U.A.T. EFORIE PH
REGISTRUL
NR. 255 DATA 23 09 2026

AVIZAT
SECRETAR GENERAL

PROIECT DE HOTARARE

Privind aprobarea *Plan urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE”*

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de Primarul orasului Eforie
- Cererea nr. 24459 din 10.09.2026 prin care Oraşul Eforie prin Primar Robert-Nicolae Şerban solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal *„ELABORARE PUZ PLAJE EFORIE”*;
- H.C.L. nr. 39/25.02.2025;
- Protocolul de colaborare nr. 6011/04.03.2025 si nr. 3890/04.03.2025 incheiat între ORAŞUL EFORIE şi ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ APELE ROMÂNE DOBROGEA LITORAL;
- Certificatul de urbanism nr. 217 din 03.07.2025;
- Referatul de aprobare;
- Avizul de oportunitate nr. 3 din 22.10.2026 inregistrat cu nr. 30387/22.10.2025;
- Raportul informării şi consultării publicului nr.6003/ 06.03.2026;
- H.C.L. nr. 205/2026 si nr. 162/2026 Privind aprobarea realizarii de accese noi si bransamente/racorduri la reţelele edilitare pe domeniul public şi privat al oraşului Eforie, pentru constructiile si dotarile ce se vor edifica pe domeniul public al STATULUI ROMÂN administrat de Administraţia Naţională Apele Române prin Administraţia Bazinală Dobrogea Litoral
- H.C.L. nr. 71/2002 si nr. 43/2022 pentru aprobarea republicarii PUG-ului orasului Eforie si Regulamentul Local de Urbanism;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificarile si comleterile ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificarile si comleterile ulterioare;
- Prevederile Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;
- Prevederile H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
-Prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 19 din 22 februarie 2006 privind utilizarea plajei Mării Negre şi controlul activităţilor desfăşurate pe plajă;
- Prevederile art. 582 din Legea nr. 169 din 5 august 2026 Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului Şi Construcţiilor

In temeiul art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c), precum si art. 139 alin. (3), lit. e) din O.U.G. nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completarile si modificarile ulterioare si Regulamentului de functionare al Consiliului Local, supun spre aprobarea plenului Consiliului Local al Orasului Eforie urmatorul

PROIECT DE HOTARARE

Art. 1. Se aproba Plan Urbanistic Zonal (PUZ) *„PUZ PLAJE EFORIE”*.

Art. 2. Datele cuprinse in Planul Urbanistic Zonal aprobat conform art. 1 modifica, completeaza si detaliaza prevederile din documentatia de urbanism Planul Urbanistic General al Orasului Eforie aprobat prin H.C.L. nr. 71/2002 si 43/2022 pentru suprafata de teren studiata prin documentatie de 927.864,00 mp plajă şi 74.608mp diguri.

Art. 3. Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotarari are caracter de reglementare specifica si nu da dreptul la construire pana la emiterea autorizatiei de construire.

Art. 4. Durata de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) *„PUZ PLAJE EFORIE”*, este de 5 ani.

Art. 5. Dupa aprobare, prezenta hotarare insotita de documentatia de aprobare a PUZ si RLU se transmite Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, in vederea actualizarii din oficiu a modului de utilizare a terenului inregistrat in sistemul integrat de cadastru si carte funciara.

Art. 6. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul Orasului Eforie.

Art. 7. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul general al Orasului Eforie.

Eforie, 2026.

PRIMAR

ŞERBAN Robert Nicolae

Intocmit:
Arhitect Sef Eduard Ferencz

Nr. 25595 din 22.09.2026

REFERAT DE APROBARE

în vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea

Plan urbanistic zonal – „ PUZ PLAJE EFORIE"

Avand in vedere:

- Cererea nr. 24459 din 10.09.2026 prin care Oraşul Eforie prin Primar Robert-Nicolae Şerban solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ *PUZ PLAJE EFORIE"*;
- H.C.L. nr. 39/25.02.2025;
- Protocolul de colaborare nr. 6011/04.03.2025 si nr. 3890/04.03.2025 incheiat între ORAŞUL EFORIE şi ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ APELE ROMÂNE DOBROGEA LITORAL;
- Certificatul de urbanism nr. 217 din 03.07.2025;
- Referatul de aprobare;
- Avizul de oportunitate nr. 3 din 22.10.2026 inregistrat cu nr. 30387/22.10.2025;
- Raportul informării şi consultării publicului nr.6003/ 06.03.2026;
- H.C.L. nr. 205/2026 si nr. 162/2026 Privind aprobarea realizarii de accese noi si bransamente/racorduri la reţelele edilitare pe domeniul public şi privat al oraşului Eforie, pentru constructiile si dotarile ce se vor edifica pe domeniul public al STATULUI ROMÂN administrat de Administraţia Naţională Apele Române prin Administraţia Bazinală Dobrogea Litoral
- H.C.L. nr. 71/2002 si nr. 43/2022 pentru aprobarea republicarii PUG-ului orasului Eforie si Regulamentul Local de Urbanism;
- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificarile si comleterile ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificarile si comleterile ulterioare;
- Prevederile Ordinului nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism;
- Prevederile H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
-Prevederile Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;
-Prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 19 din 22 februarie 2006 privind utilizarea plajei Mării Negre şi controlul activităţilor desfăşurate pe plajă;
- Prevederile art. 582 din Legea nr. 169 din 5 august 2026 Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului Şi Construcţiilor

Faţă de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobaţi proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE"

PRIMAR

ŞERBAN Robert Nicolae

Intocmit şi redactat:
Arhitect Sef Eduard Ferenc

Nr. **25588** din **22.09.2026**
SERVICIUL URBANISM ȘI DISCIPLINA ÎN CONSTRUCȚII

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind aprobarea *Planului urbanistic zonal – „ PUZ PLAJE EFORIE"*

Având în vedere prevederile:

-Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

-Ordinului nr. 839/2009 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 50/1991;

-Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările si completările ulterioare;

-Ordinului nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001;

-Legii nr. 169/2026, privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

-Legii nr. 597/2001, privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre

-Ordonanței de urgență nr. 202 din 18 decembrie 2002, privind gospodărirea integrată a zonei costiere

- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Ordinului nr. 2701/2010 emis de Ministerul Dezvoltarii Regionale si Turismului, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism;

-H.C.L. nr. 71/29.04.2002 privind aprobarea Reactualizării Planului Urbanistic General al orașului Eforie;

-H.C.L. nr. 43/28.02.2022 privind aprobarea republicării Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism;

-H.C.L. nr. 205/11.08.2026 privind aprobarea de accese noi și branșamente /racorduri la rețelele edilitare pentru construcțiile și dotările ce se vor edifica pe plajele orașului Eforie;

- Protocolului de colaborare nr. 6011/04.03.2025 și nr. 3890/04.03.2025 încheiat între ORAȘUL EFORIE și ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ APELE ROMÂNE DOBROGEA LITORAL;

- Documentației PUZ elaborate de S.C. DECODESIGN S.R.L. din Constanța;

- Avizelor și acordurilor favorabile, solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 217 din 03.07.2026 și Avizul de oportunitate nr. 3 din 22.10.2026;

În contextul în care orașul Eforie este parte integrantă a unui teritoriu turistic strategic al litoralului românesc, este imperativ ca dezvoltarea zonei plajelor să se realizeze în baza unui instrument urbanistic actualizat, flexibil, bazat pe principii de dezvoltare sustenabilă, protejare a mediului, eficiență spațială și transparență decizională.

Luând act de necesitatea implementării programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona plajelor, ca domeniu public de interes national, este prevazuta evolutia in urmatoarele conditii:

- delimitarea fata de domeniul public si privat;
- amenajarea plajelor in scop turistic in concordanta cu legislatia actuala;
- reglementarea modului de utilizare a plajelor din punct de vedere urbanistic;
- reanalizarea si asigurarea nivelului de dotare pentru clasificarea acesteia si crearea conditiilor de desfasurare normala a curei balneo-marine in regim de eficienta si siguranta;
- delimitarea zonelor destinate activitatii de agrement nautic si a celor destinate imbaierii;
- amplasarea si realizarea noilor puncte de dotare (baruri de plaja, grupuri sanitare, dusuri, foisoare salvamar, asistenta medicala / baze salvare acvatica);
- Relationarea cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu dotari de interes general

În concluzie, reglementarea urbană strategică prin PUZ nu este doar o etapă procedurală, ci un mecanism activ de creare de valoare publică și de organizare a potențialului urban latent. Costurile inițiale, moderate raportat la dimensiunea teritoriului și la valoarea economică pe care o poate genera, sunt depășite de beneficiile structurale, juridice, economice și sociale ale intervenției. Astfel, PUZ-ul devine un instrument esențial de guvernanță urbană, generator de ordine spațială, stabilitate economică și încredere investițională, cu impact direct asupra dezvoltării durabile a orașului Eforie.

În temeiul art.129, alin. (1), alin. (3) - lit e) și alin. (6) - lit c), coroborat cu art.196 alin. (1) - lit a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, propunem analizarea și supunerea spre dezbatere și adoptare a proiectului de Hotărâre privind aprobarea *Planului urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE"*

ARHITECT-ȘEF
Eduard FERENCZ

DECODESIGN TEAM
tel/fax 0241 550556
office@decodesign.ro
www.decodesign.ro
J13/1291/2010 cod unic RO 27195087 S.R.L. Unirii 19A 900532 C-ta

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CUPRINS

CAPITOLUL I – PRESCRIPTII GENERALE

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

- GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI
  - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA
- SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CONSTRUCTIILOR PROVIZORII
- SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI
- SECTIUNEA IV: PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL
- OBSERVATII

CAPITOLUL II – PRESCRIPTII SPECIFICE

- **ZONA PLAJA EFORIE NORD SI SUD**

ANEXA I

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU PLAJA ORASUL EFORIE

ANEXA II

DOCUMENTATII DE PROIECTARE NECESARE A SE ELABORA DUPA AVIZAREA SI APROBAREA PREZENTULUI PLAN URBANISTIC ZONAL

OBSERVATII

CAPITOLUL I - PRESCRIPTII GENERALE

1.1. *ROLUL RLU*

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul de urbanism cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Regulamentul cuprinde prescriptii si recomandari generale la nivelul zonei studiate, prescriptii si recomandari specifice.

Prezentul regulament nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Initiator P.U.Z.: U.A.T. ORAȘ EFORIE ȘI ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ „APELE ROMÂNE" ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

1.2. *BAZA LEGALA A ELABORARII*

- HGR nr.525/1996
- Ghidul de aplicare a RGU aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/2000
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal GM-010-2000aprobat de Ordinul MLPAT 176/n/2000

DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplicã pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al orasului Eforie, pe toata lungimea plajei extinse in lungime de aproximativ 7 474m

CORELÃRI CU ALTE DOCUMENTATII

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile urmãtoarelor planuri urbanistice aprobate sau în curs de aprobare:

1. Planul Urbanistic General – beneficiar C.L.M. Eforie

ZONIFICARE

Plaja este subîmpărțita în sectoare mai mici care urmează să fie gestionate de către beneficiar. Sectorizarea care poate suferi modificari in functie de necesitati.

Delimitarea zonei studiate:
Zona studiata se afla in zona de est a orasului si se invecineaza astfel:

- la est – Marea Neagra
- la vest – teritoriu administrativ Eforie, domeniu privat si public al Consiliului Local si proprietati private ale persoanelor fizice si juridice.
- la nord – UAT Agigea;
- la sud – UAT Tuzla .

STRUCTURA CONTINUTULUI REGULAMENTULUI

Zone fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului continut:

GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1 - utilizări admise – criterii obligatorii
Articolul 2 - utilizări admise – criterii facultative
Articolul 3 - utilizări interzise

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE si CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4 - caracteristici ale parcelei de plaja(suprafeta, forma, dimensiuni)
Articolul 5 - amplasarea constructiilor provizorii fată de aliniament (grupuri sanitare+dusuri, cabine schimb, post prim ajutor, post salvamar, centru inchirieri dotari plaja, beach-bar)
Articolul 6 - amplasarea constructiilor provizorii pentru agrement nautic, cu motor si fara motor; dotari agrement copii; terenuri sport;
Articolul 7 – capacitatea turistica a plajei
Articolul 8 - circulatii si rampa acces
Articolul 9 – panouri informative
Articolul 10 - înăltimea maxima admisibila a clădirilor
Articolul 11 - aspectul exterior al constructiilor provizorii
Articolul 12 - conditii de echipare edilitara
Articolul 13 - spatii libere si spatii plantate pentru protejarea plajei
Articolul 14 - împrejmuiri

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)
Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

SECTIUNEA IV: PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

OBSERVATII:

Alcătuirea Regulamentului Local de Urbanism respecta acel considerent juridic (obligatoriu în alte tări ca, de exemplu, Franta) privind redactarea prin care, având în vedere faptul ca odată aprobat acesta devine opozabil în justitie, se interzic trimiterile de la prevederile pentru o unitate de referinta la alta, chiar daca sunt identice, pentru a nu se crea confuzii.

CAPITOLUL II - PRESCRIPTII SPECIFICE

PLAJA EFORIE NORD SI SUD

GENERALITĂTI: CARACTERUL ZONEI

- la est – Marea Neagra;
- la vest – teritoriu administrativ Eforie, domeniu privat si public al Consiliului Local si proprietati private ale persoanelor fizice si juridice;
- la nord – UAT Agigea;
- la sud – UAT Tuzla.

- **Zonificare funcțională**

Plaja este subîmpărțita în sectoare mai mici care urmează să fie gestionate de către beneficiar. Sectorizarea oate suferi modificari in functie de necesitati.

În secțiune transversală (E-V), cu adâncimi variabile în funcție de sector, dotări și tipologie, se propune o zonificare funcțională schematică, menită să aducă claritate și o mai bună administrare. Astfel plaja se împarte în **5 zone** :

- **zona de interventie / zona de lucru – 5.00m** de la limita apei ,zona de promenadă și de intervenție al A.B.A.D.L. fiind liberă de orice construcții și echipamente temporare;

- **zona 1 – variabil între 40-140 m – zona de plaja** aferenta sezlongurilor si umbrelelor , baze de agrement nautic (unde este cazul), foisoare de observatie ale salvamarilor, podine de acces, pubele selective pentru colectarea deseurilor;

- **zona 2 - variabil între 20-30 m - zona dotărilor de plajă ,** zona mediana a plajei, destinata amplasarii : beach-baruri, piscine asezate pe nisip, centru de închiriere a dotarilor pentru plaja, podine de acces, pubele selective pentru colectarea deseurilor;

- **zona 3 - variabil între 20-50 m zona destinata sporturilor de plaja,** poate contine terenuri de sport, locuri de joaca pentru copii neacoperite, piscine asezate pe nisip, dusuri , grupuri sanitare, cabine pentru schimbat vestimentatia podine de acces , pubele selective pentru colectarea deseurilor. Se vor adapta la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilitati ,incepand de la podinele de acces continuand cu toate dotarile plajei : grupuri sanitare, dusuri, cabine de schimb, puncte de prim ajutor.

- **zona 4 - variabil între 10-30 m - zona de protectie** adiacenta uscatului zonei de acces pe plaja, alcatuita din vegetatie autohtona, cu specii indigene cu rol de conservare, in scopul evitarii eroziunii costiere. Exemple – cea mai adaptata specie este Elaeagnus angustifolia (salcioara sau maslinul salbatic); Tamarix sau catina rosie – adaptat foarte bine la conditiile de pe litoral;

- Accesele se vor adapta la nevoile individuale ale persoanelor cu dizabilitati, incepand de la podinele de acces continuand cu toate dotarile plajei: grupuri sanitare, dusuri, cabine de schimb, puncte de prim ajutor.

- Se vor asigura zone destinate plajei pe nisip in proportie de cel putin 30% pe fiecare sector amenajat. La dimensionare nu se vor lua în calcul spațiile destinate amplasării altor dotări de pe plajă;

- Zona destinată plajei pe nisip in suprafata de 30% din suprafata totala inchiriata, va fi stabilită în asa fel încât sa nu se suprapună cu zona destinată amplasarii sezlongurilor și va fi încadrată astfel: o latură va reprezenta limita dinspre uscat a plajei, o latura va reprezenta limita dinspre apa a plajei, iar celelalte două laturi vor fi reprezentate de linii imaginare perpendiculare pe limita dinspre apă.

- In partea de sud a plajei, la sud de ultimul dig (Digul Pescarie ESN1) va fi pevazuta zona activitati de pescuit, fiind singura acceptata cu acest profil si unde nu se vor amplasa constructii de niciun fel;

- Stabilirea zonelor destinate activităților de pescuit (comercial și recreativ) cu bărci la malul Mării Negre în România este reglementată de un cadru legal complex, care implică gestionarea resurselor acvatice, siguranța navigației și protecția mediului costier.

Cadrul Legal Principal:
- Legea nr. 176/2024 a pescuitului şi a protecţiei resursei acvatice vii (care înlocuiește vechile reglementări, inclusiv OUG 23/2008).
- Ordinul nr. 165/2025 pentru aprobarea măsurilor privind exploatarea prin pescuit comercial.
- Ordonanța de urgență nr. 97/2023 pentru aprobarea Planului de amenajare a spațiului maritim.
- Legea nr. 597/2001 privind unele măsuri de protecţie şi amenajare a zonei costiere.

1. Stabilirea Zonelor (Pescuit Comercial - Profesionist)
   Licențiere: Pescuitul comercial se face doar în zonele autorizate de Agenția Națională pentru Pescuit și Acvacultură (ANPA).
   Ambarcațiuni: Pescuitul la scară mică (sub 12m, fără unelte tractate) este permis în marea teritorială (până la 12 Mm).
   Restricții: Este interzis pescuitul comercial cu setca la mai puțin de 50m de mal, cu excepția unor zone specifice din Delta Dunării.
   Procedură: Proprietarul ambarcațiunii solicită o licență în care menționează zona de pescuit, tipul și numărul uneltelor.
   Catalogul Național al Serviciilor Publice

2. Pescuitul Recreativ/Sportiv cu Bărci
   Permise: Este necesar un permis de pescuit recreativ valabil, emis de ANPA sau asociații de pescari.
   Zone de Frontieră: Pentru pescuitul cu barca în apele maritime (zona de frontieră), este necesară avizarea prealabilă a Poliției de Frontieră.
   Amenajare: Zona de coastă este strict reglementată, existând interdicții temporare sau permanente de construire/amenajare pentru a proteja biodiversitatea.
   Politia de Frontiera Romana

3. Infrastructură și Autorizații (Malul Mării)
   Amenajarea zonelor de lansare: Amplasarea unor pontoane sau zone de lansare la apă a bărcilor necesită:
   Avize de mediu (ARBDD, dacă este cazul).
   Autorizații de construcție de la autoritățile locale și ABA Dobrogea-Litoral (Master Plan Protectia Costiera).

Siguranța Navigației: Autoritatea Navală Română (ANR) autorizează zonele de navigație și ancorare pentru ambarcațiunile mici.

4. Obligații Specifice

Profesioniști: Obligația de a raporta capturile în jurnalul de pescuit la Marea Neagră și de a transmite declarații de descărcare la ANPA.

Amatori: Respectarea dimensiunilor minime și a cantităților maxime admise la pescuitul recreativ.

