491.373	290057.940
Suprafață: 13 ha		

- Localizare: în zona de Sud a orașului, în apropiere de stadion, dar și pe proprietățile învecinate, delimitat de Est de str. Traian, la Nord de Bd. Victoriei, la Vest de str. Emil Cioran, iar la Sud de terenurile intravilane aflate la Sud de strada Narciselor.

- Cronologie: perioada neolitică (?), epoca medievală timpurie (sec. VIII-X p.Chr.)

Sit 5 – Techirghiol Sud – necropolă tumulară și plană

Pct.	X	Y
1	788099.084	288997.325
2	788349.687	288965.766
3	788389.025	289325.552
4	788404.188	289472.689
5	788409.882	289554.861
6	788377.959	289680.688
7	788203.803	289644.266
8	788054.991	289613.257
9	788095.270	289430.845
10	788015.799	289414.397
11	788107.263	289044.317
Suprafață: 21 ha		

- Localizare: în zona de Sud a orașului, intravilan și extravilan, pe pantele de Nord ale dealului cunoscut în Planul Director de Tragere sub toponimul Ormancic, imediat și la Sud de situl 4

- Cronologie: preistorie?, antichitate, epoca medievală timpurie.

Sit 6 – Techirghiol SV – locuire antică și medievală

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787029.117	289674.622	7	787596.819	289748.625
2	787103.115	289648.690	8	787566.299	289737.804
3	787089.473	289513.801	9	787515.581	289878.066
4	787153.631	289351.370	10	787370.586	289798.159
5	787400.234	289453.899	11	787224.376	289749.132
6	787674.165	289566.890	12	787100.766	289804.519
Suprafață: 19 ha					

- Localizare: în zona de SV a orașului, într-un perimetru care cuprinde proprietăți aflate pe străzile Râșcoala din 1907, Walter Mărăcineanu, George Enescu, Plantelor, Samuil Micu și Pericle Macri, precum și la Sud de strada Pericle Macri.

- Cronologie: perioada antică (elenistică, romană), medievală târzie (otomană).

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Sit 8 – Techirghiol SV - șanțuri de delimitare antice

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	785234.119	289432.497	10	786744.397	289383.269
2	785340.857	289369.451	11	786718.840	289521.339
3	785524.512	289294.034	12	786497.051	289575.159
4	785806.686	289242.416	13	786082.333	289488.948
5	786134.928	289215.061	14	785709.282	289417.443
6	786141.240	289184.130	15	785639.111	289424.411
7	786364.315	289227.606	16	785518.300	289556.564
8	786534.371	289259.402	17	785216.950	289493.524
9	786518.931	289346.255	-	-	-
Suprafață: 34 ha					

- Localizare: în extravilanul de SV al orașului, la Sud de DN 38 și la Vest de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, în vecinătatea necropolei tumulare (sit 9) și a așezării elenistice de la Nord (sit 7).

- Cronologie: perioada elenistică (?).

Sit 9 – Techirghiol SV – necropolă tumulară și plană

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	784949.684	289472.075	13	785530.820	289294.108
2	785326.164	288713.130	14	785343.679	289371.338
3	785321.614	288344.346	15	785231.168	289434.409
4	785523.865	288341.597	16	785210.281	289502.564
5	785528.850	288578.073	17	785132.655	289487.573
6	785583.198	288579.332	18	785100.819	289645.498
7	785577.991	288781.410	19	784997.978	289627.943
8	785937.840	288842.666	20	784955.856	289820.487
9	786188.606	288882.239	21	784670.619	289768.150
10	786162.925	289040.818	22	784712.864	289582.321
11	786134.818	289216.316	23	784747.530	289433.935
12	785808.628	289244.053	-	-	-
Suprafață: 73 ha					

- Localizare: la distanțe cuprinse între 1 și 2 km SV de oraș (intersecția DN 38 – DJ 393), majoritar la Sud de DN 38, în terenurile arabile traversate de canalul de irigații și de conducta Transgaz.

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.), perioada romană (?).

Sit 10 – Techirghiol SV – locuire La Tene / elenistică

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Pct.	X	Y
1	785585.510	288580.528
2	785917.828	288421.611
3	786233.352	288278.839
4	786379.517	288514.360
5	786206.715	288586.142
6	786158.348	288874.524
7	785938.026	288839.589
8	785579.589	288779.486
Suprafață: 27 ha		

- Localizare: în terenul extravilan de la SV de oraș, la circa 1-1,5 km SV de intersecția dintre DN 38 și DJ 393, imediat la Vest de drumul județean DJ 393, în vecinătatea mării necropole tumulare (sit 9).

- Cronologie: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-II a.Chr.).

Sit 11 – Techirghiol SV – ”Movila Ormancic” – necropolă

Pct.	X	Y
1	786683.501	288660.184
2	786549.058	288138.039
3	786856.130	288050.378
4	786838.455	287972.454
5	786948.923	287944.866
6	786993.837	288131.410
7	786932.730	288149.710
8	786875.527	288425.171
9	787263.832	288538.089
10	787240.498	288661.173
11	787190.722	288854.851
Suprafață: 30 ha		

- Localizare: la marginea de SV a orașului (circa 1 km Sud de intersecția dintre DN 38 și DJ 393), la Est de DJ 393, în terenul extravilan din apropiere de centrul logistic Dedeman.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 12 – Techirghiol Vest – tumuli aplatizați

Pct.	X	Y
1	783796.827	290313.566
2	783873.283	290138.303
3	784114.335	290243.870
4	784039.242	290420.719
Suprafață: 5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Vest a teritoriului UAT Techirghiol, aproximativ 3 km distanță de oraș și la 1 km Nord de drumul național DN 38 spre Movilița.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.



Fig. 10: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 6-11, 13 (fundal ortofotoplan 2008)

Sit 13 – Techirghiol Sud – tumul aplatizat

Pct.	X	Y
1	787827.410	288080.330
2	787811.909	287993.791
3	787896.046	287978.705
4	787911.423	288064.747
Suprafață: 0,75 ha		

- Localizare: în terenul extravilan situat la aproximativ 1,7 km Sud de oraș, 1,5 km Est de DJ 393 și 1 km Vest de malul lacului Techirghiol.

- Cronologie: preistorie sau antichitate.

Sit 14 – Techirghiol Sud – ”Carieră” – așezare romană, locuire preistorică (cod LMI 2015 CT-I-s-B-02761) (cod RAN 60543.02)

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	789333.647	288542.732	14	787722.325	286795.961
2	789054.125	288522.518	15	787875.211	286772.681
3	789007.680	288624.492	16	788039.049	286804.143
4	788765.440	288641.459	17	788151.434	287035.503
5	788671.911	288141.854	18	788398.741	287183.579
6	788470.262	288157.798	19	788771.212	287550.609
7	788409.236	287771.735	20	788866.956	287676.891
8	788158.202	287799.637	21	788863.903	287810.973
9	788092.261	287492.831	22	788823.942	287933.789
10	787931.403	287542.932	23	788946.871	288061.214
11	787838.704	287226.337	24	789133.090	288097.615
12	787738.802	287254.096	25	789207.499	288210.651
13	787632.141	286838.592	-	-	-
Suprafață: 103 ha					

- Localizare: pe malul de Vest al lacului Techirghiol, la distanțe cuprinse între 500 m și 2,5 km Sud de oraș, în zona vechilor cariere de piatră și până în apropierea digului care separă lacul Techirghiol de balta Zarguzon.

- Cronologie: preistorie, perioada romană (sec. II-III p.Chr.).

Sit 15 – Techirghiol Sud – "Urluchioi Est" – așezare neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire romană (Cod LMI 2015 CT-I-s-B-02762) (Cod RAN 60543.03)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	787444.833	286980.097	16	785528.222	285785.904
2	786953.088	287081.130	17	785878.562	285940.166
3	786974.229	287172.147	18	785887.303	286017.653
4	786271.912	287342.307	19	786094.660	286262.847
5	786242.433	287238.118	20	786233.931	286395.137
6	785922.726	287319.200	21	786279.638	286593.943
7	785886.779	287225.419	22	786596.232	286412.125
8	785639.323	287228.177	23	786704.795	286294.140
9	785609.703	286605.227	24	786774.246	286277.666
10	785420.149	286605.876	25	786858.901	286295.995
11	785215.599	286065.761	26	786933.835	286401.247
12	785228.998	285429.098	27	787074.310	286467.072
13	785311.216	285379.884	28	787189.123	286543.018
14	785390.369	285549.477	29	787353.317	286575.520
15	785441.226	285683.429	-	-	-
Suprafață: 191 ha					

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

- Localizare: la distanțe cuprinse între 2 și 3,5 km Sud de oraș, pe malul lacului Techirghiol, de o parte și de alta a unei văi situate între dealurile Urluchioi și Ormancic și pe pantele line ale acestora, până la limita cu UAT Topraisar; este traversat pe direcția N-S de drumul județean DJ 393.

- Datare: perioada neolitică, perioada La Tene / elenistică, epoca romană (sec. II-IV p.Chr.)

Sit 16 – Techirghiol SV – "Dealul Urluchioi" – necropolă tumulară

Pct.	X	Y
1	785128.721	286478.870
2	785285.691	286466.700
3	785340.054	286616.146
4	785454.214	286965.029
5	785457.272	287014.143
6	785146.627	287032.486
7	785115.428	286732.650
8	785157.456	286729.105
Suprafață: 13,5 ha		

- Localizare: în extremitatea de Sud a UAT Techirghiol, pe Dealul Urluchioi, la 2,5 km SV de oraș și la 350 m Vest de drumul județean DJ 393; situat între perimetrele siturilor 15 și 17.

- Datare: perioada La Tene / elenistică (sec. IV-I a.Chr.), perioada romană (sec. I-IV p.Chr.)

Sit 17 - Techirghiol SV / Movilița SE ("Urluchioi") - așezare romană, locuire neolitică, locuire La Tene / elenistică, locuire otomană (Cod RAN: 60543.04)

Pct.	X	Y	Pct.	X	Y
1	783910.520	287649.043	15	785120.917	285675.974
2	783939.145	287499.421	16	785223.976	285683.380
3	784101.864	287485.170	17	785185.745	286386.585
4	784143.864	287245.900	18	784909.971	286392.360
5	783775.522	287267.227	19	784903.870	286774.643
6	783748.736	287047.533	20	784954.085	287344.988
7	783951.357	287030.243	21	784975.661	287745.767
8	783933.810	286720.489	22	784605.556	287728.857
9	784116.137	286525.068	23	784563.404	288001.741
10	784135.741	286317.839	24	784394.874	287977.758
11	784385.310	286365.951	25	784400.476	287932.272
12	784527.041	286302.037	26	784202.417	287893.421
13	784774.366	285996.892	27	783987.695	287853.998
14	784947.592	285982.879	-	-	-
Suprafață: 171 ha					

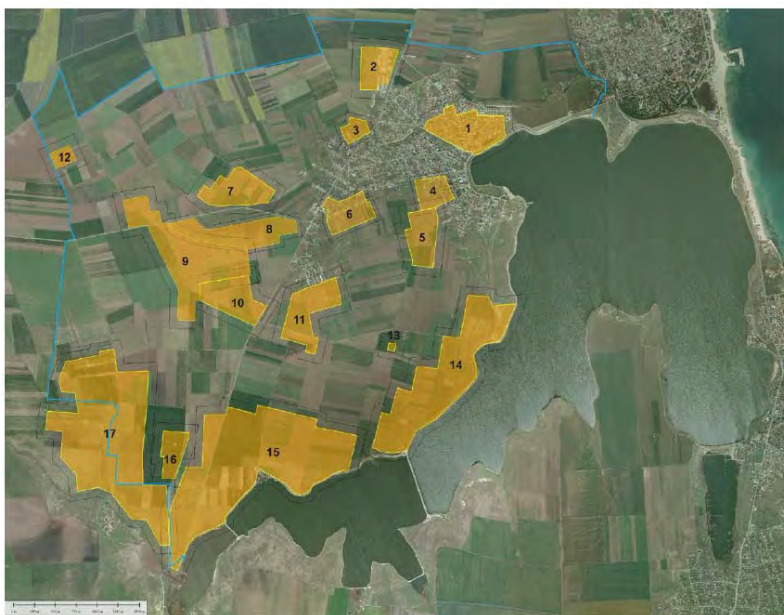
- Localizare: limitele de Nord ale sitului se saflă la circa 2 km SV de orașul Techirghiol și la 2,5 km SE de localitatea Movilița; limita de Sud este asigurată de valea Dereaua, iar către SE se întinde până la aproximativ 250 m distanță de malul bălții Zarguzon (lacul Techirghiol), pe pantele de Vest și de Sud ale

Dealului Urluchioi. Este situat într-o vale largă care se întinde la Nord de valea Dereaua (între Dealurile Movilița și Urluchioi), la limita dintre UAT Topraisar și UAT Techirghiol.

- Datare: eneolitic (cultura Gumelnița), perioada La Tene / elenistică (sec. IV-I a.Chr.), epoca romană (sec. I-IV p.Chr.), epoca otomană (sec. XVI-XVIII p.Chr.).



