

**PROIECT DE HOTARARE**

privind stabilirea limitei de sud a zonei de impozitare A din Eforie Sud si a zonei VIII-A din P.U.G.

**PRIMARUL ORASULUI EFORIE,**

Avand in vedere:

- raportul S.A.D.P.P., A.S., S.V.T.I., C.J.C.A.;
- art. 453 din Codul Fiscal;
- art. 31 din Legea 350/06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HCL 71/29.04.2002 privind aprobarea reactualizarii P.U.G.;
- HCL nr. 265/18.12.2001 privind incadrarea pe zone a terenurilor din cadrul Orasului Eforie din punct de vedere fiscal;

In temeiul prevederilor OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Primarul Orasului Eforie propune spre aprobarea plenului Consiliului Local Eforie urmatorul

**PROIECT DE HOTARARE**

Art. 1.

Se aproba ca toate imobilele care au acces din strada Mihai Eminescu din localitatea Eforie Sud apartin de zona A Eforie Sud de impozitare si zona VIII-A din Planul Urbanistic General.

Art. 2. Modificarile se aplica de la 01.01.2027.

Art. 3. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

Aprilie 2026

**PRIMAR**  
Serban Robert Nicolae

Arhitect Sef  
Ferencz Eduard





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

---

**REFERAT DE APROBARE**

*in vederea initiierii Proiectului de Hotarare privind stabilirea limitei de sud a zonei de impozitare A din Eforie Sud si a zonei VIII-A din P.U.G.*

Avand in vedere :

- art. 453 din Codul Fiscal;
- art. 31 din Legea 350/06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HCL 71/29.04.2002 privind aprobarea reactualizarii P.U.G.;
- HCL nr. 265/18.12.2001 privind incadrarea pe zone a terenurilor din cadrul Orasului Eforie din punct de vedere fiscal;

*Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind stabilirea limitei de sud a zonei de impozitare A din Eforie Sud si a zonei VIII-A din P.U.G.*

*PRIMAR,*  
Serban Robert Nicolae

Arhitect Sef  
Ferencz Eduard



R O M Â N I A  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
ORAȘUL EFORIE

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind stabilirea limitei de nord a zonei de impozitare B din Eforie Sud si a zonei VIII-A din P.U.G.

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- art. 453 din Codul Fiscal;
- art. 31 din Legea 350/06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- HCL 71/29.04.2002 privind aprobarea reactualizării P.U.G.;
- HCL nr. 265/18.12.2001 privind incadrarea pe zone a terenurilor din cadrul Orasului Eforie din punct de vedere fiscal;

Conform Codului Fiscal:

**Articolul 453**

Definiții

**i)** zone din cadrul localității - zone stabilite de consiliul local, în funcție de poziția terenului față de centrul localității, de rețelele edilitare, precum și de alte elemente specifice fiecărei unități administrativ-teritoriale, conform documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, registrelor agricole, evidențelor specifice cadastrului imobiliar-edilitar sau altor evidențe agricole sau cadastrale care pot afecta valoarea terenului.

Conform Legii 350/06.06.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

**Articolul 31**

**a)...**

**b)**regimul economic al imobilului - folosința actuală, extrasul din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;

**c)**regimul tehnic al imobilului - extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare și, după caz, perioada de valabilitate, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă;

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Arhitect Sef  
Ferencz Eduard

REPUBLICA ROMANIA  
MEDIUL CIBETIC  
OFICIUL NATIONAL  
CONSILIU

Art. 1. Scopul prezentei...

- asigurarea...
- dezvoltarea...
- protejarea...
- promovarea...
- realizarea...

Art. 2. Scopul prezentei...

Art. 3. Scopul prezentei...

Art. 4. Scopul prezentei...

Art. 5. Scopul prezentei...

Art. 6. Scopul prezentei...

Art. 7. Scopul prezentei...

Art. 8. Scopul prezentei...

Art. 9. Scopul prezentei...

Art. 10. Scopul prezentei...

