HOTĂRÂREA
nr. 245 din **30.10.2026**
privind aprobarea *Plan urbanistic zonal – „PUZ PLAJE EFORIE"*

Consiliul Local Eforie,
Având în vedere:
- Proiectul de hotărâre prezentat de Primarul Orasului Eforie;
- Referatul de aprobare al Primarului oraşului Eforie nr. 25595/22.09.2026;
- Raportul de specialitate al Arhitect Şef nr.25588/22.09.2026;
- Avizul comisiei de specialitate a Consiliul Local al oraşului 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 privind aprobarea unui protocol de colaborare între Oraşul Eforie şi Administraţia Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral;
- 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;
- 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;

- Anunţul nr. 25690 / 23.09.2026 privind dezbaterea publică a proiectului de hotărâre întocmit în conformitate cu prevederile art. 7 alin (1), alin. (2) şi alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică;
- Anunţul nr. 26252 / 07.10.2026 privind organizarea unei întâlniri de dezbatere publică întocmit în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică;
- Procesul Verbal nr. 27403 / 12.10.2026 al şedinţei de dezbatere publică;

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 completările si modificările ulterioare

HOTĂRĂŞTE

Art. 1. Se aproba Plan Urbanistic Zonal (PUZ) *„PUZ PLAJE EFORIE”*, conform *Anexei,* parte integrantă la prezenta hotărâre.

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

Art. 3. Planul Urbanistic Zonal ce face obiectul prezentei hotărâri are caracter de reglementare specifica si nu dă dreptul la construire pana la emiterea autorizaţiei de construire.

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

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

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi dusa la îndeplinire de catre Primarul Orasului 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 ...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

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 subîmpãrțita 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 ţn 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.

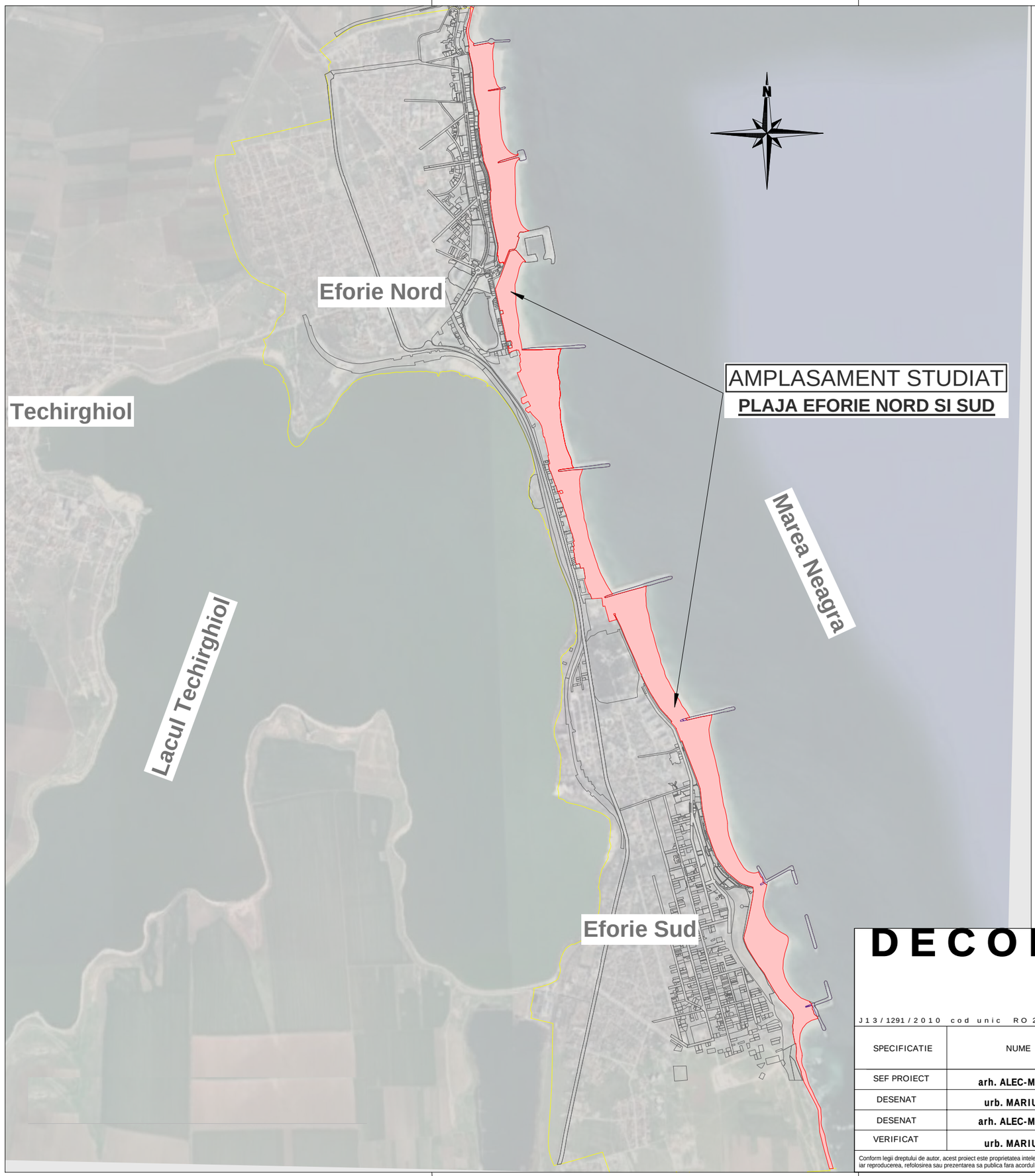
Principalele obiective ale intervenției sunt :
- Definirea unui concept general și unitar de amenajare cu scopul de a obține la nivelul teritoriului studiat și al stațiunii o imagine contemporană, unitară, coerentă și rezistentă în timp ;
- Delimitarea zonelor funcționale ale plajei, urmărind stabilirea 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 claritați 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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL



Marius Chirilov
Semnat digital de Marius Chirilov
Motiv: RUR
Data: 2026.06.11 09:57:06 +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

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
			1/25000
SEF PROIECT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		
DESENAT	urb. MARIUS CHIRILOV		
DESENAT	arh. ALEC-MARIUS IUGA		
VERIFICAT	urb. MARIUS CHIRILOV		XI/2025

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.