Fig. 13: UAT Techirghiol – perimetrele siturilor 13-17 (fundal ortofotoplan 2008)



Perimetre situri arheologice pe raza U.A.T. Techirghiol

ZONE DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE - COORDONATE STEREO 70

Sit 1

1, 789293.743, 290604.912
2, 789289.650, 290867.205
3, 789027.481, 290871.519
4, 788974.573, 290871.745
5, 788972.916, 290959.028
6, 788712.034, 290904.531
7, 788698.270, 290900.048
8, 788657.237, 291031.354
9, 788383.289, 290926.818
10, 788382.671, 290860.604
11, 788214.269, 290781.129
12, 788105.288, 290574.987
13, 788429.876, 290400.258
14, 788703.863, 290255.122
15, 788741.418, 290248.413
16, 788783.031, 290176.540
17, 788969.063, 290243.028
18, 789081.490, 290321.176
19, 789219.798, 290391.348
20, 789360.628, 290523.393

Sit 2

1, 787380.244, 290980.832
2, 787402.844, 291692.259
3, 787832.938, 291668.260
4, 788068.853, 291617.319
5, 787883.303, 291037.802
6, 787788.048, 291042.094
7, 787778.070, 290966.133

Sit 3

1, 787639.433, 290618.155
2, 787591.632, 290748.672

3, 787328.180, 290813.587
4, 787303.532, 290696.697
5, 787184.618, 290646.085
6, 787240.455, 290518.858
7, 787280.094, 290415.280
8, 787292.701, 290419.879
9, 787319.425, 290362.881
10, 787431.500, 290419.633
11, 787487.482, 290449.987
12, 787518.813, 290463.210
13, 787544.075, 290491.718
14, 787591.175, 290504.819
15, 787660.757, 290555.014

Sit 4

1, 788070.357, 290041.964
2, 788166.673, 289588.037
3, 788392.655, 289636.263
4, 788676.060, 289772.116
5, 788601.078, 289903.076
6, 788524.258, 290113.793

Sit 5

1, 787982.527, 288911.159
2, 788438.094, 288853.788
3, 788488.520, 289314.986
4, 788503.886, 289464.100
5, 788510.805, 289563.932
6, 788451.355, 289798.256
7, 788183.356, 289742.209
8, 787935.460, 289690.552
9, 787975.709, 289508.274
10, 787893.726, 289491.306
11, 788005.083, 289040.741

Sit 6

1, 787624.432, 289811.493
2, 787596.439, 289801.568
3, 787542.715, 289950.141
4, 787350.398, 289844.153
5, 787226.999, 289802.776

6, 787079.201, 289869.001
7, 786956.735, 289646.978
8, 787049.376, 289614.512
9, 787038.476, 289506.735
10, 787125.812, 289285.625
11, 787419.374, 289407.678
12, 787740.007, 289539.933

Sit 7

1, 786242.112, 290164.949
2, 786087.300, 290270.900
3, 785934.837, 290234.230
4, 785877.608, 290146.397
5, 785794.098, 290198.690
6, 785682.398, 290036.101
7, 785612.870, 290082.152
8, 785415.777, 289795.030
9, 785558.992, 289688.283
10, 785654.827, 289619.478
11, 785795.316, 289597.302
12, 785860.923, 289596.219
13, 785972.350, 289613.320
14, 786148.877, 289604.433
15, 786447.475, 289649.973
16, 786615.845, 289901.675

Sit 8

1, 786762.132, 289562.312
2, 786497.900, 289626.432
3, 786072.533, 289538.007
4, 785706.998, 289467.942
5, 785663.112, 289472.300
6, 785535.977, 289611.371
7, 785154.291, 289531.525
8, 785191.397, 289399.629
9, 785318.519, 289324.543
10, 785510.356, 289245.767
11, 785800.092, 289192.766
12, 786093.408, 289168.321
13, 786102.137, 289125.542
14, 786373.697, 289178.467
15, 786592.303, 289219.340
16, 786577.058, 289305.101

17, 786802.880, 289342.173

Sit 9

1, 785220.336, 288245.661
2, 785621.803, 288240.203
3, 785626.863, 288480.264
4, 785685.801, 288481.630
5, 785680.244, 288697.324
6, 785954.034, 288743.930
7, 786303.432, 288799.069
8, 786261.706, 289056.727
9, 786221.241, 289309.382
10, 785821.766, 289343.350
11, 785559.094, 289390.677
12, 785387.381, 289461.540
13, 785315.078, 289502.072
14, 785279.596, 289617.852
15, 785211.123, 289604.628
16, 785179.708, 289760.464
17, 785075.305, 289742.642
18, 785032.927, 289936.352
19, 784549.923, 289847.726
20, 784615.367, 289559.851
21, 784671.903, 289317.849
22, 784893.742, 289359.700
23, 785225.821, 288690.262

Sit 10

1, 785487.315, 288516.581
2, 785875.617, 288330.891
3, 786272.078, 288151.497
4, 786526.594, 288561.607
5, 786296.231, 288657.299
6, 786240.620, 288988.873
7, 785921.918, 288938.338
8, 785476.984, 288863.731

Sit 11

1, 787338.202, 288682.966
2, 787259.683, 288988.487
3, 786599.476, 288735.110

4, 786427.859, 288068.587
5, 786737.608, 287980.162
6, 786719.222, 287899.105
7, 787022.577, 287823.345
8, 787113.285, 288200.082
9, 787018.567, 288228.448
10, 786992.302, 288354.930
11, 787379.068, 288467.402

Sit 12

- 1, 784091.653, 290553.277
- 2, 783665.309, 290364.826
- 3, 783821.639, 290006.460
- 4, 784245.097, 290191.910

Sit 13

- 1, 787695.785, 287912.962
- 2, 787976.927, 287862.553
- 3, 788027.404, 288144.995
- 4, 787746.674, 288197.067

Sit 14

- 1, 789297.123, 288164.833
- 2, 789481.717, 288652.575
- 3, 789116.328, 288627.332
- 4, 789074.058, 288720.142
- 5, 788683.497, 288747.497
- 6, 788590.117, 288248.690
- 7, 788385.884, 288264.838
- 8, 788325.326, 287881.732
- 9, 788079.382, 287909.071
- 10, 788017.451, 287620.927
- 11, 787863.980, 287668.727
- 12, 787770.410, 287349.161
- 13, 787667.263, 287377.822
- 14, 787514.685, 286783.445
- 15, 787692.794, 286699.252
- 16, 787877.169, 286671.176
- 17, 788107.144, 286715.339
- 18, 788228.406, 286964.975
- 19, 788460.425, 287103.897

- 20, 788839.840, 287477.769
- 21, 788967.778, 287644.266
- 22, 788963.595, 287827.952
- 23, 788937.685, 287907.586
- 24, 788996.996, 287969.066
- 25, 789193.545, 288007.486

Sit 15

1, 785543.964, 287329.301
2, 785809.185, 287326.346
3, 785861.128, 287438.046
4, 786172.663, 287359.037
5, 786201.860, 287462.231
6, 787094.112, 287246.053
7, 787073.771, 287158.481
8, 787564.936, 287057.565
9, 787436.555, 286490.004
10, 787231.457, 286449.403
11, 787122.529, 286379.175
12, 787000.095, 286321.804
13, 786917.939, 286206.407
14, 786779.054, 286176.335
15, 786651.904, 286203.859
16, 786536.873, 286328.872
17, 786346.896, 286439.940
18, 786324.689, 286343.351
19, 786167.529, 286194.069
20, 785983.321, 285976.246
21, 785971.536, 285871.783
22, 785589.603, 285703.610
23, 785528.650, 285631.813
24, 785482.597, 285510.512
25, 785354.979, 285237.079
26, 785130.131, 285371.672
27, 785115.160, 286083.055
28, 785351.142, 286706.169
29, 785514.309, 286705.610

Sit 16

1, 785017.476, 286387.142
2, 785353.735, 286361.071
3, 785434.639, 286583.478
4, 785553.280, 286946.057

5, 785563.371, 287108.106
6, 785057.014, 287138.005
7, 785005.352, 286641.525
8, 785046.292, 286638.072

Sit 17 PUG Techirghiol (= Sit 29 PUG Topraisar)



- 1, 785375.478, 286582.760
- 2, 785106.972, 286588.382
- 3, 785104.114, 286767.446
- 4, 785153.716, 287330.830
- 5, 785187.358, 287955.751
- 6, 784775.888, 287936.951
- 7, 784730.975, 288227.706
- 8, 784172.270, 288148.198
- 9, 784179.097, 288092.762
- 10, 784165.089, 288090.014
- 11, 783840.293, 288030.381
- 12, 783703.391, 287666.808
- 13, 783741.107, 287469.656
- 14, 783599.617, 287477.850
- 15, 783524.993, 286865.796
- 16, 783740.576, 286847.400
- 17, 783729.193, 286646.475
- 18, 783923.342, 286438.384
- 19, 783957.278, 286079.648
- 20, 784360.888, 286157.455
- 21, 784401.489, 286139.146
- 22, 784672.849, 285804.346
- 23, 784825.587, 285791.991
- 24, 785008.951, 285467.309
- 25, 785434.460, 285497.885

ANEXA7. TIPOLOGII DE CLĂDIRI IDENTIFICATE ÎN TERITORIUL, ORAȘUL TECHIRGHIOI, JUD. CONSTANȚA

I. TIPOLOGIA FONDULUI CONSTRUIT

Clădirile de pe teritoriul orașului Techirghiol pot fi înscrise în următoarele clase tipologice, stabilite după criteriul mixt al funcțiunii, planimetriei și volumetriei, conform tabelului:




Tabelul nr. 1. Tipologii de clădiri de pe teritoriul orașului Techirghiol

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
1.	Arhitectura de vilegiatură		
1.a.	Vila pentru turiști parter		
	Dispărută (imagini de epocă)		
	Dispărută (imagini de epocă)		
1.b.	Vila pentru turiști cu etaj		

⁹ Sunt enumerate toate suprafețele corpurilor de clădire construite pe parcelă (inclusiv anexe). Prima valoare îi corespunde corpului principal

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORĂȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
	Băile și Hotelul Simionescu, Fostă Vilă Vidrighin, str. Dr. Ion Tătăran nr. 3	SIR 2.4 RI = P+1+2(parțial) POT=25% CUT=0.51 S amprentă pe teren / corp de clădire = 412 (mp)	 
	Vila Bella, str. Oituz nr. 5	SIR 2.2 RI = P+1 POT=24% CUT=0.48 S amprentă pe teren / corp de clădire = 160 (mp)	




REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
1.c.	Vila cu etaj și elemente de arhitectură neoromânească		
	Vila Minerva (fostă Hotel Grand / Sanatoriu Minerva)	SIR 2.2 RI = P+2+3(parțial) POT=42% CUT=1.3 S amprentă pe teren / corp de clădire = 523 (mp)	
1.d.	Vilă în stil modernist		




REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
	Vila Mica Belona, b-dul Eroilor nr. 6-8	SIR 2.2 RI = P+1+2R POT=29% CUT=0.61 S amprentă pe teren / corp de clădire = 134 (mp)	  
2.	Locuința popular-urbană		




REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
2.a.	Casă cu cerdac, stâlpi din zidărie Str. Eminescu nr. 5	SIR 2.4 RI = P POT=15% CUT=0.15 S amprentă pe teren / corp de clădire = 142 (mp)	
2.b.	Casă cu cerdac, stâlpi de lemn, Str. N. Bălcescu nr. 12A	SIR 2.4 RI = P POT=25% CUT=0.25 S amprentă pe teren / corp de clădire = 174 (mp)	
2.c.	Casă cu cerdac, stâlpi de lemn, str. Pictor Andreescu nr. 2	ZIR 1.2 RI = P POT=13% CUT=0.13 S amprentă pe teren / corp de clădire = 185 (mp)	




REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
2.d.	Casă cu cerdac, stâlpi și arcade din zidărie, str. Mihai Eminescu nr. 7	ZIR 1.3 RI = P POT=23% CUT=0.23 S amprentă pe teren / corp de clădire = 154 (mp)	
2.e.	Casă popular urbană, Str. Pescărușului nr. 4	SIR 2.1 RI = P POT=33% CUT=0.33 S amprentă pe teren / corp de clădire = 157 (mp)	
2.f.	Casă popular urbană, str. Traian nr. 2 (Vila Brăila)	SIR 2.1 RI = P POT=43% CUT=0.43 S amprentă pe teren / corp de clădire = 145; 133; 10; 9 (mp)	

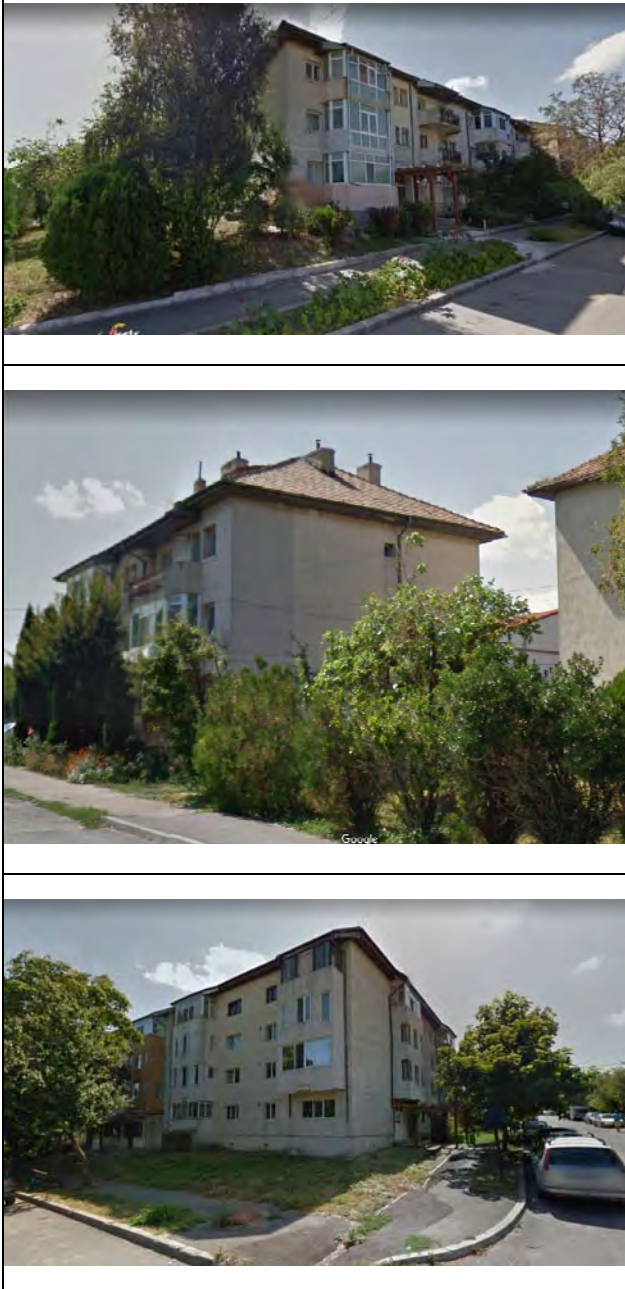
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
2.g	Locuințe tip cu un singur nivel Str. Dr. Istrate	ZIR 1.1 RI = P POT=42% CUT=0.42 S amprentă pe teren / corp de clădire = 178; 212 (mp)	
3.	Clădiri cu spații comerciale la parter		
	Clădire de colț cu spațiu comercial la parter Str. Ovidiu nr. 7	SIR 2.1 RI = P, P+1 POT=52% CUT=0.56 S amprentă pe teren / corp de clădire = 173; 113; 99; 277; 121 (mp)	 
4.	Locuințe colective de înălțime medie		

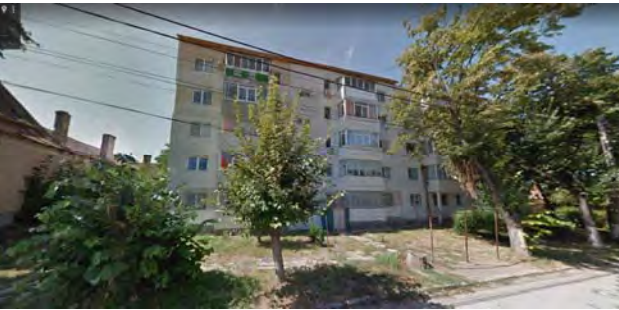


REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
4.a	Locuințe colective cu acoperire în șarpantă Str. Traian	SIR 2.1 RI = P+2, P+3, P+4 POT=38% CUT=1.63 S amprentă pe teren / corp de clădire = 700; 500; 275 (mp)	 <p>The photographs show a multi-story residential building with a mansard roof and light-colored facade. The top image shows a side view of the building with a paved area in the foreground. The middle image shows a closer view of the building's facade and roofline. The bottom image shows a street-level view of the building with a car parked on the street.</p>

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
4.b	Locuințe colective de tip bară, cu acoperire în terasă Strada Pescărușului nr. 2	SIR 2.1 RI = P+4 POT=40% CUT=2 S amprentă pe teren / corp de clădire = 485 (mp)	
5.	Sanatorii balneare		
	Sanatoriul Clement Popescu (Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol - Copii)	SIR 2.1 RI = P, P+1, P+4 POT=25% CUT=0.5 S amprentă pe teren / corp de clădire = 452; 468, 805; 579; 444; 160; 105; 84; 37 (mp)	 