- **In apa Marii Negre intre Digul Capul Turcului (ESN2) si Digul Pescarie (ESN1) pana la digul Van Oord (ESN 4) in larg, este prevazuta o cultura cu specia Zostera Noltii, in scopul acțiunii de restaurare ecologică a habitatelor marine unde este interzisa cu desavarsire accesul barcilor de pescuit, cu sau fara motor. Deasemenea ancorarea oricarui tip de ambarcatiune este strict interzisa, pentru protejarea zonei reabilitate ecologic**.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE – criterii obligatorii

- beach-bar;
- dotari sanitare conform normativelor sanitare in vigoare cu bransare la reteaua de apa si canalizare a RAJA Constanta; wc-uri ecologice vidanjabile sunt permise numai pe o perioada limitata de maxim 24 de luni, pana la definitivarea extinderii retelelor hidroedilitare de apa si canalizare propuse prin prezentul PUZ.
- cabine de schimb – 1 buc. / 100 persoane
- posturi de prim-ajutor si Salvamar– ce vor fi realizate numai de Consiliul Local
- foisoare de observatie ale Salvamarului– ce vor fi realizate numai de Consiliul Local
- rampa de handicapati la accesele pe plaja cu latimea de 2.0-2.5 m
- semnalizarea conditiilor meteorologice si de imbaiere
- cosuri de gunoi selective 100-150L– 1 buc. / 250 mp;
- agrement nautic, cu motor si fara motor;
- Panouri cu instrucţiuni de utilizare a plajei, a zonei şi a apei de îmbăiere, amplasate astfel încât să poată fi observate cu uşurinţă de către turişti.

aceste constructii provizorii vor fi usoare, demontabile:

- orice noua interventie va fi necesar sa se încadreze în prevederile Planului Urbanistic Zonal

- se admite construirea dotarilor mai sus mentionate folosind materiale usoare – lemn, stuf, structuri metalice demontabile, tenda, cuve din mozaic armat prefabricat pentru dusuri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE – criterii facultative

- centre de inchiriere a dotarilor pentru plaja (umbrele, sezlonguri, saltele, prosoape, etc.) - constructii usoare, demontabile, provizorii,cu suprafata maxima de 9 mp, amplasate pe limita dinspre uscat a plajei;
- sezlonguri si umbrele in suport fix de la cca 5m de la limita tarmului;
- piscine - in suprafata maxima de 100 mp asezate pe nisip din materiale compozite cu amenajare din lemn perimetrala, pot fi asezate, in functie de amenajare. La alegerea fiecarui operator, in zona 2 sau zona 3;
- instalatie pentru sonorizare automata;

- locuri de joaca pentru copii neacoperite;
- terenuri de sport: volei, fotbal, badmington, etc;
- alte constructii si instalatii demontabile, realizate numai cu ocazia desfasurarii unor evenimente culturale sau sportive

Pe sectorul/subsectorul de plajă închiriat, toate şezlongurile vor fi identice ca formă şi culoare, iar umbrelele vor fi identice din punctul de vedere al culorilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice cu desavarsire amplasarea de noi constructii cu functiunea de cazare turistica sau locuinta permanenta in zona de plaja ;
- constructiile cu structura definitiva, existente sau propuse, cu functiunea de bufete sau magazine sau chioscuri pentru racoritoare situate pe plaja, vor avea restrictii la extinderi, consolidari si reparatii capitale; se interzic cu desavarsire constructiile noi, definitive, de orice tip, pe latura promenadei dinspre mare.
- se interzic orice functiuni incompatibile cu statutul de statiune turistica ;
- se interzic activitãti productive de orice natura, inclusiv a carmangeriilor;
- se interzic cu desavarsire constructii provizorii de orice natura cu exceptia celor admise si prezentate in articolele 1 si 2;
- se interzice depozitarea en gros;
- se interzice depozitarea pentru vânzare a substantelor inflamabile sau toxice;
- se interzic depozitari de materiale refolosibile;
- sunt interzise platforme de precolectare a deseurilor;
- se interzice cu desavarsire camparea pe plaja;
- realizarea de fose pe teritoriul plajei;
- devarsarea apelor uzate pe nisip sau in mare;
- este interzisa cu desavarsire deversarea apelor uzate in mediul natural, cu exceptia spalatoarelor de picioare si a dusurilor, unde nu este acceptata sub nicio forma folosirea sapunului, a sampoanelor sau a altor detergenti.
- amplasarea de alte constructii si dotari cu alte destinatii decat cele prevazute in OUG 19/2006 si Ordinul 1204/2010;
- In apa Marii Negre intre Digul Capul Turcului (ESN2) si Digul Pescarie (ESN1) pana la digul Van Oord (ESN 4) in larg, unde este prevazuta o cultura cu specia Zostera Noltii, in scopul acțiunii de restaurare ecologică a habitatelor marine . **Este interzisa** cu desavarsire accesul barcilor de pescuit, cu sau fara motor si amplasarea bazelor de agrement nautic. Deasemenea ancorarea oricarui tip de ambarcatiune este strict interzisa, pentru protejarea zonei reabilitate ecologic.
- In partea de sud a plajei, la sud de ultimul dig (Digul Pescarie ESN1), unde este prevazuta zona activitati de pescuit, nu se vor amplasa constructii de niciun fel.
- **se interzice cu desavarsire orice tip de comert ambulant**.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

***ZONA** – EFORIE NORD ;Supr.= 486 097.00mp.;L= 3702.00ml.; l medie=120.00ml.*

***ZONA** – EFORIE SUD; Supr.= 441 767.00mp.;L= 3 772.00ml.; l medie=120.00ml.*

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PROVIZORII FATĂ DE LIMITA DINSPRE VEST A PLAJEI, RESPECTIV PROMENADA PERIMETRALA

- toate constructiile provizorii, usoare, demontabile, cu regimul de inaltime parter, vor fi amplasate astfel incat sa se incadreze in zonele 1, 2 sau 3, in functie de situatie, deoarece latimile de plaja difera destul de mult;

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PROVIZORII FATĂ DE LINIA TARMULUI

- amplasarea constructiilor provizorii pentru:
- postul de salvamar va fi amplasat la cca. 10-20m fata de linia apei, pentru o mai buna supraveghere a zonei de imbaiere;
- agrement nautic, cu motor si fara motor – cca. 20m fata de linia apei, pentru o mai buna supraveghere a zonei de plecare a ambarcatiunilor, zona ce va fi balizata si monitorizata in permanenta de prestatorii serviciilor respective, conform normelor in vigoare;

ARTICOLUL 7 – CAPACITATEA TURISTICA A PLAJEI

- pentru plaja Orasului EFORIE capacitate turistica a acesteia este de 285496 turisti, in varianta 0 – plaja libera de constructii si de 166837 in varianta plajei amenajate;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI RAMPE ACCES

- promenada ce bordeaza plaja va fi organizata ca circulatie pietonala, cu exceptia autovehicolelor salvarii, pompieri, interventii la avariile retelelor detinute de Raja, Renel, Romtelecom, etc. aceasta nu face parte din suprafata de plaja propriu-zisa;
- aprovizionarea si ridicarea deseurilor se va face intre orele 02-07;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor cu dificultăti de deplasare, prin rampe cu panta corespunzatoare ;
- accesul pe plaja, in dreptul centrelor de inchiriere si beach-bar-urilor se va face pe rampe de acces realizate din lemn, cu latimi cuprinse intre 2-2.50 m;

ARTICOLUL 9 – PANOURI INFORMATIVE

in dreptul acceselor pe plaja se vor amplasa panouri informative ce vor contine date despre: semnalizarea conditiilor de imbaiere, serviciul de salvamar, de prim ajutor, un plan general de amenajare a plajei respective, zone protejate ale ecosistemului

marin, daca este cazul, adancimea apei, prezenta elementelor periculoase submerse etc.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR SI SUPRAFETELE ACESTORA

- constructiile permise pe suprafata plajei, provizorii, demontabile, din materiale usoare vor avea numai regimul de inaltime parter cu maxim 6m la coama si maxim 4 m la streasina, fara supante;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR PROVIZORII

- Beach-bar-urile vor avea următoarele suprafete, inclusiv terasa acoperita, în functie de deschiderile sectoarelor/subsectoarele de plaja pe care vor fi amplasate :

• Plaja cu deschiderea la mare intre 10-maxim 40m latime-1 buc. beach-bar cu suprafata= 50mp.- in acesta suprafata construita sunt cuprinse-barul, depozitul de bar si terasa acoperita pentru servire cu mese si scaune – alte suprafete alaturate acestei constructii nu sunt permise – grupurile sanitare si celalte dotari necesare functionarii obiectivului vor fi amplasate in constructii distincte, separate de corpul principal al beach-barului;

• Plaja cu deschiderea la mare de peste 40m si maxim 80 m latime-1 buc. beach-bar cu suprafata= 100mp sau doua bucati de 50 mp. - in acesta suprafata construita sunt cuprinse-barul, depozitul de bar si terasa acoperita pentru servire cu mese si scaune – alte suprafete alaturate acestei constructii nu sunt permise – grupurile sanitare si celalte dotari necesare functionarii obiectivului vor fi amplasate in constructii distincte, separate de corpul principal al beach-barului;;

• Plaja cu deschiderea la mare de peste 80m si maxim 160 m latime-1 buc. beach-bar cu suprafata =150mp sau 1 bucata de 100mp + una de 50 mp sau trei bucati de 50mp. .- in acesta suprafata construita sunt cuprinse-barul, depozitul de bar si terasa acoperita pentru servire cu mese si scaune – alte suprafete alaturate acestei constructii nu sunt permise – grupurile sanitare si celalte dotari necesare functionarii obiectivului vor fi amplasate in constructii distincte, separate de corpul principal al beach-barului.

Pot avea urmatorul sistem constructiv: constructii cu structura usoara de lemn, acoperire din stuf, rogojini, tende sau panze subtiri cu regim de inaltime parter. Zona inchisa a beach-barului va fi de maxim 40% din suprafata acestuia. Amplasarea acestor tipuri de structuri se va face la nivelul plajei pe o podina, parte integranta a beach-barului, avand diverse sisteme de ancoraj fara fundatii permanente. Amprenta la sol nu trebuie sa depaseasca suprafata autorizata a beach-barului.

Functie de specificul plajei beach-bar-urile se pot armoniza cu celelalte elemente de mobilier din sectorul inchiriat. Culorile acceptate pentru amenajari sunt- lemn natur, alb, crem, albastru. Sunt interzise acoperisuri cu pante accentuate, finisaje in culori inchise sau in culori vii.

- cabine schimb, – vor fi realizate din structura usoara, demontabila, metalica, lemn si inchideri din tenda – alba sau colorata-crem, albastru, fara fundatii permanente amplasate pe toată lungimea plajei . Numărul acestora se va calcula în funcție de numărul turiștilor pe plajă, respectiv 1 bucata/100 de persoane;

- post prim ajutor - construcții de tip modular, ușoare, fără fundații permanente sau realizate din structura usoara, demontabila, metalica - investitie suportata de Consiliul Local Eforie;

- Foișor de observație a salvamarilor – Amplasate astfel încât să aibă o vizibilitate cât mai bună. Se vor amplasa la o distanță de aproximativ 300m una față de cealaltă. Sunt dotate cu elemente de semnalizare meteorologică și zone de afișaj informații despre îmbăiere, ecologie și educație. Sistemul constructiv al acestora se constituie dintr-o structură ușoară metalică sau lemn asamblată mecanic care permite montarea și demontarea la început respectiv finalul sezonului cald. Elementele de umbrire se vor realiza dintr-un material textil subțire ancorat de structura metalică. Acestea vor fi dotate cu elemente de semnalizare meteorologică și zone de afișaj informații despre îmbăiere, ecologie și educație- investitie suportata de Consiliul Local Eforie;

- Grupurile sanitare– Vor fi prevăzute pe toată lungimea plajei. Acestea vor fi prevăzute cu dușuri, grupuri sanitare și grupuri sanitare pentru persoane cu dizabilități. Sistemul constructiv al acestora se constituie dintr-o structură ușoară metalică asamblată mecanic care permite montarea și demontarea la început respectiv finalul sezonului cald. Se vor prevedea rampe de acces pentru persoanele cu dizabilități. Construcțiile vor fi modulare, ușoare, fără fundații permanente, dar branșate la rețeaua edilitară constituită sau existentă. Din punct de vedere al materialelor utilizate acestea vor fi din material lemnos sau metalic .Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise, la toate elementele construcției;

- Centre de închiriere a dotărilor pentru plajă si spatii de depozitare (umbrele, șezlonguri, măsuțe, saltele, prosoape, etc.). Construcțiile vor fi modulare, realizate din structura usoara, demontabila, metalica si inchideri din tenda – alba sau colorata ușoare, fără fundații permanente;

- Platforme colectare deșeuri – Deșeurile se vor colecta selectiv, în pubele colorate diferit conform legislației în vigoare, amplasate echidistant pe întreaga suprafață a plajei, 1 platformă la 250 mp, fiind îndepărtate constant de către operatorul plajei;

- dusurile vor fi realizate din beton mozaicat prefabricat, pentru a putea fi amplasate usor, cu stalp din inox de 2 m inaltime pentru amplasarea bateriei si dispozitivului de spalare;

- Locuri de joacă pentru copii neacoperite - Construcțiile vor fi modulare, ușoare, fără fundații permanente. Se recomandă utilizarea materialelor precum lemnul, metalul sau elemente de umbrire dintr-un material textil subțire ancorat de structura aferentă;

- Suprafețe libere pentru jocuri de echipă – Se pot amplasa în cadrul zonei 2: terenuri de volei, fotbal sau badminton, fără fundații permanente cu elemente reversibile amplasate direct pe nisip. Se interzice amplasarea de tribune sportive decât în cazuri excepționale pentru competiții sportive sau evenimente, la solicitarea sau cu acordul în prealabil al A.B.A.D.L.

Partea vizibila din exterior a oricarei constructii amplasate pe plaja va avea ca finisaj lemnul, stuful sau panza. Culorile acceptate sunt – lemn natur, alb, crem sau albastru. Sunt interzise acoperisuri cu pante accentuaqte, finisaje in culori inchise sau in culori vii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- numai constructiile provizorii pentru beach-bar-uri, piscinele si grupurile sanitare vor fi racordate la retelele edilitare publice– apa-canal si electricitate;
- toate noile bransamente pentru electricitate si apa-canal vor fi realizate îngropat;
- in cazul in care beach-bar-urile vor fi amplasate la mai putin de 70 m. de limita tarmului(distanta maxima de inaintare a valurilor pe timp de furtuna, vara), acestea vor fi dotate cu panouri fotovoltaice pentru alimentarea cu electricitate a instalatiilor de racire, pentru a se evita ranirea prin electrocutare;
- deasemenea, apa de spalare la dusuri ar putea fi incalzita cu ajutorul panourilor solare amplasate pe acoperisul grupurilor sanitare aflate in vecinatate;
- instalatia pentru dusuri – scurgerea apelor uzate, ar trebui sa treaca printr-un deznisipator, inainte de a fi conectata la sistemul orasenesc solutie destul de greoaie din punct de vedere tehnic, ce necesita intretinere periodica, existand riscul colmatarii;
- mai exista posibilitatea de scurgere directa in nisip a apei, cu conditia ca utilizatorii dusurilor sa nu foloseasca nici un fel de produse cosmetice, fapt ce se poate semnala prin panouri de avertizare ;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se va asigura o suprafata libera de cca. 30% pentru ca turistii sa-si poata aseza propriile accesorii;
- zona destinată plajei pe nisip in suprafata de 30% din suprafata totala inchiriata, va fi stabilită în asa fel încât sa nu se suprapună cu zona destinată amplasarii sezlongurilor și va fi încadrată astfel: o latură va reprezenta limita dinspre uscat a plajei, o latura va reprezenta limita dinspre apa a plajei, iar celelalte două laturi vor fi reprezentate de linii imaginare perpendiculare pe limita dinspre apă.

– **se va asigura o zona de protectie** adiacenta uscatului zonei de acces pe plaja, cu latime variabila intre 10 – 30m alcatuita din vegetatie autohtona, cu specii indigene cu rol de conservare, in scopul evitarii eroziunii costiere. Plantarea si ingijirea vegetatiei autohtone pe latimea ce variaza intre 10-30m, in functie de sectorizare, cad in sarcina ABADL, folosind material saditor din pepinierele locale, ce au specii adaptate la climatul marin si care au costuri modice.Speciile recomandate ca fiind cele mai adaptabile sunt Elaeagnus angustifolia (denumiri populare - maslin salbatic, salcioara) si Tamarix (denumire populara - catina rosie).

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- nu se vor accepta imprejmuiri , asigurandu-se libera circulatie a turistilor;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE Si UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT - %)

- POT maxim = 3 % - pentru subsectoarele inchiriate;

- POT maxim = 10 % poate fi atins numai pe sectoarele / subsectoarele neinchiriate, conform O.U.G. 52 /2023 art. 4 alin (3) in cazul realizarii unor constructii si instalatii demontabile, edificate numai cu ocazia desfasurarii unor evenimente sportive, culturale sau de agreement si numai pe durata desfasurarii evenimentului.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT - mp ADC /mp. teren)

- CUT maxim = 0.03 - pentru subsectoarele inchiriate;

- CUT maxim =0.10 % poate fi atins numai pe sectoarele /subsectoarele neinchiriate,

conform O.U.G. 52 /2023 art. 4 alin (3) in cazul realizarii unor constructii si instalatii demontabile, edificate numai cu ocazia desfasurarii unor evenimente sportive, culturale sau de agrement, pe durata desfasurarii evenimentului .

- SECTIUNEA IV: PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL

Conform P.U.G. - preliminar al orasului Eforie sunt preluate zonele protejate si regimul juridic de protectie propus.

Monumente istorice existente

În Orașul Eforie sunt înregistrate conform Listei Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828 din 2015, un număr de 7 monumente istorice, înscrise în 9 poziții ale LMI, Hotel „Belona" încadrat la grupa valorică A iar restul încadrate la grupa valorică B – un sit arheologic cu două sub poziții, un monument de arhitectură și patru monumente de for public.

NR. CRT.	COD LMI	DENUMIRE	ADRESA	DATARE
28	CT-I-s-A-02561	Situl Arheologic subacvatic	Platforma continenetala a litoralului romanesc al Marii Negre 9 jud. Constanta	
208	CT-I-s-B-02656	Situl Arheologic de la Eforie	În sudul localității	
209	CT-I-m-B-02656.01	Așezare	În sudul localității	sec. II - IV p. Chr., Epoca romană
210	CT-I-m-B-02656.02	Așezare	În sudul localității	sec. IV - I a. Chr., Latène
578	CT-II-m-A-02880	Hotel „Belona"	Str. Vladimirescu Tudor 12	dec. IV sec. XX
654	CT-III-m-B-02937	Statuia „Fata cu floarea"	Bd. Vladimirescu Tudor, lângă restaurantul "Neon"	1964
655	CT-III-m-B-02938	Statuia „Rod"	Bd. Vladimirescu Tudor, lângă hotel "Belona"	1964
656	CT-III-m-B-02939	Artă monumentală „Decor Dobrogean"	Lângă Cantina nr. 1	1962
657	CT-III-m-B-02940	Fresca „Marea"	Lângă Cantina nr. 1	1962

***Tabelul 1** – Lista siturilor arheologice înscrise în Lista Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828/2015*
Sursă: Lista Monumentelor Istorice din România 2015

Zone de protecție a monumentelor istorice

Limitele zonelor de protecție ale imobilelor înscrise în Lista Monumentelor Istorice sunt delimitate și prezentate în Planșa U-03 Reglementări urbanistice , acestea au fost preluate din Studiul Istoric aferent actualizarii P.U.G. avizat la Ministerul Culturii cu nr. 246/U/2021.

