



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
COMUNA SEIMENI  
PRIMĂRIA



Str. Principală, nr. 95, Seimeni, jud. Constanta, tel/fax: 0241/239174, e-mail: [registratura@primaria-seimeni.ro](mailto:registratura@primaria-seimeni.ro)  
Nr. 3230/21.05.2026

Aprob,  
Primar  
**Mitică ȘERBAN**

## RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației **Plan Urbanistic Zonal (PUZ) – „Introducere teren în intravilan și reglementare parcele pentru construire tabără pentru copii”, în comuna Seimeni, județul Constanța**

Subsemnata Logofătu Gabriela-Ionela, având funcția de Consilier asistent achiziții publice în cadrul Compartimentul Urbanism, Amenajarea teritoriului și Achiziții Publice:

Având în vedere:

- Art.1. din LEGEA NR. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul:
  - (1) *Teritoriul Romaniei este parte a avutiei nationale de care beneficiaza toti cetatenii tarii, inclusiv prin gestionarea proceselor de dezvoltare prin activitatile de amenajare a teritoriului, urbanism sau de dezvoltare urbana durabila ale autoritatilor publice centrale si locale.*
  - (2) *Autoritatile administratiei publice sunt gestionarul si garantul acestei avutii, in limitele competentelor legale.*
  - (3) *In vederea asigurarii dezvoltarii echilibrate, coerente si durabile a teritoriului national, autoritatile administratiei publice locale isi armonizeaza deciziile de utilizare a teritoriului, in temeiul principiilor descentralizarii, autonomiei locale si deconcentrarii serviciilor publice.*
  - (4) *Statul, prin intermediul autoritatilor publice, are dreptul si datoria de a asigura, prin activitatea de urbanism si de amenajare a teritoriului, conditiile de dezvoltare durabila si respectarea interesului general, potrivit legii.*
- Art. 3. din LEGEA NR. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul:
  - *Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie sa fie: globala, urmarind coordonarea diferitelor politici sectoriale intr-un ansamblu integrat; functionala, trebuind sa tina seama de cadrul natural si construit bazat pe valori de cultura si interese comune; prospectiva, trebuind sa analizeze tendintele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor si interventiilor economice, ecologice, sociale si culturale si sa tina seama de acestea in aplicare; democratica, asigurand participarea populatiei si a reprezentantilor ei politici la adoptarea deciziilor.*
- Art. 4. din LEGEA NR. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul:
  - *Urbanismul trebuie sa reprezinte o activitate:*
    - a) *operationala, prin detalierea si delimitarea in teren a prevederilor planurilor de amenajare a teritoriului;*
    - b) *integratoare, prin sintetizarea politicilor sectoriale privind gestionarea teritoriului localitatilor;*
    - c) *normativa, prin precizarea modalitatilor de utilizare a terenurilor, definirea destinatiilor si gabaritelor de cladiri, inclusiv infrastructura, amenajari si plantatii.*
- Art. 6. din LEGEA NR. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul:



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
COMUNA SEIMENI  
PRIMĂRIA



Str. Principală, nr. 95, Seimeni, jud. Constanta, tel/fax: 0241/239174, e-mail: [registratura@primaria-seimeni.ro](mailto:registratura@primaria-seimeni.ro)

- *Autoritățile administrației publice centrale și locale răspund, potrivit prezentei legi, de activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism.*

- Art. 7. din LEGEA NR. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul:  
- *Scopul de baza al amenajării teritoriului îl constituie armoniza-rea la nivelul întregului teritoriu a politicilor economice, sociale, eco-logice și culturale, stabilite la nivel național și local pentru asigurarea echilibrului în dezvoltarea diferitelor zone ale țării, urmărindu-se creșterea coeziunii și eficienței relațiilor economice și sociale dintre acestea.*
- Art. 26, alin. (1) din LEGEA NR. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul:  
- *(1) Consiliul local cooperează în procesul de întocmire a programului de dezvoltare urbanistică a localităților și cu institutii, agenți economici, organisme și organizații neguvernamentale de interes național, județean sau local.*