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
	<p>Fostul Sanatoriu P.T.T., fostă vilă Toto și Bardan (astăzi Centrul de recuperare neuropsihiatrică)</p> <p>Str. Traian nr. 28</p>	<p>ZIR 2.3</p> <p>RI = P, P+2, P+3</p> <p>POT=27%</p> <p>CUT=0.75</p> <p>S amprentă pe teren / corp de clădire = 237; 561; 445; 46 (mp)</p>	  <p>Vila Toto și Bardan din Techirghiol (1926)</p> <p>FONDUL DOCUMENTAR DOBROGEA DE IERI ȘI DE AZI BIBLIOTECA VIRTUALĂ ZILIA DE CONSTANȚA</p>  <p>22 Techirghiol - Sanatoriu P.T.T.</p>



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
	<p>Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol</p> <p>Str. Victor Climescu nr. 34-40</p>	<p>SIR 4.1</p> <p>RI = P, P+1, P+6</p> <p>POT=24%</p> <p>CUT=0.71</p> <p>S amprentă pe teren / corp de clădire = 1038; 1038; 2839; 1229; 664; 629; 293 (mp)</p>	
6.	Clădiri de cult:		
	<p>Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")</p> <p>Str. Ovidiu nr. 5</p>	<p>SIR 2.1</p> <p>RI = P</p> <p>POT=15%</p> <p>CUT=0.3</p> <p>S amprentă pe teren / corp de clădire = 73 (mp)</p>	




REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
	<p>Biserica "Sf. Ilie"</p> <p>Str. Alexandru Pușkin nr. 18</p>	<p>SIR 2.4</p> <p>RI = P</p> <p>POT=10%</p> <p>CUT=0.1</p> <p>S amprentă pe teren / corp de clădire = 246; 81 (mp)</p>	
			



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
	Biserica romano-catolică (germană) "Sf. Konrad de Parzheim", str. Zănelor nr. 4	ZIR 1 RI = POT=7% CUT=0.07 S amprentă pe teren / corp de clădire = 139 (mp)	
			
	Geamia din Techirghiol – Cuma (vineri), 1935, str. Nicolae Bălcescu nr. 43	ZIR 1.3 RI = P, P+1 POT=13% CUT=0.18 S amprentă pe teren / corp de clădire = 160; 94; 42 (mp)	



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
			
7.	Instituții publice reprezentative		
	<p>Primăria orașului Techirghiol, fosta Vilă Păpușica</p> <p>(tipologie de vilă turistică cu etaj, conform destinației inițiale)</p>	<p>SIR 2.1</p> <p>RI = P+1</p> <p>POT=33%</p> <p>CUT=0.67</p> <p>S amprentă pe teren / corp de clădire = 329; 630 (mp)</p>	




REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
			
	Teatrul de vară "Jean Constantin", Piața Republicii nr. 2	SIR 2.4 RI = P+1 POT=14% CUT=25% S amprentă pe teren / corp de clădire = 174; 25; 8 (mp)	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

Nr. crt	Tipologia clădire / denumire, adresă	SIR, RI, POT, CUT S amprentă pe teren / corp clădire (mp) ⁹	Fotografii, imagini de epocă
	Liceul teoretic Emil Racoviță, cu locuința directorului Str. Nicolae Bălcescu nr. 14	ZIR 1.3 RI = P+1 POT=21% CUT=0.3 S amprentă pe teren / corp de clădire = 294; 571; 231; 209; 166; 160; 140 (mp)	
	Fosta gară Techirghiol Str. Berzei Fotografie Google Maps – septembrie 2019	ZIR 1.2 RI = P, P+1 POT=8% CUT=0.1 S amprentă pe teren / corp de clădire = 109 (mp)	
8.	Clădiri utilitare		
	Stație de pompare	SIR 2.4 RI = P POT=27% CUT=0.27 S amprentă pe teren / corp de clădire = 152 (mp)	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

ANEXA 8. IMOBILE PROTEJATE CONFORM SIG

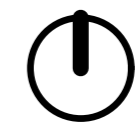
LISTA IMOBILELOR PROTEJATE CONFORM S.I.G

Monumente istorice cf. LMI 2015	
1.	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare"), sec. XVIII, str. Ovidiu nr. 5
2.	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918, scuar centru, 1926-1929, Piața Republicii nr. 1
Imobile propuse spre clasare in LMI / Grad mare de protecție	
3.	Biserica "Sf. Ilie", 1909-1914, str. Alexandru Pușkin nr. 18
4.	Vila Minerva, 1916-1939, b-dul Eroilor nr. 2
5.	Cimitir musulman, Str. Răscoala din 1907 nr. 6E
6.	Sanatoriul Balnear și de recuperare Techirghiol Copii (fost Sanat. Clement Popescu), str. Ovidiu nr. 2-4
Imobile protejate prin prevederile RLU / Grad mediu de protecție	
7.	Biserica romano-catolică (germană) "Sf. Konrad de Parzheim", str. Zânelor nr. 4
8.	Ansamblul sanatorial mănăstiresc Sf. Maria, fost cămin preoțesc, str. Ovidiu nr. 5
9.	Geamia din Techirghiol – Cuma (vineri), 1935, str. Nicolae Bălcescu nr. 43
10.	Primăria orașului Techirghiol, fostă Vilă Păpușica, str. Dr. Victor Climescu nr. 24
11.	Stație pompare – clădire utilitară, Piața Republicii nr. 9
12.	Sanatoriul Speranța, ruină, str. Traian nr. 1A, 1923
13.	Vila Scena, str. Albăstrelelor nr. 5
14.	Băile și Hotelul Simionescu, Fostă Vilă Vidrighin, str. Dr. Ion Tătăran nr. 3
15.	Vila Mica Belona, b-dul Eroilor nr. 6-8
16.	Vila Bella, str. Oituz nr. 5
17.	Vilă, str. Narciselor nr. 6
18.	Vila Lucia, ruină, str. Traian nr. 8A
19.	Sanatoriu Balnear și de Recuperare Techirghiol, str. Dr. Victor Climescu nr. 34-40
20.	Centrul de recuperare Neuropsihiatrică fostă vilă Toto si Bardan, fost Sanat. P.T.T., str. Traian nr. 28
Imobile protejate prin prevederile RLU / Grad mic de protecție	
21.	Teatrul de vară "Jean Constantin", Piața Republicii nr. 2
22.	Vila Rodna, Piața Republicii nr. 4
23.	Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 14A
24.	Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 7

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, 2018- REV 2023

25.	Locuință individuală, str. Pescărușului nr. 4
26.	Vila Brăila, str. Traian nr. 2
27.	Vilă, fostă farmacie, str. Vasile Alecsandri nr. 3
28.	Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 13A
29.	Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 19
30.	Casă cu prispă, strada Nicolae Bălcescu nr. 12A
31.	Biserica ortodoxă "Adormirea Maicii Domnului", str. Dr. Victor Climescu nr. 16-18
32.	Biserica "Sf. Ioan Botezătorul", str. Plantelor nr. 5
33.	Școală, 1922, str. Răscoala din 1907 nr. 12
34.	Liceul teoretic Emil Racoviță, str. Nicolae Bălcescu nr. 14
35.	Vila Dorica, str. Dr. Victor Climescu nr. 6
36.	Vila Ulmeanu, str. Ovidiu nr. 8A
37.	Vila Ecaterina, B-dul Victoriei nr. 5
38.	Vila Suceava, str. Oituz nr. 1B
39.	Clădire de colț cu spațiu comercial la parter, str. Ovidiu nr. 7
40.	Vila Olt, b-dul Victoriei nr. 2
41.	Locuință tradițională, str. Mihai Eminescu nr. 5
42.	Vila Maior Săndoiu, str. Eroilor nr. 14
43.	Locuință, str. Dr. Ion Tătăran nr. 6
44.	Locuință individuală, str. Dr. Ion Tătăran nr. 12
45.	Locuință individuală, bd. Eroilor nr. 3
46.	Casă cu prispă, str. Pictor Andreescu nr. 2
47.	Vila Marea Neagră, str. Pușkin
48.	Gara CFR, str. Berzei



- LEGENDA**
- LIMITE
 - LIMITA UATB
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ
 - FOLOSINĂ A TERENURILOR
 - TERENURI PENTRU CONSTRUCȚII AMENAJATE
 - SPAȚII VERZI
 - CIMITIR
 - TERENURI ARABILE
 - PĂDURI (nu au putut fi localizate)
 - VII
 - APE
 - TERENURI NEPRODUCTIVE
 - CĂMINI DE COMUNICAȚIE
 - DRUMURI NAȚIONALE
 - DRUMURI JUDEȚENE
 - DRUMURI COMUNALE
 - DRUMURI ÎN EXPLOATARE
 - CĂMINI FERoviARE
 - LIMITA VARIANTEI OCOLITOARE
 - REțele EDILITARE
 - LEA 20Kv
 - LEA 110Kv
 - CONDUCTĂ DE GAZE EXISTENT
 - CONDUCTĂ DE GAZE PROIECTAT
 - ÎMBUNȚĂRI FUNCIONARE
 - Canal de Irigație
 - ZONE DE PROTECȚIE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE LEA
 - ZONĂ DE PROTECȚIE GAZ
 - ZONĂ DE SIGURANȚĂ GAZ
 - ZONĂ DE SIGURANȚĂ CFR
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CFR
 - ZONĂ DE PROTECȚIE SANITAR
 - PATRIMONIUL CONSTRUIT ȘI NATURAL
 - LIMITA SITURILOR ARHEOLOGICE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE SIT NATURA 2000
 - MONUMENTE ISTORICE CF. L.M.I. 2015
 - ** Monumentele istorice și Zonele Construite Protejate sunt detaliate în Planșa 4. Reglementări urbanistice.
 - SURSE DE IMPACT
 - TRASEUL DE FIR DE VALE NECESAR A FI AMENAJAT
 - TRASEUL CONDUCTA DE EVACUARE APE DULCI DIN COADA LACULUI
 - VALE INUNDABILA AMENAJATA

TERITORIUL ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII DE BAZĂ

	AGRICOL				NEAGRICOL				TOTAL
	AVANȘ	PAȘUNĂ	VII	LEZED	PRODUSE AGRICOLE	GRĂDINI	CURȚILE	NEPRODUC	
EXTRAVILAN	174.014 ha	0,00 ha	0,73 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	174,74 ha
INTRAVILAN	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
TOTAL	174,014 ha	0,00 ha	0,73 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha	174,74 ha

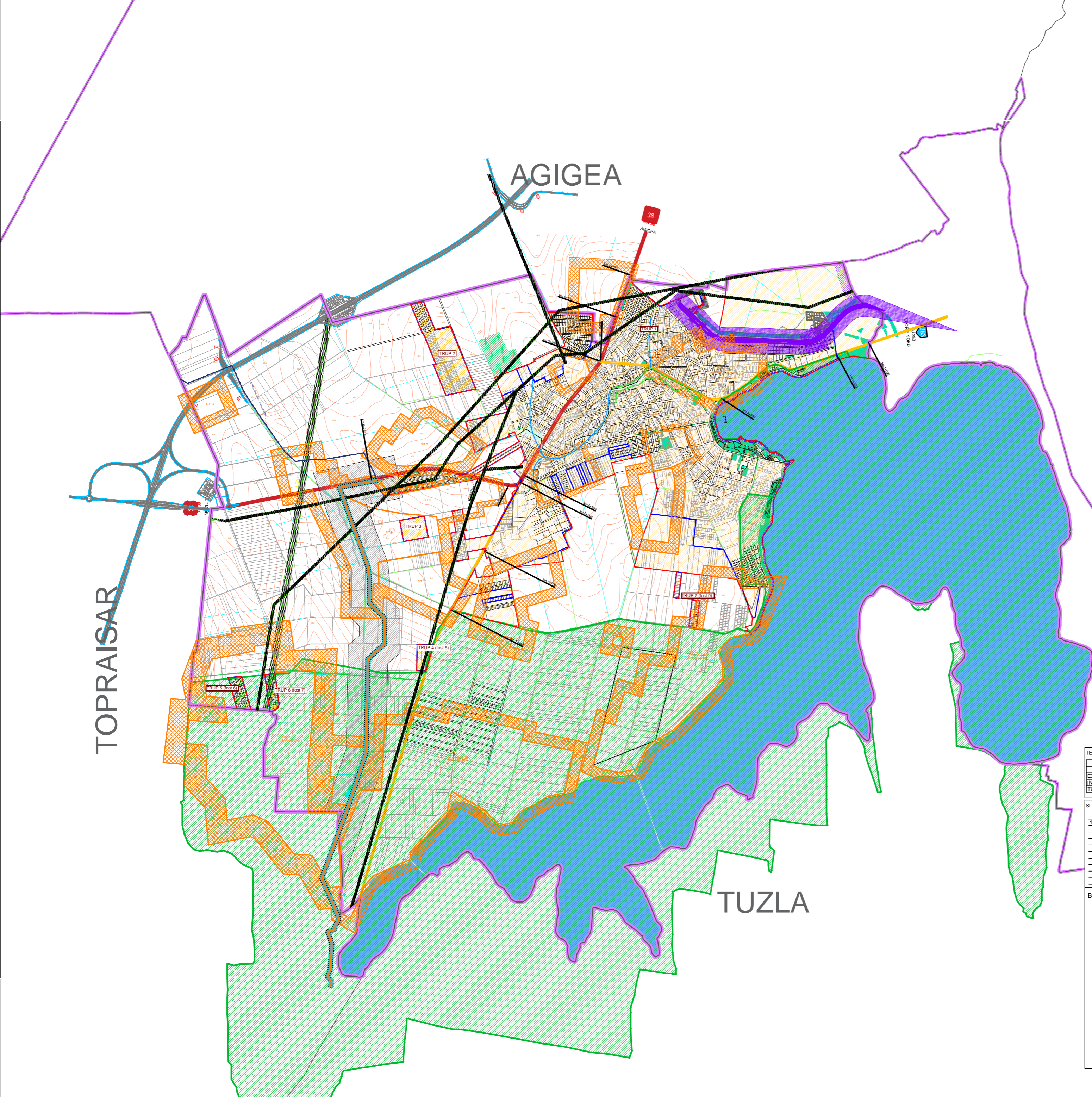
SITUAȚIE EXISTENTĂ (Stotal=533,41 ha)		SITUAȚIE PROPUȘĂ (Stotal=718,74 ha)	
Nr. TRUP	SUPRAFAȚA TRUP	Nr. TRUP	SUPRAFAȚA TRUP
1 - Techirghiol	491,95 ha	1 - Techirghiol	680,28 ha
2	21,28 ha	2	21,34 ha
3	4,88 ha	3	4,88 ha
4	1,00 ha	4 - fost 5	3,00 ha
5	3,00 ha	5 - fost 6	4,00 ha
6	4,00 ha	6 - fost 7	3,33 ha
7	3,33 ha	7	1,91 ha
8	1,20 ha		
9	1,91 ha		
10	0,86 ha		