Zonele de protecție aferente monumentelor istorice de arhitectura **Hotelul Belona** si a Falezelor Eforie Nord si Eforie Sud, vor fi atent urmărite pentru **protejarea imaginii** si a nu pune în pericol monumentul istoric, pentru a nu diminua vizibilitatea și pentru a nu altera imaginea localității în această zonă-tampon dintre monumentul istoric și mediul înconjurător actual.

Toate documentatiile cu amplasament in zonele de protectie mentionate mai sus vor fi **obligatoriu** transmise pentru avizare la Directia Judeteana pentru Cultura Constanta.

Intocmit,
Arh. Alec-Marius Iuga
urb. Marius Chirilov

ANEXA I

CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM PENTRU PLAJA STATIUNII EFORIE

Cod / nr. identificare document	Denumire document
350/2001	Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul
50/1991	Legea privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
107/1996	Legea Apelor actualizată
137/1995	Legea mediului republicată
755/2001	Legea pentru aprobarea O.G. nr. 58/1998 privind organizarea și desfășurarea activității de turism în România
202/2002	O.U.G. privind gospodarirea integrată a zonei costiere
544/2001	Legea privind liberul acces la informațiile de interes public
597/2001	Legea privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre, actualizată
213/1998	Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
17/1990	Legea privind regimul juridic al apelor maritime interioare, al marii teritoriale și al zonei contigue ale României, actualizată
241/2006	Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, actualizată
292/2018	Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
188/2002	H.G. pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate
546/2008	H.G. privind gestionarea calității apei de îmbăiere
511/2001	H.G. privind unele măsuri de organizare a activității de agrement în stațiunile turistice
452/2003	H.G. privind desfășurarea activității de agrement nautic
183/2020	H.G. privind aprobarea închirierii unor bunuri imobile proprietate publică a statului, aflate în administrarea Administrației Naționale "Apele Române"
898/2004	H.G. pentru aprobarea Instrucțiunilor privind exploatarea apelor subterane și a zonelor de interfață dintre apele dulci și cele sărate
472/2000	H.G. privind unele măsuri de protecție a calității resurselor de apa
1136/2007	H.G. pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea serviciilor publice de salvare acvatică - salvamar și a posturilor de prim ajutor pe plajă

559/2001	H.G. nr. 559/2001 privind unele măsuri de comercializare a produselor alimentare și nealimentare în stațiunile turistice
202/2002	O.U.G. privind gospodărirea gospodărirea integrată a zonei costiere, actualizată
19/2006	O.U.G. privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă
1204/2010	Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice privind autorizarea plajelor în scop turistic, actualizat
984/2018	Ordin pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind desfășurarea activității de agrement nautic, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 292/200
NTPA 011/2002	Norme tehnice privind colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate orășenești
NTPA 002/2005	Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare
NTPA 001/2005	Normativ privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți ai apelor uzate industriale și orășenești la evacuarea în receptori naturali
38/SMI/2004	Ordin privind aprobarea Codului de conduita pentru activitatile de recreere din zona costieră
128/2005	Ordin privind stabilirea modalităților de identificare a containerelor pentru diferite tipuri de materiale tn scopul aplicării colectării selective a deșeurilor

ANEXA II

DOCUMENTATII DE PROIECTARE NECESARE A SE ELABORA DUPA AVIZAREA SI APROBAREA PREZENTULUI PLAN URBANISTIC ZONAL

Documentatia necesara este cea pentru obtinerea certificatului de urbanism, a avizelor si a autorizatiei de construire.

OBSERVATII

Alcătuirea Regulamentului Local de Urbanism respecta acel considerent juridic (obligatoriu în alte tări ca, de exemplu, Franta) privind redactarea prin care, având în vedere faptul ca odată aprobat acesta devine opozabil în justitie, se interzic trimiterile de la prevederile pentru o unitate de referinta la alta, chiar daca sunt identice, pentru a nu se crea confuzii.

Amenajările propuse se înscriu în planul de dezvoltare al localității prevăzut în P.U.G. oras Eforie.

Principalele obiective ale intervenției sunt :
- Definirea unui concept general și unitar de amenajare cu scopul de a obține la nivelul teritoriului studiat și al stațiunii o imagine contemporană, unitară, coerentă și rezistentă în timp ;
- Delimitarea zonelor funcționale ale plajei, urmărind stabilirea unor bune legături între ele și realizarea armonizării activităților recreative ;
- Amenajarea coerentă și funcțională a plajelor ;
- Amenajarea peisageră a zonei de intervenție urmărindu-se recuperarea unei clarități și recunoașteri vizuale bazate pe peisajul natural ;
- Reglementarea modului de utilizare a plajelor din punct de vedere urbanistic .

Intocmit,

Arh. Alec-Marius Iuga
urb. Marius Chirilov

Nr. înreg. 25690 / 23.09.2026

ANUNŢ

REFERITOR LA ELABORAREA UNUI PROIECT DE ACT NORMATIV

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1), alin. (2), alin. (4) din Legea nr. 52/2003 *privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, şi a H.G. nr. 831 din 27 iunie 2022 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administrația publică

Astăzi, 23.09.2026, Primăria oraşului Eforie anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „ PUZ PLAJE EFORIE"

Documentația aferentă proiectului de act normativ include:
- Textul complet al proiectului de hotărâre + ANEXA;
- Referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
- Raportul de specialitate al Compartimentului de resort;

Documentația poate fi consultată:
- pe pagina de internet a instituției, la: https://www.consiliullocaleforie.ro/ /dezbateri-publice-dinamic/.
- la sediul instituției din loc. Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, jud. Constanța
- proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al 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 03.11.2026 după cum urmează:

~~[ ] prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul ;~~

[X] ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: . secretariat@primariaeforie.ro;

[X] prin poştă, pe adresa Primăriei oraşului Eforie: loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, jud. Constanţa;
[X] la sediul instituţiei, la Registratură, la adresa loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, jud. Constanţa, între orele $08^{00} – 16^{00}$.

Materialele transmise vor purta menţiunea „Propuneri pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „ PUZ PLAJE EFORIE”"

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituţiei, la linkul https://www.consiliullocaleforie.ro/ /dezbateri-publice-dinamic/.

Nepreluarea recomandărilor formulate şi înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesaţi există şi posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociaţie legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituţie publică în perioada 28.09.2026 – 09.10.2026, inclusiv.

Pentru informaţii suplimentare, vă stăm la dispoziţie la următoarele date de contact:
• telefon: 0241.748.633,
• e-mail: gabriel.preoteasa@primariaeforie.ro,
• persoană de contact: Secretar General, Preoteasa Gabriel.

PRIMAR,
Robert-Nicolae ŞERBAN

Întocmit / Redactat 1 ex.
Secretar general
Gabriel PREOTEASA

Nr. 25691 / 23.09.2026

PROCES VERBAL DE AFISARE:

A N U N Ţ

cu privire la Informarea și consultarea publicului privind:

DEZBATERE PUBLICA:

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „ PUZ PLAJE EFORIE"

Incheiat astazi, 23.09.2026

Astăzi, data de mai sus, ora 13^{00}, am procedat la afișarea anunțului cu privire la:

„DEZBATERE PUBLICA:

Proiect de Hotărâre

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „ PUZ PLAJE EFORIE"

Anunțul cu privire la „Proiectul de hotărâre privind aprobarea Statutului orașului Eforie, județul Constanța" a fost afișat la sediul propriu al Primăriei orașului Eforie și pe pagina oficială de internet a instituției: https://www.consiliullocaleforie.ro/ /dezbateri-publice-dinamic/.

Secretar General Oraş Eforie
Gabriel PREOTEASA

R O M Â N I A
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE

NR . 25699 / 23.09.2026

CĂTRE

➢ ***ORGANIZATIA PATRONALA EFORIE***

Loc. Eforie Nord, str. Dunării, Grup Hotelier Dunarea / Minihoteluri Dunarea , C12, receptie, jud. Constanţa

➢ **ASOCIAȚIA PATRONALĂ „EFORIA TURISTICA”**
Loc. Eforie Nord, str. Bucovinei nr. 15,
apteforie@gmail.com

În conformitate cu prevederile art. 7 alin (3) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată prin prezenta vă comunicăm atașat ANUNŢUL nr. 25690 / 23.09.2026 cu privire la Informarea și consultarea publicului privind :

PROIECT DE HOTĂRÂRE
„privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal „ PUZ PLAJE EFORIE”

În conformitate cu prevederile art. 7 alin (4) din Legea nr. 52/2003, vă aducem la cunoștință că în perioada 23.09.2026 – 03.11.2026 se primesc în scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice prin următoarele modalități:

– prin poștă la adresa Primăriei orașului Eforie: loc. Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1, jud. Constanța;
– prin email la adresa: secretariat@primariaeforie.ro ;
– prin fax la nr. 0241.748979 .

Totodată, pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ în perioada 28.09.2026 – 09.10.2026, inclusiv.

Cu stimă,

SECRETAR GENERAL,
Gabriel PREOTEASA

Outlook

Comunicare ANUNT PH dezbatere publica PUZ PLAJE EFORIE

De la Gabriel Preoteasa <gabriel.preoteasa@primariaeforie.ro>
Dată Mie 23.09.2026 15:13
Către Asociatia Patronala Eforie Turistica <apteforie@gmail.com>

1 atașare (98 KB)
ANUNT dezbatere publica PH PUZ PLAJE EFORIE.pdf;

Dezbatere Publică | Consiliul Local Eforie

Cu respect,
Secretar General Ora? Eforie
Preoteasa Gabriel
Tel. Contact: 0241748633 int. 104

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

NrReg 26252 din 29.09.2026

CĂTRE :

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
În atenția Domnului Primar
si

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 mentiunea ”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 acesteia.

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:

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

NrReg 26252 din 29.09.2026

CĂTRE :

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
În atenția Domnului Primar
si

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 mentiunea ”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 acesteia.

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 deservesc 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 deservesc 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 locatiile 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 explicite.

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 PATRONALA EFORIA TURISTICĂ

BOGDAN BITOI

ASOCIATIA PATRONALA "EFORIA TURISTICA" CUI 45731259 EFORIE NORD - CONSTANȚA

JUDEȚUL CONSTANȚA
Primăria Orașului EFORIE
INTRARE Nr. 26252
IEȘIRE
Ziua 01 Luna 10 An 2026

ASOCIATIA PATRONALA "EFORIA TURISTICA"
Str. Bucovinei nr.15, Eforie Nord
Telefon : 0722317974 (presedinte)
CIF: 45731299
e-mail: apteforie@gmail.com
Cont: RO60BTRLRONCRT0641303601

Asociația Patronală Eforia Turistică

Nr.164/01.10.2026

STIMATE DOMNULE PRIMAR,

Subscrisa Asociatia Patronală Eforia Turistică, prin reprezentant George Lică – presedinte, va solicitam respectuos organizarea unei intalniri la UAT Eforie in perioada 2 - 9 octombrie 2026, in cadrul careia sa se dezbata public, punctual, aspecte din proiectul de act normativ PUZ plaje Eforie.

Noi va propunem ziua de luni, 5 octombrie ora 16:00, dar suntem dispusi sa participam si in alta zi/alta ora, in functie de programul dvs.
Asteptam comunicarea in timp util a zilei si orei de intalnire a dezbaterii publice, pe aceeasi adresa de e-mail.

Cu stimă,

George Lică
presedinte Asociatia Patronala Eforia Turistica

ASOCIATIA PATRONALA "EFORIA TURISTICA" EFORIE NORD - CONSTANTA CUI 45731299

NR. 26252 / 07.10.2026

ANUNŢ PRIVIND ORGANIZAREA UNEI ÎNTÂLNIRI DE DEZBATERE PUBLICĂ

PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE

Astăzi, 07.10.2026, Primăria oraşului Eforie invită pe toţi cei interesaţi la întâlnirea de dezbatere publică privind următorul proiect de act normativ: PROIECT DE HOTARARE Privind aprobarea *Plan urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE"*

Evenimentul are loc în data de **12.10.2026** (Dezbaterea trebuie să se desfăşoare în cel mult 10 zile calendaristice de la publicarea datei şi locului unde urmează să fie organizată.), **ora 11^{00}**, în Cladirea aflată la adresa: Jud. Constanţa, oraşul Eforie, Localitatea Eforie Sud, strada Marăşti, nr. 11 (Poliţia Locală).

Ordinea de zi a evenimentului:
- Deschiderea evenimentului (anunţarea temei şi a ordinii de zi, prezentarea reprezentanţilor instituţiei, a procedurii şi a regulilor de desfăşurare a evenimentului).
- Prezentarea succintă a motivaţiei şi a proiectului de act normativ supus dezbaterii publice (reprezentant al iniţiatorului, experţi şi/sau specialişti care au participat la elaborare).
- Prezentarea verbală de către cetăţenii interesaţi a propunerilor privind modificarea proiectului de act normativ supus dezbaterii publice.
- Închiderea întâlnirii (prezentarea etapelor următoare în procesul de adoptare, cu menţionarea termenelor aferente).

Persoanele interesate să prezinte verbal propunerea lor în cadrul dezbaterii publice vor avea la dispoziţie 5 minute pentru prezentare. Aceste persoane sunt rugate să se înregistreze online la adresa de e-mail secretariat@primariaeforie.ro sau utilizând formularul de la sediul instituţiei Primăria oraşului Eforie din jud. Constanta, oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, Strada Progresului, nr. 1, orar de funcţionare 9-14^{00} , persoana de contact, Arhitect Şef *Eduard Ferencz (11*-12^{00}), telefon: 0241/748633; 0241/741226.

La dezbaterea publică sunt invitaţi să participe, în limita locurilor disponibile în sală, toţi cei interesaţi: persoane fizice şi juridice, organizaţii ale societăţii civile, societăţi comerciale, reprezentanţi ai instituţiilor publice interesate, ai presei etc.

Documentaţia aferentă proiectului de act normativ include (după caz):
- Documentaţia *Plan urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE";*
- expunerea de motive;
- referatul de aprobare privind necesitatea adoptării actului normativ propus;
- textul complet al proiectului actului respectiv: PROIECT DE HOTARARE Privind aprobarea *Plan urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE"*

Documentaţia poate fi consultată:
- pe pagina de internet a instituţiei, la linkul https://consiliullocaleforie.ro/dezbatere-publica-38/
- la sediul instituţiei Primăria oraşului Eforie din jud. Constanta, oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, Strada Progresului, nr. 1 orar cu publicul 9-14^{00} .
- proiectul de act normativ se poate obţine în copie, pe bază de cerere depusă la registratură/biroul de relaţii cu publicul al instituţiei Primăria oraşului Eforie din jud. Constanta, oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, Strada Progresului, nr. 1 orar cu publicul 9-14^{00} Menţionăm faptul că propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparenţă decizională se mai pot depune până la data de 12.10.2026, ora 12^{00}:
- la sediul instituţiei, la registratură Primăriei oraşului Eforie din jud. Constanta, oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, Strada Progresului, nr. 1 orar cu publicul 9-14^{00}.

Materialele transmise vor purta menţiunea „Propuneri privind PROIECT DE HOTARARE Privind aprobarea *Plan urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE”* ”

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet la https://consiliullocaleforie.ro/dezbatere-publica-38/.

Nepreluarea recomandărilor formulate şi înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru informaţii suplimentare vă stăm la dispoziţie la telefon:, 0241/748633; 0241/741226, e-mail: secretariat@primariaeforie.ro, persoană de contact: Arhitect Şef *Eduard Ferencz*.

PRIMAR,

Robert Nicolae ŞERBAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE

JUDEŢUL CONSTANŢA
Primăria Oraşului EFORIE
INTRARE Nr. 24103
IEŞIRE
Ziua 12 Luna 10 An 2026

PROCES – VERBAL
ŞEDINŢĂ DEZBATERE PUBLICĂ

Încheiat astazi 12.10.2026 la adresa: Jud. Constanţa, oraşul Eforie, Localitatea Eforie Sud, strada Marăşti, nr. 11 (Poliţia Locală), intervalul orar 11 ^{00} - 12 ^{00}
cu ocazia desfăşurării şedinţei de dezbatere publică a Proiectului de Hotărâre Privind aprobarea *Plan urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE"*

Şedinţa de dezbatere publica, procedură prevazută de Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, a fost mediatizată prin publicarea anunţului pe site-ul primariei şi prin afişe la sediul primăriei şi in zonele studiate.
PH nr. 255/23.09.2025.
Observaţii la PH: adresele nr. 25988 din 25.09.2026 şi nr. 26252 din 29.09.2026 depuse la registratura Primăriei Eforie de către Asociaţia Patronală „ Eforia Turistică" .
INIŢIATOR P.H. *Plan urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE"*: Primarul Oraşului Eforie Şerban Robert Nicolae
PARTICIPANŢI:

- Reprezentanţi din partea PRIMĂRIEI ORAŞULUI EFORIE
  - Primar oraş Eforie Robert-Nicolae Şerban
  - Arhitect Şef Eduard Ferencz,
  - Inspector superior S.U.D.C. Otilia Negrea
- Persoane din partea publicului interesat 4 persoane (număr conform tabel anexat).

Dl. Arhitect Şef Eduard Ferencz a prezentat documentaţia *Planul urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE"*.
Reprezentanţii Asociaţiei Patronale „ Eforia Turistică" au propus următoarele:

- construirea şi altor dotări pe plaje şi marirea suprafeţelor construcţiilor;
- construcţiile să nu fie desfiinţate la finalul sezonului estival;
- desfăşurarea activităţilor, funcţionarea şi pe perioada extrasezonului.
- urgentarea lucrărilor pentru asigurarea alimentării cu apă, canalizare şi energie electrică cât mai aproape de zona plajelor.

Dl. Arhitect Şef Eduard Ferencz răspunde:

- Documentaţia *Planul urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE"* nu se mai poate modifica deoarece au fost obţinute toate avizele conform legislaţiei în vigoare.

Dl. Primar raspunde:

- Chiriaşii trebuie să respecte clauzele contractuale, dar solicitarea Asociaţiei Patronale „ Eforia Turistică" o să transmită către ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ „APELE ROMÂNE" prin Administraţia Bazinală Dobrogea Litoral să nu fie desfiinţate la finalul sezonului estival construcţiile edificate in baza autorizaţiilor de construire, respectiv să funcţioneze în extrasezon;
- Au fost începute studiile de fezabilitate pentru lucrarile în vederea asigurării alimentării cu apă, canalizare şi energie electrică cât mai aproape de zona plajelor conform H.C.L. nr. 162/30.06.2026modificată prin H.C.L. nr. 205/11.08.2026.

Consiliul Local al Oraşului Eforie are competenţa exclusivă de aprobare sau respingere a P.U.Z. propus, punctului de vedere exprimate în cadrul dezbaterilor publice având valoare de recomandare.
Se concluzionează faptul că *Plan urbanistic zonal – „ELABORARE PUZ PLAJE EFORIE, iniţiator* U.A.T. ORAŞ EFORIE ŞI ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ „APELE ROMÂNE", poate fi aprobat în forma prezentată.
Se declară şedinţa închisă.