Art. 11. Scopul prezentei...

Art. 12. Scopul prezentei...

265

*[Handwritten signatures]*

EFORIE SUD

**Zona A** – Teritoriul cuprins între Marea Neagră și linia delimitată de străzile Mihai Eminescu, Progresului și D.N. 39, având ca extremitate la nord Tabăra de copii "Luminița".

**Zona B** – Teritoriul cuprins între linia ce delimitează partea de vest și sud a zonei A, linia intravilanului orașului în partea de vest, iar la sud linia linia delimitată de strada Nicolae Bălcescu, Mihai Viteazu și Nicolae Titulescu.

**Zona C** – Teritoriul cuprins între strada Mihai Viteazu, Nicolae Bălcescu, Gheorghe Doja și prelungirea acesteia până la limita intravilanului și limita de sud a intravilanului orașului Eforie.

**Zona D** – Teritoriul cuprins între linia de delimitată de drumul de acces către Turnul de televiziune Tuzla pe latura de E, teren aparținând Consiliului Local Tuzla pe latura de N și de S, lac Techirghiol pe latura de V.

**Eforie Nord**

**Zona A** – Teritoriul cuprins între linia delimitată de D.N. 39 (porțiunea Tabăra "Luminița" - Hotel "Belvedere"), strada Mihail Kogălniceanu (până la "Nunta Zamfirei"), bulevardul Republicii și Marea Neagră, având ca extremități la nord intravilanul orașului și la sud Tabăra de copii "Luminița".

**Zona B** – Teritoriul cuprins între linia de delimitare partea vestică a zonei A și D.N. 39.

**Zona C** – Teritoriul cuprins între D.N. 39 și limita intravilanului de vest din Eforie Nord.

La limita care delimitează ambele părți ale străzii se va încadra în zona superioară.

