



GEODATA
SERVICES

IULIE 2026

MEMORIU GENERAL PUG ORAȘ EFORIE

PROIECTANT GENERAL:

S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.

BENEFICIAR:

ORAȘ EFORIE





DISCLAIMER

Acest document a fost elaborat de GeoData Services pentru a fi utilizat de către Client, conform principiilor general acceptate, a bugetului și a termenilor contractului încheiat între GeoData Services și Client. Nicio terță parte nu poate utiliza în scop comercial informații, date și analize din acest document fără un acord scris expres acordat anterior de către Client și de către GeoData Services. Acordul GeoData Services este obligatoriu pentru informațiile și datele cu caracter conceptual, strategic, design, modul de structurare și prezentare. Preluarea acestora de către terțe părți poate constitui concurență neloială, astfel cum a fost prevăzută de Art. 2 din Legea 11/1991, în sensul că poate produce pagube constând în restrângerea elementelor de unicitate și avantaj competitiv.

DOCUMENTUL A FOST ELABORAT DE

GeoData Services

<https://www.geodata-services.com/ro/> | urbanism@geodata-services.com.



FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **MEMORIU GENERAL PUG ORAȘ EFORIE**, AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL ORAȘ EFORIE, JUDEȚUL CONSTANȚA

Beneficiar: **PRIMĂRIA ORAȘ EFORIE**

Eforie Sud | Strada Progresului | nr. 1 | cod poștal 905360 | județul Constanța | telefon 0241-748 633 | fax: 0241-741 226 | <https://www.primariaeforie/> |

secretariat@primariaeforie.ro

Proiectant general: **S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.**

Municipiul București | sector 1 | strada Siriului | nr. 22-26 | CUI 40188478 | R.C. J40/16727/2018 | tel. 0729.000.002

<https://www.geodata-services.com/ro/>

Data elaborării: IULIE 2026

Nr. contract: 85045/22.05.2026



COLECTIV DE ELABORARE

LIVRABIL	MEMORIU GENERAL PUG ORAȘ EFORIE	
	NUME	SEMNĂTURĂ
DIRECTOR	manager Gabriel IONESCU	
ȘEF PROIECT	urbanist Paul Daniel JOTU	
COORDONATOR	urbanist Felicia ILIESCU	
PROIECTANT	urbanist Paul Daniel JOTU	
	urbanist Felicia ILIESCU	
	urbanist Ioana Iulia AFLOREI	
	urbanist Ioana-Alexandra DULF	
	urbanist Ioana-Maria CIMPINEANU	
	urbanist drd. Victoria Nicoleta MATEI	
	geograf Cornelia TUDOSE	
	urbanist Loredana TRIFAN	
	Urbanist Larisa Gonțilă	



CUPRINS

1.	INTRODUCERE	9
1.1.	Date de recunoaștere a documentației	9
1.2.	Obiectul Planului Urbanistic General	9
1.2.1.	Solicitările temei program	11
1.2.2.	Obiectivele principale ale Planului Urbanistic General	11
1.2.3.	Ediții anterioare ale P.U.G.	12
1.3.	Surse legislative	13
1.4.	Surse documentare	13
1.4.1.	Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior și ulterior P.U.G.	13
1.4.2.	Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.G.	14
1.4.3.	Date statistice	14
1.4.4.	Suportul topografic	14
1.5.	Teritoriul de referință	15
2.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII. SINTEZA STUDIILOR ANALITICE ȘI PROSPECTIVE. DIAGNOSTIC.	16
2.1.	Evoluția teritoriului	16
2.1.1.	Peisajul istoric. Evoluția amenajării teritoriului orașului	16
2.1.2.	Crearea localităților Eforie Sud și Eforie Nord	17
2.1.3.	Contextul evoluției postbelice a localităților Eforie Sud și Eforie Nord	20
2.1.4.	Principale etape de organizare spațială	22
2.1.5.	Regim juridic de protecție existent	23
2.2.	Elemente de cadru natural	32
2.2.1.	Relieful și așezarea fizico-geografică	32
2.2.2.	Caracteristici climatice	34
2.2.3.	Caracteristici geologice și geomorfologice	35
2.2.4.	Rețeaua hidrografică și hidrogeologia	38
2.2.5.	Fauna	40
2.2.6.	Arii naturale protejate	41



2.3.	Relații în teritoriu și încadrarea în documentații anterioare	43
2.3.1.	Zona Metropolitană Constanța	43
2.3.2.	Conectivitate la nivel european	44
2.3.3.	Rețeaua rutieră	45
2.3.4.	Rețeaua feroviară	46
2.3.5.	Rețeaua navală	47
2.3.6.	Rețeaua aeriană	47
2.4.	Activități și potențial economic	48
2.4.1.	Evoluția numărului de firme	48
2.4.2.	Evoluția cifrei de afaceri	49
2.4.3.	Evoluția profitului	50
2.4.4.	Structura de venituri și cheltuieli	50
2.4.5.	Forța de muncă	51
2.5.	Populația. Elemente demografice și sociale	53
2.5.1.	Numărul și evoluția populației	53
2.5.2.	Structura pe sexe și grupe de vârstă	54
2.5.3.	Creșterea naturală a populației	56
2.5.4.	Mișcarea migratorie	57
2.5.5.	Resursele de muncă și populația ocupată	59
2.6.	Circulații	61
2.6.1.	Rețeaua rutieră	61
2.6.2.	Rețeaua de transport public	68
2.6.3.	Rețeaua navală	68
2.6.4.	Rețeaua de transport feroviar	69
2.7.	Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial.	73
2.7.1.	Teritoriul intravilan al Orașului Eforie	73
2.7.2.	Zone funcționale la nivelul teritoriului intravilan	75
2.8.	Zone cu riscuri naturale și antropice	79
2.8.1.	Riscuri naturale	79
2.8.2.	Riscuri tehnologice	80
2.9.	Echipare tehnico-edilitară	82
2.9.1.	Gospodărirea apelor	82
2.9.2.	Alimentarea cu apă	83
2.9.3.	Canalizarea și epurarea apelor uzate	85