ROMANIA JUDEŢUL CONSTANŢA ORAŞUL EFORIE PRIMAR

Primar oraş Eforie Robert-Nicolae Şerban

Arhitect Şef Eduard Ferencz

Inspector superior Otilia Negrea

TABEL PARTICIPANȚI

Nr. Crt.	NUME şi PRENUNE / CALITATEA	SEMNĂTURA
1.	GRANIOF KONAK (ALIS-OSMAN ANDI)	
2	MANZINADA BIO FARMING (Producator M.	
3.	MARCU MIHAEL	
4.	MACUA COMERZ	

Primaria Eforie

NrReg 25988 din 25.09.2026

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

Nr. 162/ 25.09.2026

CĂTRE :

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA
In atentia Domnului Presedinte

PREFECTURA CONSTANTA
In atentia Domnului Prefect

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
În atenția Domnului Primar
si

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.”

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 acesteia.

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 deservesc 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 deservesc 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 locatiile 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 explicite.

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 PATRONALA EFORIA TURISTICĂ

BOGDAN BITOI

ASOCIATIA PATRONALA "EFORIA TURISTICA" EFORIE NORD - CONSTANTA CUI 45731299

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

NrReg 26252 din 29.09.2026

CĂTRE :

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
În atenția Domnului Primar
si

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 mentiunea ”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 acesteia.

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 deservesc 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 deservesc 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 locatiile 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 proprille 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 explicite.

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 PATRONALA EFORIA TURISTICĂ

BOGDAN BITOI

ASOCIATIA PATRONALA "EFORIA TURISTICA" EFORIE NORD - CONSTANTA CUI 45731298

H O T Ă R Â R E A
nr. 39 din 25.02.2025

privind aprobarea unui protocol de colaborare între Orasul Eforie
si Administraţia Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie,
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie,
- Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public şi Privat,
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local al oraşului Eforie;
- prevederile art. 13, art. 29 alin 2^1, art.32 alin (1) lit c), art. 47, art. 50 alin (1) si art. 51 alin (1) si (2) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- atribuţiile UAT Eforie conform O.U.G. nr. 19/2006 privind utilizarea plajei Marii Negre si controlul activităţilor desfăşurate pe plajă;
- Legea nr. 98/2016 a achiziţiilor publice;
- prevederile art. 4 alin. (3) şi art. 14 alin. (4) din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale;

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit. d), alin (7) lit. d), precum şi a art. 139 alin. (3) lit. a) şi lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aproba Protocolul de colaborare intre Oraşul Eforie si Administraţia Bazinală de Apa Dobrogea-Litoral in vederea elaborării documentaţiei de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE PLAJA PE RAZA UAT EFORIE, *Anexa nr.* 1 la prezenta.

Art. 2. Se împuterniceşte Primarul Oraşului Eforie sa semneze protocolul de colaborare.

Art. 3. Se aprobă finanţarea documentaţiei de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE PLAJA PE RAZA UAT EFORIE din bugetul local.

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini pentru elaborarea documentaţiei de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE PLAJA PE RAZA UAT EFORIE,*Anexa nr. 2* la prezenta.

Art. 5. Se aprobă achiziţia publica de servicii elaborare documentaţie de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL – AMENAJARE PLAJA PE RAZA UAT EFORIE pentru zona stabilita conform aviz de oportunitate emis de către Arhitect Şef.

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi comunicată instituţiilor, autorităţilor şi persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...14.... voturi "pentru", ...–.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcţie.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIELA

ANEXA Nr. 1 la HCL NR. 39 / 25.02.2025

PRIMĂRIA ORAȘULUI EFORIE
ORAȘ EFORIE

ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ APELE ROMÂNE
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA-LITORAL

Nr..... din .....

Nr.....din.....

PROTOCOL DE COLABORARE

Art. 1 TEMEIUL LEGAL:

Nr. crt.	Cod / nr. identificare document	Denumire document
	350/2001	Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul
	50/1991	Legea privind autorizarea construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor
	107/1996	Legea Apelor actualizată
	544/2001	Legea privind liberul acces la informațiile de interes public
	597/2001	Legea privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre, actualizată
	213/1998	Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată
	17/1990	Legea privind regimul juridic al apelor maritime interioare, al marii teritoriale și al zonei contigue ale României, actualizată
	241/2006	Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, actualizată
	292/2018	Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
	188/2002	H.G. pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate
	546/2008	H.G. privind gestionarea calității apei de îmbăiere
	511/2001	H.G. privind unele măsuri de organizare a activității de agrement în stațiunile turistice
	452/2003	H.G. privind desfășurarea activității de agrement nautic
	183/2020	H.G. privind aprobarea închirierii unor bunuri imobile proprietate publică a statului, aflate în administrarea Administrației Naționale "Apele Române"
	898/2004	H.G. pentru aprobarea Instrucțiunilor privind exploatarea apelor subterane și a zonelor de interfață dintre apele dulci și cele sărate
	472/2000	H.G. privind unele măsuri de protecție a calității resurselor de apa

	1136/2007	H.G. pentru aprobarea Normelor metodologice privind organizarea serviciilor publice de salvare acvatică - salvamar și a posturilor de prim ajutor pe plajă
	202/2002	O.U.G. privind gospodărirea gospodărirea integrată a zonei costiere, actualizată
	19/2006	O.U.G. privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă
	1204/2010	Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice privind autorizarea plajelor în scop turistic, actualizat
	984/2018	Ordin pentru modificarea și completarea Normelor metodologice privind desfășurarea activității de agrement nautic, aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr.
	NTPA 011/2002	Norme tehnice privind colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate orășenești
	NTPA 002/2005	Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților și direct în stațiile de epurare
	NTPA 001/2005	Normativ privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți ai apelor uzate industriale și orășenești la evacuarea în receptori naturali

Art. 2 PĂRŢILE SEMNATARE:

Primăria Oraşului Eforie, cu sediul în oraș Eforie Sud, str. Progresului nr. 1, județul Constanța telefon: 0241/748633; 0241/741226. fax: 0341 733 155, e-mail: primar@primariaeforie.ro, reprezentată prin primar Robert ȘERBAN,

și

Administraţia Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral, cu sediul în Constanţa, str. Mircea cel Bătrân, nr.127, judeţul Constanţa, telefon 0241.673.026, fax 0241.673.025, e-mail: dispecer@abadl-rowater.ro, reprezentată prin Director Stelică HAGI.

Art. 3 SCOPUL PROTOCOLULUI DE COLABORARE

În conformitate cu atribuţiile specifice ale celor două instituţii și ca urmare a finalizării lucrărilor prevăzute în proiectul *Reducerea eroziunii costiere Faza I (2013-2015) și Faza a II (2014 - 2020)*, scopul protocolului îl reprezintă colaborarea între părţile semnatare, pentru desfășurarea de acţiuni în comun în vederea elaborării *Planului Urbanistic Zonal - Amenajare plajă Eforie*.

Art. 4 OBIECTIVELE PLANULUI DE COLABORARE

Asigurarea cadrului legal necesar pentru amenajarea plajelor care se înscrie în planul de dezvoltare al litoralului Mării Negre și asigurarea unor condiții la un standard ridicat pentru turiști.

Planului Urbanistic Zonal - Amenajare plajă Eforie va trata:

- amenajarea plajelor în scop turistic în concordanță cu legislația actuală;
- dotarea plajelor în scop turistic;
- reglementarea modului de utilizare a plajelor din punct de vedere urbanistic;
- delimitarea zonelor destinate activității de agrement nautic și a celor destinate îmbăierii.

Art. 5 RESPONSABILITĂŢILE PĂRŢILOR

5.1. Responsabilităţi comune

Părţile semnatare au următoarele atribuţii comune:

a) Să nu întreprindă nici o acţiune care ar putea prejudicia imaginea părţilor, excepţie făcând situaţiile în care, prin aceasta, s-ar încălca accesul la informaţiile de interes public şi dreptul la informare corectă şi obiectivă.
b) Să folosească datele şi informaţiile cu care intră în contact pe timpul desfăşurării acţiunilor numai în scopul realizării obiectivelor propuse prin prezentul Plan de Colaborare, comunicarea lor terţilor făcându-se cu respectarea legislaţiei în vigoare, cu privire la liberul acces la informaţii de interes public.
c) Se informează reciproc şi oportun cu date şi informaţii relevante, în cazul identificării unor situaţii de încălcare a actelor normative în vigoare în domeniul de referinţă prin dispeceratele instituţiilor;
d) Se sprijină reciproc, la nivelul structurilor din subordine, în rezolvarea altor probleme din sfera de competenţă, conexe domeniilor pentru care se realizează cooperarea;

5.2. Responsabilităţi specifice:

Instituţia	Responsabilitaţi
Primăria Oraş Eforie	• Asigură serviciul de elaborare a PUZ-ului • Asigură existenţa surselor de finanţare pentru achiziţia respectivă • Coordonează modul de desfăşurare al activităţilor necesare îndeplinirii scopului şi verifică modul elaborare şi progresul • Răspunde de achitarea avizelor, acordurilor si autorizaţiilor necesare obţinerii PUZ-lui • Desemnează reprezentanţi care să participe la îndeplinirea responsabilităţilor specifice instituţiei • Implementează proiectul *Planului Urbanistic Zonal - Amenajare plajă Eforie* • Participă la toate întâlnirile organizate pe parcursul elaborării *Planului Urbanistic Zonal - Amenajare plajă Eforie*
Administraţia Bazinală de Apă Dobrogea Litoral	• Asigură consultanţă de specialitate pe parcursul elaborării *Caietului de Sarcini* în vederea achiziţionării serviciului de proiectare şi obţinerii avizelor de specialitate • Participă la vizita amplasamentului ce face obiectul PUZ (la data anunţată de către eleboratorul PUZ-ului) • Desemnează reprezentanţi care să partice la îndeplinirea responsabilităţilor specifice instituţiei • Furnizează orice informaţii sau documente necesare proiectului • Participă la toate îtâlnirile organizate pe parcursul elaborării *Planului Urbanistic Zonal - Amenajare plajă Eforie*

Art. 6 MODALITĂŢI DE COMUNICARE ŞI VERIFICARE A INFORMAŢIILOR PRIMITE

a) Comunicarea intre părţi a datelor şi informaţiilor referitoare la activităţile care fac obiectul prezentului Protocol de Colaborare, se organizează şi se realizează prin intermediul:

b) din cadrul Administraţia Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral:

- Serviciul Exploatarea Integrată a ISNGA - Gabriel DOBRICĂ
- Gestiunea şi Reglementarea Resurselor de Apă - Adrian ABRUDAN

din cadrul Primăriei Oraş Eforie:

- .....

c) Comunicarea datelor si informaţiilor între părţi se realizează în scris, la solicitarea părţilor. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât şi în momentul primirii;

d) Comunicările între părţi se pot face şi prin telefon, fax sau e-mail, cu condiţia confirmării în scris a primirii sau comunicării;

e) Persoanele de contact în vederea realizării schimbului de date si informaţii sunt:

- din partea **Administraţia Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral:**

1. Gabriel Dobrică - tel. 0727.688.210; e-mail: gabriel.dobrica@abadl-rowater.ro
2. Adrian ABRUDAN - tel. 0744.384.189; e-mail: adrian.abrudan@abadl-rowater.ro
3. Cristina DUICULETE - tel. 0733.245.724; e-mail: cristina.duiculete@abadl-rowater.ro
4. Irina POPESCU - tel. 0749.073.377; e-mail: irina.popescu@abadl-rowater.ro

- din partea Primăriei Oraş Eforie:

.....

Art. 7 SOLUŢIONAREA DIVERGENŢELOR / LITIGIILOR

Părţile vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînţelegere sau dispută care poate apărea între ele, în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea protocolului.

Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative, părţile nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, fiecare poate solicita ca disputa sa se soluţioneze de către instanţa judecătorească competentă.

Art. 8 DISPOZIŢII FINALE

Prevederile prezentului Protocol intră în vigoare la data semnării şi **este valabil pe toată durata elaborării *Planului Urbanistic Zonal - Amenajare plajă Eforie*.**

Oricare dintre părţi are dreptul de a denunţa unilateral prezentul protocol, cu preaviz de cel puţin 30 de zile.

Prezentul protocol de colaborare poate fi modificat şi/sau completat, prin act adiţional semnat de reprezentaţii instituţiilor, la iniţiativa oricăreia, în limitele competenţelor legale. Partea care are iniţiativa modificării/completării prezentului Protocol va transmite celorlalte părţi, spre analiză, în scris, propunerile respective.

PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE
ORAŞ EFORIE
Primar,
Robert ŞERBAN

ADMINISTRAŢIA NAŢIONALĂ APELE ROMÂNE
ADMINISTRAŢIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA-LITORAL
Director,
Stelică HAGI

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

ANEXA Nr. 2 la HCL NR. 39 / 25.02.2025

CAIET DE SARCINI
pentru elaborarea documentatiei de urbanism
PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA EFORIE„

Caietul de Sarcini face parte integranta din documentatia de atribuire si constituie ansamblul cerintelor pe baza carora se elaboreaza, de catre fiecare ofertant, propunerea tehnica si financiara.
Scopul aplicarii prezentei proceduri este atribuirea contractului de achizitie de prestari servicii de elaborare a documentatiei de urbanism pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE Eforie.

1. INFORMATII GENERALE

1.1. Autoritatea contractanta :

PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE

1.2. Descrierea cadrului existent in sectorul relevant:

Terenurile studiate sunt alcatuite din suprafate de plaja si suprafate de luciu de apa aferente zonei de imbaiere de pe raza UAT- Eforie suprafete aflate in administrarea ABADL.

2. SCOPUL PROIECTULUI SI REZULTATE ASTEPTATE

2.1. Obiectiv General

Plaja si marea teritoriala este domeniu public de interes national, aflat in administrarea Administratiei Nationale "Apele Romane", prin Administratia Bazinala de Apa Dobrogea-Litoral conform art. 3 din Legea apelor nr. 107/1996.
Scopul achizitiei serviciilor de elaborarea a documentatiilor de plan urbanistic zonal au caracter de reglementare si control al activitatilor desfasurate pe plaja prin:

1. asigurarea cadrului legal de utilizare a plajei ca bun public de interes national si crearea unui cadru unitar de reglementare a utilizarii turistice a plajelor.
2. crearea unui management eficient al plajelor
3. dezvoltarea si amplasarea rationala a amenajarilor de plaja
4. realizarea de catre operatorii economici a investitiilor privind dotarile de agrement specific plajei
5. asigurarea premizelor pentru aducerea plajelor la standarde de nivel international
6. facilitarea eliberarii certificatelor de urbanism si emiterea autorizatiilor de construire

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru amenajarea plajelor constituie punctul de plecare in valorificarea potentialului turistic al plajei si are menirea de a raspunde cerintelor de materializare a cadrului tehnic de decizie necesar organelor locale.
Elaborarea documentatiei de urbanism -PUZ va avea in vedere abordarea documentatiei in egala masura ca ***instrument de control si instrument de dezvoltare*** .

2.2. Rezultate asteptate

Atribuirea contractului de achizitie publica, prestari servicii elaborarea documentatiei de urbanism pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta, ce va

avea in vedere gospodarirea integrata a zonei costiere si va reprezenta un concept modern, bazat pe principiul dezvoltarii durabile, care presupune amenajarea si protectia acestei zone, tinand seama de dezvoltarea economica si sociala legata de prezenta marii, in vederea mentinerii pentru generatiile viitoare a echilibrului biologic si ecologic fragil si a peisajelor din zona costiera.

3. SCOPUL PRESTATIILOR

3.1. Obiectul contractului de prestari servicii:

Obiectul contractului este de prestari servicii de elaborarea documentatiei de urbanism pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta

Principalele obiective ale activităţii de urbanism conf. Art. 13 din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismului sunt:

a) îmbunătăţirea condiţiilor de viaţa prin eliminarea disfuncţionalităţilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice şi locuinţe convenabile pentru toţi locuitorii;

b) crearea condiţiilor pentru satisfacerea cerinţelor speciale ale copiilor, vârstnicilor şi ale persoanelor cu handicap;

c) utilizarea eficienta a terenurilor, în acord cu funcţiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;

d) protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural construit şi natural;

e) asigurarea calităţii cadrului construit, amenajat şi plantat din toate localităţile urbane şi rurale;

f) protejarea localităţilor împotriva dezastrelor naturale

3.2. Activitati si rezultate specifice:

Elaborare documentatie de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta; in conformitate cu legislatia romana in vigoare conform solicitarii beneficiarului sau a altor institutii publice implicate.

Elaboratorul va parcurge toate etapele conform legislatiei in vigoare cu modificarile si completarile ulterioare.

In conformitate cu Art. 48^1 din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului şi urbanismului documentatia de urbanism se va elabora astfel:

(1) Toate documentaţiile de urbanism se realizează în format digital şi format analogic, la scară adecvată, în funcţie de tipul documentaţiei, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul naţional de referinţă Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea şi integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidenţele de cadastru şi publicitate imobiliară, puse la dispoziţie de oficiile de cadastru şi publicitate imobiliară.

(2) Stabilirea limitelor prin planurile de urbanism general şi zonal se va face în raport cu nevoile de dezvoltare ale localităţilor din cadrul unei anumite unităţi administrativ-teritoriale. Limita propusă va fi stabilită în funcţie de elemente ale cadrului natural, căi majore de comunicaţii, amenajări hidrotehnice, precum şi de alte categorii de lucrări cu caracter tehnic.

(3) În cazul extinderii tramei stradale şi a anumitor zone funcţionale, limita intravilanului propus se va raporta la acestea şi va urmări să asigure o utilizare eficientă a terenurilor. În cazul localităţilor risipite (sate, cătune, ansambluri turistice existente) cu suprafeţe mari de proprietăţi, limita intravilanului se va stabili astfel încât să se asigure o parcelare

corespunzătoare funcţiunilor propuse, indiferent de regimul cadastral/funcţional al terenurilor (teren agricol, păşuni, vii, livezi, păduri), în vederea unei dezvoltări economice echilibrate a acestora.

(4) Toate restricţiile impuse prin documentaţiile de urbanism legal aprobate se fac publice de către autorităţile publice locale responsabile cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituţiei.

(5) În scopul asigurării opozabilităţii faţă de terţi a regulilor de urbanism, după aprobarea prin hotărârea Consiliului local Eforie a PUZ - AMENAJARE PLAJA Eforie, hotărârea însoţită de documentaţie va fi transmisa la OCPI Constanta, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivei documentatii de urbanistim.

Elaborarea documentatiei de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta; se va realiza luand in considerare urmatoarele cerinte:

Modelarea urbanistica

- Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ - AMENAJARE PLAJA Eforie este delimitat la nord de UAT Agigea, la sud de UAT Tuzla, la est de Marea Neagra, la vest de domeniu public/privat UAT Eforie si proprietate privata persoane fizice/juridice.
- Modelarea urbanistica a teritoriului in conditiile corelarii cu noul regim de proprietate, cu functiunile majore ale teritoriului;
- Reconsiderarea dotarilor si amenajarilor pentru utilitate publica, agrement sportiv si nautic, pentru realizarea de noi puncte de interes;
- Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor;
- Reanalizarea si asigurarea nivelului de dotare pentru clasificarea plajei si crearea conditiilor pentru desfasurarea normala curei balneo-marine in regim de eficienta si siguranta;
- Amplasarea si realizarea noilor puncte de dotare pentru a acoperi necesarul de servicii.
- Includerea in planurile aferente PUZ a sectoarelor, pe care administratorul domeniului public de interes naţional - plajă le va pune la dispozitia elaboratorului documentatiei;
- Atat in partea scrisa a documentatiei cat si in cea desenata se va tine seama, pentru fiecare sector/subsector, de urmatoarea zonificare functionala (3 zone):
    - Zona de interventie/zona de lucru - 5,00 m de la linia apei;
    - Zona 1 - zona aferenta sezlongurilor si umbrelelor / baze de agrement nautic (unde este cazul), foisoare de observatie ale salvamarului, podine de acces, pubele selective pentru colectarea deseurilor;
    - Zona 2 - zona mediana a plajei, poate contine: beach-baruri, punct de prim-ajutor, centru de inchiriere a dotarilor pentru plaja/spatiu de depozitare, cabine pentru schimbat vestimentatia; pubele selective pentru colectarea deseurilor;
    - Zona 3 - zona dinspre uscat, poate contine terenuri de sport, locuri de joaca pentru copii, dusuri, podine de acces, grupuri sanitare, pubele selective pentru colectarea deseurilor. Se va tine seama de adaptarea la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, cu referire la podinele de acces si dotarea cu grupuri sanitare si dusuri.(Legea 448/2006, Ordinul MDRAP nr. 189/2013);
    - Zona destinata plajei pe nisip si alte dotari proprii ale turistilor se va stabili in conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare.

