

ASOCIAȚIA PATRONALA „EFORIA TURISTICĂ”
Sediu: Eforie-Nord, str. Bucovinei - 15, Eforie Nord
Tel. 0722317974 (presedinte)
CUI 45731229
e-mail: apteforie@gmail.com

Primaria Eforie

Nr. 163/ 29.09.2026

CĂTRE :

NrReg 26252 din 29.09.2026

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE

În atenția Domnului Primar
și

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI EFORIE

În atenția Secretarului General al Orașului Eforie

OBIECT: Observații și propuneri de amendare a documentației PUZ „PLAJĂ EFORIE” și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

„PUZ-ul nu trebuie să transforme această definiție a sezonului estival într-o interdicție urbanistică absolută pentru orice activitate economică sau dotare care poate funcționa legal în extrasezon, mai ales într-o stațiune balneoclimatică cu populație și activitate turistică permanente.”

- **Materialele transmise vor purta mențiunea ”Propuneri pentru proiectul de hatarare privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal ”PUZ PLAJE EFORIE”.**
- **Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a institutiei, la linkul <https://www.consiliullocaleforie.ro/dezbateri-publice-dinamic/>.**
- **Nepreluarea recomandarilor formulate si inaintate in scris va fi justificata in scris.**

Subscrisa Asociatia Patronala Eforie Turistica, organizație care reprezintă interesele operatorilor și ale mediului turistic local, prin reprezentant operatori plaje dl. Bogdan Bitoi, formulam prezenta adresă în legătură cu documentația Planului Urbanistic Zonal „Plaje Eforie”, precum și cu Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

În urma analizării sintezei documentației prezentate, apreciem că anumite prevederi propuse necesită clarificări și, după caz, modificări înainte de aprobarea PUZ-ului.

Nu contestăm necesitatea reglementării urbanistice a zonei de plajă. Considerăm însă că viitorul regulament trebuie să fie adaptat realităților orașului Eforie, să ofere reguli clare și predictibile și să evite introducerea unor restricții care nu sunt fundamentate suficient sau care pot produce efecte disproporționate asupra activității turistice și economice locale.

În acest sens, vă supunem atenției următoarele:

1. Regimul de funcționare în extrasezon. Necesitatea recunoașterii caracterului permanent al activității turistice din Eforie

Din documentația de sinteză rezultă că valorificarea turistică a plajei este raportată la perioada **1 mai - 30 septembrie**, iar dotările temporare sunt concepute pentru funcționare sezonieră, cu obligația demontării acestora la sfârșitul sezonului.

Considerăm că această abordare trebuie reconsiderată.

Eforie nu este o localitate a cărei activitate turistică încetează la data de 30 septembrie. Specificul orașului este diferit de cel al unei stațiuni exclusiv estivale.

Eforie Nord și Eforie Sud au un caracter balneoclimatic, există baze de tratament, unități de cazare și activități economice care deservește persoane prezente în localitate și în afara perioadei clasice a sezonului estival.

Prin urmare, solicităm să fie făcută o distincție clară între **definirea sezonului estival și interzicerea funcționării unor activități în extrasezon**.

În forma actuală, documentația riscă să transforme perioada 1 mai - 30 septembrie dintr-o referință privind sezonul estival într-o **interdicție urbanistică generală de funcționare în perioada 1 octombrie - 30 aprilie**.

Solicităm să se precizeze în mod expres:

- **care este temeiul legal pentru instituirea unei asemenea interdicții generale;**
- **dacă legislația privind sezonul estival impune și încetarea oricărei activități economice de pe plajă în extrasezon;**
- **cum sunt tratate activitățile care deservește turismul balnear;**
- **cum sunt tratate structurile și dotările care pot funcționa în extrasezon fără ocuparea suplimentară a plajei și fără afectarea mediului.**

Propunem introducerea în RLU a unei prevederi distincte care să permită **menținerea și, după caz, funcționarea în extrasezon a dotărilor autorizate, pentru locațiile deschise permanent, care nu afectează plaja, circulația publică, lucrările de întreținere și protecția mediului**, cu respectarea tuturor condițiilor legale aplicabile.