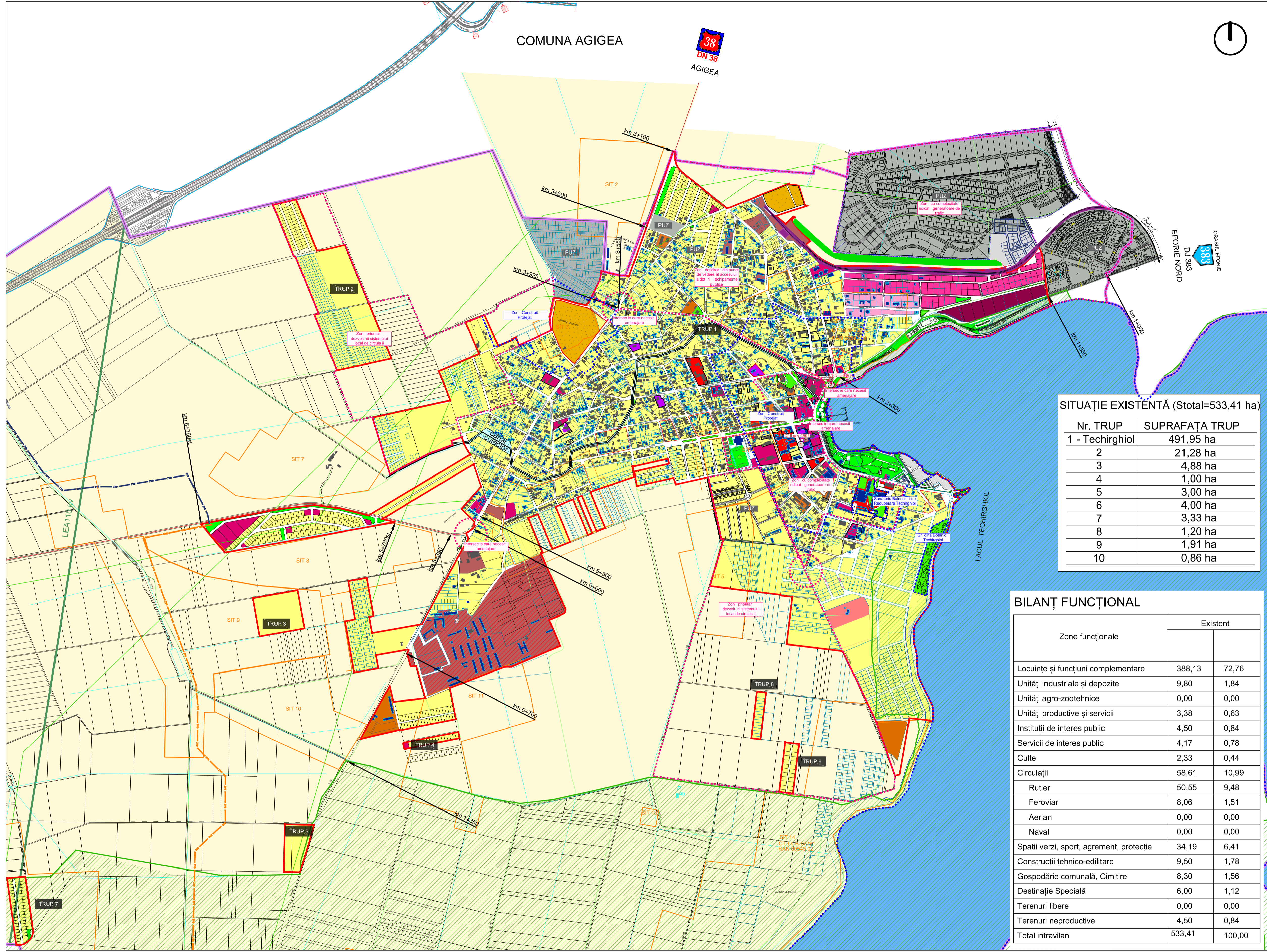
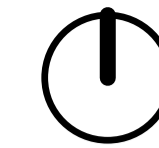
BILANT FUNCȚIONAL

Zone funcționale	Existent	Propus		
Locuințe și funcțiuni complementare	388,13	72,76	460,89	86,54
Unități industriale și depozite	0,80	1,84	47,52	6,61
Unități agro-zootehnice	0,00	0,00	0,00	0,00
Unități productive și servicii	3,38	0,63	3,38	0,47
Instituții de interes public	4,50	0,84	4,50	0,63
Servicii de interes public	4,17	0,78	16,10	2,68
Căi	2,33	0,44	2,33	0,32
Circulații	58,61	10,99	76,16	10,60
Rutier	50,35	9,48	68,10	9,48
Feroviar	8,06	1,51	8,06	
Aerian	0,00	0,00	0,00	
Naval	0,00	0,00	0,00	
Spații verzi, sport, agrement, protecție	34,19	6,41	84,76	6,23
Construcții tehnico-edilitare	9,50	1,79	9,50	1,32
Gospodărie comunală, Cimitir	8,30	1,56	8,30	1,16
Destinație Specială	6,00	1,12	6,00	0,83
Terenui libere	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenui neproductive	4,50	0,84	4,50	0,63
Total intravilan	533,41	100,00	718,74	100,00

Neculescu Andreea
 13/03/2023 21:17:54 UTC+02

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚĂ	REFERAT / EXPERTIZĂ / NR. / DATA
VERIFICATOR	DEA VIRELIȘTEANU ȘTEFAN			CONSILIUL LOCAL AL ORA ULUI TECHIRGHIOI JUDEȚULUI CONSTANȚA
PROIECTANT	Lib. Andreea Popa			ACTUALIZARE PUG TECHIRGHIOI
	Lib. Ștefan Ciobă			ZONIFICAREA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
	Lib. Radu Patrascu			
	Lib. Valeriu Ciobă			





SITUAȚIE EXISTENTĂ (Total=533,41 ha)

Nr. TRUP	SUPRAFAȚA TRUP
1 - Techirghiol	491,95 ha
2	21,28 ha
3	4,88 ha
4	1,00 ha
5	3,00 ha
6	4,00 ha
7	3,33 ha
8	1,20 ha
9	1,91 ha
10	0,86 ha

BILANȚ FUNCȚIONAL

Zone funcționale	Existent	
	Existent	Proiectat
Locuințe și funcțiuni complementare	388,13	72,76
Unități industriale și depozite	9,80	1,84
Unități agro-zootehnice	0,00	0,00
Unități productive și servicii	3,38	0,63
Instituții de interes public	4,50	0,84
Servicii de interes public	4,17	0,78
Culte	2,33	0,44
Circulații	58,61	10,99
Rutier	50,55	9,48
Feroviar	8,06	1,51
Aerian	0,00	0,00
Naval	0,00	0,00
Spații verzi, sport, agrement, protecție	34,19	6,41
Construcții tehnico-edilitare	9,50	1,78
Gospodărie comună, Cimitire	8,30	1,56
Destinație Specială	6,00	1,12
Terenuri libere	0,00	0,00
Terenuri neproductive	4,50	0,84
Total intravilan	533,41	100,00

LEGENDĂ

- LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- ELEMENTE DE POTENȚIAL
- DISFUNCȚIONALITĂȚI
- ZONIFICARE
- ZONA PENTRU LOCUINȚE - REGIM MIC - MEDIUMARE DE ÎNĂLȚIME
- ZONA CLĂDIRI TURISTICE - P+1/P+2/P+4, P+8
- ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII
- ZONA SERVICII
- ZONA CULTE
- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITE
- SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
- ZONA CONSTRUCȚII AFERENTĂ LUCRARILOR TEHNICO - EDILITARE
- ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- LAC APA SARATA
- LAC APA DULCE
- TERENURI NEPRODUCTIVE - PLAJE
- TEREN AGRICOL
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARIA
- CAI DE COMUNICATIE
- DRUMURI NAȚIONALE
- DRUMURI JUDEȚENE
- STRĂZI
- STRĂZI PROPUSE
- DRUMURI DE EXPLOATARE
- CALE FERATA
- LIMITA VARIANTEI OCULITOARE
- ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCȚIARE
- P3 STATII POMPARE
- CANAL DE IRIGAȚIE
- REȚELE EDITARE
- LEA 20 Kv
- LEA 110 Kv
- CONDUCTĂ DE GAZE EXISTENTĂ
- CONDUCTĂ DE GAZE PROIECTATĂ
- PATRIMONIUL CONSTRUIT ȘI NATURAL
- LIMITA SITURILOR ARHEOLOGICE
- ZONA DE PROTECȚIE SIT NATURA 2000
- MONUMENTE ISTORICE CF. L.M.I. 2015
- MONUMENT ISTORIC GRUPA VALORICĂ "A": BISERICA DE LEVIN "ADORMIREA MAICII DOMNULUI" NR. CRT. 531 COD L.M.I. CT-III-A-42916
- MONUMENT ISTORIC GRUPA VALORICĂ "B": MONUMENTUL ERZILOR DIN PRIMUL RĂZBOI MONDIAL NR. CRT. 688 COD L.M.I. CT-IV-A-42962
- LIMITĂ IMOBILE MONUMENT ISTORIC EXISTENTE

COD LMI	Denumire	Adresa	Data
CT-II-A-02916	Măști Domnitor (St. Maria Mare)	Str. Crăciun 7, zona Techirghiol	1919
CT-IV-A-02962	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918	locuștii din centrul orașului	1916-1918

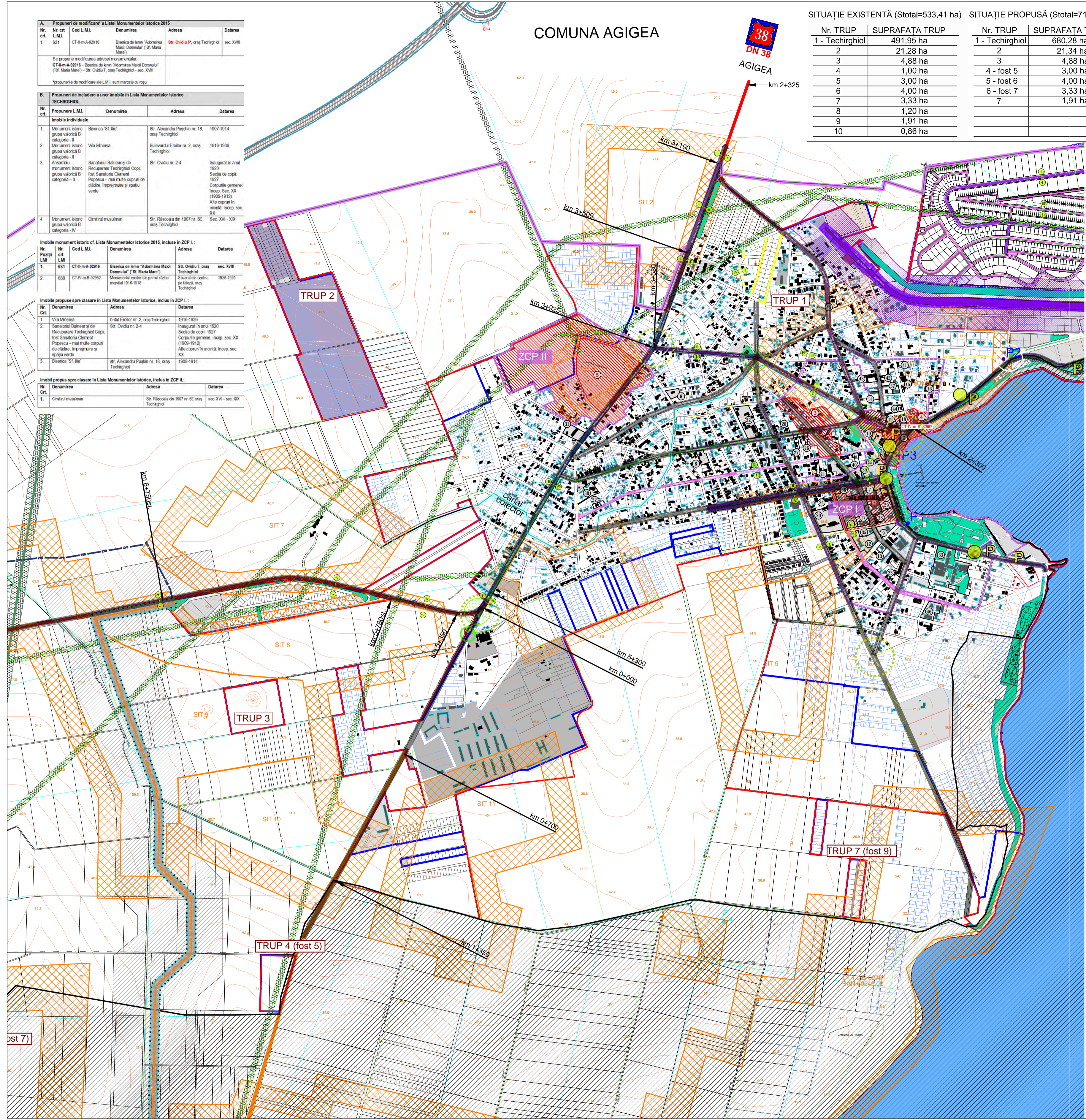
Nr. de planșă	COD SAN	COD LMI	Denumire
1	60543.02	CT-I-B-02760	Biserica Ramnagă de la Techirghiol "Dealul Mireasa"
2			Techirghiol Nord - locuințe române
3			Techirghiol Nord - Cimitirul Francez
4			Techirghiol sud - Stațiune
5			Techirghiol sud - necropola turmeștilor și plajă
6			Techirghiol sud - locuințe române și medievale
7			Techirghiol vest - stațiune La Tenei - arheologică
8			Techirghiol SV - stațiune de identitate antică
9			Techirghiol SV - necropola turmeștilor și plajă
10			Techirghiol SV - locuințe La Tenei - etnoistoric
11			Techirghiol SV - Stațiunea Domnitor - necropola
12			Techirghiol vest - turmeștilor și plajă
13			Techirghiol sud - turmeștilor și plajă
14	60543.02	CT-I-B-02761.01	Situ arheologică de la Techirghiol
14	60543.02	CT-I-B-02761.02	Situ arheologică de la Techirghiol
15	60543.02	CT-I-B-02762	Situ arheologică de la Techirghiol punct 1 (Stațiune)
15	60543.02	CT-I-B-02762.01	Situ arheologică de la Techirghiol punct 1 (Stațiune)
15	60543.02	CT-I-B-02762.02	Situ arheologică de la Techirghiol punct 1 (Stațiune)
16	60543.02	CT-I-B-02762.03	Situ arheologică de la Techirghiol punct 1 (Stațiune)
17	60543.04		Situ arheologică de la Techirghiol Dealul Urșilor