Descrierea dotarilor:

- **Grup sanitar** - Pentru asigurarea igienei vor fi prevazute obligatoriu puncte sanitare. Acestea pot fi compuse din toalete ecologoce vidanjabile sau unitati modulare tip container.

Constructia va fi fara fundatii, aceasta poate fi amplasata pe rigola de lemn. Functie de specificul plajei punctul sanitar se poate armoniza cu celelalte elemente de mobilier din sectorul

inchiriat si poate primi urmatorul tip de anvelopa : mesh, lambriu lemn tip brisoley, stuf, rogojini sau material vegetal.

Constructiile se vor racorda la utilitati in cazul in care in zona exista bransamente.

- **Cabine pentru schimbat vestimentatia** - constructie usoara, provizorie, fara fundatii permanente, conform normativelor in vigoare.
- **Punctele de prim-ajutor** - vor fi prevazute conform normativelor in vigoare.
- **Foisoare de observatie ale Salvamarului** - se vor amplasa astfel incat sa aiba o cat mai buna vizibilitate asupra vizitatorului plajei si zonei de imbaiere, in conformitate cu legislatia in vigoare. Pe PUZ vor fi desenate centrele de salvare existente.
- **Centre de inchiriere a dotarilor pentru plaja/spatii de depozitare** (umbrele, sezlonguri, masute, saltele prosoape, etc.). Constructia va fi fara fundatii, tip cort, aceasta poate fi amplasata pe rigola de lemn.
- **Sezlonguri si umbrele** - se vor amplasa pe plaja astfel incat sa se lase o zona libera cu latimea de 5 m pana la linia apei, paralela cu aceasta pe toata lungimea sectorului/subsectorului, pentru a permite accesul utilajelor pentru efectuarea lucrarilor de evacuare si transport a algelor depuse la linia tarmului.

Sezlongurile vor fi ridicate si stivuite in cursul noptii pentru a permite efectuarea lucrarilor de afanare si ecologizare mecanizata a stratului de nisip.

Suprafaţa sectorului/subsectorului de plajă folosită pentru închirierea şezlongurilor şi umbrelelor în suport fix va fi de maximum 70% din suprafaţa totală închiriată, diferenţa reprezentând-o zona destinată plajei pe nisip. La dimensionare nu se vor lua în calcul spaţiile destinate amplasării altor dotări de pe plajă.

Zona destinată plajei pe nisip va fi stabilită în aşa fel încât să nu se suprapună cu zona destinată amplasării şezlongurilor şi va fi încadrată astfel: o latură va reprezenta limita dinspre uscat a plajei, o latură va reprezenta limita dinspre apă a plajei, iar celelalte două laturi vor fi reprezentate de linii imaginare perpendiculare pe limita dinspre apă.

- **Podinele** - accese pietonale pe platforme de lemn care sa asigure si accesul persoanelor cu dizabilitati, conform legislatiei in vigoare.
- **Locuri de joaca pentru copii** -jocuri gonflabile, jocuri modulare din plastic, neactionate mecanic, reglementate conform legislatiei in vigoare.
- **Terenuri de sport** : volei, fotbal, badmington, etc.
- **Beach - bar -urile** pot avea urmatoarele suprafete in functie de deschiderile sectoarelor/subsectoarele de plaja pe care vor fi amplasate :
  - Plaja cu deschiderea la mare intre 20 - 40 m latime -1 buc. beach-bar cu suprafata = 50 mp;
  - Plaja cu deschiderea la mare intre 40- 80 m latime -1 buc. beach-bar cu suprafata = 100/50 mp;
  - Plaja cu deschiderea la mare intre 80- 160 m latime -1 buc. beach-bar cu suprafata = 150/100/50 mp;

Pot avea urmatorul sistem constructiv: constructii modulare, constructii cu structura usoara de lemn, constructii cu structura usoara din panouri sau constructii usoare acoperire tip panze subtiri cu regim de inaltime parter. Amplasarea acestor tipuri de structuri se va face la nivelul plajei pe o podina, parte integranta a beach-barului, avand diverse sisteme de ancoraj fara fundatii permanente. Amprenta la sol nu trebuie sa depaseasca suprafata autorizata a beach-barului.

Functie de specificul plajei beach-bar-urile se pot armoniza cu celelalte elemente de mobilier din sectorul inchiriat.

- **Bazele nautice** pot functiona ca baze nautice cu motor (CM) si fara motor (FM) conform reglementarilor in vigoare .

Culoarul de acces catre bazele nautice are o latime de aprox. 15m. Baza nautica este delimitata vizibil pe o suprafata de teren situata pe malul marii, destinata amplasarii echipamentelor si ambarcatiunilor de agrement nautic si lansarii acestora la apa, si luciul de apa

adiacent acesteia, delimitat prin balize de restul apei navigabile, destinat practicarii agrementului nautic.

- **Semnalizarea conditiilor meteorologice si de imbaiere** - conform reglementarilor in vigoare .
- **Instalatie pentru sonorizare** conform legislatiei in vigoare.
- **Zona de imbaiere va respecta urmatoarele conditii:**
  - este interzisa poluarea apei marii;
  - marcarea corespunzatoare a zonei de imbaiere la 1.50 m adancime pentru adulti;
  - marcarea corespunzatoare a zonei de imbaiere la 0.70 m adancime pentru copii;
  - marcarea corespunzatoare a obstacolelor cu balize;
  - structurile de agrement nautic vor fi delimitate prin balize.

Plaja isi va mentine in continuare destinatia de plaja turistica, iar apa marii pe cea de zona de imbaiere naturala.

- **Dezvoltarea echiparii edilitare**

Bransamentele activelor de pe plaja se vor realiza la punctele complexe de racordare la limita de vecinatate.

Toate traseele retelelor noi propuse se vor realiza subteran pana la obiectivele amplasate pe plaja, cu conditia ca in cazul desfiintarii obiectivului pe alt amplasament, lucrarea edilitara sa fie desfiintata, iar terenul natural sa fie adus la starea initiala.

Lucrarile de bransare necesare functionarii dotarilor de plaja se vor realiza subteran conform legislatiei in vigoare iar durata lor va fi egala cu durata contractelor de inchiriere a suprafetei de plaja .

Vor fi prevazute cu bransamente de apa si canalizare:

- constructiile tip beach bar;
- grupurile sanitare;
- dusurile;
- punctele de prim ajutor si centrele de salvare.

Vor fi prevazute cu bransamente de alimentare cu energie electrica urmatoarele obiective:

- constructiile tip beach bar;
- grupurile sanitare;
- punctele de prim ajutor si centrele de salvare ;
- dupa caz, si alte obiective.

Deseurile vor fi colectate in pubele selective, colorate diferit, conform Ordinelor 1281/2005 si 1121/2006 .

3.3 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc).
In acest sens se va mentiona interziscerea de:

- realizare de fose pe teritoriul plajei;
- deversare a apelor uzate in mare;
- comertul ambulant pe plaja;
- camparea;
- amplasarea de alte constructii si dotari cu alte destinatii decat cele prevazute in OUG 1204/2010

Constructiile propuse vor avea structuri usoare care se pot amplasa direct pe nisip, astfel incat, la ridicarea lor de pe plaja, aceasta sa nu fie in niciun fel afectata.
De asemenea, apa marii constituie o zona protejata.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru prevenirea producerii riscurilor naturale, se va marca pe plan, in vederea semnalizarii corespunzator a zonei de imbaiere si conditiile de imbaiere de catre operatorii de plaja. Se vor preciza obligatiile operatorilor.astfel:

- Operatorii plajelor ce vor avea indicativul bazelor de agrement sunt obligati sa prevada sisteme de semnalizare meteorologica;
- Operatorii de plaje sunt obligati sa monteze in zona 3 panouri cu instructiuni de utilizare a plajei, a zonei si a apei de imbaiere, amplasate astfel incat sa poata fi obsevate cu usurinta de catre turisti.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Pentru epurarea si preepurarea apelor uzate se vor face mentiuni clare, astfel:

- Dusurile vor fi prevazute cu separatoare de nisip;
- Grupurile sanitare si dusurile vor fi amplasate pe plaja numai in conditiile asigurarii bransarii acestora la reteaua de alimentare cu apa si canalizare;

Depozitarea controlata a deseurilor

- Deseurile se vor colecta si depozita in cosuri de gunoi selective, amplasate pe plaja conform legislatiei in vigoare si vor fi indepartate permanent prin grija operatorului plajei;

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, organizarea sistemelor de spatii verzi, refacerea peisagistica si reabilitare urbana, etc.

- Zonele de plaja deteriorate se vor reface si se vor intretine corespunzator. E interzisa extragerea nisipului sau altor material din sau de sub diguri;
- Toate dotarile amplasate pe plaja vor trebui sa fie tratate unitar, materialele utilizate fiind lemnul, sticla si/sau elemente metalice vopsite.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

- Valorificarea potentialului turistic se va face prin amenajarea plajei cu dotari, numai in timpul sezonului estival, astfel incat la sfarsitul acestuia plaja sa fie adusa la starea sa initiala;
- Operatorii de plaja au obligatia sa intretina si sa igienizeze zilnic suprafata de plaja inchiriata si sa asigure conditiile sanitare si de protectie a mediului in zonele de imbaiere si plaja. De asemenea, acestia sunt obligati sa sesizeze autoritatile de gospodarire a apelor si de protectie a mediului si autoritatile de sanatate publica in cazul prezentei in apa a substantelor poluante;

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

- Prin amplasarea la limita de proprietate catre uscat a unor puncte complexe de racordare se impune bransarea tuturor activelor existente sau viitoare, in sistem subteran. In cazul in care obiectivul va fi reamplasat, lucrarea edilitara va fi desfiintata, iar terenul natural va fi adus la starea initiala.

3.4. **Obiective de utilitate publica**

PUZ - ul se va realiza atat pentru suprafata de plaja cat si suprafata de luciu de apa. Avand in vedere ca plaja este domeniu public de interes national, aflat in administrarea ANAR prin Administratia Bazinala de Apa Dobrogea- Litoral, se vor face propuneri pentru inchirierea plajelor in vederea amenajarii turistice a acestora. Suprafata destinata inchirierii va fi determinata conform planurilor si constituie instrumentul cu care Administratia Bazinala de Apa Dobrogea- Litoral va administra fondul plajei.

Principalele categorii de interventie:

- Delimitarea plajelor- domeniu public de interes national
- Amenajarea plajelor in scop turistic
- Dotarea plajelor in scop turistic
- Reglementarea modului de utilizare a plajelor din punct de vedere urbanistic
- Intretinerea plajelor si locurilor de imbaiare si agrement nautic

Principalul scop al PUZ- lui este acela de a realiza o unitate atat din punct de vedere vizual-estetic, cat si din punct de vedere al serviciilor de salvare de care vor putea beneficia utilizatorii plajelor.

Primăria Orașului Eforie va asigura serviciile de salvare si asistenta sanitara si va asigura lucrarile de canalizare, alimentare cu apa pana in zona limitrofa a plajei cu destinatie turistica, in conformitate cu legislatia in vigoare.

Obiectivele propuse si amenajarea plajei se vor executa in urma eliberarii autorizatiilor de construire.

Obiectivele propuse pe teren vor avea structuri usoare, demontabile si se vor amplasa pe nisip direct, fara fundatii betonate. Acestea vor functiona pe perioada sezonului (1 mai - 30 septembrie, conf. OUG nr. 202/2002 si OUG 19/2006).

Administratia Bazinala de Apa Dobrogea- Litoral isi rezerva dreptul de a modifica sectorizarea in functie de necesitati.

4. MANAGEMENTUL CONTRACTULUI

Documentatia de urbanism pentru „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta " se va intocmi in conformitate cu legislatia in vigoare:

4.1. Surse de finantare conform .....

5. LOGISTICA SI PLANIFICARE

5.1. Amplasament: Obiectivul pentru care se solicita prestarea serviciilor de elaborare a documentatiei „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta, este amplasat pe raza U.A.T.- Eforie.

5.2. Perioada estimata pentru realizarea prestatiei: ..... zile

6. CERINTE

6.1. Personal de proiectare :

Numarul persoanelor implicate in prestarea serviciilor solicitate va fi astfel determinat incat sa poata indeplini, in conditii optime, toate activitatile mentionate.

6.2. Conditii la locul de munca :

Ofertantul va trebui sa asigure dotarea corespunzatoare a personalului responsabil cu intocmirea „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta, cu mijloace de transport pentru deplasarea la amplasamentul zonei, spatii de lucru si tehnica de calcul pentru activitatea

de birou, echipamente de protectia muncii, mijloace de comunicare (telefon, fax). Activitatea de elaborare a documentatiei de urbanism se va desfasura la sediul prestatorului si pe amplasamentul lucrarii.

Facilitati oferite de prestator

Pentru situatii deosebite, pentru care autoritatea contractanta considera ca necesare de efectuat masuratori, analize de laborator, expertize, suplimentar celor efectuate anterior, acestea vor fi realizate de catre ofertant fie prin forte proprii (daca dispune), fie prin unitati specializate, agreate de catre autoritatea contractanta. Toate cheltuielile suplimentare vor fi in sarcina ofertantului.

6.3. Echipamentul

Prestatorul va asigura echipamentele necesare pentru efectuarea eficienta a tuturor activitatilor stipulate in contract si pentru realizarea documentatiei de urbanism din punct de vedere al termenelor, costurilor si calitatii.

6.4. Cheltuieli care acopera costurile legate de organizarea integrala a activitatilor contractului

Bugetul ofertat trebuie sa acopere toate costurile asociate realizarii activitatilor prevazute in cadrul prezentului contract.

6.5. Cerinte pentru raportare

Toate documentele ce fac obiectul prezentului caiet de sarcini vor fi predate catre beneficiar in 5 (cinci) exemplare , complete predate in format analog si digital si va consta in Piese scrise si Piese desenate.

Elaboratorul va colabora cu autoritatea contractanta pe tot parcursul elaborarii lucrarii documentatiei de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta, si il va sustine in şedinţa Consiliului Local Eforie în vederea aprobării.

7. CERINTE SPECIALE

7.1. Prestatorul are obligatia de a prezenta si sustine documentatia de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta in Comisia Tehnica la unitatea administrativ-teritoriala.

7.2. -Plata serviciilor de elaborare PUZ, se face de beneficiar in cuantum de 30% din valoarea contractului, dupa depunerea solicitărilor de obţinere a avizelor şi studiilor de specialitate, 70% din valoarea contractului, dupa avizarea documentaţiei de urbanism de catre autoritatea contractatntă.

7.3. Documentatiile necesare pentru obtinerea avizelor solicitate si plata acestora vor fi efectuate de elaborator in numele autoritatii contractante si vor fi incluse in oferta financiara.

8. MODALITATEA DE PREZENTARE A OFERTEI TEHNICE

8.1. Din oferta tehnica prezentata trebuie sa reiasa ca:

- Prestatorul se obliga sa presteze serviciile solicitate, la standardele legale si normativele in vigoare, in conformitate cu legislatia romana actuala;
- Prestatorul se obliga sa intocmeasca documentatia de urbanism cu profesionalism si sa raspunda cu promptitudine cerintei beneficiarului la orice solicitare de revizuire a acesteia;
- Prestatorul se obliga sa presteze serviciile in termenele prevazute in oferta;

- Prestatorul se obliga sa se deplaseze pe amplasamentul lucrarii la solicitarea autoritatii contractante, ori de cate ori este solicitat.

In cuprinsul ofertei tehnice se vor prezenta:

- CV-rile personalului desemnat de catre ofertant sa desfasoare activitatea de elaborare a documentatiei de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie Nord, Cordon Eforie" jud. Constanta
- Graficul de esalonare a activitatilor necesare pentru intocmirea documentatiei de urbanism - „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA" jud. Constanta;
- Numele persoanei desemnate de ofertant ca sef de proiect si care va reprezenta ofertantul in relatiile cu beneficiarul;
- O scurta descriere a modalitatii de prestare a serviciilor;
- Informatii despre impactul realizarii obiectivului de investitii asupra sanatatii oamenilor si asupra mediului;
- Alte informatii considerate semnificative pentru evaluarea corespunzatoare a propunerii tehnice.

8.2. Ofertantul trebuie sa faca dovada ca detine:

-Certificat privind implementarea si mentinerea unui Sistem pentru managementul calitatii ISO 9001 sau echivalent, valabil la data deschiderii ofertelor.

-Certificat privind implementarea si mentinerea unui Sistem pentru managementul de mediu ISO 14001 sau echivalent, valabil la data deschiderii ofertelor.

9. VIZITAREA AMPLASAMENTULUI

Ofertantii au dreptul sa viziteze amplasamentul pentru care se solicita serviciile de elaborare a documentatiei de urbanism, in scopul evaluarii cheltuielilor, riscurilor si a tuturor datelor necesare pregatirii unei oferte fundamentata tehnic si conforma cu datele reale din teren.

Ofertantii vor suporta toate costurile legate de vizita pe amplasamentul lucrarii pentru elaborarea documentatiei de urbanism „PLAN URBANISTIC ZONAL - AMENAJARE PLAJA Eforie" jud. Constanta.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ORAS EFORIE
PREOTEASA GABRIELA

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 217 **din** 03.07.2025

În scopul elaborare **PUZ**

Ca urmare a cererii adresate de **ŞERBAN ROBERT-NICOLAE** pentru **ORAŞUL EFORIE** cu sediul în **judeţul Constanţa, oraşul EFORIE, localitatea EFORIE SUD strada PROGRESULUI, nr. 1, înregistrată la nr. 20137 din** 01.07.2025

Pentru imobilul: teren şi construcţii, situat în judeţul Constanţa, oraşul Eforie, localitatea Eforie-Nord şi Eforie-Sud, cod poştal -, strada -, nr. -, identificat prin Cartea funciară - EFORIE, având nr CAD. (vezi anexa)

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism - faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002, 43/2022 şi ale HGR nr. 525/1996 cu modificările şi completările ulterioare

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

1.1. Terenul este situat în **intravilanul** Localităţilor Eforie Nord şi Eforie Sud, oraş Eforie, în afara perimetrului de protecţie a valorilor istorice şi arhitectural-urbanistice.

1.2. Imobilele sunt proprietatea **STATULUI ROMÂN, JUDEŢULUI CONSTANŢA şi ORAŞULUI EFORIE** conform acte menţionate în extrasele de carte funciară (vezi anexa).

