P.U.G. ORAȘ EFORIE

2.1.1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

0 50 100 200 300 400 500 600 700 800 900

LEGENDĂ

LIMITE
- Limita teritoriului administrativ al Orașului Eforie
- Limita intravilanului propus
- Limita zonelor centrale propuse ale Orașului Eforie (Eforie Nord și Eforie Sud)
- Limită micro UTR (micro unități teritoare de referință)

ELEMENTE ZONĂ DE COASTĂ
- Linia de coastă
- Linia de țărm
- Limită zonă tampon - 100m

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- Li- Subzonă locuințe individuale și semicolective mici
- LC- Subzonă locuințe colective

ZONĂ MIXTĂ
- M- Zonă mixtă

ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE
- IS1-IS5- Zonă instituții publice

ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII
- C1- Subzonă comerț și servicii
- C2- Subzonă turism și loisir

ZONĂ UNITĂȚI TURISTICE ȘI BALNEARE
- TB1-TB2- Subzonă unități de cazare și subzonă balneo-turistică
- TB3- Subzonă tabere pentru copii
- TB4- Subzonă port turistic
- TB5- Subzonă plajă

ZONĂ EXPLOATARE RESURSE NATURALE
- RN- Zonă exploatare resurse de apă minerală terapeutică

ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE
- GC1- Subzonă cimitire
- GC2- Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodăriile comunală

ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT
- V1-V3- Zonă spații verzi, sport și agrement

ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- DS- Zonă cu destinație specială

CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI
- TR- Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- TD - Subzonă dotări aferente infrastructurii de căi de comunicație
- TF - Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

ELEMENTE DE CADRU NATURAL
- PD - Fond forestier
- HB - Zonă aflată permanent sub ape

REGLEMENTĂRI SUPLIMENTARE
- Trasee comerciale

CĂI DE COMUNICAȚIE
CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE
- Artere rutiere propuse pe trasee noi
- Artere rutiere propuse spre supralărgire/modernizare
- Pod rutier

CĂI DE COMUNICAȚIE FERATE
- Linie de cale ferată
- Pod C.F.
- Gară

INFRASTRUCTURI TEHNICO-EDILITARE MAJORE
REȚEA DE ALIMENTARE CU APĂ
- Conducta de aducțiune
- Gospodărie apă

REȚEA DE CANALIZARE
- Stație de pompare a apei uzate
- Stație de epurare a apei uzate

REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
- Linie electrică aeriană (LEA 110 KV)
- Stație de transformare

ZONE DE PROTECȚIE/INTERDICȚIE
ZONE DE PROTECȚIE ÎN LUNGUL CURSURILOR DE APĂ
- Zona de protecție în lungul cursurilor de apă (conf. Legii 107/1996 - Legea apelor, cu actualizările și completările ulterioare)
  - În jurul lacurilor naturale - 5,00m

ZONE DE PROTECȚIE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- DISTANȚE MINIME DE PROTECȚIE SANITARĂ:
  Conf. Hotărârii 930/2005 - Norme speciale privind caracterul și mărimea zonei de protecție sanitară și hidrogeologică:
  -Stații de pompare - 10,00m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
  -Rezervoare îngropate - 20,00m de la zidurile exterioare ale clădirilor;
  -Aducțiuni - 10,00m de la generatoarele exterioare ale acestora;
  Conf. Ordin MS nr. 119/2014, pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății:
  -Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite - 150m

ZONE DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE
- Zone de protecție și de siguranță a infrastructurii feroviare cf. Ordonanței nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR:
  -Zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice (20m)
  -Zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice (100m)
  Conform Ordonanței de Guvern nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor:
  -Zona de protecție a drumului național este de 22,00 m de la limita exterioară a zonei de siguranță;
  -Zona de protecție a drumului județean este de 20,00 m de la limita exterioară a zonei de siguranță;
  Conform Ordonului nr.239/20.12.2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice aeriene energetice:
  -Culoar de trecere LEA cu tensiunea de 110 kV – 37,00 m;

INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE
- Interdicție definitivă de construire cf. Ordonanței nr. 12/1998, cu modificările și completările ulterioare, privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea SNCFR
- Interdicție de construire până la elaborare PUZ
- Interdicție de construire în zona țărmului, plajelor și fâșiei de teren de 50-150m
- Zonă de restricție față de infrastructura de comunicații radio pentru toate lucrările / investițiile, cu obligativitatea obținerii avizului M.A.I.