2.9.4. Alimentarea cu energie electrică	86
2.9.5. Alimentarea cu căldură	87
2.9.6. Alimentarea cu gaze naturale	87
2.9.7. Rețele de telecomunicații	89
2.9.8. Gospodărie comunală	89
2.10. Probleme de mediu	91
2.10.1. Cadrul natural	91
2.10.2. Resurse naturale ale solului și subsolului	91
2.10.3. Spații plantate	92
2.10.4. Indicarea zonelor de recreere, odihnă, agrement, tratament	93
2.10.5. Obiective industriale și zone periculoase	93
2.10.6. Calitatea factorilor de mediu	93
2.10.7. Riscuri antropice / tehnologice	95
2.11. Necesități și opțiuni ale populației	96
2.12. Diagnostic general. Disfuncționalități la nivelul teritoriului și localității	105
2.12.1. Diagnostic general și prospectiv	105
2.12.2. Analiza S.W.O.T.	111
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ	117
3.1. Sinteza prevederilor documentațiilor strategice	117
3.1.1. Strategia Integrată De Dezvoltare Urbană (SIDU) 2017 - 2023	117
3.1.2. Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Constanța	122
3.2. Sinteza prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului	124
3.2.1. Planul De Amenajare A Teritoriului Județean – PATJ Constanța (1996)	124
3.2.2. Planul Urbanistic General al Orașului Eforie	127
3.3. Concluziile studiilor de fundamentare	128
3.3.1. Studiu de actualizare a suportului topografic	128
3.3.2. Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrologice	129
3.3.3. Studiu de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate	132
3.3.4. Studiu de fundamentare privind relațiile periurbane	133
3.3.5. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, mobilitatea urbană	135
3.3.6. Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului natural, riscuri naturale și antropice, impactul asupra schimbărilor climatice	136



3.3.7.	Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate	139
3.3.8.	Studiu de fundamentare privind potențialul balnear sau turistic	140
3.3.9.	Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară	141
3.3.10.	Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice	143
3.3.11.	Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică	143
3.3.12.	Studii de fundamentare consultative	145
3.3.13.	Studiu de fundamentare privind silueta urbană	146
3.4.	Optimizarea relațiilor în teritoriu	148
3.5.	Dezvoltarea activităților	149
3.6.	Evoluția populației	150
3.7.	Organizarea circulației	151
3.7.1.	Rețeaua rutieră	151
3.7.2.	Rețeaua de transport public	151
3.7.3.	Rețeaua de transport feroviar	152
3.7.4.	Rețeaua navală	152
3.7.5.	Mijloace alternative de deplasare	152
3.8.	Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial.	153
3.8.1.	Teritoriul intravilan propus prin P.U.G.	153
3.8.2.	Zone și subzone funcționale în teritoriul administrativ	153
3.8.3.	Bilanț teritorial sintetic	155
3.8.4.	Bilanț teritorial analitic	155
3.8.5.	Principale prevederi aferente zonelor și subzonelor funcționale	157
3.9.	Măsuri în zonele cu riscuri naturale și antropice	167
3.10.	Dezvoltarea echipării edilitare	168
3.10.1.	Gospodărirea apelor	168
3.10.2.	Alimentarea cu apă	171
3.10.3.	Canalizarea și epurarea apelor uzate	172
3.10.4.	Alimentarea cu energie electrică	173
3.10.5.	Alimentarea cu căldură	178
3.10.6.	Utilizarea resurselor regenerabile de energie	178
3.10.7.	Alimentarea cu gaze naturale	182
3.10.8.	Rețele de telecomunicații	184
3.10.9.	Gospodărie comunală	185



3.11.	Protecția mediului	186
3.11.1.	Eliminarea/atenuarea consecințelor factorilor de risc natural, tehnologic, de poluare a aerului, apei și solului, precum și a celor rezultați din agresiunea asupra mediului natural și antropic	186
3.11.2.	Protejarea calității apelor de suprafață și subterane	188
3.11.3.	Protejarea resurselor balneoturistice și valorificarea durabilă a resurselor naturale	188
3.11.4.	Amenajări ecologice pentru depozitarea deșeurilor menajere și industriale	189
3.11.5.	Protejarea patrimoniului natural, construit și peisajului de interes național declarat și a celui de interes local	190
3.11.6.	Protejarea zonelor verzi și a zonelor umede	190
3.11.7.	Asigurarea obiectivelor de calitate a aerului, a solului și subsolului	190
3.11.8.	Conservarea diversității biologice	191
3.11.9.	Spații verzi în intravilan	191
3.12.	Reglementări urbanistice	193
3.12.1.	Soluția generală de organizare și dezvoltare a localităților	193
3.12.2.	Zonele protejate și regim juridic de protecție propus	193
3.12.3.	Diviziuni operaționale ale teritoriului orașului	214
3.12.4.	Interdicții /condiționări ale construirii	219
3.12.5.	Rețeaua de circulații propuse	219
3.13.	Obiective de utilitate publică	224
3.13.1.	Obiective de utilitate publică	224
3.13.2.	Proprietatea asupra imobilelor	227
4.	CONCLUZII – MĂSURI	230
5.	STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ	234
6.	POLITICI ȘI PROGRAME DE INVESTIȚII PUBLICE NECESARE PENTRU IMPLEMENTARE	236
7.	LISTA PRINCIPALELOR PROIECTE DE DEZVOLTARE ȘI RESTRUCTURARE ȘI PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PLANULUI	243