1.3. Reglementări extrase din documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

1.3.1. Zone protejate: *Se vor respecta prevederile art.59 din legea nr. 422/2001.*

1.3.2. Interdicţii temporare (~~definitive~~)de construire: *DA, până la întocmirea şi aprobarea unei documentaţii urbanistice PUZ ; Conform Legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai – 15 septembrie a fiecărui an.*

1.3.3. Servituţi care afectează terenul: se notează lipsa unei căi de acces directe auto, cu excepţia unor porţiuni.

1.3.4. Dreptul de preempţiune: nu este cazul

1.3.5. Zona de utilităţi publice: se notează lipsa unui acces direct către reţelele edilitare din zonă.

1.4. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice şi/sau ale naturii, dar se află în zona de protecţie a coastei Mării Negre.

2. REGIMUL ECONOMIC:

2.1. Terenul are categoria de folosinţă actuală "curţi – construcţii" şi "neproductiv" conform extraselor de carte funciară (vezi anexa).

2.2. Destinaţia terenului stabilită prin planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zonele **IA, IIA, III** din Eforie Nord, respectiv în zonele **IV, V, VI, VIIA, IXA** din Eforie Sud, conform PUG Eforie şi RLU aferent.

- UTILIZĂRI ADMISE: turism, tratament, alimentaţie publică, comerţ, agrement, sport, zonă verde.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcţii sau amenajări fără condiţii de alimentare cu apă şi canalizare. Nu sunt permise funcţiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranţa, confortul şi sănătatea oamenilor şi alte prevederi impuse prin RGU.

2.3. Terenul face parte din zona de impozitare **A, B şi C.** Se vor respecta reglementările fiscale specifice localităţii sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Eforie.

2.4. Alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau judeţean cu privire la zona în care se află imobilul - nu sunt.

3. REGIMUL TEHNIC:

3.1. Suprafaţa terenului care a generat PUZ: **1.009.721 mp** conform acte şi **998.578 mp** din măsurători.

3.2. Reglementări existente: nu este cazul

3.3. Restricţii impuse: nu este cazul

3.4. Obligaţii/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiţiei:
(i) regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente: se vor reglementa prin P.U.Z
(ii) retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine: se vor reglementa prin P.U.Z
(iii) elemente privind volumetria şi/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum şi alte prevederi extrase din documentatii de urbanism, din regulamentul local de urbanism, din P.U.Z , P.U.D. sau din Regulamentul General de Urbanism: se vor reglementa prin P.U.Z
(iv) înălţimea maximă admisă pentru construcţiile noi (totală, la cornişă, la coamă, după caz) şi caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât şi în dimensiuni reale (metri): se vor reglementa prin P.U.Z
(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) şi coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafaţa de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării: se vor reglementa prin P.U.Z
(vi) dimensiunile şi suprafetele minime şi/sau maxime ale parcelelor: se vor reglementa prin P.U.Z

3.5. echiparea cu utilităţi existente şi referinţe cu privire la noi capacităţi prevăzute prin studiile şi documentaţiile anterior aprobate (apă, canalizare, energie electrică, etc.): se vor reglementa prin P.U.Z.

3.6. circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor şi proiectelor anterior aprobate: se vor reglementa prin P.U.Z.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferent: În baza Art. 32 alin. 1) lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, **se va elabora un Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), numai în baza unui aviz de oportunitate** întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-şef al oraşului şi aprobat de Primarul Oraşului Eforie

Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:
a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;
b) categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventualele servituţi;
c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime şi maxime;
d) dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităţilor;
e) capacităţile de transport admise.
Ulterior obţinerii avizului de oportunitate, se va elabora o documentaţie de urbanism faza PUZ în conformitate cu ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinut-cadru al PUZ GM-010-2000.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :

ELABORARE PUZ PLAJE EFORIE

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CONSTANŢA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C. [ ] D.T.O.E [ ] D.T.A.D ♦ P.U.Z.

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

[X] alimentare cu apă
S.C. R.A.J.A. S.A.
[X] canalizare
[X] alimentare cu energie electrică
S.C. Reţele Electrice Dobrogea S.A.
[ ] ~~gaze naturale~~
[ ] ~~telefonizare~~
[ ] ~~salubritate~~
[ ] ~~transport urban~~
[ ] ~~alimentare cu energie termică~~

Alte avize/acorduri:

- H.C.L Primăria Oraşului Eforie – pentru creare accese noi şi realizare branşamente/racorduri la reţelele edilitare din zonă ;
Avizul Arhitectului-şef al Judeţului Constanţa, pe baza consultării C.T.A.T.U. de la nivelul C.J.C. ;
(se va emite anterior aprobării PUZ prin HCL)

d.2) avize şi acorduri privind:

[ ] ~~securitatea la incendiu~~ [ ] ~~protecţia civilă~~ [X] sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- Aviz de oportunitate favorabil, pe baza consultării C.T.A.T.U. de la nivelul Oraşului Eforie ;
- Aviz Direcţia Judeţeană pentru Cultură Constanţa ;
- Aviz Comitetul Naţional al Zonei Costiere ;
Acord A.B.A – Dobrogea Litoral ;
- Aviz I.S.U. Dobrogea pentru accese fără posibilităţi auto (în baza art. 25, alin. (2) din RGU aprobat cu HG nr. 525/1996) ;
Aviz Statul Major General ;

d.4) studii de specialitate:

- Studiu Geotehnic ;
- Plan topografic vizat de Oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară pentru întocmirea PUZ (plan de încadrare în zonă şi plan de situaţie – în format analogic şi digital – format.dxf sistem de coordonate Stereo 70) inclusiv procesul verbal de recepţie O.C.P.I. ;

e) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului ;

f) dovada privind achitarea taxelor legale: Taxa de exercitare a dreptului de semnătură R.U.R

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Robert Nicolae SERBAN

SECRETAR GENERAL,
Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ŞEF,
Eduard FERENCZ

Achitat taxa de: SCUTIT CONFORM COD FISCAL
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

se prelungeşte valabilitatea

Certificatului de Urbanism

de la data de ..... până la data de .....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

Achitat taxa de ..... lei, conform chitanţei nr. ..... din .....
Transmis solicitantului la data de .....

PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE
CERTIFICAT DE URBANISM NR 247 DIN 03 07 2025

Anexa la C.U. Nr. 217 **din** 03.07.2025

Nr. crt.	IE	ADRESA	SUPRAFATA DIN CTE	SUPRAFATA DIN MASURATORI	DREPT DE PROPRIETATE	SARCINI/ADM.	CATEGORIA DE FOLOSINTA	CONSTRUCTII
1	103613	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD, ZONA PORT TURISTIC DE AGREMENT BETONA	26719	26719	ORASUL EFORIE - DOMENIU PUBLIC	NU SUNT	CURTI CONSTRUCTII	
2	103934	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD PLAJA EFORIE SUD TRONSON 2, LOT 1	770	770	STATUL ROMAN	DREPT DE FOLOSINTA GRATUITA ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE	NEPRODUCTIV	PLAJA EFORIE SUD TRONSON 2, LOT 1
3	103939	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD PLAJA EFORIE SUD TRONSON 3, LOT 2	3250	3250	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 726/2016 incheiat intre	NEPRODUCTIV	PLAJA EFORIE SUD TRONSON 3, LOT 2 - TEREN CU DESTINATIE SPECIALA
4	103940	UAT EFORIE, LOC EFORIE SUD NR PLAJA EFORIE SUD TRONSON 2, LOT 2	19239	19239	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 6153/2019 si actul adtional nr. 2/2020 incheiat intre ABADL - in calitate de locator si CDK GROUP ESTIVAL SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2028, asupra suprafetei de 520mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 7884/05.06.2015 si actul adtional nr. 6/2020 incheiat intre ABADL - in calitate de locator si RARES CLUB SRL - in calitate de locatar, incheiat	NEPRODUCTIV	103940-C1- cu acte in CF propriu cu suprafata construita la sol: 34mp; S. Construita desfasurata: 84mp; constructie provizorie- BAZA SALVAMAR(P+1E), edificata in anul 2010; 103940-C2- cu acte in CF propriu cu suprafata construita la sol: 25mp; S. Construita desfasurata: 50mp; constructie provizorie- BAZA SALVAMAR (P+1E), edificata in anul 2010;
5	103940-C1	UAT EFORIE, LOC EFORIE SUD NR PLAJA EFORIE SUD TRONSON 2, LOT 2			JUDETUL CONSTANTA CIF: 2981739	NU SUNT		103940-C1- cu acte in CF propriu cu suprafata construita la sol: 34mp; S. Construita desfasurata: 84mp; constructie provizorie BAZA SALVAMAR(P+1E) edificata in anul 2010
6	103940-C2	UAT EFORIE, LOC EFORIE SUD NR PLAJA EFORIE SUD TRONSON 2, LOT 2			JUDETUL CONSTANTA CIF: 2981739	NU SUNT		103940-C2- cu acte in CF propriu cu suprafata construita la sol: 25mp; S. Construita desfasurata: 50mp; Constructie provizorie BAZA SALVAMAR (P+1E), edificata in anul 2010

7	103941	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD PLAJA EFORIE SUD-TRONSON 1	21029	21029	STATUL ROMAN, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359	DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 716/11.05.2016 si actul aditional nr. 9/2020 incheiate intre ABADL- in calitate de locator si THE COMPANY SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2025, asupra suprafetei de 5481mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 724/11.05.2016, actul aditional nr. 4/2017 si actul aditional nr. 8/2020, incheiate intre ABADL- in calitate de locator si BRILLTAG SERVICES SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2025, asupra suprafetei de 6541mp;	S=159mp-CURTI-CONSTRUCTII, S=20870mp-NEPRODUCTIV	103941-C1 cu acte in CF propriu cu suprafata construita la sol: 159mp; S. Construita desfasurata: 159mp;Dig protectie ESN3, an edificare: 2023;
8	103942	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD PLAJA EFORIE SUD-TRONSON 3, LOT1	**541**	**541**	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE	NEPRODUCTIV	PLAJA EFORIE SUD-TRONSON 3, LOT 1
9	103950	UAT EFORIE, LOC EFORIE SUD NR PLAJA EFORIE SUD-TR	4608	4608	STATUL ROMAN, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: MINISTERUL APELOR SI PADURILOR-ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE	NU SUNT	S=205mp-CURTI-CONSTRUCTII, S=4403mp-NEPRODUCTIV	103950-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 205mp; S. Construita desfasurata: 205mp;Dig protectie ESN1, an edificare: 2023;

10	103951	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD	50090	50090	STATUL ROMAN, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359	DREPT DE ADMINSTRARE ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORALCIF: 23877359, Se noteaza contractul de inchiriere nr. 904/2016 si actul aditional nr 3/2018 si prin actul aditional nr. 6/2020, incheiate intre ABADL in calitate de locator si CLUB ORIZONT SRL - in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la data de 15.10.2025, asupra suprafetei de 1094mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 98/2019 si actul aditional nr. 2/2020, incheiate intre ABADL in calitate de locator si SURFING PARADISE BEACH SRL - in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la data de 15.10.2028, asupra suprafetei de 5129mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2285/2018 si actul aditional nr. 3/2020, incheiate intre ABADL- in calitate de locator si AMORE MIO SRL - in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 3215mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 31/2019 si actul aditional nr. 2/2020, incheiate intre ABADL in calitate de locator si SAFRA MALI SRL cu HAPIUC BOGDAN MARIAN si IFRIM IONEL - in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la	S=127mp-CURTI-CONSTRUCTII; S=49963mp-NEPRODUCTIV	103951-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 127mp; S. Construite desfasurata: 127mp;Dig protectie ECN2, an edificare: 2023;

						DREPT DE ADMINISTRARE ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORALCIF: 23877359; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2270/2018 completat cu actele aditionale nr. 1/2018 si4/2020, incheiat intre ABADL- in calitate de locator si EXELERO EVENTS SRL - in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 3137mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2338/2018 completat cu actul aditional nr. 3/2020, incheiate intre ABADL- in calitate de locator siASCLEPIOS IMOBILIARE SRL SI HM LIMITED EXIM SRL- in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 1811mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2323/2018 completat cu actul aditional nr. 3/2020, incheiate intre ABADL- in calitate de locator si HISTRIA TOUR MONDIAL SRL - in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 609mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2337/2018 completat cu actul aditional nr. 3/2020, incheiate intre ABADL- in calitate de locator si VIP BOOKING SRL - in calitate de locatar, pe o		
11	103963	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD PLAJA EFORIE NORD- TRONSON 1,	38285	38285	STATUL ROMAN	perioada de derulare pana la	NEPRODUCTIV	NEIMPREJMUIT. TEREN CU DESTINATIE SPECIALA
12	103964	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD PLAJA EFORIE SUD TRONSON 4, LOT2	1275	1275	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE	NEPRODUCTIV	TEREN CU DESTINATIE SPECIALA
13	103966	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD PLAJA EFORIE SUD TRONSON 4, LOT1	6615	6615	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE	NEPRODUCTIV	NEIMPREJMUIT. TEREN CU DESTINATIE SPECIALA

14	103967	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD PLAJA EFORIE NORD-TRONSON 3,	10774	10774	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORALCIF: 23877359; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2323/2184/2016 completat prin actul aditional nr. 3/2020 , incheiat intre ABADL- in calitate de locator si HISTRIA TOUR MONDIAL SRL - in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 153mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2264/2018 completat prin actul aditional nr. 4/2020, incheiate intre ABADL- in calitate de locator si Parthis SRL - in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 1515mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2265/2018 completat prin actul aditional nr. 3/2020, incheiate intre ABADL- in calitate de locator si COMPLEX HOTELIER STEAUA DE MARE SRL - in calitate de locatar, pe o perioada de derulare pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 872mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2266/2018 completat prin actul aditional nr. 3/2020, incheiate intre ABADL- in calitate de locator si BRIZA MARII NEGRE SRL - in calitate de locatar, pe o perioada de	NEPRODUCTIV	NEIMPREJMUIT, TEREN CU DESTINATIE SPECIALA
15	103968	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD NR. TRONSON 2-LOT 1,PLAJA EFORIE NORD- TRONSON 2, LOT 1	3930	3930	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2271/2018 completat prin actul	NEPRODUCTIV	NEIMPREJMUIT, TEREN CU DESTINATIE SPECIALA
16	103970	EFORIE NORD NR. TRONSON 2-LOT 3,PLAJA EFORIE NORD- TRONSON 2, LOT 3	1205	1205	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359;	NEPRODUCTIV	NEIMPREJMUIT. TEREN CU DESTINATIE SPECIALA
17	103974	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD, PLAJA EFORIE NORD-TRONSON 2, LOT2	72769	72769	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2509/2015 completat prin actul aditional nr. 7/2020 incheiat intre ABADL- in calitate de locator si GENERAL CON PROD SERV SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2024, asupra suprafetei de 1862mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2866/2015 completat prin actul aditional nr. 6/2020 incheiat intre ABADL- in calitate de	NEPRODUCTIV	103974-C1 cu acte in CF propriu; cu suprafata construita la sol: 34mp; S. Construita desfasurata: 84mp;constructie provizorie- BAZA SALVAMAR(P+1E) edificata in anul 2010; 103974-C2 cu acte in CF propriu, cu suprafata construita la sol: 25mp; S. Construita desfasurata: 50mp;constructie provizorie- BAZA SALVAMAR(P+1E), edificata in anul 2010;

18	103974-C1	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD, PLAJA EFORIE NORD-TRONSON 2, LOT2			JUDETUL CONSTANTA CIF: 2981739	NU SUNT		103974-C1 cu acte in CFpropriu, cu suprafata construita la sol: 34mp; S. Construita desfasurata: 84mp;constructie provizorie- BAZA SALVAMAR(P+1E), edificata in anul 2010
19	103974-C2	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD, PLAJA EFORIE NORD-TRONSON 2, LOT2			JUDETUL CONSTANTA CIF: 2981739	NU SUNT		103974-C2 cu acte in CF propriu, cu suprafata construita la sol: 25mp; S. Construita desfasurata: 50mp;constructie provizorie- BAZA SALVAMAR(P+1E), edificata in anul 2010;
20	103975	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD PLAJA EFORIE SUD-TRONSON 3, LOT4	9454	9454	STATUL ROMAN	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA UTORAL; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 726/2016 incheiat intre	NEPRODUCTIV	NEIMPREJMUIT. TEREN CU DESTINATIE SPECIALA
21	106162	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD ZONA HOTEL BRITANNIA-HOTEL MINERVA	34810	34810	STATUL ROMAN, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359	DREPT DE ADMINISTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2269/2018 completat prin actul aditional nr. 3/2020 incheiat intre ABADL- in calitate de locator si SOLMARE UZT SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 5126mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2264/2018 completat prin actul aditional nr. 4/2020 incheiat intre ABADL- in calitate de locator si PARTIS SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 4944mp;Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2265/2018 completat prin actul aditional nr. 3/2020 incheiat	NEPRODUCTIV	TEREN NEIMPREJMUIT

22	106163	UAT EFORIE, LOC EFORIE NORD ZONA HOTEL ASTORIA-HOTEL BELONA	54678	54678	STATUL ROMAN, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2270/2013 completat cu actele aditionale nr. 1/2018 si 4/2020,incheiat intre ABADL- in calitate de locatar si EXELERO EVENTS SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 8429mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2343/2018 completat prin actul aditional nr. 3/2020 incheiat intre ABADL- in calitate de locator si MIBERO COMPOURS SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 5597mp;Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2316/2018 completat prin actul aditional nr. 3/2020 incheiat	NEPRODUCTIV	TEREN NEIMPREJMUIT
23	106164	UAT EFORIE, LOC EFORIE NORD ZONA HOTEL MINERVA-HOTEL ASTORIA	52981	52981	STATUL ROMAN, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359	DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2337/2018 completat cu actele aditionale nr. 3/2020 , incheiat intre ABADL- in calitate de locator si VIP BOOKING SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 13042mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2323/2018 completat prin actul aditional nr. 3/2020 incheiat intre ABADL- in calitate de locator si HISTRIA TOUR MONDIAL SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 5796mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2322/2018 completat prin actul aditional nr. 3/2020 incheiat intre ABADL- in calitate de locator si HISTRIA TOUR MONDIAL SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei de 6320mp; Se noteaza contractul de inchiriere nr. 2338/2018 completat prin actul aditional nr. 3/2020 incheiat intre ABADL- in calitate de locator si asocierea ASCLEPIOS IMOBILIARE SRL si HM LIMITED EXIM SRL - in calitate de locatar, incheiat pana la data de 15.10.2027, asupra suprafetei	NEPRODUCTIV	TEREN NEIMPREJMUIT
24	106232	UAT EFORIE, LOC EFORIE NORD ZONA HOTEL MINERVA-JETEA II	695	695	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=695MP CURTI CONSTRUCTII	106232-C1 cu acte cu suprafata construita la sol: 695mp; DIG MARIN