TITLU PROIECT:
P.U.Z. PLAJE EFORIE

PROIECT NR: **5/2025**

BENEFICIAR:
U.A.T. ORAȘ EFORIE ȘI
Administrația Națională „APELE ROMÂNE”
Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral

FAZA: **P.U.Z.**

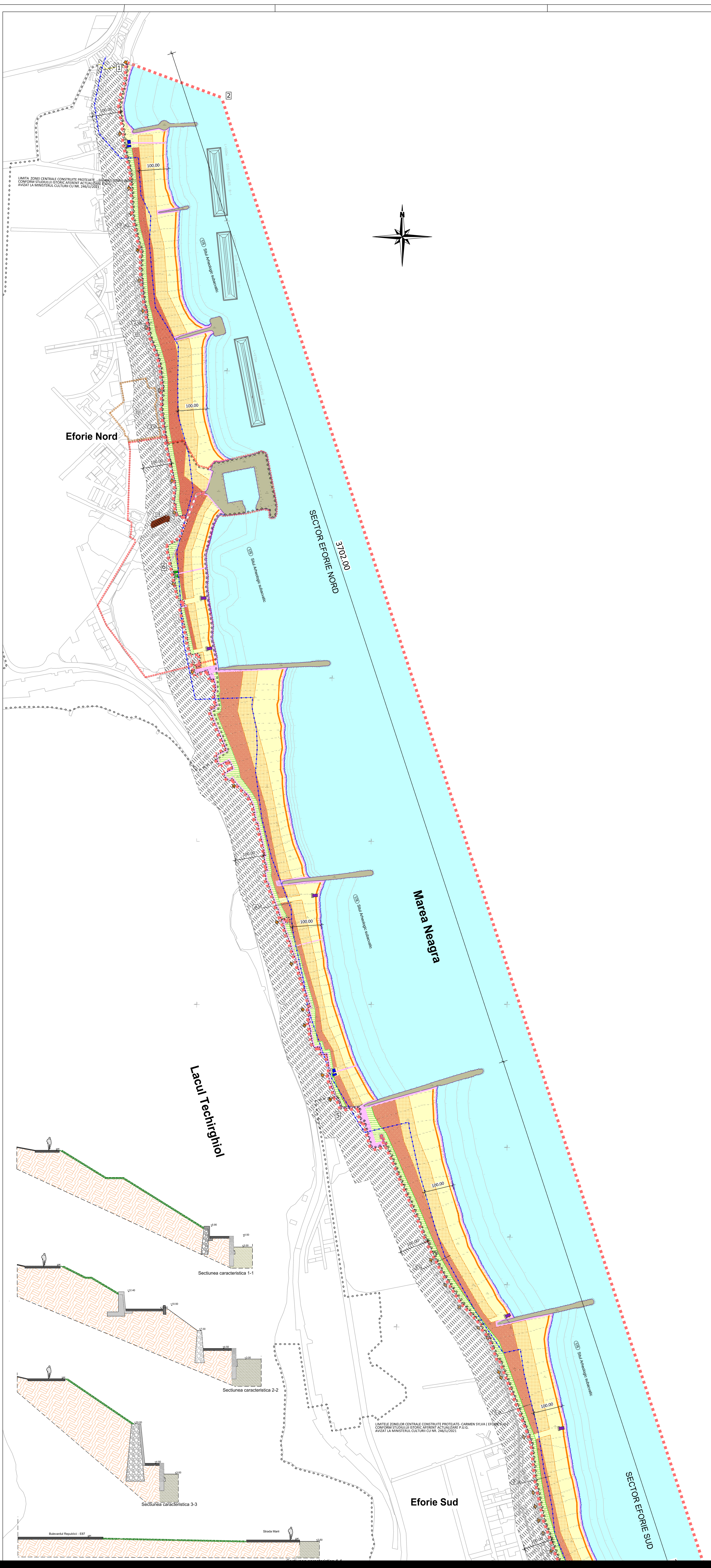
AMPLASAMENT:
JUD. CONSTANTA
PLAJA EFORIE NORD SI SUD

PLANSA NR. **U-01**

TITLU PLANSA: **PLAN DE INCADRARE**

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2023



Sistem de proiectie Stereo 70
Sistem de de referinta altimetric Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Suprafata masurata S = 998851 mp

Inventar de coordonate ZONA STUDIATA
Sistem de coordonate Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]
1	292926.631	791530.354
2	292806.080	791855.204
3	285810.081	794155.491
4	285777.277	793738.532
5	289283.680	792276.725
6	291187.216	791683.131
S.= 3 850 135 mp		

SUPRAFATA TEREN - PLAJA : 927 864 mp
- DIGURI : 70 714 mp

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

- LIMITA TERITORIULUI STUDIAT
- LIMITA DE INTERVENȚIE A P.U.Z. - AMENAJARE PLAJE
- ZONA DE INTERVENTIE - ZONA DE INTERVENTIE A A.B.A.D.L. FIIND LIBERA DE ORICE CONSTRUCTII SI ECHIPAMENTE /DOTARI TEMPORARE