

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
COMUNA TUZLA
COMPARTIMENT URBANISM

Nr. 5388/03.08.2026

Ca urmare a cererii adresate de STANCIU GEORGE ADRIAN, cu domiciliul în comuna TUZLA, județul CONSTANȚA, sat TUZLA, str. MERIȘOR, nr. 4 cu , înregistrată la nr. 2745/20.04.2026, în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

REFERAT DE SPECIALITATEA
AL COMPARTIMENTULUI DE URBANISM
Nr. 1 din 03.08.2026

pentru **PLANUL URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA STABILIRII REGLEMENTARILOR URBANISTICE, GENERAT DE IMOBILUL SITUAT ÎN STR. EXTRAVILAN TUZLA, SOLA 48, PARCELELE A255/77/1, A255/78/1, A255/76/1/2, A255/76/1/1, A255/78/2, A255/77/2, A255/79/1, A255/80/1, IDENTIFICATE CU NR. CADASTRALE IE110425, IE110436, IE110423, IE110422, IE110437, IE110426, IE100948, IE100960, ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 58.732 MP.**

Inițiator: STANCIU GEORGE ADRIAN

Proiectant: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.

Specialiști cu drept de semnătură: urbanist GHENGIOMER ALTAN

Amplasare, delimitare, suprafața zonei studiate în PUZ: zona este situată în extravilanul comunei TUZLA, județul CONSTANȚA, în partea de Est a localității, în imediata vecinătate a căii ferate Constanța–Mangalia, delimitată astfel: drumul economic DE 254, imobil IE 109107 la Vest; drumul economic DE 269, imobil IE 109115 la Est; imobilele cu IE 100964, IE 101104 și IE 100880 la Sud; parcelele A255/75, A255/74 și A255/73 la Nord; în suprafață studiată de 79.475 mp, din care suprafața terenului care a generat PUZ este de 58.732 mp.

Prevederi PUG– RLU aprobate anterior:

Terenul este situat în **extravilanul comunei Tuzla**, folosință actuală: **teren arabil**. Conform PUG Tuzla aprobat prin HCL nr. 141/31.10.2008, prelungit prin HCL nr. 85/24.09.2018 — **extravilan, terenuri aflate în extravilan (TDI)**, nereglementat urbanistic:

- UTR: terenuri în extravilan — **nereglementat**
- regim de construire: **nereglementat**
- funcțiuni predominante: **nereglementat**
- H max: **nereglementat**
- POT max: **nereglementat**
- CUT max: **nereglementat**

- retrageri: **nereglementat**

Documentația a fost elaborată cu respectarea următoarelor avize și acorduri:

- Certificatul de Urbanism nr. 37 din 25 martie 2024, emis de Primăria Comunei Tuzla, prelungit de la 25.03.2026 până la 25.03.2027
- Aviz de Oportunitate – nr. 3/30.05.2024 emis de Consiliul Județean Constanța
- Aviz Mediu – Decizia Etapei de Încadrare – nr. 1/14.04.2025
- Aviz RAJA – nr. 17765/06.11.2025
- Aviz Rețele Electrice – nr. 25267662/22.11.2024
- Aviz Orange + Protelco (reconfirmat) – nr. 26/TD/300508/5096/02.03.2026
- Aviz Direcția Județeană de Cultură Constanța – nr. 14/20.01.2026
- Aviz Stat Major al Armatei – nr. DT1937/10.06.2025
- Aviz MAI – nr. 131847/25.02.2025
- Aviz Sănătate – nr. 2253/18.03.2025
- Aviz SRI (reconfirmare) – nr. 187724/17.03.2026
- Aviz SRI – nr. 139237/25.02.2025
- Aviz Apele Române – nr. 2/14.01.2026
- Aviz ANIF – nr. 41/08.04.2025
- Aviz Ministerul Agriculturii – nr. 51/24.02.2026
- Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română (prelungire) – nr. 6828/27.03.2026 si nr. 3848/04.04.2025
- Aviz Consiliul Județean Constanța – nr. 18/30.03.2026
- Aviz Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului si Tursimului – nr. 1/31.07.2026
- Plan topografic vizat OCPI — nr. 4416/31.10.2024
- Studiu geotehnic — nr. 1627SG24/03.01.2025
- Studiu de circulație — nr. 51/2025

Reglementări urbanistice pe unități teritoriale de referință (UTR):

UTR-LM – suprafață: 5.691 mp

- regim de construire: P+3E, Hmax = 16 m
- funcțiuni predominante: locuințe colective și individuale de vacanță și permanente, turism, cazare, alimentație publică, comerț, servicii și activități nenocive
- POT maxim = 70% / CUT maxim = 1,6
- retragere față de aliniament = 5,0 m
- retrageri față de limitele laterale = min. 3 m
- retrageri față de limitele posterioare = min. 4,50 m
- suprafața minimă parcelă = 500 mp; deschidere minimă la stradă = 20 m

UTR-LM1 – suprafață: 16.503 mp

- regim de construire: P+2E, Hmax = 13 m
- funcțiuni predominante: locuințe colective și individuale de vacanță și permanente, turism, cazare, alimentație publică, comerț, servicii și activități nenocive
- POT maxim = 70% / CUT maxim = 1,2
- retragere față de aliniament = 5,0 m
- retrageri față de limitele laterale = min. 3 m
- retrageri față de limitele posterioare = min. 4,50 m
- suprafața minimă parcelă = 500 mp; deschidere minimă la stradă = 20 m

UTR-LM2 – suprafață: 24.388 mp

- regim de construire: P+1E, Hmax = 10 m
- funcțiuni predominante: locuințe individuale de vacanță și permanente, servicii și activități nenocive – parcelă nesupusă parcelării
- POT maxim = 70% / CUT maxim = 0,8
- retragere față de aliniament = 5,0 m
- retrageri față de limitele laterale = min. 3 m
- retrageri față de limitele posterioare = min. 4,50 m
- suprafața minimă parcelă = 500 mp; deschidere minimă la stradă = 20 m

În urma ședinței **COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM** din cadrul **CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA** din data de 24.03.2026 se avizează **favorabil/**~~cu condiții/nefavorabil~~ Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul **referat de specialitate al compartimentului de urbanism** este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului **referat de specialitate al compartimentului de urbanism**, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul **referat de specialitate al compartimentului de urbanism** este un document tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Prezentul **referat de specialitate al compartimentului de urbanism** este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 37 din 25 martie 2024, emis de Primăria Comunei Tuzla, prelungit de la 25.03.2026 până la 25.03.2027.

Prezentul referat de specialitate este întocmit în vederea promovării proiectului de Hotărâre de Consiliu Local (H.C.L.) pentru aprobarea P.U.Z. Înainte de introducerea efectivă a proiectului pe ordinea de zi a ședinței Consiliului Local pentru adoptare, este obligatorie parcurgerea procedurii de transparență decizională și consultare publică, în conformitate cu prevederile legale în vigoare privind transparența administrativă.

pentru ARHITECT ȘEF,

insp. Urb. Pascu Andrei