### 1. Introducere și argumentare

Analizând documentația tehnică înregistrată, solicitarea beneficiarului **FUNDAȚIA RESTART**, reprezentată legal prin dl. Croitoru Vasiliță, a AVIZUL-LUI DE OPORTUNITATE nr. 1967/24.04.2025, CERTIFICATUL DE URBANISM nr.1/14.01.2025 și având în vedere că obiectivul lucrării este elaborarea PUZ-lui pentru terenul amplasat în zona de sud a satului Seimeni din comuna Seimeni, județul Constanța, teren care are ca beneficiar **FUNDAȚIA RESTART**, pentru care solicită introducerea terenului în intravilan și reglementare parcele pentru construire tabără pentru copii, a fost necesară elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal-PUZ.

Oportunitatea investiției este justificată de generarea unui impact socio-economic pozitiv pe termen lung, așa cum este reliefat în memoriul de prezentare PUZ - pag 39. Proiectul va contribui la dezvoltarea infrastructurii educaționale și recreative din zonă, va stimula turismul local, va atrage vizitatori și va genera noi locuri de muncă în cadrul comunei.

### 2. Situația juridică și economică a terenului

- **Amplasament:** Terenul este situat în zona de Sud a satului Seimeni, comuna Seimeni, județul Constanța, în imediata apropiere a drumului județean DJ 223 (memoriul de prezentare PUZ-pag. 4- 6).
- **Identificare cadastrală și suprafețe:** Suprafața totală a zonei studiate este de **17.000 mp** (memoriul de prezentare PUZ-pag. 4, 26), compusă din trei imobile proprietate privată a Fundației Restart, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1153/08.10.2024:
  1. **Parcela V 527/2** (nr. cad. 103940, CF 103940) – suprafață de **2.000 mp**,
  2. **Parcela V 527/3** (nr. cad. 103947, CF 103947) – suprafață de **10.000 mp**,
  3. **Parcela V 523/3** (nr. cad. 103952, CF 103952) – suprafață de **5.000 mp**.
- **Situația economică actuală:** La momentul prezentei, terenurile se află în **extravilanul** comunei Seimeni și au categoria de folosință „vie”. Prin acest proiect se aprobă introducerea lor în intravilanul localității.

### 3. Reglementări urbanistice și zonificare propusă

Bilanțul teritorial reglementează utilizarea terenului în patru zone funcționale majore (memoriul de prezentare PUZ-pag.32-33):



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**COMUNA SEIMENI**  
**PRIMĂRIA**



**Str. Principală, nr. 95, Seimeni, jud. Constanta, tel/fax: 0241/239174, e-mail: registratura@primaria-seimeni.ro**

Zone funcționale		Existent		Suprafețe generale		Propus		Suprafețe generale	
		Extravilan				Intravilan			
		Mp	%	Mp	%	Mp	%	Mp	%
<b>ZF06</b> POT=nu este cazul CUT=nu este cazul Rh=nu este cazul	Suprafață constructibilă	-	-	-	-	-	-	2163.65	12.73
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	216.37	10		
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	1947.28	90		
	<b>Total ZF06</b>	-	-	-	-	2163.65	100		
<b>ZF08</b> POT=40% CUT=1.2 Rh=P+2E (12 m la cornișă)	Suprafață constructibilă	-	-	-	-	1798.40	40	4495.98	26.45
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	1348.79	30		
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	1348.79	30		
	<b>Total ZF08</b>	-	-	-	-	4495.98	100		
<b>ZF11</b> POT=30% CUT=0.6 Rh=P+1E (7 m la cornișă)	Suprafață constructibilă	-	-	-	-	911.10	30	3037.01	17.86
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	911.10	30		
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	1214.81	40		
	<b>Total ZF11</b>	-	-	-	-	3037.01	100		
<b>ZF14</b> POT=10% CUT=0.1 Rh=P (6 m la cornișă)	Suprafață constructibilă	-	-	-	-	730.34	10	7303.36	42.96
	Suprafață de spații verzi amenajate	-	-	-	-	5842.68	80		
	Suprafață betonată (inclusiv circulații)	-	-	-	-	730.34	10		
	<b>Total ZF14</b>	-	-	-	-	7303.36	100		
<b>ZF03</b>	Terenuri agricole (vie)	17.000	100	17.000	100	-	-	-	-
<b>Total general</b>		<b>17.000</b>	<b>100</b>	<b>17.000</b>	<b>100</b>	<b>17.000</b>	<b>100</b>	<b>17.000</b>	<b>100</b>