2. Raportul dintre perioada de exploatare a plajei și funcționarea activităților economice

Documentația trebuie să clarifice relația dintre regimul de utilizare a plajei și regimul de funcționare al operatorilor. Faptul că anumite dotări sunt caracterizate drept „sezoniere” nu ar trebui să conducă automat la concluzia că orice activitate desfășurată într-o construcție sau amenajare autorizată trebuie să înceteze la 30 septembrie.

Trebuie făcută diferența între:

ocuparea sezonieră intensivă a plajei, prin șezlonguri, umbrele și alte dotări, și **funcționarea unei construcții sau dotări existente**, care poate fi exploatată în condiții legale și în extrasezon. Solicităm ca această distincție să fie introdusă explicit în RLU.

3. Limitarea la 40% a suprafeței închise a beach-barurilor

Documentația prevede că **zona închisă a unui beach-bar poate reprezenta maximum 40% din suprafața acestuia**.

Solicităm indicarea temeiului legal și a fundamentării tehnice care au determinat stabilirea acestei valori. Considerăm că o limitare procentuală rigidă poate conduce la situații nejustificate.

De exemplu, un beach-bar cu o suprafață vitrată foarte mare poate avea un impact vizual și peisagistic redus, deși, din punct de vedere al calculului suprafeței închise, poate depăși procentul stabilit. Nu vedem justificarea pentru care o soluție arhitecturală cu suprafețe vitrate, demontabile și transparente ar trebui tratată identic cu o construcție cu pereți opaci.

Solicităm:

- 1. prezentarea fundamentării procentului de 40%;**
- 2. definirea exactă a noțiunii de „suprafață închisă”;**
- 3. precizarea modului de calcul pentru suprafețele vitrate;**
- 4. precizarea regimului panourilor glisante, tâmplăriei mobile și altor elemente demontabile;**
- 5. analizarea posibilității înlocuirii procentului rigid de 40% cu criterii urbanistice și arhitecturale obiective.**

Considerăm că trebuie reglementat impactul construcției, nu penalizată o anumită soluție arhitecturală.

4. Demontarea anuală a foișoarelor de salvamar

Documentația prevede foișoare de observație pentru salvamar și tratează dotările de pe plajă în logica montării și demontării sezoniere.

Solicităm reanalizarea acestei obligații în cazul infrastructurii destinate salvării și siguranței persoanelor.

Un foișor de salvamar nu are aceeași natură cu o terasă sezonieră sau cu o dotare comercială. Este o **dotare de interes public, destinată siguranței persoanelor**.

În aceste condiții, solicităm să se explice:

- care este necesitatea tehnică a demontării anuale;
- cine suportă costurile de demontare;
- cine suportă transportul și depozitarea;
- cine suportă verificarea și repararea;
- unde sunt depozitate aceste structuri;
- care este costul anual estimat pentru această operațiune.

În măsura în care foișoarele sunt realizate ca structuri demontabile și nu împiedică lucrările de întreținere a plajei, propunem ca acestea să poată fi **menținute pe amplasament pe tot parcursul anului**.

Nu considerăm justificată generarea anuală a unor cheltuieli publice pentru demontarea și remontarea unei infrastructuri care are ca scop principal protejarea vieții și integrității persoanelor.

5. Utilitățile. Corelarea obligațiilor operatorilor cu realizarea infrastructurii publice

Documentația propune extinderea infrastructurii de apă și canalizare, inclusiv aproximativ 7.720 m de rețea de apă, aproximativ 6.750 m de conducte de refulare și cinci stații de pompare.

Solicităm clarificarea:

- cine realizează aceste investiții;
- cine le finanțează;
- care este termenul de realizare;
- cine va administra infrastructura;
- când va fi efectiv disponibilă pentru racordare.

Considerăm că operatorii nu trebuie puși în imposibilitatea de a funcționa ca urmare a unei obligații de racordare la o infrastructură care nu este încă disponibilă.

Solicităm introducerea unor **soluții tranzitorii clare**, aplicabile până la punerea în funcțiune a infrastructurii publice.