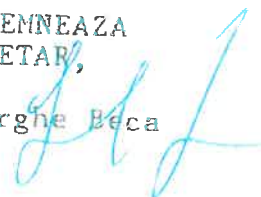
PRESEDINTE SEDINTA

Greco Octavian



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR,

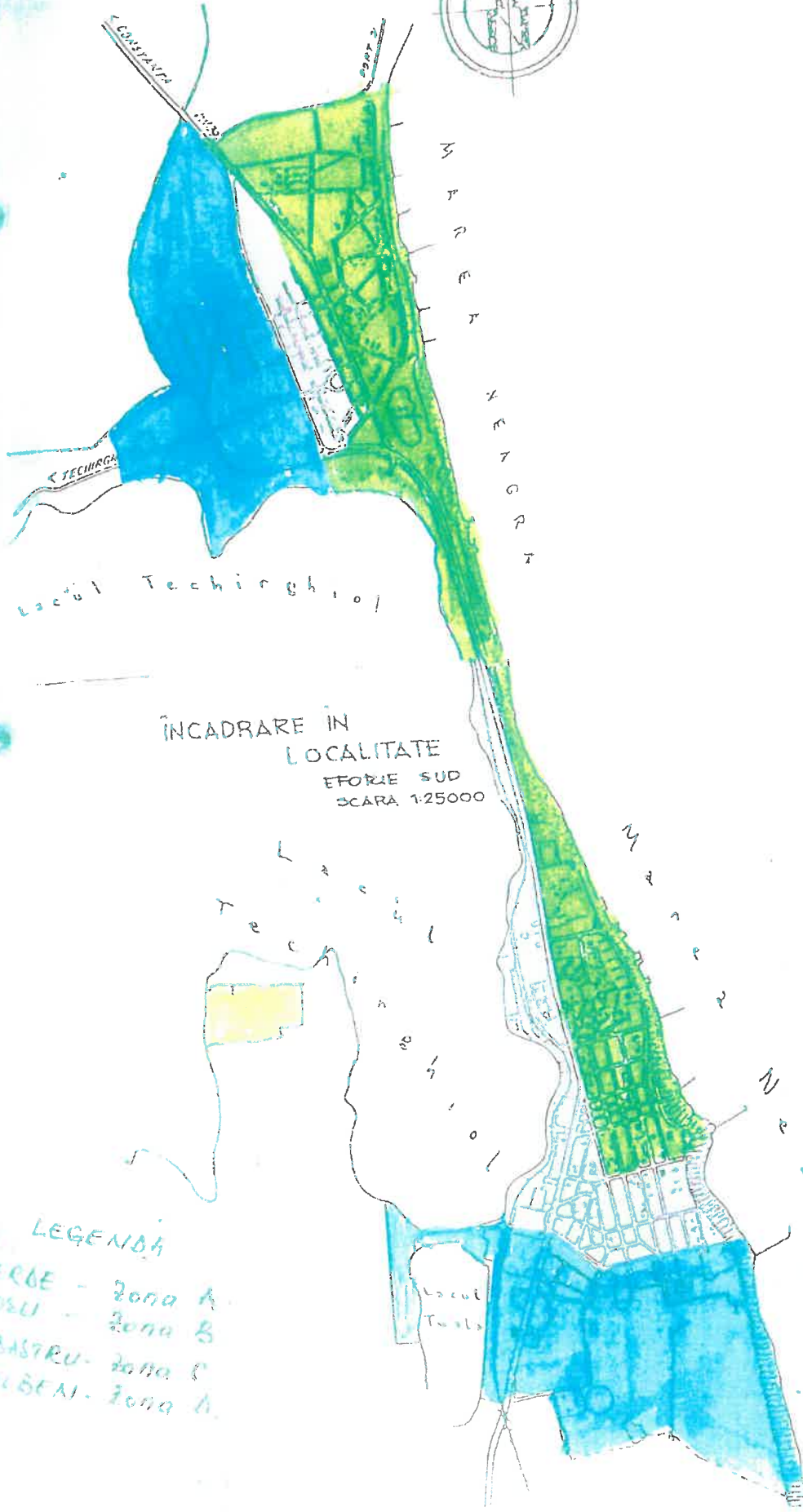
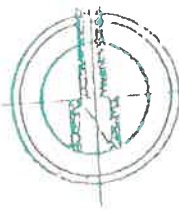
Jr. Gheorghe Beca



SCARA 1:25.000  
EFORIE NORD.

ANEXA nr 3

49



INCADRARE IN  
LOCALITATE  
EFORIE SUD  
SCARA 1:25000

LEGENDA

- TERRE - Zona A
- ZOSU - Zona B
- LEASTRU - Zona C
- MORSAI - Zona D

AMPLASAMENT CONSTRUCTIE



S.C. DAN CRIS UNIC S.R.L.



REACTUALIZARE

PLAN URBANISTIC GENERAL

ORAS EFORIE

BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL EFORIE

DATA ELABORARII: APRILIE 2002

interioară.

### 3.2. Evoluție posibilă, priorități

După cum s-a arătat în travilanul orasului se învecinează cu orasul Techirghiol și Tuzla. În acest sistem prin direcționarea unor activități economice care să producă o circulație intensă între aceste trei localități ar putea să deschidă calea interfuncționalității și cooperării ce duce la dezvoltarea relațiilor interadministrative. Numai așa s-ar forma o conurbatie sau cel puțin nucleul acesteia. Atâta timp cât Constanța atrage majoritatea investițiilor este mult mai greu să reușească adăugarea unor funcțiuni economice care să contribuie la dezvoltarea localităților.

### 3.3. Dezvoltarea activităților.

În vederea dezvoltării activităților economice s-au rezervat terenuri pentru dezvoltarea turismului în Eforie Sud și Nord precum și o suprafață importantă cu legături CF și auto în zona de vest pentru dezvoltarea de ramuri economice industriale - slab reprezentate - nepoluante.