#### 4. Echiparea tehnico-edilitară și circulația

- **Circulația și accesul:** Accesul auto se va realiza prin drumurile de exploatare existente (DE 527/1, DE 526, DE 522, DE 516) care fac legătura directă cu DJ 223. Proiectul propune modernizarea acestora și amenajarea de alei pietonale, platforme betonate pentru parcaje auto și autocare.
- **Alimentarea cu apă:** Se va realiza provizoriu în sistem propriu din puț forat (conduce + gospodărie de apă), urmând racordarea la sistemul centralizat al comunei după extinderea rețelei publice.
- **Canalizarea:** Apele uzate menajere vor fi colectate provizoriu într-un bazin vidanjabil etanș / microstație de epurare de incintă. Apele pluviale de pe platformele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și stocate într-un bazin de retenție pentru udarea spațiilor verzi.
- **Alimentarea cu energie electrică și încălzirea:** Se va realiza un bransament nou public. Încălzirea se va asigura prin centrale termice proprii, fiind încurajată utilizarea pompelor de căldură și a panourilor fotovoltaice.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
COMUNA SEIMENI  
PRIMĂRIA



Str. Principală, nr. 95, Seimeni, jud. Constanta, tel/fax: 0241/239174, e-mail: [registratura@primaria-seimeni.ro](mailto:registratura@primaria-seimeni.ro)

### 5. Avize, acorduri și condiții obligatorii

Documentația a obținut toate avizele favorabile solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1/14.01.2025, impunându-se următoarele condiții tehnice majore în fazele următoare (DTAC):

1. **Ministerul Culturii (DJC Constanța - Aviz 792/2025):**
2. **Direcția de Sănătate Publică (Aviz IMA 10977 R/2025):.**
3. **M.A.P.N. (Aviz DT/11136):**
4. **Iridex Group Salubritate (Aviz 3081/2025)**
5. **Serviciul Public Apa Seimeni: nr.123/10.08.2025**
6. **Orange Romania SA: AF0678946/30492/27973/01.08.2025**
7. **Transelectrica: nr.11857/05.08.2025**
8. **Rețele electrice: nr.27403453/23.07.2025**
9. **A.B.A.D.L.:NR.15935/31.07.2025**
10. **ANIF: nr. A 157/04.08.2025**
11. **Direcția Județeană de Mediu Constanta: decizia etapei de încadrare nr.41/15.10.2025**
12. **Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale: nr 5/14.01.2026**
13. **Consiliul Județean Constanta: nr. 1727/02.03.2026**
14. **Studiu Pedologic: 508/28.08/2025**
15. **Studiul Geotehnic.**

### 6. Rezultatele implicării publicului

Procedura de informare și consultare a populației s-a desfășurat în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010 și HCL Seimeni nr. 61/2020. În etapa aprobării PUZ, documentația a fost pusă la dispoziția publicului în format fizic și online timp de 30 de zile (începând cu 13.03.2026), prin Anunțul public nr. 1825/10.03.2026. **Nu s-au înregistrat obiecții, sugestii sau contestații în scris din partea cetățenilor**, aspect consemnat în Rezultatul etapei nr. 2450/14.04.2026 și în Raportul Final nr. 2503/16.04.2026.

### 7. Concluzii și propuneri

Documentația tehnică pentru Planul Urbanistic Zonal îndeplinește toate condițiile de formă și fond prevăzute de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 50/1991 și normele locale. Toate avizele solicitate sunt favorabile și valabile.

Față de cele prezentate, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Seimeni **propune spre analiză și aprobare Consiliului Local** proiectul de hotărâre privind aprobarea PUZ – „Introducere teren în intravilan și reglementare parcele pentru construire tabără pentru copii în comuna Seimeni”.

Întocmit,

Compartiment-Urbanism, Amenajarea teritoriului și Achiziții

**Logofatu Gabriela-Ionela**