Neculescu Andreea
13/03/2023 21:18:37 UTC+02

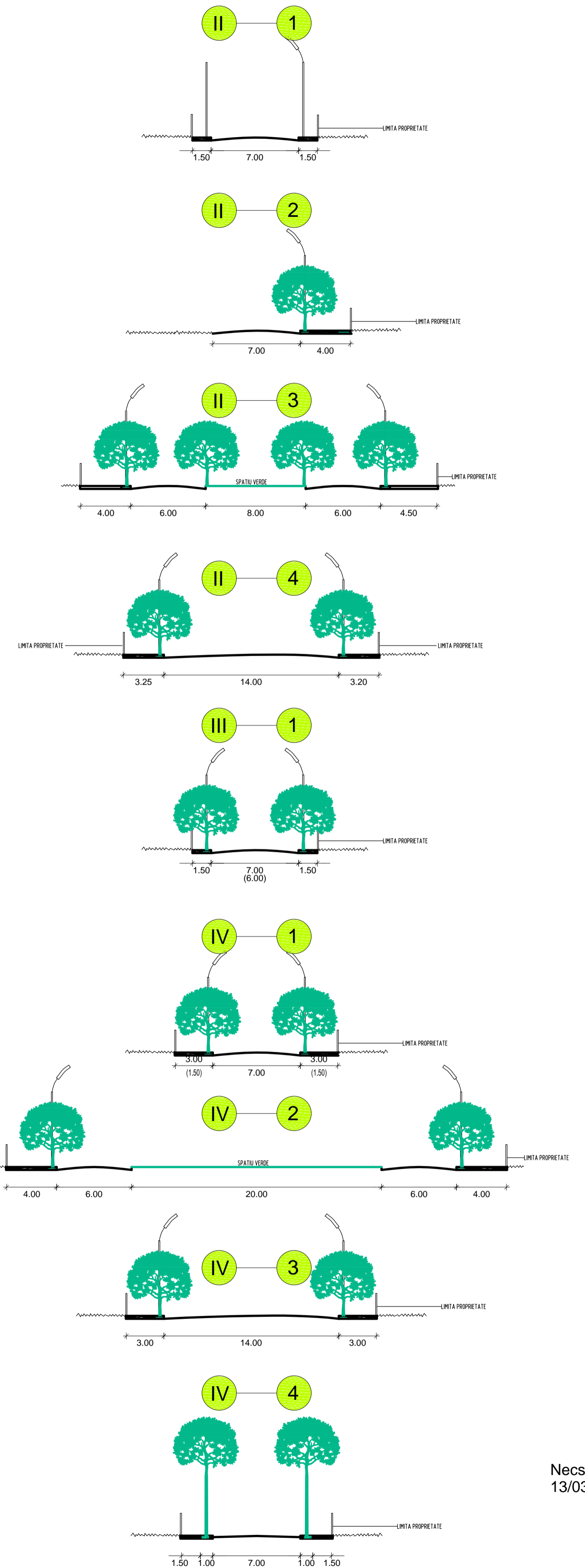
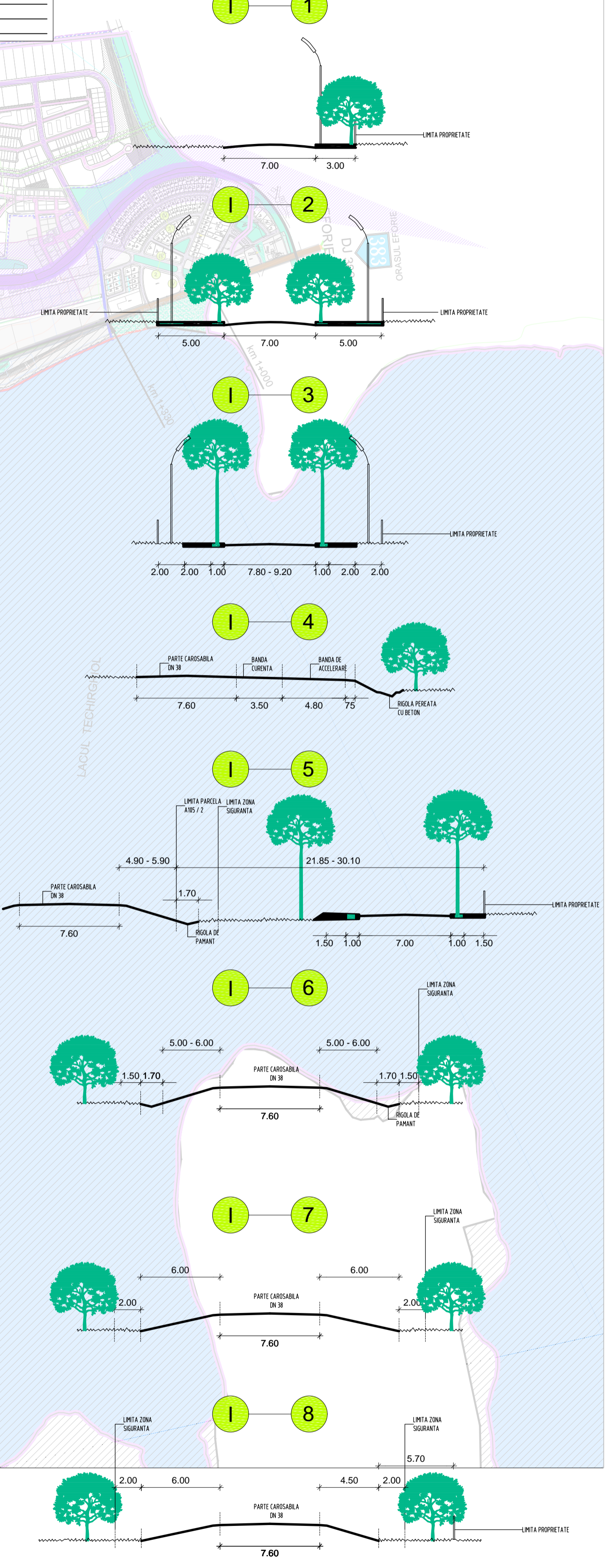
VERIFICATOR	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZĂ / NR. / DATA
DEA	DEA			

SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	TITLU PROIECT	FAZĂ
SIF PROIECT	DEA		ACTUALIZARE PUG TECHIRGHIO	P.U.G.
PROIECTAT	DEA		TITLU PLAN	Plan nr 03



SITUAȚIE EXISTENTĂ (Stotal=533,41 ha)		SITUAȚIE PROPUȘĂ (Stotal=718,74 ha)	
Nr. TRUP	SUPRAFAȚA TRUP	Nr. TRUP	SUPRAFAȚA TRUP
1 - Techirghiol	491,95 ha	1 - Techirghiol	680,28 ha
2	21,28 ha	2	21,34 ha
3	4,88 ha	3	4,88 ha
4	1,00 ha	4 - fost 5	3,00 ha
5	3,00 ha	5 - fost 6	4,30 ha
6	4,00 ha	6 - fost 7	3,33 ha
7	3,33 ha	7	1,91 ha
8	1,20 ha		
9	1,91 ha		
10	0,86 ha		

PROFILI TRANSVERSALE CARACTERISTICE
scara 1:250



PUG TECHIRGHIOI

RE EAUA MAJOR DE CIRCULAȚIE II: SISTEM INTEGRAT DE TRANSPORT PUBLIC; MODELE DE MOBILITATE I ZONIFICARE SPECIFIC, STA IONARE

LEGENDĂ

- LIMITE
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- CĂI DE COMUNICAȚIE
- DRUMURI NAȚIONALE (DN 383)
- DRUMURI JUDEȚENE (DJ 383)
- LIMITA VARIANTEI OCULITOARE
- STRĂZI CATEGORIA I
- STRĂZI CATEGORIA II
- STRĂZI CATEGORIA III
- STRĂZI CATEGORIA IV
- CALE FERATE
- STRĂZI PROPUȘE
- STRĂZI PROPUȘE SPRE LĂRGIRE
- STRĂZI PROPUȘE SPRE REABILITARE
- INTERSECȚII CU TRAFIC CRESCUT
- INTERSECȚII DE AMENAJAT PRIORITY
- PROFILI TRANSVERSALE CARACTERISTICE
- STR. ZI PRINCIPALE DIN LOCALITATE PENTRU CIRCULAȚIE I + TRANSPORT
- LINII DE TRANSPORT PERSOANE CARE TRANZITEAZ ORA UL TECHIRGHIOI
- LINIA PRINCIPAL DE TRANSPORT PE RUTA CONSTANȚA - TECHIRGHIOI I RETUR
- CAP DE LINIE
- PARCURI PUBLICE
- STAȚII DE TRANSPORT PUBLIC
- INTERSECȚII CARE NECESIT SISTEMATIZARE
- ÎMBUNĂȚIRI FUNCIONARE
- STAȚII POMPARE
- CANAL DE IRIGAȚIE
- REȚELE EDITARE
- LEA 20 Kv
- LEA 110 kv
- CONDUCT DE GAZE EXISTENT
- CONDUCT DE GAZE PROIECTAT
- PATRIMONIUL CONSTRUIT ȘI NATURAL
- LIMITA SITURILOR ARHEOLOGICE
- ZONA DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE
- ZONA DE PROTECȚIE SIT NATURA 2000
- MONUMENTE ISTORICE CF. L.M.I. 2015
- MONUMENT ISTORIC GRUPA VALORICA "A": BISERICA DE LEAM "ADORMIREA MAICII DOMNULUI" NR. CRT. 631 COD L.M.I. CT-III-M-02916
- MONUMENT ISTORIC GRUPA VALORICA "B": MONUMENTUL EROILOR DIN PRIMA BĂRZĂCI MONDIAL NR. CRT. 688 COD L.M.I. CT-IV-M-B-02962
- IMOBILE PROPUȘE SPRE CLASARE IN L.M.I.: 3. BISERICA "SF. IULIE" STR. ALEXANDRU PUȘCHIN NR. 18, 4. "VILA MINERVA" BUL. EROILOR NR. 2, 5. CIMIRIUL MUSULMAN
- IMOBILE CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI ISTORICĂ PROTEJATE PRIN PREVEDERILE ALE RLU
- NC99 89 DFCH7 @ DFCDI @
- ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE
- ZONA DE PROTECȚIE ALE IMOBILOR PROPUȘE SPRE CLASARE IN L.M.I.
- ZONE CONSTRUITE PROTEJATE
- ZONE CONSTRUITE PROTEJATE PROPUȘE: #G5 4 B95 TECHIRGHIOI; II. BISERICA SF. IULIE; III. CIMIRIUL MUSULMAN
- INDICATIV IMOBILE MONUMENT ISTORIC (VEZI TABEL NR. CRT. 1-2)
- INDICATIV IMOBILE PROPUȘ PENTRU CLASARE (VEZI TABEL NR. CRT. 3-5)
- INDICATIV IMOBILE CU VALOARE ISTORICĂ SAU ARHITECTURALĂ PROTEJATE PRIN R.L.U. (VEZI TABEL NR. CRT. 6-8)
- SPAȚII PUBLICE CU VALOARE CULTURALĂ: PIATA REPUBLICII, TRAMA STRADALA PROIECTATA IN SEC. XIX; STR. VICTOR CLIMESCU, STR. OVIDIU, STR. TRAMAI, STR. S. MARI, BLD. VICTORIEI, STR. MARȘILOR, STR. ALBASTRELEI, STR. PESCARUSULUI.
- SPAȚII PUBLICE PLANTATE CU VALOARE CULTURALĂ: MALUL LACULUI TECHIRGHIOI, PLANTATI DE ALINMANE PE STRAZILE PROIECTATE (VEZI PUNCTUL ANTERIOR), GRĂZINI DIN INCINTELE PUBLICE (SANATORIUL S.A.).

PROFILI TRANSVERSALE PROPUȘE
scara 1:250

Neculescu Andreea
13/03/2023 21:20:27 UTC+02

VERIFICATOR	NUME	SEMNTURA	CERN A	REFERAT / EXPERTIZA / NR. / DATA
DEZIGNER	NUME	SEMNTURA	CERN A	REFERAT / EXPERTIZA / NR. / DATA
PROIECTANT	NUME	SEMNTURA	CERN A	REFERAT / EXPERTIZA / NR. / DATA
APROBATOR	NUME	SEMNTURA	CERN A	REFERAT / EXPERTIZA / NR. / DATA

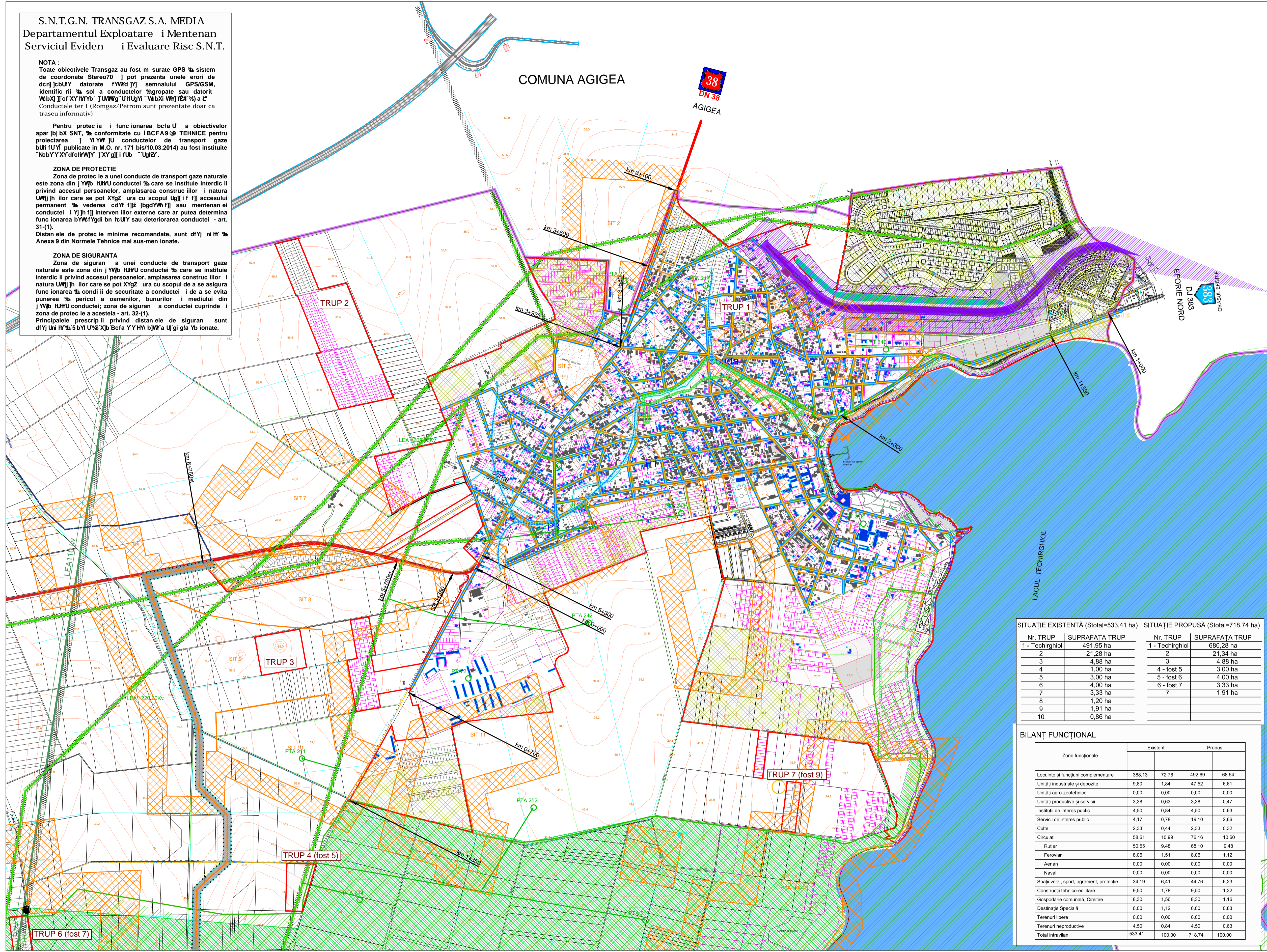
NOTA :
 Toate obiectivele Transgaz au fost m surate GPS % sistem de coordonate Stere70] pot prezenta unele erori de dcn] cblUY datorate fYwY] semnalului GPS/GSM, identific rii % sol a conductorul %gropate sau datorit %bX]] cf XYHYb %]UWVg UHUYi % %bX] VM] %a % Conducele ter i (Romgaz/Petrom sunt prezentate doar ca traseu informativ)

Pentru protec ia i funcionarea bca U a obiectivelor apar]b] bX SNT, % conformitate cu]BCFA9 @ TEHNICE pentru proiectarea] YI YW JU conductorelor de transport gaze bUH IUY publicate in M.O. nr. 171 bis/10.03.2014) au fost inlocuite %bYXYdrcHWJY]XYg] i Ub %]gZ%.