LISTĂ FIGURI

Figura 1 – Localizarea Orașului Eforie la nivelul teritoriului județean	15
Figura 2 – Charta stațiunii balneare Tekir-Ghiol, după Michael, 1907	18
Figura 3 – Regim juridic de protecție existent Eforie Nord	25
Figura 4 – Regim juridic de protecție existent Eforie Sud.....	26
Figura 5 – Distribuția ariilor naturale protejate.....	42
Figura 6 – Coridorul Rin-Dunăre – legătură între Municipiile București și Constanța	44
Figura 7 – Ponderea sectoarelor economice din numărul de firme în orașul Eforie	49
Figura 8 – Evoluția numărului total de salariați	52
Figura 9 – Evoluția numărului de șomeri pe sexe.....	52
Figura 10 – Evoluția numărului de locuitori în orașul Eforie.....	53
Figura 11 – Piramida vârstelor în anul 2000 pentru orașul Eforie.....	54
Figura 12 – Piramida vârstelor la nivelul anului 2008 pentru orașul Eforie.....	55
Figura 13 – Piramida vârstelor la nivelul anului 2018 pentru orașul Eforie.....	55
Figura 14 – Evoluția natalității și mortalității în orașul Eforie.....	56
Figura 15 – Evoluția bilanțului demografic natural și rata bilanțului demografic natural	57
Figura 16 – Evoluția stabilirilor cu domiciliu și plecărilor cu domiciliul	57
Figura 17 –Evoluția emigranților și imigranților	58
Figura 18 – Evoluția migrației brute și migrației nete	59
Figura 19 – Evoluția populației active	59
Figura 20 – Evoluția ponderii populației active	60
Figura 21 – Rețeaua rutieră principală la nivelul orașului Eforie	64
Figura 22 – Zonificarea teritoriului orașului Eforie.....	65
Figura 23 – Accesibilitatea stațiilor de cale ferată în orașul Eforie	71



Figura 24 – Rețeaua de cale ferată în orașul Eforie	72
Figura 25 – Evoluția limitei administrative și de intravilan ale Orașului Eforie.....	74
Figura 26 – Zonificare funcțională existentă (reglementată) Eforie Nord	77
Figura 27 – Zonificare funcțională existentă (reglementată) Eforie Sud	78
Figura 28 – Dinamica rețelei simple de distribuție a apei potabile în orașul Eforie, 2000–2020 (km)	83
Figura 29 – Dinamica lungimii totale a conductelor de distribuție a gazelor în orașul Eforie, 2017–2020 (km).....	87
Figura 30 – Evoluția gazelor naturale distribuite, după destinație, 2017–2020 (mii mc) .	88
Figura 31 – Principalele probleme ale orașului Eforie, în opinia locuitorilor acestuia....	104
Figura 32 – Unități teritoriale specifice	125
Figura 33 – Turismul	126
Figura 34 – Zonificare funcțională propusă Eforie Nord.....	165
Figura 35 – Zonificare funcțională propusă Eforie Sud	166
Figura 36 – Regim juridic de protecție propus Eforie Nord	203
Figura 37 – Regim juridic de protecție propus Eforie Sud	204
Figura 38 – Delimitarea operațională a teritoriului Eforie Nord	217
Figura 39 – Delimitarea operațională a teritoriului Eforie Sud	218
Figura 40 – Rețeaua de căi de circulații propusă Eforie Nord	220
Figura 41 – Rețeaua de căi de circulații propusă Eforie Sud	221
Figura 42 – Profile propuse	223
Figura 43 – Tipuri de proprietate asupra terenurilor Eforie Nord.....	228
Figura 44 – Tipuri de proprietate asupra terenurilor Eforie Sud	229
Figura 45 – Viziunea orașului Eforie.....	235



LISTĂ TABELE

Tabelul 1 – Lista Monumentelor Istorice (situri arheologice și monumente)	24
Tabelul 2 – Lista siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN).24	
Tabelul 3 – Bilanț teritorial al suprafețelor cuprinse în limita teritoriului administrativ al orașului Eforie	75
Tabelul 4 – Bilanț teritorial al zonelor funcționale existente (reglementate) cuprinse în intravilanul existent	76
Tabelul 5 – Bilanțul teritorial pe categoria de folosință existent (reglementări vigoare) și propus.....	155
Tabelul 6 – Bilanțul teritorial reglementări propuse.....	156
Tabelul 7 – Clasificarea obiectivelor de utilitate publică la nivelul teritoriului studiat..	227
Tabelul 8 – Bilanț teritorial privind tipurile de proprietate la nivelul teritoriului intravilan propus.....	227
Tabelul 9 – Obiective strategice, obiective specifice și subobiective – Economic	238
Tabelul 10 – Obiective strategice, obiective specifice și subobiective – Social	239
Tabelul 11 – Obiective strategice, obiective specifice și subobiective – Mediu	242
Tabelul 12 – Etapizare măsuri/proiecte	255



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **MEMORIU GENERAL PUG ORAȘ EFORIE**, AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL ORAȘ EFORIE, JUDEȚUL CONSTANȚA

Beneficiar: **PRIMĂRIA ORAȘ EFORIE**

Eforie Sud | Strada Progresului | nr. 1 | cod poștal 905360 | județul Constanța | telefon 0241-748 633 | fax: 0241-741 226 | <https://www.primariaeforie.ro/> |

secretariat@primariaeforie.ro

Proiectant general: **S.C. GEODATA SERVICES S.R.L.**

Municipiul București | sector 1 | strada Siriului | nr. 22-26 | CUI 40188478 | R.C. J40/16727/2018 | tel. 0729.000.002

<https://www.geodata-services.com/ro/>

Data elaborării: IULIE 2026

1.2. Obiectul Planului Urbanistic General

Planul Urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare. Fiecare unitate administrativ-teritorială trebuie să își actualizeze la maximum 10 ani Planul urbanistic general în funcție de evoluția previzibilă a factorilor sociali, geografici, economici, culturali și a necesităților locale.