25	106235	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD ZONA HOTEL ASTORIA - e_{ajiu} EN7	3960	3960	DOMENIU PUBLIC, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE	NU SUNT	S=3960MP-CURTI-CONSTRUCTII	106235-C1 cu acte cu suprafata construita la sol: 3960$m_{/}$; DIG MARIN
26	106236	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD ZONA HOTEL BRITANNIA JETEA J2	3297	3297	domeniul public, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=3297MP-CURTI-CONSTRUCTII	106236-C1 cu acte cu suprafata construita la sol: 3297$m_{/}$; DIG MARIN
27	108127	UAT EFORIE, LOC EFORIE SUD PLAJA POIM, TRONSON 5	65192	65192	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREIMUIT
28	107304	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA TUZLA-ALBATROS	18480	18480	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	NEIMPREIMUIT
29	107338	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA EFORIE SUD CAF VUTURU-SUD EXTREM	2928	2928	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA LITORAL CIF: 23877359;	S=111mp-CURTI-CONSTRUCTII, S=2817mp-NEPRODUCTIV	107338-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 111mp; S. Construite desfasurata: 111mp;Dig protectie ESN1; an edificare: 2023;
30	107455	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA DIG ESN2	15190	5202	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=4509mp-CURTI-CONSTRUCTII, S=532mp-NEPRODUCTIV S=161mp-NEPRODUCTIV	107455-C2 cu acte, cu suprafata construita la sol: 4509mp; S. Construita desfasurata: 4509mp;Dig protectie ESN2, an edificare: 2023,
31	107455	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , DIG ES7	3084	3084	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREIMUIT

32	107457	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , DIG ES3	1153	1153	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
33	107458	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD , DIG EN1	1399	1399	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
34	107459	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , DIG ES4	2618	1463	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=1463m²-NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
35	107463	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD , DIG EN2	1184	1184	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
36	107464	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , DIG ES8	2800	2800	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
37	107465	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA DIG ESN1	1937	1937	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=1234mp-CURTI CONSTRUCTII, S=540mp NEPRODUCTIVS=163mp NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT 107465-C2 cu acte, cu suprafata construita la sol: 1234mp; S. Construita desfasurata: 1234mp;Dig protectie ESN1, an edificare: 2023;
38	107466	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA DIG ESN3	3023	3023	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=242mp-CURTI CONSTRUCTII, S=979mp-NEPRODUCTIVS=1802mp-NEPRODUCTIV	107466-C2 cu acte, cu suprafata construita la sol: 242mp; S. Construita desfasurata: 242mp;Dig protectie ESN3, an edificare: 2023;

39	107467	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , DIG ES5	2114	2114	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
40	107736	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD , PLAJA BELONA SUD	529	529	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	TEREN NEIMPREJMUIT
41	107737	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA DIG ES2	1400	1400	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=189mp-CURTI-CONSTRUCTII, S=1211mp-NEPRODUCTIV	107437-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 189mp; S. Construita desfasurata: 189mp;Dig protectie ESN2, an edificare: 2023;
42	107756	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA DIG ES4	243	243	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	TEREN NEIMPREJMUIT
43	107956	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA POIM, TRONSON 2	111990	111990	STATUL ROMAN,PRIN MINISTERUL MEDIULUI, APELOR SI PADURILOR, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
44	107958	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD , PLAJA POIM, TRONSON 1	63957	63957	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
45	107960	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA POIM, TRONSON 4	13687	13687	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT

46	108020	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , PLAJA POIM, TRONSON 3	92162	92162	STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL MEDIULUI APELOR SI PADURILOR, INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN	NU SUNT	NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
47	108026	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD , DIG ECN1	6605	6605	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=6605mp-CURTI-CONSTRUCTII,	108026-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 6605mp; S. Construita desfasurata: 6605mp;Dig protectie ECN1, an edificare: 2023;
48	108027	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD , DIG ECN2	4665	4665	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=4665mp-CURTI-CONSTRUCTII,	108027-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 4665mp; S. Construita desfasurata: 4665mp;Dig protectie ECN2, an edificare: 2023;
49	108028	UAT EFORIE, LOC. EFORIE NORD , DIG ECN3	5711	5711	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=5711mp-CURTI-CONSTRUCTII,	108028-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 5711mp; S. Construita desfasurata: 5711mp;Dig protectie ECN3, an edificare: 2023;
50	108031	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , DIG ESN2	1612	1612	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=1612mp-CURTI-CONSTRUCTII	108031-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 1612mp; S. Construita desfasurata: 1612mp;Dig protectie ESN2, an edificare: 2023,
51	108032	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , DIG ESN1	3921	3921	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=3921mp-CURTI-CONSTRUCTII,	108032-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 3921mp; S. Construita desfasurata: 3921mp;Dig protectie ESN1, an edificare: 2023;
52	108033	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD , DIG ESN1	1578	1578	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=1578mp-CURTI-CONSTRUCTII,	108033-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol: 1578mp; S. Construita desfasurata: 1578mp;Dig protectie ESN1, an edificare: 2023;

53	108034	UAT EFORIE, LOC. EFORIE SUD DIG ESN3	4812	4812	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=4812mp CURTI CONSTRUCTII	108033-C1 cu acte, cu suprafata construita la sol : 4812mp; S. Construita desfasurata: 1578mp;Dig protectie ESN3, an edificare: 2023;
54	108126	UAT EFORIE, LOC EFORIE SUD , PLAJA POIM, TRONSON 6	49570	49570	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	**S=49570m -NEPRODUCTIV**	**IMOBIL NEIMPREJMUIT**
55	108128	UAT EFORIE, LOC EFORIE SUD , PLAJA POIM TRONSON 7	105203	105203	INTABULARE DREPT DE ADMINSTRARE: ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE, PRIN ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA DOBROGEA	NU SUNT	S=105203m - NEPRODUCTIV	IMOBIL NEIMPREJMUIT
	Suprafata totala		1.009.721,00	998.578,00				

PRIMAR,
Robert Nicolae ȘERBAN

SECRETAR GENERAL,
Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,
Eduard FERENCZ

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
ORAŞUL EFORIE

Nr. 30387/22.10.2025

APROBAT PRIMAR,
Robert Nicolae ŞERBAN

Ca urmare a cererii adresate de **ŞERBAN ROBERT-NICOLAE** pentru **ORAŞUL EFORIE** cu sediul în judeţul **Constanţa**, oraşul **EFORIE,** localitatea **EFORIE SUD** strada **PROGRESULUI**, nr. **1**, înregistrată la nr. **30387** din **16.10.2025,** în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 3 din 22.10.2025

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal privind „**PUZ AMENAJARE PLAJE EFORIE NORD ŞI SUD**" generat de imobilele din oraşul **Eforie**, localitatăţile **Eforie Nord** şi **Eforie Sud**, cod poştal **905350** şi **905360**, strada -, nr. -, identificat prin Cărţile funciare - **EFORIE**, având nr CAD. (vezi anexa), cu respectarea următoarelor condiţii:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. :
Conform anexei la prezentul aviz, amplasamentul de cca. 92,78 ha (plaje) plus 7,46 ha (diguri) este delimitat la nord de **ZONA STEAUA DE MARE** ; la sud **ZONA CAPU TURCULUI** ; la vest de proprietăţi private şi alei de promenadă din Eforie Nord, de strada Mării pe cordonul dintre Eforii şi strada Faleză din Eforie Sud ; la est de linia de coastă a Mării Negre ;
2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi :
Conform PUG Eforie şi RLU, terenurile se află în zonele **IA, IIA, III** din Eforie Nord, respectiv în zonele **IV, V, VI, VIIA, IXA** din Eforie Sud, conform PUG Eforie şi RLU aferent.
Obiectul lucrării propuse este de a stabili reglementări urbanistice în scopul amenajării coerente şi funcţionale a plajelor, prin definirea unui concept unitar pentru toate dotările recreative, în scopul obţinerii unei imagini contemporane ; valorificarea atractivităţii zonei şi potenţialului peisager al amplasamentului, cu volumetrii şi detalii arhitecturale care se vor armoniza între ele ; corelarea suprafeţelor beach-barurilor progresiv cu deschiderile sectoarelor de plajă ; crearea unor căi de acces auto şi pietonale către terenul aparţinând domeniului public al statului – plajă ; propunerea extinderii reţelelor tehnico-edilitare la limita de vest a sectoarelor de plajă.
3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime şi maxime) :
Existent: Procentul de ocupare a terenului (**POT**) - nereglementat ; Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**) - nereglementat. Regim de înălţime: nereglementat
Propus: POT maxim = 10% ; CUT maxim = 0,1 ; Regim de înălţime – parter ; pentru Hmax la atic/streaşină se vor considera 4m, respectiv 6m la coamă.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităţilor :
Elaboratorul va avea în vedere rezolvarea acceselor şi a infrastructurii edilitare noi, conform necesităţilor proiectate, ale cărei costuri estimate vor reveni în sarcina investitorilor.
5. Capacităţile de transport admise :
Terenul studiat nu dispune de accesuri directe la drumuri publice.
6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale şi/sau teritoriale pentru P.U.Z. : privind utilităţile urbane şi infrastructura (alimentare cu apă şi canalizare, alimentare cu energie electrică) ; Acordul Agenţiei pentru Protecţia Mediului Constanţa ; Aviz Direcţia Judeţeană pentru Cultură Constanţa ; Aviz Comitetul Naţional al Zonei Costiere ; Acord A.B.A. – Dobrogea Litoral ; Aviz Statul Major General ; Aviz I.S.U. Dobrogea (pentru accese fără posibilităţi auto); Aviz C.T.A.T.U. a C.J.C ; Acordul UAT Eforie, exprimat prin HCL.
7. Obligaţiile iniţiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare şi consultare a publicului :
Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei specifice, cu privire la elaborarea planurilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. **217** din **03.07.2025** emis de Primăria Oraşului Eforie.

Achitat taxa de **scutit** conform COD FISCAL
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de ..... .

Arhitect-şef,
Eduard FERENCZ

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
Inspectoratul pentru Situaţii de Urgenţă "Dobrogea"
al judeţului Constanţa

NESECRET
Nr. **2328975**
din ***09.01.2026***
Exemplar 1/2

Către,

PRIMĂRIA ORAŞULUI EFORIE
Domnului primar Robert-Nicolae ŞERBAN
Oraşul Eforie, localitatea Eforie Sud, str. Progresului, nr. 1
Telefon: 0744 586 980, E-mail: chirilov@decodesign.ro

Stimate domnule primar,

Ca urmare a cererii dumneavoastră, înregistrată la secretariatul inspectoratului cu numărul 2328975 în data de 22.12.2025, referitoare la emiterea unui punct de vedere tehnic de specialitate privind securitatea la incendiu (respecitv stabilirea necesităţii solicitării şi obţinerii avizului / autorizaţiei de securitate la incendiu) pentru **„Elaborare PUZ plaje Eforie"**, amplasament în intravilan, oraşul Eforie, localităţile Eforie Nord şi Eforie Sud, judeţul Constanţa din analiza conţinutului acesteia şi a documentelor anexate[1], în temeiul *H.G.R. nr. 1492/2004*, vă comunicăm următoarele:

- lucrarea propusă a fi realizată - **faza P.U.Z.** - nu se încadrează în prevederile art. 30, alin. (4) din Legea nr.307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor*, coroborat cu anexa nr. 1 din H.G. nr. *571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu*; ***în consecinţă, inspectoratul judeţean pentru situaţii de urgenţă nu emite aviz / autorizaţie de securitate la incendiu în această fază;***

- de asemenea, **după întocmirea documentaţiei de proiectare - faza D.T.A.C. – veţi solicita un punct de vedere** referitor la stabilirea necesităţii solicitării şi obţinerii avizului / autorizaţiei de securitate la incendiu pentru construcţiile / amenajările proiectate (este necesar ca la solicitare să anexaţi documentaţia de proiectare).

Totodată, vă comunicăm că în vederea aplicării unitare a prevederilor legislaţiei în vigoare privind analiza documentaţiilor de urbanism, la întocmirea acestora, vă recomandăm **să aveţi în vedere** următoarele aspecte (enumerarea nefiind limitativă):

1. respectarea prevederilor:
   - **tab. 4** din *Normativul privind securitatea la incendiu a construcţiilor, indicativ P118/1-2025*, cu privire la distanţa minimă de siguranţă ce trebuie asigurată între

[1] prezentul punct de vedere este concluzia exclusivă a analizării documentelor prezentate şi a celor declarate de dumneavoastră

construcţii în concordanţă cu nivelul de stabilitate la incendiu *(tab. 2)* din acelaşi Normativ;

- **art. 2.6., secţiunea VI, cap. 2** din *Normativul privind securitatea la incendiu a construcţiilor, indicativ P118/1-2025,* cu privire la condiţiile de acces, intervenţie şi salvare în caz de incendiu.

2. restricţiile 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 substanţe periculoase,* existente, precum şi a celor care se vor construi în viitor (zonele de planificare la urgenţă stabilite pentru fiecare obiectiv economic cu sursă de risc);

3. identificarea zonelor de risc natural delimitate şi declarate astfel potrivit legii, precum şi măsurile specifice privind prevenirea şi atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor şi realizarea construcţiilor în aceste zone. Totodată, se va ţine seamă de identificarea corectă a zonei cu intensitate seismică (exprimată în grade MSK) şi a faptului că localitatea se află în lista unităţilor administrativ – teritoriale afectate de alunecările d teren, potrivit prevederilor ***Legii nr. 575 din** 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V-a - Zone de risc natural;*

4. precizarea principalelor elemente rezultate din analiza situaţiei existente referitoare la riscurile naturale, în conformitate cu prevederile **art. 13 sau art. 14 din Anexa 1 a *H.G.R. Nr. 382** din 2 aprilie 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigenţele minime de conţinut ale documentaţiilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism pentru zonele de riscuri naturale*;

5. documentaţia va conţine, după caz, Harta de risc natural la alunecări de teren şi Harta de risc natural la inundaţii în condiţiile **art. 9 alin. (1) din Anexa 1 şi ale art. 3 alin. (1) din Anexa 2 la H.G.R. nr. 447** din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare şi conţinutul hărţilor de risc natural la alunecări de teren şi inundaţii. Datele oferite în planurile de situaţie privind zonele c alunecări de teren şi inundaţii trebuie să corespundă cerinţelor din definiţia harţii de risc natural din Anexa la normele metodologice amintite;

6. în scopul respectării prevederilor **art. 46 lit. f) din *Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismului* cu modificările şi completările ulterioare, la stabilirea zonelor protejate şi de protecţie a monumentelor istorice se va avea în vedere faptul că a fost publicată **Lista monumentelor istorice clasate în grupa A sau B, actualizată,** aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii şi Cultelor nr. 2314 din 08 iulie 2004, în Monitorul Oficial al României Partea I, nr. 646 bis din 16 iulie 2004, modificat şi completat de Ordinul Ministrului Culturii şi Cultelor Nr. 2182 din 1 iulie 2005 *pentru aprobarea Listei monumentelor istorice 2004 - modificări şi completări - şi a Listei monumentelor istorice 2004 - monumente dispărute - modificări şi completări*, publicat în Monitorul Oficial nr. 996 din 10 noiembrie 2005. În acest sens, propunem identificarea şi luarea în evidenţă a monumentelor istorice din

teritoriul zonal analizat, asociate codului LMI 2004 precum şi stabilirea zonelor de protecţie a acestora;

7. identificarea şi stabilirea regimului de protecţie aferent obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol şi gaze naturale conform ***Ordinului comun M.E.C./M.T.C.T./M.A.I. Nr. 47/1203/509*** *din 21 iulie 2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol şi gaze naturale* publicat în Monitorul Oficial nr. 611 din 29 august 2003;

8. în perspectiva realizării unor instalaţii de alimentare cu apă a noilor zone lotizate, se va lua în considerare faptul că pentru sistemele, lucrările şi reţelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localităţi, platforme şi parcuri industriale se va solicita avizul / autorizaţia de securitate la incendiu inspectoratului pentru situaţii de urgenţă în conformitate cu prevederile **art. 1, 4, Anexa 1, pct. IV, lit. c) şi Anexa 2, pct. I, lit. e) din O.M.A.I. nr. 571 / 2016** pentru aprobarea categoriilor de cosntrucţii şi amenajări care se supun avizării şi/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;

9. se va ţine seama de prevederile **H.G.R. nr. 642/2005** referitoare la *„Criteriile de clasificare ale unităţilor administrativ teritoriale, instituţiilor publice şi operatorilor economici din punct de vedere al protecţiei civile în funcţie de tipurile de risc specifice"*, act normativ publicat în Monitorul Oficial partea I nr. 603/13.07.2005.

De asemenea, vă aducem la cunoştinţă că prezenta adresă nu constituie o verificare de conformitate cu prevederile reglementărilor tehnice în vigoare a măsurilor de apărare împotriva incendiior, adoptate în documentaţia tehnică a construcţiilor analizate, pentru îndeplinirea cerinţei esenţiale "securitate la incendiu".

Cu respect,

INSPECTOR ŞEF

Colonel

dr. ing. Mihail-Cristian AMARANDEI

Nr.6003/ 06.03.2026

RAPORTUL
INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: *Plan urbanistic zonal – „ELABORARE PUZ PLAJE EFORIE"*

INIȚIATOR: U.A.T. ORAŞ EFORIE ŞI ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ „APELE ROMÂNE"

1. **Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate de solicitant pentru a informa şi consulta publicul:**

În data de 19.01.2026 beneficiarul a demarat procedura informării şi consultării publicului privind **Plan urbanistic zonal – în vederea reglementării urbanistice a plajelor** – Oraşului Eforie, localitatea Eforie Nord şi localitatea Eforie Sud, Judeţul Constanţa.

În vederea desfăşurării procesului de informare şi consultare a publicului s-a întocmit documentul de planificare nr. 746 din 14.01.2026 iar anunţul de consultare privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Oraşului Eforie pentru o perioadă de 45 zile (15.01.2026-01.03.2026).

Beneficiarul a depus anunţul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ înregistrat cu nr. 746 din 14.01.2026. În aceeaşi adresa au fost depuse şi poze cu panoul amplasat pe teren la adresa menţionată şi calendarul etapei preliminare.

a) Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi sa dezbată propunerea solicitantului

Dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Oraşului Eforie Centrul de relaţii cu publicul Eforie Sud, Strada Avram Iancu nr. 2, sala de şedinţe, intervalul orar 15^{00} - 16^{30} conform anunţului de consultare postat pe site-ul Primăriei cetăţenii interesaţi au fost invitaţi să consulte documentaţia de urbanism disponibilă la sediul din strada Progresului nr. 1, Serviciul Urbanism şi Disciplina în Construcţii.

b) Numărul persoanelor care au participat la acest proces

La dezbaterea publică au participat: Primar oraş Eforie Şerban Robert-Nicolae reprezentant Serviciul Urbanism şi Disciplina în Construcţii Arhitect Şef Eduard Ferencz, Inspector superior Negrea Otilia, elaborator – Arh. Iuga Alec- Marius, conform semnăturilor din proces-verbal nr. 3943 din 12.02.2026.

2. **Rezumatul problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi consultare:**

Pe tot parcursul derulării procesului de informare şi consultare publică s-a depus o singură solicitare din partea Carmina Iulia Ispas cu privire la accesul pietonal la plaje prin adresa nr. 3438 din 09.02.2026.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenţionează să rezolve sau se va ocupa de probleme, observaţiile şi rezervele exprimate în timpul procesului

S-a răspuns prin adresa nr. 3438 din 16.02.2026 menţionându-se faptul că elaboratorul – Arh. Iuga Alec- Marius, va avea în vedere propunerile d-nei Carmina Iulia Ispas.

b) Probleme, observaţii şi rezerve pe care iniţiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivaţia acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informaţii considerate necesare pentru a susţine preluarea sau nepreluarea propunerilor

Răspunsul argumentat de elaborator fac posibilă continuarea în avizare a Planului Urbanistic Zonal.