### 3.5. Evoluția populației

Din relațiile orasului cu teritoriul și luând în considerare distanțele mici între localități coroborat cu gradul de ocupare a forței de muncă nu se prevede o creștere a numărului locuitorilor în următorii 10 ani. Sporul migrator ar putea juca un rol relativ important prin stabilirea locuințelor locuitorilor Municipiului Constanța în orasul Eforie.

### 3.6. Organizarea circulației

\*Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun.

După analiza situației prezente se impune mutarea traficului de tranzit de pe strada Traian din Eforie Nord pe o arteră la limita intravilanului, paralela cu calea ferată care va reintra pe traseul DN 39 în zona Baile Reci după stația CF. Această arteră va traversa linia CF și strada 23 August printr-un pasaj denivelat. Prin amenajarea Campusului NATO în spatele stației CF din Eforie Sud este necesară realizarea unei comunicări directe (fără barieră) între acesta și DN 39 (strada Republicii) Această intervenție trebuie corelată cu construcția noii stații CF din Eforie Sud.

\*Organizarea circulației feroviare

Se mențin terenurile necesare dublării căii ferate în vederea circulației ramelor electrice care vor spori numărul de călători și în afara sezonului estival.

De asemenea se impune realizarea stației de călători Eforie Sud pe latura dinspre oras a liniei concomitent cu rezolvarea nodului de circulație și a pasajului pentru pietoni.

Transportul în comun va ocupa traseele din centrul de greutate al orasului eliberate de traficul de tranzit.

### 3.7. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilant teritorial.

Prin Decizia nr. 71 din 1991 a Prefecturii Județului Constanța s-a aprobat intravilanul orasului Eforie în suprafață de 807,76 ha. Odată cu realizarea proiectului cadastral al întregului teritoriu din intravilan și relațiilor cu teritoriile administrative învecinate s-a bornat și planimetrat prin lucrarea executată de PROLIF Constanța și aprobată de Consiliul Local.

Urmare acestui studiu suprafața în intravilan este de 857,3278 ha.

#### \*Zonificare funcțională

Având în vedere complexitatea teritoriului studiat aceasta se împarte în zone cu funcționalități și probleme asemănătoare plecând de la limita nordică după cum urmează:

- **Zona I A (Steaua de Mare)** funcțiune balnear-turistică cu bază de tratament și unități de cazare în hoteluri cu 12 niveluri, alimentație publică și agrement; delimitată - nord limita intravilan spre comuna Agigea; vest zona de locuințe; sud bulevardul Dorobanților.

- **Zona I B** (Parcelarea zona B+C și catelul de apă) cu funcțiune locuințe și construcții tehnico-edilitare.

- **Zona I C** - (teren agricol) între DN 39 și calea ferată.

- **Zona II A** - între faleză și b. dul Republicii cu funcțiune complexă: preponderent turism, agrement, cultură, sport, spații verzi și locuințe; delimitată la nord de bulevardul Dorobanților, la vest și sud lacul Techirghiol.

- **Zona II B** - (zona centrală)

- **Zona II C** - situată la vest de bulevardul Republicii cu funcțiune locuințe și dotări aferente, constituită urban.

- **Zona II D** - parcelarea proiect 11/92 zona agricolă - islaz

- **Zona II E** - la vest de calea ferată - islaz

- **Zona III Belona** cu suprafața cea mai mare de plajă, lacul de agrement Belona mărginită la nord de portul de agrement, hotel Belona, hotel Europa, bulevardul Republicii, Baile Reci - lacul Techirghiol și complexul Petrom. Funcțiunea dominantă este plajă căreia s-a alăturat funcțiunea de alimentație publică, comerț legat de plajă, agrement și în mică măsură cazare.

-**Zona IV-sosea de legătură**-un cordon litoral cuprins între mare și lacul Tekirghiol cu funcțiune dominantă de circulație (CF și auto) cu plaje și băi de nămol, în care sunt cuprinse câteva unități de cazare organizată în tabere pentru copii și complexul Petrom, vile și o unitate de tratament la sud (construcție în dezafectare) cuprinsă între complexul Vraja Mării, lacul Tekirghiol și sanatoriul Dr. Climescu

-**Zona V- Sanatoriul Dr. Climescu** cu funcțiune medicală și terapeutică de recuperare ortopedică cu activitate permanentă.