Planul Urbanistic General cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- *stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;*
- *stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;*
- *zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;*
- *delimitarea zonelor afectate de servituți publice;*
- *modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;*



- *stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate (zonele care au instituite un regim special de protecție prevăzut în legislația în vigoare);*
- *formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;*
- *precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate;*
- *zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;*
- *zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.*

Planul urbanistic general cuprinde prevederi pe termen mediu și lung cu privire la:

- *evoluția în perspectivă a localității;*
- *direcțiile de dezvoltare funcțională în teritoriu;*
- *traseele coridoarelor de circulație și de echipare prevăzute în planurile de amenajare a teritoriului național, zonal și județean;*
- *zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone;*
- *lista principalelor proiecte de dezvoltare și restructurare;*
- *stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire;*
- *delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.¹*

Prin Planul urbanistic general se identifică zone pentru care se pot institui reglementări ce nu pot fi modificate prin planuri urbanistice zonale sau planuri urbanistice de detaliu și de la care nu se pot acorda derogări. Aceste reglementări se formulează cu claritate în Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic general.²

Prezenta documentație a fost elaborată la solicitarea Primăriei Orașului Eforie având ca obiect reglementarea dezvoltării urbanistice a teritoriului administrativ al Orașului Eforie, județul Constanța.

Planul Urbanistic General reprezintă un instrument de planificare teritorială prin care se definesc reglementări ce vin în sprijinul unei dezvoltări urbane coerente. În cadrul documentației sunt analizate și consultate o serie de documente strategice ce acoperă teritoriul gradual atât din punct de vedere spațial cât și din punct de vedere al complexității datelor.

¹ Articolul 46 alineatul 1, 2, 3 din Legea 350/2001 cu completările și modificările ulterioare

² Articolul 46 alineatul 5 din Legea 350/2001 cu completările și modificările ulterioare



Prezentul Plan Urbanistic General al Orașului Eforie este completat cu o serie de servicii de actualitate ce aduc plus valoare prezentului document. Aceste servicii constau în furnizarea unui sistem informatic GIS care susține gestionarea activităților de urbanism.

1.2.1. Solicitățile temei program

Propunerile de urbanism se vor face pe elemente de prognoză economică și demografică, prin urmărirea principalelor obiectivelor strategice generale, astfel cum acestea au fost formulate prin Strategia de Dezvoltare Durabilă a orașului Eforie, jud. Constanța, 2014 – 2020, actualizată în 2016 și aprobată prin HCL nr. 150/2016:

- Utilizarea optimă a teritoriului orașului și îmbunătățirea continuă a infrastructurii de transport;
- Creșterea capacității de planificare a administrației publice locale;
- Promovarea și aplicarea activă a măsurilor de protecție a mediului;
- Îmbunătățirea nivelului de trai și a stării de sănătate a populației;
- Creșterea competitivității și a performanței sectorului serviciilor mai ales în domeniul turistic;
- Îmbunătățirea infrastructurii pentru cultură, sport și agrement.

Viziunea de dezvoltare a orașului Eforie: *"Până în anul 2035, orașul Eforie va fi un model al dezvoltării omogene integrate, liderul zonal al turismului balnear și de familie. De asemenea, va fi, prin gradul de dezvoltare economică, un actor important al zonei metropolitane Constanța."*

Prin prezentul contract se urmărește în mod special îndeplinirea a două dintre obiectivele specifice ale Strategiei de dezvoltare durabilă, respectiv "Zonarea funcțională a teritoriului orașului în acord cu tendințele de dezvoltare a acestuia" și "Introducerea de noi instrumente și tehnologii în vederea îmbunătățirii capacității administrative".

1.2.2. Obiectivele principale ale Planului Urbanistic General

În cadrul etapei precedente (Etapa 3 – Analiza Diagnostic Multicriterial Integrată) au fost analizate principale caracteristici ale comunei și formulate o serie de obiective strategice precum:

- Dezvoltarea activităților economice.
- Îmbunătățirea condițiilor de trafic;
- Dezvoltarea etapizată economic și spațial a orașului;
- Dezvoltarea spațiilor publice;
- Dezvoltarea funcțiunilor publice și a dotărilor complexe;



- Dezvoltarea funcțiunilor de agrement și sport;
- Combaterea schimbărilor climatice;
- Îmbunătățirea calității factorilor de mediu;
- Protejarea și conservarea elementelor de mediu³.

În vederea elaborării reglementărilor urbanistice sunt necesare a fi luate în considerare următorii factori:

- Generarea unei mixități funcționale propice, relaționată cu potențialul economic și dinamica;
- Valorificarea identității locale (resurse naturale) mai ales în turism;
- Revitalizare durabilă;
- Crearea de dotări publice locale în raport cu necesitățile actuale și viitoare;
- Atragerea de fonduri și actori pentru valorificarea terenurilor în raport cu funcțiunilor adecvate (având o viziune la nivelul întregii localități) în vederea realizării unei economii locale prospere;
- Realizarea de parteneriate locale (public-privat).