ZONA DE PROTECTIE
 Zona de protec ie a unei conducte de transport gaze naturale este zona din j YWb HLUU conductei % care se institue interdic ii privind accesul persoanelor, amplasarea construc ilor i natura UW]]n ilor care se pot XYZ% ura cu scopul de a se asigura func ionarea % vederea cdY]]Z]pgdYWH]] sau mentenan ei conductei i Y]]]] interven ilor externe care ar putea determina func ionarea bYWFYgd in hcUY sau deteriorarea conductei - art. 31-(1). Distan ele de protec ie minime recomandate, sunt dY] ni H % Anexa 9 din Normele Tehnice mai sus-men ionate.

ZONA DE SIGURANTA
 Zona de siguran a unei conducte de transport gaze naturale este zona din j YWb HLUU conductei % care se institue interdic ii privind accesul persoanelor, amplasarea construc ilor i natura UW]]n ilor care se pot XYZ% ura cu scopul de a se asigura func ionarea % condi ii de securitate a conductei i de a se evita punerea % pericol a oamenilor, bunurilor i mediului din j YWb HLUU conductei; zona de siguran a conductei cuprinde i zona de protec ie a acesteia - art. 32-(1). Principalele prescrip ii privind distan ele de siguran sunt dY] Un H % %bY U % Xb Bca Y YHA bW a U] gi gla Yb ionate.

COMUNA AGIGEA



SITUAIE EXISTENTĂ (Stotal=533,41 ha) SITUAIE PROPUSĂ (Stotal=718,74 ha)

Nr. TRUP	SUPRAFAA TRUP	Nr. TRUP	SUPRAFAA TRUP
1 - Techirghiol	491,95 ha	1 - Techirghiol	680,28 ha
2	21,28 ha	2	21,34 ha
3	4,88 ha	3	4,88 ha
4	1,00 ha	4 - fost 5	3,00 ha
5	3,00 ha	5 - fost 6	4,00 ha
6	4,00 ha	6 - fost 7	3,33 ha
7	3,33 ha	7	1,91 ha
8	1,20 ha		
9	1,91 ha		
10	0,86 ha		

BILANT FUNCIONAL

Zone functionale	Existent		Propus	
	Existent	Propus	Existent	Propus
Locuințe i funcțiuni complementare	388,13	72,76	492,69	68,54
Unități industriale și depozite	9,80	1,84	47,52	6,61
Unități agro-zootehnice	0,00	0,00	0,00	0,00
Unități productive și servicii	3,38	0,63	3,38	0,47
Instituții de interes public	4,50	0,84	4,50	0,63
Servicii de interes public	4,17	0,78	19,10	2,86
Culte	2,33	0,44	2,33	0,32
Circulații	58,61	10,99	76,16	10,60
Ruter	50,55	9,48	68,10	9,48
Feroviar	8,06	1,51	8,06	1,12
Aerian	0,00	0,00	0,00	0,00
Naval	0,00	0,00	0,00	0,00
Spații verzi, sport, agrement, protecție	34,19	6,41	44,76	6,23
Construcții tehnico-edilitare	9,50	1,78	9,50	1,32
Gospodărie comunală, Cimitire	8,30	1,56	8,30	1,16
Destinație Specială	6,00	1,12	6,00	0,83
Terenuri libere	0,00	0,00	0,00	0,00
Terenuri neproductive	4,50	0,84	4,50	0,63
Total intravilan	533,41	100,00	718,74	100,00

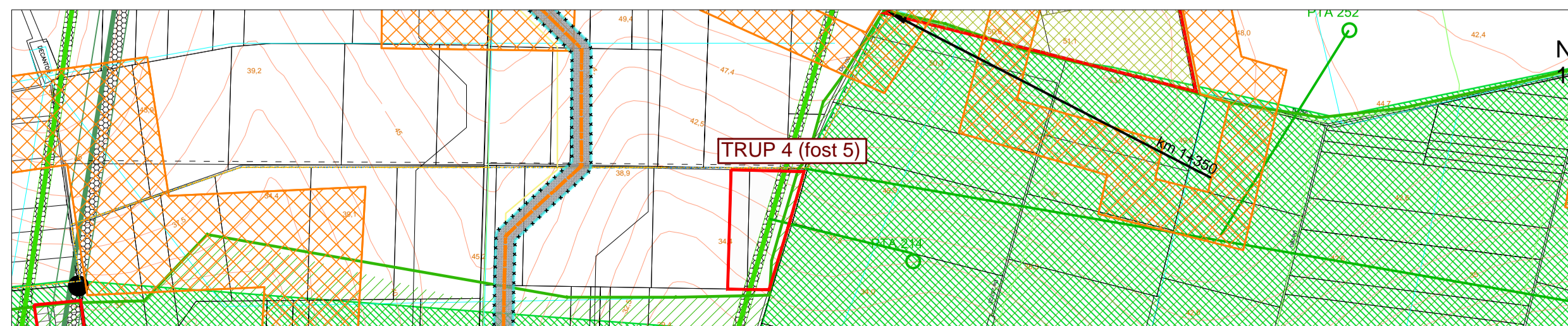
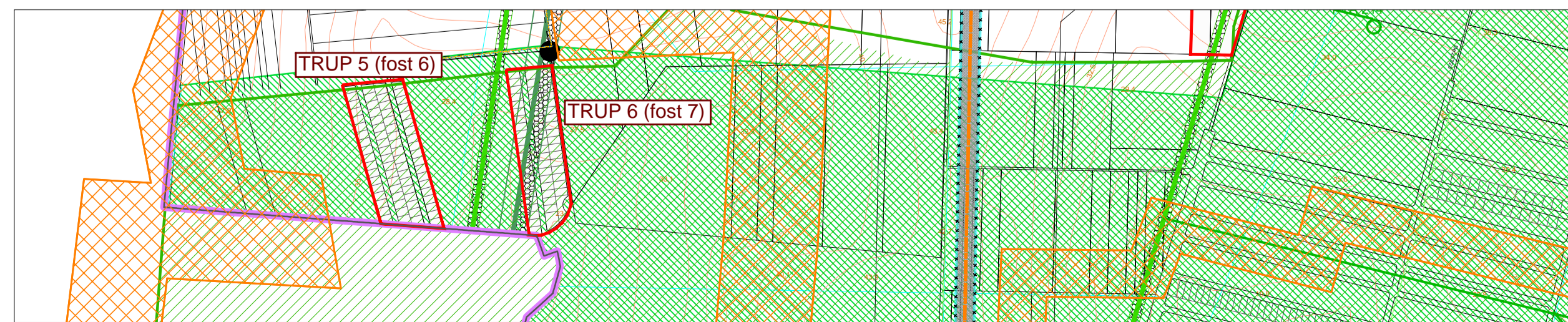
- LEGENDĂ**
- LIMITE
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
 - CĂI DE COMUNICAȚIE
 - DRUMURI NAȚIONALE (DN 38)
 - DRUMURI JUDEȚENE (DJ 383)
 - CALE FERATA
 - LIMITA VARIANTEI OCULTOARE
 - ECHIPARE EDILITARA
 - REȚEA ALIMENTARE CU APA- EXISTENT
 - REȚEA ALIMENTARE CU APA- PROPUȘ
 - REȚEA CANALIZARE- EXISTENT
 - REȚEA CANALIZARE- PROPUȘ
 - CONDUCTA GAZE NATURALE
 - CONDUCT DE GAZE EXISTENT
 - CONDUCT DE GAZE PROIECTAT
 - LEA 20 Kv
 - LEA 110 Kv
 - STATIE POMPARE APE UZATE
 - PUTURI FORATE/ FROTURI CAPTARE/ SONDE
 - STATIE POMPARE APA UZATA- PROPUȘA
 - ZONE PROPUȘE PENTRU EXTINDEREA REȚELOR EDILITARE
 - ÎMBUNĂȚIRI FUNCIONARE
 - CANAL DE IRIGAȚIE
 - PATRIMONIUL CONSTRUIT ȘI NATURAL
 - ZONA DE PROTECTIE SIT NATURA 2000
 - ZONĂ DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE

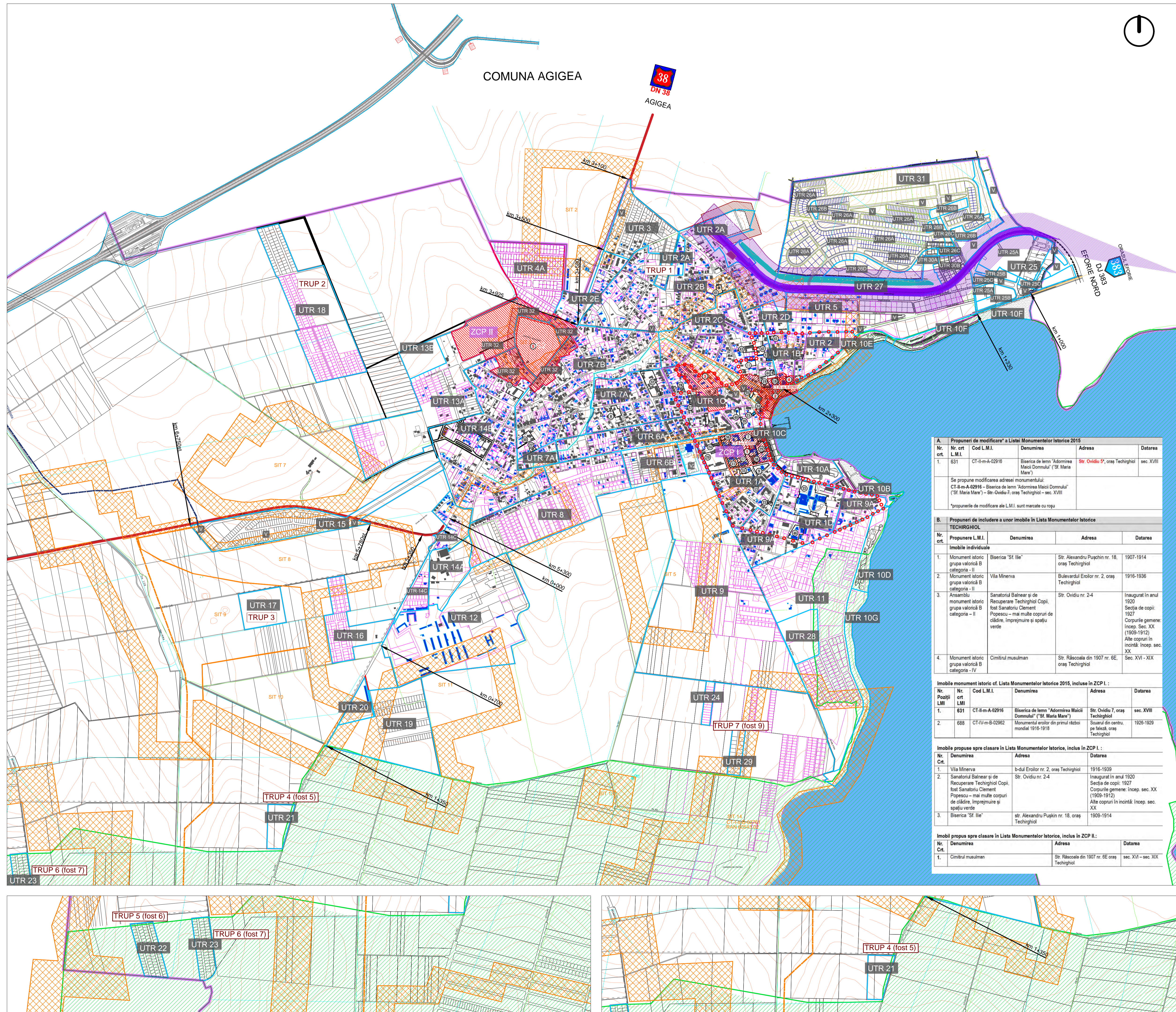
Situri arheologice conform Listei Monumentelor Istorice 2015 (cf. Anexa la Ordinul Ministerului Culturii nr. 2829/2015) orașul Techirghiol figurează cu următoarele poziții:

- 1 - BAN 60543.01. Așezarea Hamangia de la Techirghiol - "Dealul Mireasa", pe malul lacului Techirghiol - așezare, epoca neolitică (cod LMI CT-I-8-02760).
- 2 - BAN 60543.02. Sit arheologic de la Techirghiol, la 3,5 km V de fora cartier Techirghiol - așezare paleolitică, epoca romană. Situl este clasat LMI: CT-I-8-02762, cu două subamuri - așezare romană (cod LMI CT-I-8-02762.01) și așezare din epoca medievală (cod LMI CT-I-8-02762.02).
- 3 - BAN 60543.03. Sit arheologic de la Techirghiol, în jurul golfului Urlichioi - așezare și necropolă, Neolitic, LaTene, Elenistic, Roman. Situl este clasat LMI: CT-I-8-02762 (situl arheologic de la Techirghiol, zona "Urlichioi"), cu două subamuri - așezare romană (CT-I-8-02762.01) și așezare neolitică (CT-I-8-02762.02).