-**Zona VI** cu funcțiune împărțită între locuire și cazare, agrement, depozitare, stație CF, delimitată la nord de str. Inginerilor-Sanatoriu Dr. Climescu la vest de lacul Techirghiol la sud de strada Vlad Tepes. Funcțiunea turistică este reprezentată vile și hoteluri cu 4÷7 niveluri, câteva numai cu cazare.

-**Zona VII A** se întinde de la strada Tepes Vodă la nord, lac Techirghiol la vest și strada Mihai Eminescu la sud are ca funcțiune dominantă de locuit. Funcțiunea turistică de cazare la localnici a făcut să se dezvolte construcțiile pentru alimentație publică și comerț amplasate pe traseele pietonale spre plaje fiind concentrate pe traseul străzii Dezrobirii.

-**Zona VII B** - zona centrală

-**Zona VIII**- se întinde de la strada Mihai Eminescu la nord; strada Negru Vodă la vest și limita construită la sud este zona cu o reprezentare turistică redusă-hotel și camping Cosmos; din punct de vedere urban este în curs de constituire prin intervenția Consiliului Local de redare a terenurilor abuziv ocupate de pe traseul străzilor proiectate și nerealizate ale parcelării Movilă

-**Zona IX A**- cuprinde faleza de la Capul Turcului și o porțiune din uscat; teren liber proprietate privată a Consiliului Local.

-**Zona IX B**- cuprinde terenurile agricole atribuite de Consiliul Local Tuzla la Legea 18/1991 la limita construită a nucleului urban Eforie Sud, o linie imaginară între Liceu și Castelul de apă și limita intravilanului între Eforie și Tuzla. (Islaz)

Această suprafață este neconstruită și este parțial în proprietatea privată a Primăriei și parțial proprietari de teren agricol urmare aplicării Legii 18/1991. Zona începe să fie interesantă pentru construcția de case de vacanță.

-**Trup izolat B** - islaz

3.8 Măsuri în zonele cu riscuri naturale.

Măsurile ce se impun a fi luate în vederea consolidării, alunecărilor falezelor și a conservării suprafețelor de plaje sunt:

-refacere, reparații la construcțiile de aparare acvatică - diguri, epiuri.

-documentații pentru construcții noi de aparare

-refacerea canalizațiilor menajere și pluviale

-continuarea lucrărilor de drenare a apelor dulci ce se infiltrează în lacul Techirghiol.

-lucrări de sprijinire a falezelor.

3.9. Dezvoltarea echipării edilitare.

Gospodăria complexă a apelor

Lucrările hidrotehnice propuse:

-continuarea și definitivarea lucrărilor de protecție a lacului Techirghiol cu executarea de puturi forate în partea de nord și sud a lacului din care se vor pompa apele în complexele de înmagazinare;

-amenajarea digurilor de protecție din zona de vest a lacului;

-realizarea deversorului de descărcare de la barajul principal;

-definitivarea lucrărilor la conducta de Ø 1400-1600 ce va evacua apele dulci acumulate în spatele barajului precum și celelalte prevederi ale proiectului nr. 1315/2/1998 ICPGA

-continuarea lucrărilor de protejare a fazei și plajelor, reparații și reabilitări ale construcțiilor hidrotehnice existente

Lacul Belona se va curăța, îndigui și se va reda circuitului de agrement al orasului.

\*Alimentarea cu apă.

Sunt necesare reparații, modernizări ale complexului de înmagazinare Eforie Nord care prin debit și presiune (este amplasat la cota +35,0 m) face față necesarului de apă

Zonele de locuit propuse vor fi alimentate cu apă din rețele ce se vor conecta la stațiile de înmagazinare și pompare din apropiere.

\*Canalizare

Pentru noile investiții se propune lărgirea ariei de cuprindere a canalizării menajere și pluviale.