„Orașul Eforie sau „orașul dintre ape” reprezintă unul dintre cele mai importante puncte turistice de pe litoralul românesc. Prin resursele naturale de care dispune, orașul are o vocație clar definită în raporturile locale și județene – punct urban major de sprijin economic pentru teritoriul periurban al unui pol de creștere precum Municipiul Constanța.”

1.2.3. Ediții anterioare ale P.U.G.

Planul Urbanistic General în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 71/2002, cu valabilitate prelungită, a devenind depășit în raport cu noile realități economice și teritoriale ale orașului, ceea ce impune actualizarea acestuia.

³ Etapa III – Elaborare Analiză Diagnostic Multicriterial Integrată, aferentă Actualizării Planului Urbanistic General al Orașului Eforie



1.3. Surse legislative

Prezenta lucrare are la bază prevederile legislației în vigoare, principalele acte sunt:

- Legea nr. 350/2001 a urbanismului și amenajării teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată (2014);
- Ordinul M.L.P.A.T.-D.U.A.T. nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Hotărârea Guvernului nr. 525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Prezenta lucrare este conformă cu prevederile tuturor actelor normative în vigoare la momentul începerii proiectului, referitoare la domeniile urbanismului și amenajării teritoriului precum și cu cele referitoare la domenii conexe (mediu, patrimoniu natural și construit, fond funciar, proprietate publică, administrație publică ș.a.).

1.4. Surse documentare

1.4.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior și ulterior P.U.G.

- Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN) – secțiunile I-VI (aprobate până în prezent);
- Strategia de Dezvoltare Durabilă a județului Constanța pentru perioada 2021-2027;
- Strategia privind dezvoltarea durabilă a orașului Eforie, jud. Constanța, 2014-2020;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al orașului Eforie;
- Documentații de urbanism de tip P.U.D. și P.U.Z. aprobate.

Pentru realizarea analizei cu privire la reglementările urbanistice la nivelul teritoriului municipiului au fost procesate și analizate toate documentațiile de urbanism elaborate și aprobate ulterior Reactualizării Planului Urbanistic General al Orașului Eforie aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 71/29.04.2002 cu valabilitatea prelungită și puse la dispoziție de către beneficiar. Astfel, orice alte documentații de urbanism care au stat la baza autorizării construcțiilor la nivelul teritoriului analizat care nu au fost puse la dispoziție nu au putut fi luate în considerare în cadrul prezentei analize. La nivelul orașului au fost aprobate 239 de documentații de urbanism.



1.4.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.G.

Studii Analitice

1. Studiu de actualizare a suportului topografic
2. Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrologice
3. Studiu de fundamentare privind evoluția localității sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită
4. Studiu de fundamentare privind relațiile periurbane
5. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, mobilitatea urbană
6. Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului natural, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice
7. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
8. Studiu de fundamentare privind potențialul balenar sau turistic
9. Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară

Studii prospective

10. Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice
11. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică

Studii cu caracter consultativ

12. Studii de fundamentare consultative
13. Studiu de fundamentare privind silueta urbană

1.4.3. Date statistice

- Institutul Național de Statistică, București: date generale;
- Primăria Orașului Eforie;
- Alte date puse la dispoziție de administrațiile publice locale;

1.4.4. Suportul topografic

- Actualizare topografică realizată în cadrul prezentului contract de către SC General Survey Corporation SRL;



1.5. Teritoriul de referință

Amplasament.

Teritoriul analizat în cadrul acestui studiu este reprezentat de teritoriul administrativ al Orașului Eforie. Conform Legii nr. 290/2018 pentru modificarea și completarea Legii nr.2/1968 privind organizarea administrativă a teritoriului, teritoriul administrativ al orașului Eforie are în alcătuirea sa două localități componente: Eforie Sud și Eforie Nord.

Întemeierea localității Eforie este strâns legată de ieșirea la Marea Neagră (la est față de localitate), cât și de Lacul Techirghiol (la vest față de localitate) ce au stat la baza dezvoltării economice și conturarea vocației orașului studiat.

Context supra teritorial

Orașul Eforie este situat în sud-estul județului Constanța, între malul Mării Negre și Lacul Techirghiol, pe Drumul Național DN 39, la 15 km de Municipiul Constanța și 29 de km de Municipiul Mangalia.

Accesibilitate

În ceea ce privește Orașul Eforie, pe teritoriul acesteia se află Drumul Național DN 39, care pornește din Municipiul Constanța, traversează localitățile de la malul mării și asigură conectivitatea cu Bulgaria prin punctul de trecere a frontierei Vama Veche.