- Pe lângă pozițiile menționate mai sus, în Repertoriul Arheologic Național orașul Techirghiol apare cu următoarele localități:
- 1 - 60543.04. Sit arheologic de la Techirghiol, "Dealul Urlichioi", la cca. 4 km sud-vest de oraș și la 600 m nord-vest de malul lacului Techirghiol, pe Valea Densuș și pe pantele lui sud-vestice ale Dealului Urlichioi - așezare, neolitic, epoca romană.
 - Sit 1 - Techirghiol - "Dealul Mireasa" (cod LMI CT-I-8-02760)
 - Sit 2 - Techirghiol - "Dealul Urlichioi" (cod LMI CT-I-8-02762)
 - Sit 3 - Techirghiol Vest - "Cimitirul turcesc" - grup de tumuli
 - Sit 4 - Techirghiol Sud - "Stadiion" - locuire preistorică și medievală timpurie
 - Sit 5 - Techirghiol Sud - necropolă tumulară și plană
 - Sit 6 - Techirghiol SV - locuire antică și medievală
 - Sit 7 - Techirghiol Sud - așezare LaTene / elenistică
 - Sit 8 - Techirghiol SV - șanțuri de delimitare antică
 - Sit 9 - Techirghiol SV - necropolă tumulară și plană
 - Sit 10 - Techirghiol SV - locuire LaTene / elenistică
 - Sit 11 - Techirghiol SV - "Moula Omaric" - necropolă
 - Sit 12 - Techirghiol Vest - tumuli apiliani
 - Sit 13 - Techirghiol Sud - tumuli apiliani
 - Sit 14 - Techirghiol Sud - "Cartora" - așezare romană, locuire preistorică (cod LMI 2015 CT-I-8-02761) (cod BAN 60543.02)
 - Sit 15 - Techirghiol Sud - "Urlichioi Est" - așezare neolitică, locuire LaTene / elenistică, locuire romană (cod LMI 2015 CT-I-8-02762) (cod BAN 60543.03)
 - Sit 16 - Techirghiol SV - "Dealul Urlichioi" - necropolă tumulară
 - Sit 17 - Techirghiol SV / Moula SE ("Urlichioi") - așezare romană, locuire neolitică, locuire LaTene / elenistică, locuire romană (cod BAN 60543.04)

- ZONA DE PROTECTIE LEA
- ZONA DE SIGURANTA CF
- ZONA DE PROTECTIE CF
- ZONA DE PROTECTIE conducta gaze inalta presiune
- ZONA DE SIGURANTA conducta gaze inalta presiune
- SURSE DE IMPACT
- TRASEU DE FIR DE VALE NECESAR A FI AMENAJAT
- TRASEU CONDUCTA DE EVACUARE APE DULCI DIN COADA LACULUI
- VALE INUNDABILA AMENAJATA





Număr UTR	Denumire UTR/ Zonă/subzonă funcțională
UTR 1	ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ STAȚIUNEA TECHIRGHIOI
UTR 2	Zonă locuințe individuale
UTR 2A	Zonă activități productive și servicii
UTR 2B	Zonă locuințe individuale
UTR 2C	Zonă locuințe individuale
UTR 2D	Zonă locuințe individuale
UTR 2E	Zonă locuințe individuale
UTR 3	Zonă locuințe individuale
UTR 4	Zonă locuințe individuale
UTR 5	Zonă turistică Eforie
UTR 6	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism
UTR 7	Zonă locuințe individuale
UTR 8	Zonă locuințe individuale
UTR 9	Zonă locuințe individuale
UTR 9A	Zonă locuințe individuale
UTR 10	Zonă agrement Faleză
UTR 10A	Zonă parc terapeutic
UTR 10B	Zonă băi reci
UTR10C	Zonă agrement/ sport
UTR 10D	Zonă Grădină Botanică
UTR 10E	Zonă agrement/ sport/plajă
UTR 10F	Zonă agrement, turism balnear
UTR 10G	Zonă neamenajată
UTR 11	Zonă locuințe individuale
UTR 12	Pol logistic- zonă activități productive/ depozitare și servicii
UTR 13	Zonă locuințe individuale
UTR 14	Zonă locuințe individuale
UTR 15	Zonă locuințe individuale
UTR 16	Zonă locuințe individuale
UTR 17	Zonă locuințe individuale - Trup 3
UTR 18	Zonă locuințe individuale - Trup 2
UTR 19	Zonă locuințe individuale
UTR 20	Zonă activități productive și depozitare
UTR 21	Zonă locuințe individuale - Trup 4
UTR 22	Zonă locuințe individuale - Trup 5
UTR 23	Zonă locuințe individuale - Trup 6
UTR 24	Zonă locuințe individuale
UTR 25	Pol urban secundar- zonă mixtă locuințe individuale și comerț/ servicii/ turism- PUZ EFORIE 1
UTR 25A	Zonă locuințe individuale
UTR 25B	Servicii turistice
UTR 25C	Clădiri cult
UTR 25D	Spații comerciale și alimentație publică
UTR 26	Zonă locuințe și funcțiuni complementare- PUZ
UTR 26A	Zonă locuințe individuale
UTR 26B	Zonă locuințe colective P+4
UTR 26C	Zonă locuințe colective P+8
UTR 26D	Zonă sport- agrement
UTR 27	Zonă locuințe individuale
UTR 28	Zonă balneo- turistică
UTR 29	Zonă locuințe individuale (Trup 7)
UTR 30A	Zonă comerț/ servicii/turism
UTR 30B	Zonă locuințe individuale
UTR 31	Zonă activități productive-PUZ EFORIE 2
UTR 32	ZCP II- Cimitirul Musulman G2- Gospodărie comună- cimitire și clădiri anexă- ZONĂ PROTEJATĂ
G1	Gospodărie comună- cimitire și clădiri anexă
V	Zona spații verzi publice (parcuri, grădini, scuaruri, spații verzi tehnice)
V2	Zona sport- agrement (terenuri de sport, stadioane, baze de sport și agrement etc.)
TDS/JS**	Terenuri cu destinație specială

PUG TECHIRGHIOI

REGLEMENTUL DE ÎNCADRARE ÎN TERITRIALE DE REFERINȚĂ

LEGENDA

- LIMITA
- LIMITA INTRAVANLULUI PROPUS
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- SITURILE MONUMENTELOR Istorice
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- LIMITA VARIANTEI OCULTOARE
- PATRIMONIUL CONSTRUIT ȘI NATURAL
- LIMITA SITURILOR ARHEOLOGICE
- ZONĂ DE PROTECȚIE SITURILE ARHEOLOGICE
- ZONĂ DE PROTECȚIE SIT. NATURA 2000
- MONUMENTE Istorice CF. L.M.I. 2015
- MONUMENT IstorIC GRUPA VALORICA "A": BISERICA DE LEMN "ADORMIREA MAICII DOMNULUI" NR. CRT. 631 COD L.M.I. CT-II-m-A-02916
- MONUMENT IstorIC GRUPA VALORICA "B": MONUMENTUL EROILOR DIN PRIMUL RĂZBOI MONDIAL NR. CRT. 688 COD L.M.I. CT-II-m-B-02982
- IMOBILE PROPUSE SPRE CLASARE ÎN L.M.I.: 3. BISERICA "SF. ILIE" - STR. ALEXANDRU PUSKIN nr. 18; 4. VIA MINERVA, b-d-ul EROILOR nr. 2; 5. CIMITIRUL MUSULMAN
- IMOBILE CU VALOARE ARHITECTURALĂ ȘI IstorICĂ PROTEJATE PRIN PREVEDERILE ALE R.L.U.
- ZONĂ DE PROTECȚIE PROPUSE
- ZONĂ DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR Istorice
- ZONĂ DE PROTECȚIE ALE IMOBILELOR PROPUSE SPRE CLASARE ÎN L.M.I.
- ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
- ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ PROPUSE: I. STAȚIUNEA TECHIRGHIOI; II. BISERICA SF. ILIE; III. CIMITIRUL MUSULMAN
- INDICATIV IMOBIL MONUMENT IstorIC (VEZI TABEL NR. CRT. 1- 2)
- INDICATIV IMOBIL PROPUSE PENTRU CLASARE (VEZI TABEL NR. CRT. 3- 5)
- INDICATIV IMOBILE CU VALOARE IstorICĂ SAU ARHITECTURALĂ PROTEJATE PRIN R.L.U. (VEZI TABEL NR. CRT. 6- 46)
- ZONĂ DE PROTECȚIE
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ CF
- ZONĂ DE PROTECȚIE CF

A. Propuneri de modificare a Listei Monumentelor Istorice 2015

Nr. crt.	Nr. crt. L.M.I.	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 5, oraș Techirghiol	sec. XVIII

Se propune modificarea adresei monumentului:
 CT-II-m-A-02916 - Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare") - Str. Ovidiu 7, oraș Techirghiol - sec. XVII
 *propunerile de modificare ale L.M.I. sunt marcate cu roșu

B. Propuneri de includere a unor imobile în Lista Monumentelor Istorice TECHIRGHIOI

Nr. crt.	Prezenta L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Biserica "Sf. Ilie"	Str. Alexandru Pușchin nr. 18, oraș Techirghiol	1907-1914
2.	Monument istoric grupa valorică B categoria - II	Vila Minerva	Bulevardul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1936
3.	Ansamblu monument istoric grupa valorică B categoria - II	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriul Clement Popescu - mai multe corpuri de clădire, împreună și spațiul verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: Incep. Sec. XX (1909-1912) Alte corpuri în incintă: Incep. sec. XX
4.	Monument istoric grupa valorică B categoria - IV	Cimitirul musulman	Str. Râscoala din 1907 nr. 6E, oraș Techirghiol	Sec. XVI - XIX

Imobile monument istoric cf. Lista Monumentelor Istorice 2015, incluse în ZCP I:

Nr. crt.	Nr. crt. L.M.I.	Cod L.M.I.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	631	CT-II-m-A-02916	Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare")	Str. Ovidiu 7, oraș Techirghiol	sec. XVIII
2.	688	CT-II-m-B-02982	Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918	Suarul din centru, pe faleză, oraș Techirghiol	1926-1929

Imobile propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP I:

Nr. crt.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Vila Minerva	b-dul Eroilor nr. 2, oraș Techirghiol	1916-1939
2.	Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii, fost Sanatoriul Clement Popescu - mai multe corpuri de clădire, împreună și spațiul verde	Str. Ovidiu nr. 2-4	Inaugurat în anul 1920 Secția de copii: 1927 Corpurile gemene: Incep. sec. XX (1909-1912) Alte corpuri în incintă: Incep. sec. XX
3.	Biserica "Sf. Ilie"	str. Alexandru Pușchin nr. 18, oraș Techirghiol	1909-1914

Imobil propus spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, inclus în ZCP II:

Nr. crt.	Denumirea	Adresa	Datarea
1.	Cimitirul musulman	Str. Râscoala din 1907 nr. 6E oraș Techirghiol	sec. XVI - sec. XIX

LISTA IMOBILELOR PROTEJATE CONFORM S.G.

Monumente Istorice cf. L.M.I. 2015

- Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare"), sec. XVII, str. Ovidiu nr. 5
- Monumentul eroilor din primul război mondial 1916-1918, soac. centru, 1926-1929, Piața Republicii nr. 1
- Imobile propuse spre clasare în L.M.I. Grad mare de protecție
- Biserica "Sf. Ilie", 1909-1914, str. Alexandru Pușchin nr. 18
- Vila Minerva, 1916-1939, b-dul Eroilor nr. 2
- Cimitirul musulman, Str. Râscoala din 1907 nr. 6E
- Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol Copii (fost Sanatoriul Clement Popescu), str. Ovidiu nr. 2-4

Imobile protejate prin prevederile R.L.U./ Grad mediu de protecție

- Biserica romano-catolică (germană) "Sf. Konrad din Parthen", str. Zăneilor nr. 4
- Ansamblu sanatoriul minierilor: Sf. Maria, fost cimitir protest., str. Ovidiu nr. 5
- Căminul din Techirghiol - Curtea (Ibrani), 1935, str. Nicolae Bălcescu nr. 43
- Primăria orașului Techirghiol, fost Vila Păpășcu, str. Dr. Victor Ciomescu nr. 24
- Clădirea porțană - clădirea vârstii, Piața Republicii nr. 9
- Sanatoriul "Spartan", str. Traian nr. 1A, 1922
- Vila Soana, str. Aldeștenilor nr. 5
- Băile și Hotelul Sarmatoșu, fostă Vila Vădăraș, str. Dr. Ion Tăbăran nr. 3
- Vila Mica Belona, b-dul Eroilor nr. 5-8
- Vila Belle, str. Oltuz nr. 5
- Vila, str. Haristeilor nr. 5
- Vila Lucia, str. Traian nr. 8A
- Sanatoriul Balnear și de Recuperare Techirghiol, str. Dr. Victor Ciomescu nr. 34-40
- Sanatoriul "Spartan", str. Traian nr. 1A, 1922
- Clădirea de recepție a Aeroportului, fostă Vila Toba și Băntan, fost Scaun P.T.T., str. Traian nr. 28

Imobile protejate prin prevederile R.L.U./ Grad mic de protecție

- Tutunul din vară "Jean Constantin", Piața Republicii nr. 2
- Vila Rodna, Piața Republicii nr. 4
- Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 14A
- Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 7
- Locuință individuală, str. Păcurăușului nr. 4
- Vila Ibrăni, str. Traian nr. 2
- Vila, fostă farmacie, str. Vasile Alecsandri nr. 3
- Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 13A
- Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 19
- Clădire cu prispă, strada Nicolae Bălcescu nr. 12A
- Biserica ortodoxă "Adormirea Maicii Domnului", str. Dr. Victor Ciomescu nr. 16-18
- Biserica "Sf. Ioan Botezătorul", str. Plăcilor nr. 5
- Școala, 1922, str. Râscoala din 1907 nr. 12
- Locul învelit: Emil Racoviță, str. Nicolae Bălcescu nr. 14
- Vila Dorina, str. Dr. Victor Ciomescu nr. 6
- Vila Lămâra, str. Ovidiu nr. 8A
- Vila Ecaterina, b-dul Victoriei nr. 5
- Vila Școala, str. Oltuz nr. 10
- Clădire de toți cu spațiu comercial la parter, str. Ovidiu nr. 7
- Vila Oltuz, b-dul Victoriei nr. 2
- Locuință tradițională, str. Mihai Eminescu nr. 6
- Vila Măscărușu, str. Eroilor nr. 14
- Locuință, str. Dr. Ion Tăbăran nr. 8
- Vila Ecaterina, b-dul Victoriei nr. 12
- Locuință individuală, str. Traian nr. 3
- Clădire cu prispă, str. Păcurăușului nr. 2
- Vila Maria Neagă, str. Pușchin
- Clădire CFR, str. Bazei

Neculescu Andreea
13/03/2023 21:22:18 UTC+02

VERIFICATOR EXPERT: [Signature]

PROIECTANT: [Signature]

DEA URBAN DESIGN SRL
440 3369 / 2018, CUI 38899956
www.dea.ro

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI
JUDEȚUL CONSTANȚA

Beneficiar: [Signature]

ACTUALIZARE PUG TECHIRGHIOI

13/03/2023 21:22:18 UTC+02

LISTA IMOBILIELOR PROTEJATE CONFORM S.I.G

Monumente istorice ct. LMI 2015

- Biserica de lemn "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare"), sec. XVIII, str. Ovidiu nr. 5
- Monumentul erector din primul război mondial (1916-1918), scuar centru, 1926-1928, Piața Republicii nr. 1

Imobile propuse spre clasare în LMI (Grup mediu de protecție)