6. Regimul WC-urilor ecologice și termenul de 24 de luni

Documentația permite utilizarea WC-urilor ecologice vidanjabile pentru o perioadă de maximum 24 de luni, până la realizarea rețelelor hidroedilitare.

Solicităm ca termenul să fie raportat la **data la care infrastructura publică devine efectiv disponibilă pentru racordare**.

Nu poate fi imputat operatorului faptul că o rețea publică prevăzută în PUZ nu este realizată în termenul anticipat de proiectant.

7. Modificarea sectorizării plajei

Documentația precizează că sectorizarea poate fi modificată de beneficiar / A.B.A. Dobrogea-Litoral în funcție de necesități.

Solicităm definirea clară a acestei posibilități.

Dacă modificarea sectorizării poate afecta suprafața exploatată, numărul de beach-baruri, POT, CUT, accesurile sau capacitatea sectorului, trebuie stabilită o procedură transparentă și criterii obiective.

Nu considerăm oportun ca elemente cu efect direct asupra reglementărilor urbanistice aprobate prin PUZ să poată fi modificate fără o procedură clară și verificabilă.

8. Situația investițiilor și construcțiilor existente

Sinteza precizează că RLU nu are rolul de a legaliza construcții executate fără autorizație sau contrar autorizației existente.

Considerăm ca pentru investițiile deja executate trebuie stabilit un **regim tranzitoriu clar**, astfel încât adoptarea noului PUZ să nu genereze automat obligații de desființare sau modificare fără analizarea situației juridice și fără acordarea unui termen rezonabil de conformare.

9. Impactul economic și social al noilor restricții

Solicităm ca documentația să prezinte efectele concrete ale noilor reglementări asupra activității economice locale.

În mod particular, trebuie analizat impactul restricțiilor asupra:

- **operatorilor economici;**
- **investițiilor existente;**
- **locurilor de muncă;**
- **turismului balnear;**
- **activității turistice din extrasezon;**
- **veniturilor locale;**
- **cheltuielilor suportate de administrația publică;**

- costurilor suportate de operatori pentru conformarea cu noul regulament.

Considerăm că o reglementare urbanistică trebuie să analizeze și efectele pe care propriile restricții le produc asupra comunității și economiei locale.

SOLICITARE FINALĂ

Având în vedere cele prezentate, Asociația Patronală Eforia Turistică solicită ca prezentele observații să fie înaintate elaboratorului documentației PUZ „Plaje Eforie” și analizate înainte de aprobarea documentației în Consiliul Local al Orașului Eforie.

Solicităm, în mod particular, ca pentru fiecare dintre restricțiile introduse prin noul Regulament Local de Urbanism să fie prezentate:

1. temeiul legal;
2. justificarea tehnică;
3. studiul sau documentul de fundamentare;
4. impactul asupra activităților existente;
5. impactul economic și social;
6. responsabilitatea financiară pentru obligațiile impuse administrației publice sau operatorilor.

Considerăm că viitorul PUZ trebuie să asigure protecția plajei și a mediului, siguranța persoanelor și accesul public, dar în același timp trebuie să permită funcționarea unei stațiuni turistice și balneoclimatice care are viață economică și turistică și în afara perioadei 1 mai - 30 septembrie.

În mod particular, solicităm ca în forma finală a RLU să nu fie introdusă o interdicție urbanistică generală și nediferențiată pentru activitățile din extrasezon, în lipsa unei fundamentări legale și tehnice explicate.

Totodată, solicităm ca investițiile și dotările existente, legal autorizate, precum și infrastructura publică de salvare și siguranță să fie tratate distinct, prin reguli proporționale cu funcțiunea și importanța acestora.

Vă rugăm să ne comunicați punctul de vedere al elaboratorului documentației asupra observațiilor de mai sus și, în cazul în care acestea nu sunt preluate în documentația finală, motivele tehnice și juridice pentru respingerea fiecărei propuneri.

Cu considerație,

Reprezentant operatori plaja
ASOCIAȚIA PATRONALĂ EFORIA TURISTICĂ

BOGDAN BIȚOI