Persoana responsabilă cu informarea şi consultarea publicului,
Inspector superior Negrea Otilia

ARHITECT ŞEF,

FERENCZ Eduard

ROMÂNIA JUDEŢUL CONSTANŢA ORAŞUL EFORIE CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA
nr. 162 din 30.06.2026

Privind aprobarea realizarii de accese noi si bransamente/racorduri la reţelele edilitare la constructiile si dotarile ce se vor edifica pe domeniul public al STATULUI ROMÂN administrat de Administraţia Naţională Apele Române prin Administraţia Bazinală de Apă Dobrogea Litoral

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie;
- Raportul de specialitate al Serviciului Urvanism şi Disciplina în Construcţii;
- Raportul Serviciului Financiar, Contabilitate,, Elaborare şi Execuţie Buget;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului Eforie;
- Certificatul de urbanism nr. 217/03.07.2025;
- Avizul de oportunitate nr. 3 din 22.10.2025;

Protocolul de colaborare nr. 6011/04.03.2025 si nr. 3890/04.03.2025, incheiat intre Oras Eforie si având ca obiect elaborare Plan Urbanistic Zonal;

-Planul de acţiune aferent proiectului „ PLAN URBANISTIC ZONAL – PLAJE EFORIE", intocmit de Arh. Alec-Marius Iuga;

-Prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 19 din 22 februarie 2006 privind utilizarea plajei Mării Negre şi controlul activităţilor desfăşurate pe plajă;

-Prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 202 din 18 decembrie 2002 privind gospodarirea integrată a zonei costiere;

- H.C.L. nr. 71/2002 si nr. 43/2022 pentru aprobarea republicarii PUG-ului orasului Eforie si Regulamentul Local de Urbanism;

- Prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificarile si comleterile ulterioare;

- Prevederile H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (4) lit. d), precum şi a art. 139 alin (3) lit. e) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE

Art. 1. Se aproba asigurarea alimentării cu apă şi canalizare-extindere reţele zona plajă Eforie Nord şi Eforie Sud, aproximativ 1.470 m reţea canalizare si 1. 470 m reţea alimentare cu apă la un cost estimativ de 1.540.560 lei+TVA (1.048lei/ml+TVA), conform Planului de acţiune aferent proiectului „ PLAN URBANISTIC ZONAL – PLAJE EFORIE", intocmit de Arh. Alec-Marius Iuga, *Anexa* la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aproba asigurarea alimentării cu energie electrică-extindere reţea electrică subterana- LES) zona plajă Eforie Nord şi Eforie Sud, la un cost total estimativ de 393.750lei+TVA (210lei/ml+TVA), Planul de acţiune aferent proiectului „ PLAN URBANISTIC ZONAL – PLAJE EFORIE", intocmit de Arh. Alec-Marius Iuga, *Anexa* la prezenta hotărâre.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul oraşului Eforie prin aparatul de specialitate.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor interesate prin grija secretarului general al oraşului Eforie.

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de ...17..... voturi "pentru", ...–.... voturi "împotriva", din totalul de 17 consilieri în funcţie.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ORBOCEA DANIEL-VICTOR

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAŞ EFORIE
PREOTEASA GABRIEL

PLAN DE ACȚIUNE

ANEXA LA HCL NR. 162/2026
PREȘEDINTE SECRETAR

Denumire proiect: " PLAN URBANISTIC ZONAL - PLAJE EFORIE "
Proiectant general: S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Constanta
Beneficiar: U.A.T. ORAȘ EFORIE ȘI ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ „APELE ROMÂNE"
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

- Data elaborarii: 08/2025
- Suprafata plaja inainte de înnisipare: 262 430 mp
- Suprafata terenului care a generat P.U.Z.:
- Suprafata plaja dupa înnisipare : 927 864 mp si 74 608 mp diguri
- Suprafata terenului studiat: 3 850 135 mp
- Amplasament studiat: judetul Constanta, statiunea Eforie, Plaja Eforie Nord si Sud
  Conform Aviz de oportunitate nr. 30387din 22.10.2025 emis de Primaria Orasului Eforie.

Acțiunile descrise mai jos reprezintă investițiile necesare în vederea implementării propunerilor PUZ.

Acțiunile se pot desfășura succesiv sau în paralel, în funcție de condițiile din teren de la momentul inițierii investiției.

În tabele sunt enumerare tipurile de acțiuni, grupate pe tipuri de intervenții, însă ordinea apariției în tabel nu este o etapizare de realizare acestora.

În vederea implementării investiției pe parcelele care a generat PUZ se va urmări asigurarea utilităților necesare funcțiunilor ce se situeaza pe Domeniul Public al Statului, care sunt suprafetele de plaja, aflate in administrarea A.B.A.D.L. si care sunt oferite spre inchiriere operatorilor economici interesati. Retelele de utilitati orasenesti, apa-canal si electric, vor fi extinse, pentru a se ajunge cat mai aproape de zona de plaja. Aceste extinderi vor fi realizate de catre Consiliul Local Eforie, conform art.4, puncul (1),aliniatul b) din OUG nr.19/2006, actualizata. Bransamentele de apa-canal si electricitate se vor realiza de catre operatorii de plaja pe cheltuiala proprie. Tot pe cheltuiala proprie a operatorilor se realizeaza constructiile usoare de pe plaja, cat si realizarea zonei verzi de protectie, aferente fiecarui sector de plaja inchiriat, cu specii indigene cu rol de conservare, in scopul evitarii eroziunii costiere - Eleagnus Angustifolia(salcioara, maslin salbatic) si Tamarix(catina rosie). Deoarece latimea zonei verzi, de protectie, între 5-20 m in functie de latimea plajei sau prezenta digurilor este variabila, elaboratorul PUZ-ului poate sa puna la dispozitia Primariei Eforie si ABADL pentru suprapunerea sectorizarii si generarii latimii de plantare pentru fiecare sector inchiriat in parte, pentru a fi explicit a ceea ce trebuie sa realizeze fiecare operator si sa fie transmis clar prin Certicatul de Urbanism de Construire.

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finantare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
I: Realizare retele edilitare:						
Apă - canal	Asigurarea alimentării cu apă și canalizare - extindere retele spre zona de plaja	Aprox. 1470 m rețea canalizare si 1470m alimentare cu apă la un cost estimativ de 1,540,560 Ron+TVA (1,048 Ron/ml)	investitor Consiliul Local	• Obținere Certificat de Urbanism - 1 lună; • Realizare documentație și avizare - 6 luni; • Implementarea investiției în teren și realizare	nerealizat	Fie de beneficiar direct, fie de proprietarii rețelelor și de acordurile între părți, la momentul realizării investiției
Apa-canal	Realizare bransamente apa-canal	Pentru 100 subsectoare de plaja-un pret mediu de 23,580Ron/bransament apa-canal(inclusive statii mici de pompare unde scurgerea nu este gravitationala) 2,358,000Ron +TVA	investitori privati	• Obținere Certificat de Urbanism - 1 lună; • Realizare documentație și avizare - 2 luni; • Implementarea investiției în teren și realizare branșamente către sectorul de plaja inchiriat 2 luni;	nerealizat	
Electricitate	Extindere retea de alimentare cu energie electrica spre plaja	Aprox. 1,875m de rețea de electricitate LES un cost total estimativ de 393,750Ron+TVA (210 Ron/ml+TVA) Include sapatura, cablu, prize de pamant si firide, Fara B.M.P.T.-uri	investitor Consiliul Local	• Obținere Certificat de Urbanism - 1 lună; • Realizare documentație și avizare - 3 luni; • Implementarea investiției în teren 3 luni;	nerealizat	

Electricitate	Realizare bransamente electricitate	Pentru 100 subsectoare de plaja -un pret mediu de 15,720Ron/bransament electric 1,572,000 Ron +TVA Cu B.M.P.T.-uri	investitori privati	• Obținere Certificat de Urbanism - 1 lună; • Realizare documentație și avizare - 2 luni; • Implementarea investiției în teren și realizare branșamente către proprietatea privată 2 luni	nerealizat	
II: Realizare construcții:						
Realizare construcții	Construire proprietăți private	În funcție sectoarele de plaja - • Plaja cu deschiderea la mare intre 20 - 40 m latime -1 buc. beach-bar cu suprafata = 50mp; • Plaja cu deschiderea la mare intre 40-80 m latime -1 buc. beach-bar cu suprafata = 100/50 mp; • Plaja cu deschiderea la mare intre 80-160 m latime -1 buc. beach-bar cu suprafata = 150/100/50 mp; arie construită la un cost estimativ de 1,310 Ron/mp. Valoare estimată a investiției este de aproximativ 100sect.xmedia de 100mp.x1,310 Ron/mp. + TVA=13,100,000+TVA .	investitori privati	• Obținere Certificat de Urbanism; • Realizare proiect tehnic; • Obținere Autorizație de Construire; • Implementare proiect; **Estimare durată însumată acțiuni - 84 autorizatii x2 luni.**	nerealizat	Operatorii de plaja
	Amenajare zona verde de protectie a plajei	Plantare pe zona 4 - cu latimea variabila între 5-20 m in functie de latimea plajei sau prezenta digurilor- zona verde de protectie adiacenta uscatului, alcatuita din vegetatie autohtona, cu specii indigene cu rol de conservare, in scopul	investitori privati	Se desfășoară în paralel cu proiectul de execuție al construcției, în baza autorizatiei de	nerealizat	Operatorii de plaja

		evitarii eroziunii costiere - Eleagnus Angustifolia(salcioara, maslin salbatic) si Tamarix(catina rosie) Suprafata verde 83200mp.:16mp./5200buc. Eleagnus Angustifolia - 70-120cm- 50Ron/buc. Total Eleagnus A.- 4000buc.x50Ron/buc.=200,000Ron+TVA. Tamarix - 80-120cm. - 60Ron/buc. Total Tamarix- 1200buc.x60Ron/buc.=72,000Ron+TVA Valoare estimată a investiției este de aproximativ 272,000Ron+TVA		construire.		
Realizare investitii din surse puse la dispozitie de Consiliul Local		**Total partial investitii Consiliul Local- 1,934,310Ron+TVA** - **procentual investitii suportate de CL- 10.06%**	investitor Consiliul Local			
Realizare investitii din surse private		**Total partial investitii din fonduri private- 17,302,000Ron+TVA** - **procentual investitii suportate de investitori private - 89.94%**	investitori privati			
Total investitii		**Total general - 19,236,310Ron+TVA** - **100%**				

Intocmit,
arh. Alec Marius Iuga

Alec-Marius Iuga

Semnat digital de Alec-Marius Iuga
Motiv: OAR
Data: 2026.06.25 12:33:41 +03'00'

DECODESIGN TEAM
tel/fax 0241 550556
office@decodesign.ro
www.decodesign.ro
J13/1291/2010 cod unic RO 27195087 S.R.L. Unirii 19A 900532 C-ta

PLAN DE ACȚIUNE

Denumire proiect: " PLAN URBANISTIC ZONAL - PLAJE EFORIE "
Proiectant general: S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Constanta
Beneficiar: U.A.T. ORAȘ EFORIE ȘI ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ „APELE ROMÂNE"
ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ DOBROGEA LITORAL

- Data elaborarii: 08/2025
- Suprafata plaja inainte de înnisipare: 262 430 mp
- Suprafata terenului care a generat P.U.Z.:
- Suprafata plaja dupa înnisipare : 927 864 mp si 74 608 mp diguri
- Suprafata terenului studiat: 3 850 135 mp
- Amplasament studiat: judetul Constanta, statiunea Eforie, Plaja Eforie Nord si Sud
  Conform Aviz de oportunitate nr. 30387din 22.10.2025 emis de Primaria Orasului Eforie.

Acțiunile descrise mai jos reprezintă investițiile necesare în vederea implementării propunerilor PUZ.

Acțiunile se pot desfășura succesiv sau în paralel, în funcție de condițiile din teren de la momentul inițierii investiției.

În tabele sunt enumerare tipurile de acțiuni, grupate pe tipuri de intervenții, însă ordinea apariției în tabel nu este o etapizare de realizare acestora.

În vederea implementării investiției pe parcelele care a generat PUZ se va urmări asigurarea utilităților necesare funcțiunilor ce se situeaza pe Domeniul Public al Statului, care sunt suprafetele de plaja, aflate in administrarea A.B.A.D.L. si care sunt oferite spre inchiriere operatorilor economici interesati. Retelele de utilitati orasenesti, apa-canal si electric, vor fi extinse, pentru a se ajunge cat mai aproape de zona de plaja. Aceste extinderi vor fi realizate de catre Consiliul Local Eforie, conform art.4, puncul (1),aliniatul b) din OUG nr.19/2006, actualizata. Bransamentele de apa-canal si electricitate se vor realiza de catre operatorii de plaja pe cheltuiala proprie. Tot pe cheltuiala proprie a operatorilor se realizeaza constructiile usoare de pe plaja. Realizarea zonei verzi de protectie, cu specii indigene cu rol de conservare, in scopul evitarii eroziunii costiere - Eleagnus Angustifolia(salcioara, maslin salbatic) si Tamarix(catina rosie) revine in sarcina A.B.A.D.L. Deoarece latimea zonei verzi, de protectie, între 5-20 m in functie de latimea plajei sau prezenta digurilor este variabila, elaboratorul PUZ-ului poate sa puna la dispozitia Primariei Eforie si ABADL pentru suprapunerea sectorizarii si generarii latimii de plantare pentru fiecare sector inchiriat in parte.

Strada Ulmi nr.19 A, et. 3, 900532 Constanta, România
0241 550 566
office@decodesign.ro
www.decodesign.ro

		Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ					
Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Termen de realizare	Părți responsabile implementare
	I: Realizare rețele edilitare:						
Apă - canal	Asigurarea alimentării cu apă - extindere retele spre zona de plaja	Aprox. 7720 m rețea alimentare cu apă la un cost estimativ de 4 207 400 Ron+TVA (545 Ron/ml) inclusiv camine si hidranti .	investitor Consiliul Local	• Obținere Certificat de Urbanism - 1 lună; • Realizare documentație și avizare - 6 luni; • Implementarea investiției în teren și realizare	nerealizat	24 luni de la probarea PUZ-ului prin H.C.L.	Fie de beneficiar direct, fie de proprietarii rețelelor și de acordurile între părți, la momentul realizării investiției
	Asigurare canalizare - extindere retele spre zona de plaja	Aprox. 6750 m rețea canalizare la un cost estimativ de 3 547 125 Ron+TVA (525,5 Ron/ml)					
	Asigurare statii pompare ape uzate	5 buc. la un cost estimativ de 2 102 000 Ron+TVA (420 400 Ron/buc.)					
Asfaltare	Asfaltare in urma extinderii relelei de apa-canal pe drumurile publice	Aprox. 2 km la un cost estimativ de 525500 Ron+TVA (262.75 Ron/ml)					
Apa-canal	Realizare bransamente apa-canal	Aproximativ 100 subsectoare plaja-un pret mediu de 23 580 Ron/bransament apa-canal(inclusive statii mici de pompare unde scurgerea nu este gravitationala) 2 358 000 Ron +TVA	investitori privati	• Obținere Certificat de Urbanism - 1 lună; • Realizare documentație și avizare - 2 luni; • Implementarea investiției în	nerealizat	4 luni de la obtinerea C.U.	

Strada Unirii, nr 19 A, et. 3, 900532 Constanta, România
0241 550 556
office@decodesign.ro
www.decodesign.ro

				teren și realizare branșamente către sectorul de plaja inchiriat 2 luni;			
Electricitate	Extindere retea de alimentare cu energie electrica spre plaja	Aprox. 1 875 m de rețea de electricitate LES un cost total estimativ de 393 750 Ron+TVA (210 Ron/ml+TVA) Include sapatura, cablu, prize de pamant si firide, Fara B.M.P.T.-uri	investitor Consiliul Local	• Obținere Certificat de Urbanism - 1 lună; • Realizare documentație și avizare - 3 luni; • Implementarea investiției în teren 3 luni;	nerealizat	24 luni de la probarea PUZ-ului prin H.C.L.	
Electricitate	Realizare bransamente electricitate	Aproximativ 100 subsectoare plaja-un pret mediu de 15 720Ron/bransament electric 1 572 000 Ron +TVA Cu B.M.P.T.-uri	investitori privati	• Obținere Certificat de Urbanism - 1 lună; • Realizare documentație și avizare - 2 luni; • Implementarea investiției în teren și realizare branșamente către proprietatea privată 2 luni	nerealizat	4 luni de la obtinerea C.U.	

Strada Unirii, nr.19 A, et. 3, 900532 Constanta, România
0241 550 556
office@decodesign.ro
www.decodesign.ro

	II: Realizare construcții:						
Realizare construcții	Construire proprietăți private	În funcție sectoarele de plaja - • Plaja cu deschiderea la mare intre 10 - 40 m latime -1 buc. beach-bar cu suprafata = 50mp; • Plaja cu deschiderea la mare intre 40- 80 m latime -1 buc. beach-bar cu suprafata = 100/50 mp; • Plaja cu deschiderea la mare intre 80- 160 m latime -1 buc. beach-bar cu suprafata = 150/100/50 mp; arie construită la un cost estimativ de 1 310 Ron/mp. Valoare estimată a investiției este de aproximativ 100sect.x media de 100mp.x 1 310 Ron/mp. + TVA =13 100 000+TVA .	investitori privati	• Obținere Certificat de Urbanism; • Realizare proiect tehnic; • Obținere Autorizație de Construire; • Implementare proiect; **Estimare durată însumată acțiuni - 100 autorizatii x2 luni.**	nerealizat	1 luna de la obtinerea A.C.	Operatorii de plaja
Plantare	Amenajare zona verde de protectie a plajei	Plantare pe zona 4 - cu latimea variabila între 5-20 m in functie de latimea plajei sau prezenta digurilor-zona verde de protectie adiacenta uscatului, alcatuita din vegetatie autohtona, cu specii indigene cu rol de conservare, in scopul evitarii eroziunii costiere - Eleagnus Angustifolia(salcioara, maslin salbatic) si Tamarix(catina rosie) Suprafata verde 83 200mp:16mp. /5200buc. Eleagnus Angustifolia - 70-120cm-50Ron/buc. Total Eleagnus A.-4000buc.x50Ron/buc.= 200 000Ron+TVA	A.B.A.D.L.	In extrasezon , In perioada de toamna pentru asigurarea inradacinarii in conditii optime	nerealizat	18 luni de la probarea PUZ-ului prin H.C.L.	A.B.A.D.L

Strada Unirii nr.19 A. et. 3. 900532 Constanta. România
0241 550 556
office@decodesign.ro
www.decodesign.ro

		Tamarix - 80-120cm. - 60Ron/buc. Total Tamarix- 1200buc.x60Ron/buc.=72 000 Ron+TVA Valoare estimată a investiției este de aproximativ 272 000 Ron+TVA					
Realizare investitii din surse puse la dispozitie de Consiliul Local		**Total partial investitii Consiliul Local- 10 775 775 Ron+TVA** - **procentual investitii suportate de CL- 38.38%**	investitor Consiliul Local				
Realizare investitii din surse puse la dispozitie deA.B.A.D.L.		**Total partial investitii A.B.A.D.L - 272 000 Ron+TVA** **procentual investitii suportate=0.97%**	A.B.A.D.L.				
Realizare investitii din surse private		**Total partial investitii din fonduri private- 17 030 000 Ron+TVA** - **procentual investitii suportate de investitori private - 60.65%**	investitori privati				
Total investitii		**Total general -28 077 775 Ron+TVA** - **100%**					

Intocmit,
arh. Alec Marius Iuga

Alec-Marius Iuga

Semnat digital de Alec-Marius Iuga
Motiv: RUR
Data: 2026.08.10 13:50:51 +03'00'