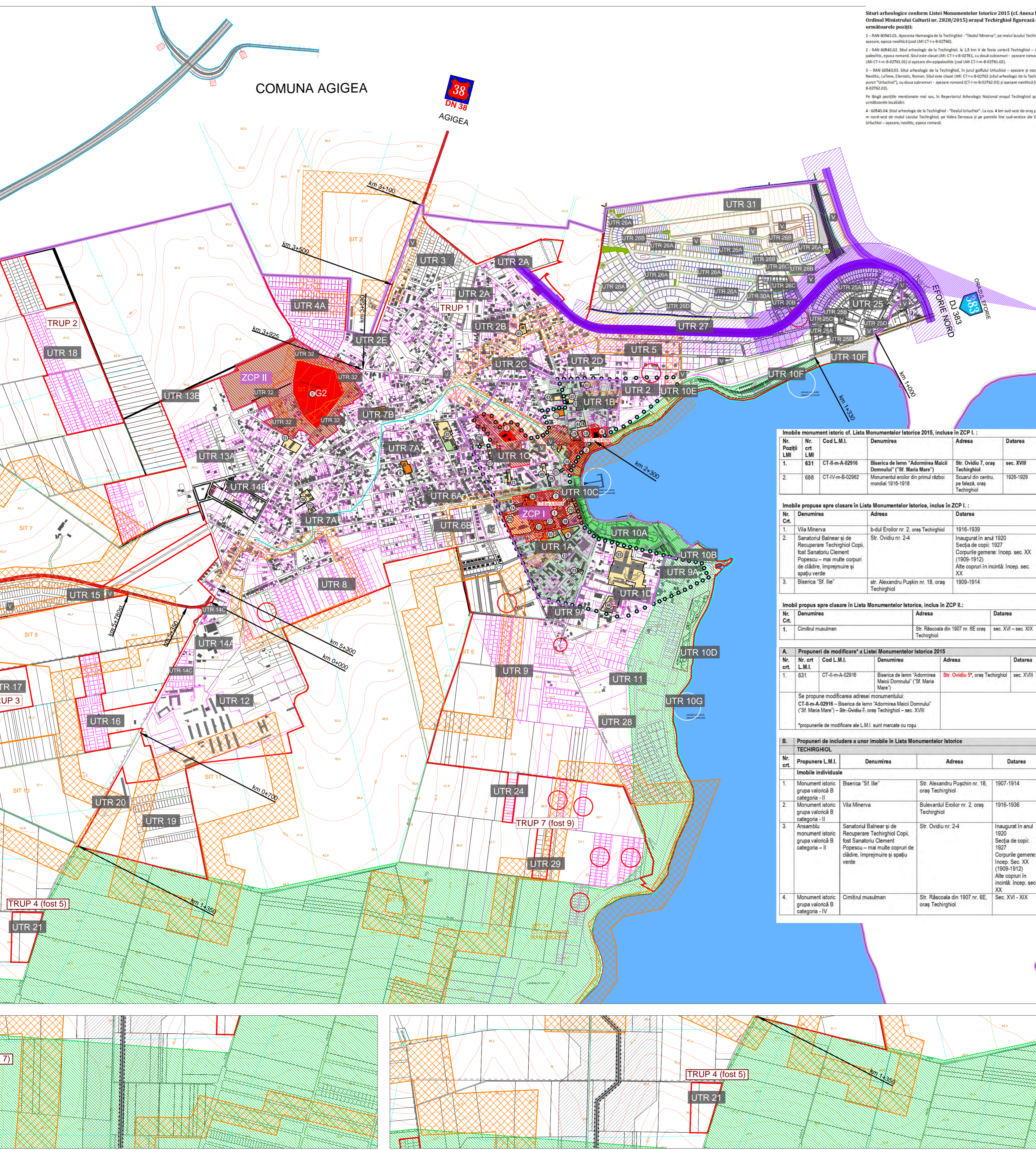
- Biserica "Sf. Iliu" 1916-1919, b-d-ul Eroilor nr. 2
- Vila Minerva, 1916-1939, b-d-ul Eroilor nr. 2
- Cimitir musulman, Str. Războaiă din 1907 nr. 6E
- Sanatoriul Balnear și de recuperare Tehirghiol Copii (fost Sanat. Clement Popescu), str. Ovidiu nr. 24

Imobile protejate prin prevederile RLUI / Grad mediu de protecție

- Biserica romano-catolică (germană) "Sf. Konrad de Parthen", str. Zăvelor nr. 4
- Ansamblu sanatoriu înaltă înălțime Sf. Maria, fost cimitir protestant, str. Ovidiu nr. 5
- Cașia din Tehirghiol - Cuma (vileto), 1935, str. Nicolae Bălcescu nr. 24
- Prima clădire Tehirghiol, foaia Vila Păpușca, str. Dr. Victor Ciomescu nr. 24
- Stăruie pompare - clădire utilitară, Piața Republicii nr. 9
- Sanatoriul Speranța rurală, str. Traian nr. 14, 1923
- Vila Soana, str. Albatreilor nr. 5
- Băile și Hotelul Simionescu, Fostă Vila Văhriș, str. Dr. Ion Tălcăran nr. 3
- Vila Mica Sălcă, b-d-ul Eroilor nr. 6B
- Vila Beia, str. Oțuz nr. 5
- Via, str. Narsoilor nr. 6
- Vila Lucia rurală, str. Traian nr. 8A
- Sanatoriul Balnear și de Recuperare Tehirghiol, str. Dr. Victor Ciomescu nr. 34-40
- Centrul de recuperare Neuroplastibilități "Gradul Vito și Bădan, fosta Sanat. P.T.T.", str. Traian nr. 28

Imobile protejate prin prevederile RLUI / Grad mic de protecție

- Tăruie de vară "Jean Constantin", Piața Republicii nr. 2
- Vila Rodca, Piața Republicii nr. 4
- Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 14A
- Locuință individuală, str. Mihai Eminescu nr. 7
- Locuință individuală, str. Păpușca nr. 4
- Vila Beia, str. Traian nr. 2
- Via, fosta fermă, str. Vasile Alecsandri nr. 13
- Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 13A
- Locuință individuală, strada Nicolae Bălcescu nr. 12A
- Cașă cu pripă, strada Nicolae Bălcescu nr. 19
- Biserica ortodoxă "Adormirea Maicii Domnului" ("Sf. Maria Mare"), str. Dr. Victor Ciomescu nr. 16-18
- Biserica "Sf. Ioan Botezătorul", str. Planteilor nr. 5
- Școală, 1924, str. Războaiă din 1907 nr. 12
- Lăzoiu teoretic Emil Racoviță, str. Nicolae Bălcescu nr. 14
- Vila Dorica, str. Dr. Victor Ciomescu nr. 6
- Vila Lilianu, str. Ovidiu nr. 8A
- Vila Ecaterina, b-d-ul Victoriei nr. 5
- Vila Suceava, str. Oțuz nr. 1B
- Clădire de cot cu spațiu comercial la parter, str. Ovidiu nr. 7
- Vila Ori, b-d-ul Victoriei nr. 2
- Locuință tradițională, str. Mihai Eminescu nr. 5
- Vila Mior Sălcă, str. Eroilor nr. 14
- Locuință, str. Dr. Ion Tălcăran nr. 12
- Locuință individuală, str. Dr. Ion Tălcăran nr. 12
- Locuință individuală, b-d. Eroilor nr. 3
- Cașă cu pripă, str. Păpușca nr. 2
- Vila Marea Neagră, str. Pușkin
- Gara CFR, str. Berzei



Situri arheologice conform Listei Monumentelor Istorice 2015 (cf. Anexa la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015) erașat Tehirghiol Agigea cu următoarele poziții:

- RAM 6043.D2. Sit arheologic de la Tehirghiol - "Dealul Minerului", pe malul râului Tehirghiol - seces, epoca medievală (cod LMI CT-II-a-02786)
- RAM 6043.D2. Sit arheologic de la Tehirghiol - la 1.5 km de fața carieră Tehirghiol - seces, epoca medievală. Sit arheologic LMI CT-II-a-02786 (cod LMI CT-II-a-02786.01)
- RAM 6043.D2. Sit arheologic de la Tehirghiol - la juncțiunea gârlei - seces și neolitic, neolitic, Neolitic, Epoca Romană. Sit arheologic LMI CT-II-a-02786 (cod LMI CT-II-a-02786.02)

Pe suprafața posibilă identificată în Raportul Arheologic Național erașat Tehirghiol apar următoarele localități:

- 6043.D4. Sit arheologic de la Tehirghiol - "Dealul Urubetului". La 4 km sud-vest de oraș și la 600 m nord-vest de malul râului Tehirghiol, pe valea râului, pe o parte în sud-vest și la 600 m înălțime - seces, neolitic, epoca romană.

UTR 31

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	789961.785	290474.109	11	788482.762	290877.662
2	789933.647	290474.109	12	788482.135	290796.909
3	789934.546	290568.440	13	78827.214	290764.880
4	789931.220	290767.719	14	788240.114	290616.016
5	789934.444	290771.468	15	788477.007	290488.517
6	789936.982	290772.110	16	788176.867	290558.644
7	789931.172	290636.397	17	788304.734	290310.739
8	789931.818	290607.927	18	788277.832	290268.811
9	789932.915	290713.553	19	788277.832	290268.811
10	789931.480	290899.914	20	789300.057	290427.276

UTR 30

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 29

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	786683.501	288666.184	11	786683.501	288666.184
2	786549.058	288138.039	12	786549.058	288138.039
3	786624.180	288566.378	13	786624.180	288566.378
4	786448.923	287974.854	14	786448.923	287974.854
5	786993.837	288131.410	15	786993.837	288131.410
6	786971.730	288247.787	16	786971.730	288247.787
7	786873.527	288245.123	17	786873.527	288245.123
8	787263.832	288538.089	18	787263.832	288538.089
9	787240.490	288561.173	19	787240.490	288561.173
10	787240.490	288561.173	20	787240.490	288561.173
11	787190.722	288844.851	21	787190.722	288844.851

UTR 28

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787827.517	289111.519	11	787827.517	289111.519
2	788438.094	288853.788	12	788438.094	288853.788
3	788488.520	289114.866	13	788488.520	289114.866
4	788503.856	289461.100	14	788503.856	289461.100
5	788510.805	289563.932	15	788510.805	289563.932
6	788451.355	289798.216	16	788451.355	289798.216
7	788373.556	289742.299	17	788373.556	289742.299
8	787935.460	289690.512	18	787935.460	289690.512
9	787935.460	289690.512	19	787935.460	289690.512
10	787935.460	289690.512	20	787935.460	289690.512
11	787935.460	289690.512	21	787935.460	289690.512

UTR 27

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 26

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 25

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 24

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 23

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 22

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 21

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 20

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 19

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 18

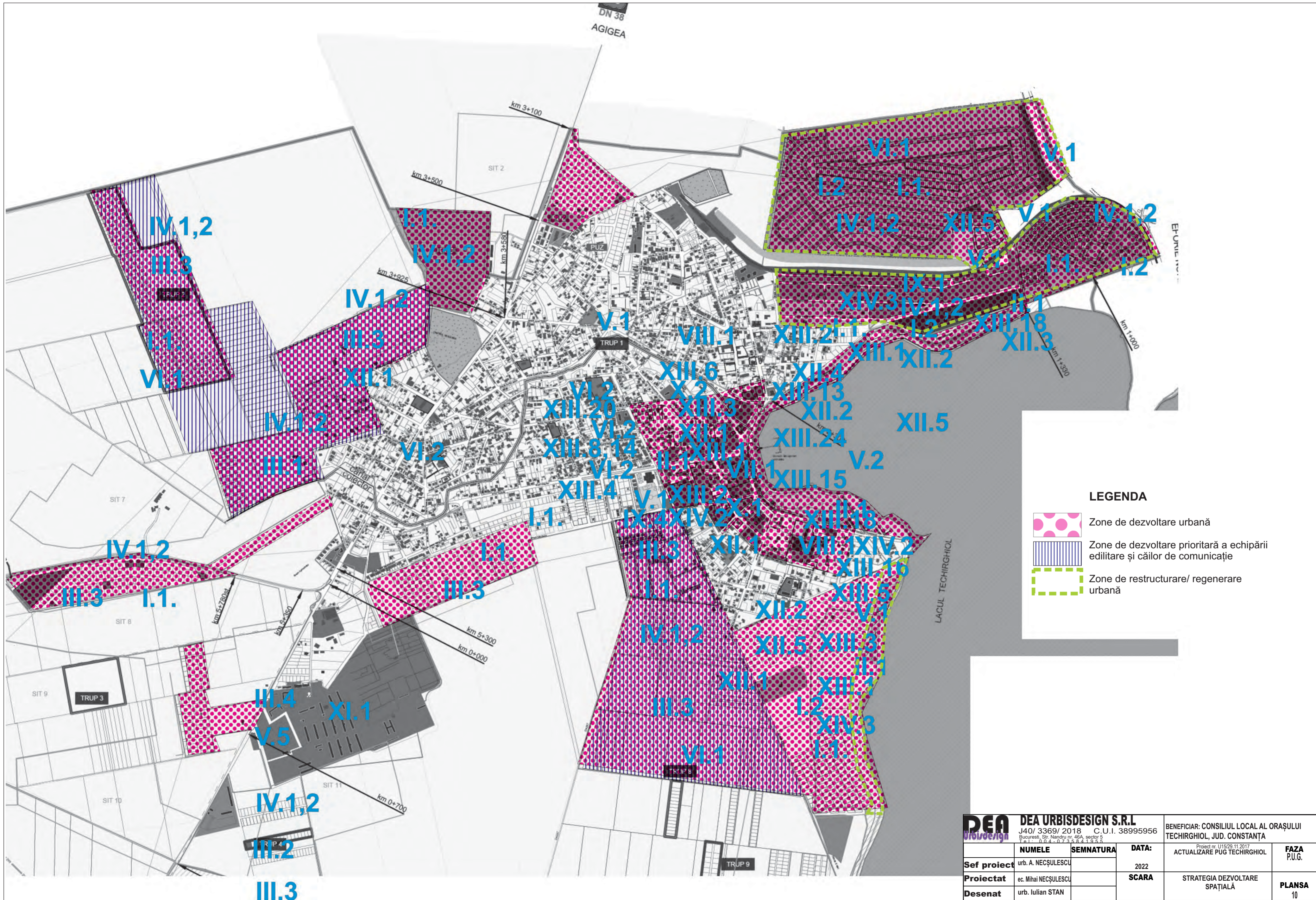
Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 17




Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142	14	787943.467	291707.142
5	787939.733	291909.482	15	787939.733	291909.482
6	787939.807	291946.179	16	787939.807	291946.179
7	787931.353	291941.166	17	787931.353	291941.166

UTR 16

Pct. X	Y	Pct. X	Y		
1	787939.939	291542.796	11	787939.939	291542.796
2	787939.510	291568.800	12	787939.510	291568.800
3	787939.582	291586.631	13	787939.582	291586.631
4	787943.467	291707.142</			



LEGENDA

-  Zone de dezvoltare urbană
-  Zone de dezvoltare prioritară a echipării edilitare și căilor de comunicație
-  Zone de restructurare/ regenerare urbană

DEA <i>Urban Design</i>	DEA URBISDESIGN S.R.L		BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TECHIRGHIOI, JUD. CONSTANȚA	
	J40/ 3369/ 2018 C.U.I. 38995956		Proiect nr. U1629/11.2017	
Sef proiect	urb. A. NECȘULESCU	SEMNATURA	DATA:	FAZA
Proiectat	ec. Mihai NECȘULESCU		2022	ACTUALIZARE PUG TECHIRGHIOI P.U.G.
Desenat	urb. Iulian STAN		SCARA	PLANSĂ
			STRATEGIA DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	10