BILANȚ TERITORIAL

Zonificare funcțională	Suprafață [ha]	%
L - Zonă locuințe și funcțiuni complementare	**163,16**	**20,96%**
Li - Subzonă locuințe individuale și semicolective mici	154,88	19,90%
LC1 - Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mic	4,87	0,64%
LC2 - Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu	3,33	0,43%
M - Zonă mixtă	**50,52**	**6,49%**
IS - Zonă instituții publice	**20,10**	**2,59%**
IS1 - Subzonă instituții administrative	1,04	0,0%
IS2 - Subzonă unități de învățământ	4,25	0,55%
IS3 - Subzonă instituții sanitare	11,60	1,49%
IS4 - Subzonă culte	1,76	0,22%
IS 5 - Subzonă instituții de cultură	1,40	0,18%
C - Zonă comerț și servicii	**41,79**	**5,36%**
C1 - Subzonă comerț și servicii	33,82	4,35%
C2 - Subzonă turism și loisir	7,97	1,02%
TB - Zonă unități turistice și balneare	**299,07**	**38,42%**
TB1 - Subzonă unități de cazare	165,88	21,3%
TB2 - Subzonă balneo turistică	29,35	3,80%
TB3 - Subzonă tabere pentru copii	3,02	0,39%
TB4 - Subzonă port turistic	2,67	0,34%
TB5 - Subzonă plajă	97,95	12,58%
RN - Zonă exploatare resurse naturale	**1,00**	**0,13%**
GC - Zonă gospodării comunale	**17,16**	**2,20%**
GC1 - Subzonă cimitire	9,67	1,24%
GC2 - Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodăriile comunală	7,49	0,96%
V - Zonă spații verzi, sport și agrement	**40,95**	**5,25%**
V1 - Subzonă spații verzi amenajate	17,03	2,20%
V2 - Subzonă sport și agrement	4,87	0,64%
V3 - Subzonă perdele de protecție	18,46	2,37%
DS - Zonă cu destinație specială	**4,29**	**0,55%**
T - Căi de comunicație și transporturi	**129,17**	**17,37%**
TR - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	112,81	14,51%
TD - Subzonă dotări aferente infrastructurii de căi de comunicație	0,90	0,12%
TF - Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	20,26	2,74%
HB - Zonă aflată permanent sub ape	**5,54**	**0,71%**
TERITORIUL INTRAVILAN AL ORAȘULUI EFORIE	**779,38**	**100.00%**
TERITORIUL EXTRAVILAN (PD - Fond forestier)	**1,27**	