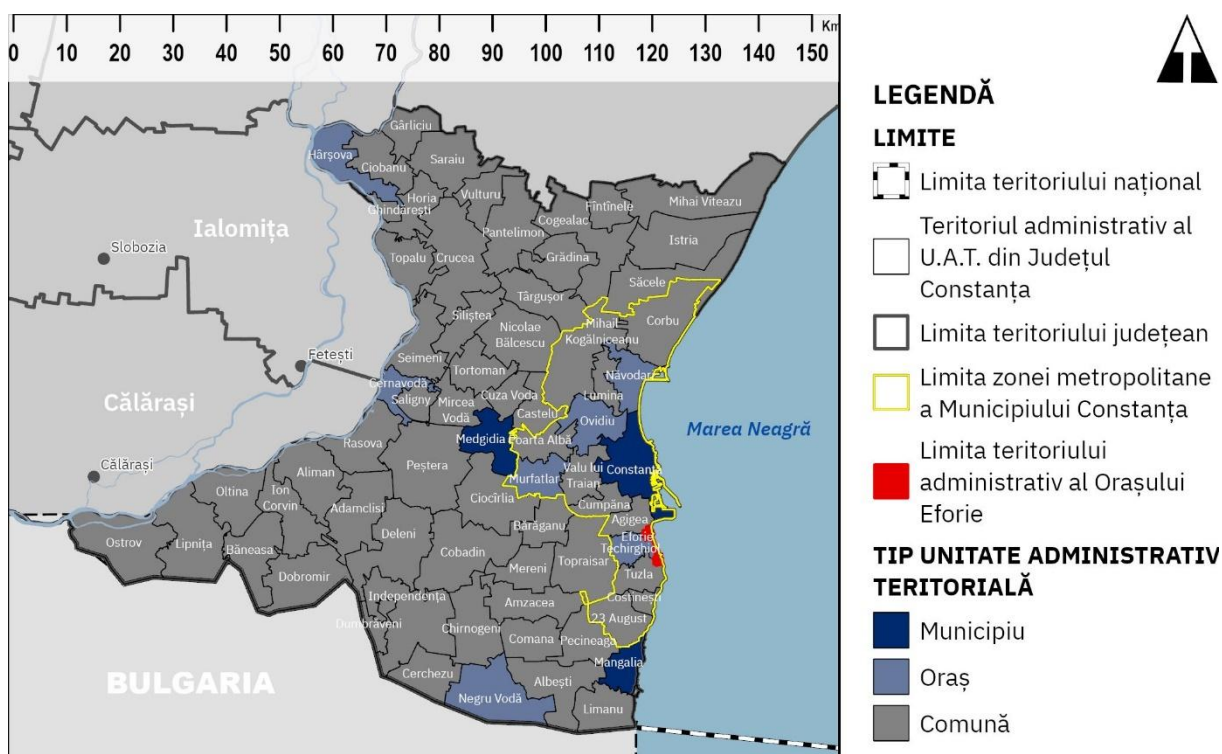


Figura 1 – Localizarea Orașului Eforie la nivelul teritoriului județean

Sursă: Proiectant



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII. SINTEZA STUDIILOR ANALITICE ȘI PROSPECTIVE. DIAGNOSTIC.

2.1. Evoluția teritoriului

2.1.1. Peisajul istoric. Evoluția amenajării teritoriului orașului

Eforie Nord, la acea vreme „Eforia – stațiune balneo-climaterică”, s-a desprins din orașul Techirghiol, la 1 noiembrie 1933, devenind comună urbană. Ea rezultase dintr-o suită de nouă parcelări – Parcelarea Eforia Spitalelor, Parcelarea Ministerului Domeniilor, Parcelarea arhitect Leautey, Parcelarea Blank, Parcelarea Banca Națională, Parcelarea Societății Techirghiol, Parcelarea Butărescu, Parcelarea Suliman și Parcelarea O.N.E – a căror coordonare s-a impus după mijlocul anilor '30.

Amenajarea parcelării prezidată de bancherul Aristide Blank, parte din aceea a Societății Anonime pe Acțiuni „Techirghiol” a reprezentat o reacție față de caracterul tradițional în care fusese concepută stațiunea Carmen Sylva, deși clădirea Cazinoului de acolo va încerca să reflecte noua tendință în arhitectură. Dar sub auspiciile imaginativului bancher, clădirile parcelării sale au reprezentat manifestul urbanistic al noii școli de arhitectură românească, modernistă, grupată în jurul lui G. M. Cantacuzino și cuprinzând, în primul rând pe Horia Creangă, Henriette Delavrancea-Gibory, Remus Iliescu.

G. M. Cantacuzino a fost, între 1930 și 1934, proiectantul planului urbanistic format din axa centrală, pe culmea terenului, a bulevardului Ovidiu, trasată între fostul Grand Hotel – Sanatoriul proiectat de arhitectul N. Nenciulescu – și aleea de pe faleză. La extremitatea sud-estică a stațiunii, asemeni unei nave gata să pornească în larg, a fost construit între 1932 și 1934 hotelul Belona după planurile lui G.M. Cantacuzino.

La începutul anilor 30 ai secolului XX bancherul Aristide Blank a avut și inițiativa punerii în valoare a plajei dintre Eforie și Carmen Sylva, construindu-se până în 1934, două superbe vile – „Castelul de Nisip” și „Cetatea de Nisip”, după proiectele arhitectei Henriette Delavrancea Gibory, dăruite regelui Carol al II-lea și Elenei Lupescu. S-au mai construit câteva vile ale unor particulari, un sanatoriu pentru copii al CFR-ului și un preventoriu pentru copii.

Localitatea Eforie Sud (Techirghiol-Movilă, Carmen Sylva, Vasile Roaită) a fost creată în urma parcelării, în 1898, a moșiei Tuzla de către proprietarul acesteia, Ioan Movilă; moșia era situată în teritoriul administrativ al comunelor Tuzla și Techirghiol. La începutul secolului XX, stațiunea balneară Movilă – Techirghiol, situată între lacul Techirghiol și mare, era în plină formare, iar numele său viitor – Carmen Sylva – deja stabilit. La începutul anilor 1920,



stațiunea a început să fie numită, în documente, Carmen Sylva. Numele de Movilă-Techirghiol a fost păstrat, în paralel, până în 1927-1928, când stațiunea a devenit unitate administrativă autonomă, desprinzându-se de comuna Tuzla.

Lacul Techirghiol, ale cărui calități terapeutice fuseseră redescoperite după intrarea Dobrogei în România, devenise loc de tratament, fapt ce a determinat o dezvoltare spectaculoasă a așezării în perioada interbelică.

La Carmen Sylva, după o primă serie de investiții a familiei Movilă, amplasate în jurul Hotelului Movilă (1899-1902), perioada explozivă de construcție a stațiunii a fost cea a anilor 1925-1938, când, prin investiții private a fost ocupată integral zona centrală și, într-o mai mică măsură, zona din lungul falezei și cea situată către sud. Astfel, înainte de cel de al doilea Război Mondial, Carmen Sylva era cea mai dezvoltată dintre stațiunile litoralului, oferind cazare în vile construite special pentru turism sau în hoteluri.

Deși demersurile de creare a stațiunii Eforie [Nord] datează tot dinaintea Primului Război Mondial, dezvoltarea stațiunii a fost mai târzie. La finele perioadei interbelice, zona construită a stațiunii era situată în special de-a lungul falezei mării iar fondul construi era alcătuit, mai ales, din clădiri de dimensiuni mari.

Momentele de creare a celor două stațiuni au fost definitorii pentru etapele de dezvoltare ulterioare, Carmen Sylva păstrându-și până astăzi caracterul de „stațiune balneară interbelică”, de fapt de primă jumătate a secolului XX, în timp ce în Eforie, fondul construit postbelic este deosebit de pronunțat.

2.1.2. Crearea localităților Eforie Sud și Eforie Nord

Eforie Nord

Având în vedere reputația calităților terapeutice ale apelor lacului Techirghiol, Eforia Spitalelor Civile, prin directorul său, Dr. Ion M. Romniceanu, decide, în 1893, cumpărarea unui teren destinat creării unui sanatoriu situat între lac și mare – 102 ha din moșia statului Tekir-Gheol. În perioada imediat următoare (1893- 1894), Dr. Romniceanu îi însărcinează pe chimiștii Maximilian Popovici, dr. A. Saligny și dr. M. Georgescu să analizeze apele; aceștia conchid că sunt superioare apelor din alte lacuri din țară. Între 1895 și 1896, Eforia îl trimite pe dr. N. G. Chernbah să studieze efectele terapeutice ale lacului asupra persoanelor care vizitau, din ce în ce mai mult, localitatea. În Primul raport. Spitalele Maritime și Spitalul Maritim sau Sanatoriu pentru copii scrofuloși de la Tekir-Gheol (Dobrogea) –, dr. Chernbah afirmă că localitatea cea mai favorabilă pentru un spital maritim pe coastele Mării Negre este la Techirghiol, arătând distanța mică față de plajă (150m), distanța mică față de oraș, proximitatea față de sate locuite, existența lacului și calitățile acestuia, arătând avantajele



amplasării aici a unui spital maritim permanent pentru copii, anexând și o schiță topografică.

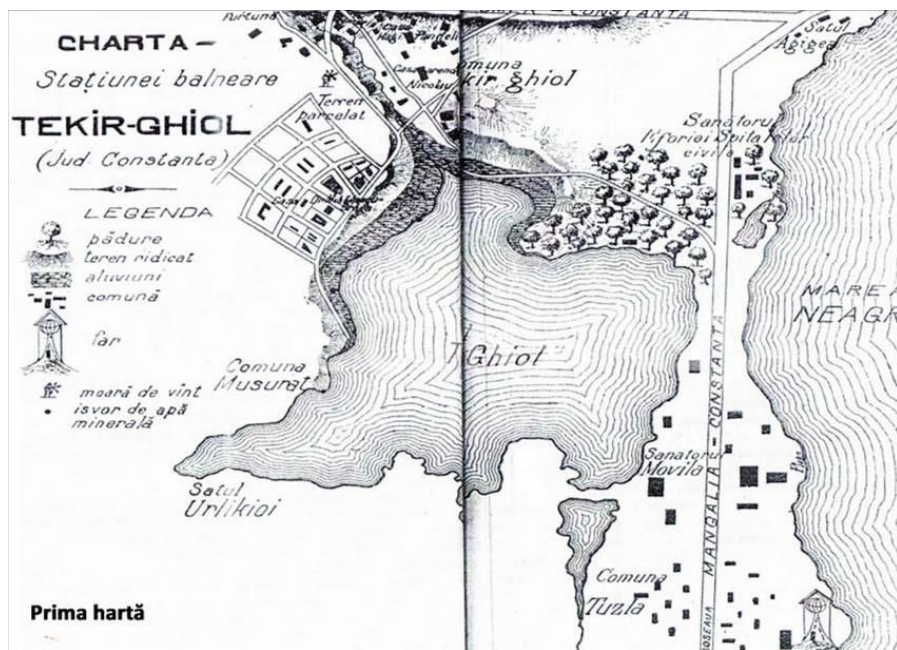


Figura 2 – Charta stațiunii balneare Tekir-Ghiol, după Michael, 1907

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Eforie (2019)

După un deceniu (1912), ridicarea topografică a zonei arată poziția sanatoriului și a parcului aferent acestuia, pe malul de nord al lacului Techirghiol; harta arată situația înainte de dezvoltarea stațiunii.

Planul următor arată situația în deceniul 3 al secolului XX, după ce primele operațiuni urbanistice de dezvoltare avuseseră loc, atât în Eforie Nord cât și –mai cu seamă– în Eforie Sud și Techirghiol. Pe terenul fostelor plantații se va dezvolta, în perioada interbelică, stațiunea EFORIA (azi Eforie Nord), printr-o primă parcelare, din 1922, a Eforiei Spitalelor Civile, urmată de o serie de alte parcelări. Pe terenul fostului sanatoriu (între Bd. Republicii, Str. Panselelor și Str. Tudor Vladimirescu au fost amplasate, în perioada comunistă, mai multe construcții, actualele Hotel Europa (1965), baza de tratament Ana Aslan și Poșta (cca 1960). Către Bd. Republicii și către Str. Panselelor, se păstrează corpuri alterate ale vechiului ansamblu al sanatoriului.