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUS

Zonificare funcțională	existent Suprafață [ha]	%	propus Suprafață [ha]	%
L - Zonă locuințe și funcțiuni complementare	**286,29**	**32,98%**	**163,16**	**20,96%**
M - Zonă mixtă	**195,17**	**22,48%**	**50,52**	**6,49%**
IS - Zonă instituții publice	**24,50**	**2,82%**	**20,10**	**2,59%**
C - Zonă comerț și servicii	**0,00**	**0,00%**	**41,79**	**5,36%**
TB - Zonă unități turistice și balneare	**189,68**	**21,85%**	**299,07**	**38,42%**
TB4 - Subzonă port turistic	2,70	0,31%	2,67	0,34%
TB5 - Subzonă plajă	28,70	3,30%	97,95	12,58%
RN - Zonă exploatare resurse naturale	**0,00**	**0,00%**	**1,00**	**0,13%**
GC - Zonă gospodării comunale	**32,47**	**3,74%**	**17,16**	**2,20%**
GC1 - Subzonă cimitire	26,02	3,00%	9,67	1,24%
GC2 - Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodăriile comu	6,44	0,74%	7,49	0,96%
V - Zonă spații verzi, sport și agrement	**38,48**	**4,30%**	**40,95**	**5,25%**
DS - Zonă cu destinație specială	**3,08**	**0,36%**	**4,29**	**0,55%**
T - Căi de comunicație și transporturi	**70,29**	**8,10%**	**135,17**	**17,37%**
TR - Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	62,66	7,22%	112,81	14,51%
TD - Subzonă dotări aferente infrastructurii de căi de comunicație	0,00	0,00%	0,90	0,12%
TF - Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	7,69	0,89%	21,36	2,74%
HB - Zonă aflată permanent sub ape	**5,33**	**0,61%**	**5,54**	**0,71%**
Zonă unități industriale și depozitare	**7,48**	**0,86%**	**0,00**	**0,00%**
Zonă nereglementată	**17,43**	**2,01%**	**0,00**	**0,00%**
TERITORIUL INTRAVILAN AL ORAȘULUI EFORIE	**868,29**	**100,00%**	**778,38**	**100.00%**

NOTA:
Din PUG, Orașul Eforie, aprobat prin H.C.L. Oraș Eforie nr. 71 din 29.04.2002, suprafața teritorului administrativ la nivelul anului 2002 era de 868,29 ha, din care teritoriul intravilan propus prin documentație ocupa toată suprafața teritoriului administrativ.
Conform sentinței civile nr. 622 din data de 12.05.2016 Secția de Contencios Administrativ și Fiscal Constanța rămasă definitivă prin Decizia Civilă 1005/CA/ 16.12.2016 **limita de hotar dintre UAT Eforie și UAT Techirghiol este modificată, orașul Eforie pierzând o suprafață de 89,20 ha** (din arie) și 90,30 ha (din măsurători). De asemenea au existat modificări ale **limitei de hotar între UAT Eforie și UAT Agigea și între UAT Eforie și UAT Tuzla**. În ambele cazuri **orașul Eforie a pierdut teritoriul în suprafață de aproximativ 36,60 ha**, respectiv 36,50 ha.
În prezent **suprafața actuală a teritoriului este de 779,17 ha** (conform datelor preluate din baza de date online a ANCPI), iar limita **intravilanului propus are o suprafață de 778,38ha, depășind limita administrativa cu 62,21 ha**, rezultat al procesului de **largire al plajelor** orașului.

BENEFICIAR **PRIMĂRIA ORAȘ EFORIE** Eforie, Bulf. Mircea Dragănescu nr. 1 Constanța 905300	DENUMIRE PROIECT **PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ EFORIE**
PROIECTANT **GEODATA SERVICES S.R.L.** Bucureș, Str. Gen. Ion Ionescu nr. 23-29, etaj 6, sector 1	DENUMIRE PLANȘĂ **2.1.1. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
DIRECTOR: **ing. Daniela STOICESCU**	PROIECT NR: **850/45/22.05.2026**
MANAGER PROIECT: **ing. Gabriel IONESCU**	PLANȘA NR: **04.01**
SEF PROIECT: **urb. Dan JOȚU**	SCARA: **1: 9.000**
COORDONATOR URB: **urb. Felicia ILIESCU**	DATA ELABORARE: **07.2026**
PROIECTAT / CART. GIS: **urb. Dan JOȚU**, **urb. Felicia ILIESCU**, **urb. Ioana AFLOREI**, **urb. Ioana DULF**, **urb. Victoria MATEI**, **urb. Ioana CIMPINEANU**, **urb. Loredana TRIFAN**, **urb. Larisa GONȚILĂ**, **geogr. Cornelia TUDOSE**	DATA REVIZIE:

dimensiuni planșă: 841 x 1585 mm