Eforie Sud

În 1898, Ioan Movilă primește autorizația de la Prefectura județului Constanța de a înființa stațiunea balneoclimatică Techirghiol – Movilă, pe moșia cumpărată de la familia Kogălniceanu. În perioada următoare, construiește Hotelul Movilă (astăzi Hotel Parc) și Băile calde (în ruină), după planurile arhitectului Ivanovici și inginerului Zissu. Pentru construcție



au fost aduși meșteri zidari cu familiile, cum au fost familia Panait și Cristu, cărora le-a construit locuințe. În primăvara anului 1902, clădirile au fost terminate, iar Ioan Movilă a făcut reclamă în țară și în străinătate pentru a atrage vizitatori. Băile și hotelurile au fost deschise pentru turiști în perioada 15 iulie–15 august 1902.

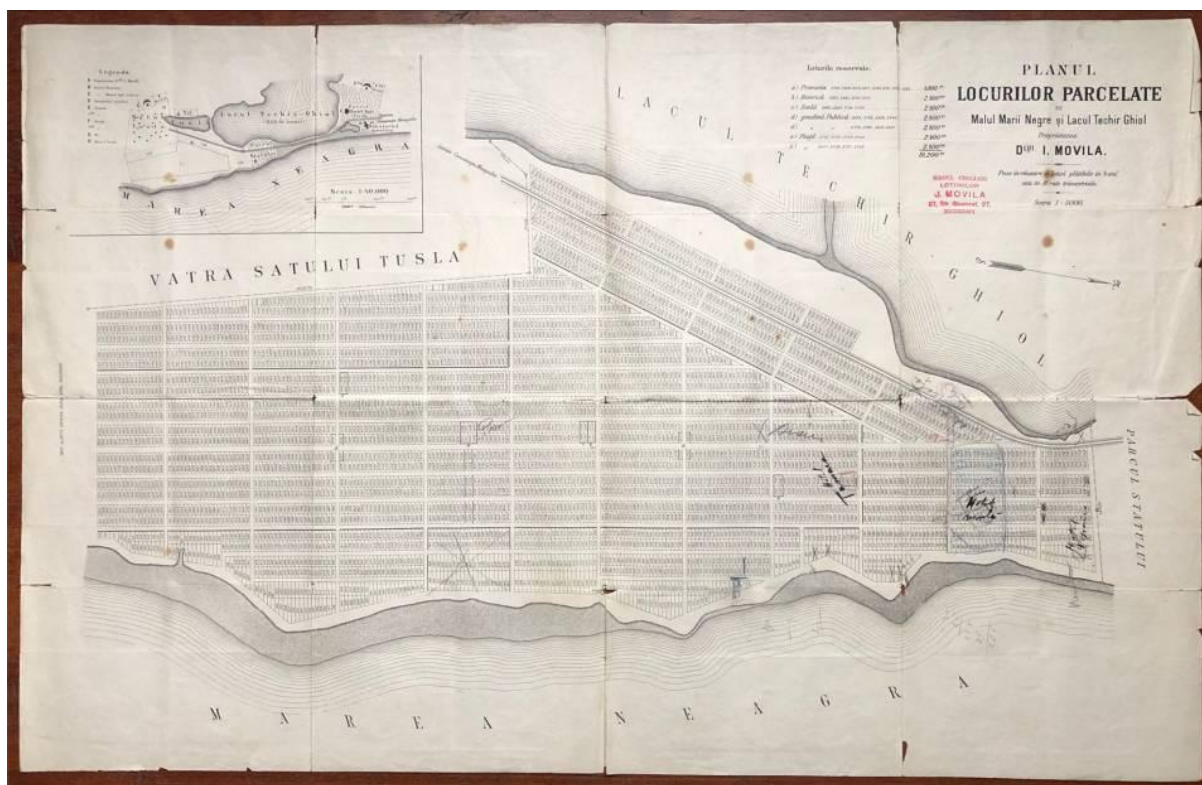


Figura 3 – Planul de situațiune al loturilor parcelate pe malul Mării Negre și Lacul Techirghiol

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Eforie (2019)

Planul din 1898 arată împărțirea parcelară, loturile având, în general, o suprafață de 600 mp. În același timp, sunt stabilite loturile rezervate, în suprafață totală de 19.200 mp, și anume: a) Primăria – 4.800 mp; b) Biserică – 2.400 mp; c) Școală – 2.400 mp; d) și d') Grădini publice – 2.400 mp fiecare; e) și e') – Piață – 2.400 mp fiecare. Amplasamentul acestora va suferi modificări în timp.

În septembrie 1916, populația din Movilă este evacuată din stațiune, Techirghiolul fiind câmp de operațiuni militare. Hotelurile, vilele și băile rămân la dispoziția armatei germano-bulgare, care au produs distrugeri semnificative. După război, despăgubirile din partea statului erau greoaie și nesemnificative, fapt ce a condus la creșterea prețurilor în primii ani după încheierea războiului⁴⁵. Construcțiile au stagnat, fiind reluate după 1920⁴⁶.



Construcția căii ferate Constanța-Techirghiol, anunțată de I. Movilă încă de la 1898, a început în 1906, odată cu cea Mamaia – Constanța. Lucrările au fost întrerupte când încă se lucra la terasamente, fiind reluate abia în 1927, când – în luna iunie – linia a fost inaugurată. În deceniul 3 al secolului, accesul către stațiune se făcea în continuare cu dificultate, cu linii de autobuz sau automobile (calea ferată, deși finalizată, nu fusese încă dată în folosință), după ce în primul deceniu al secolului, între Constanța și Techirghiol au funcționat tramcarele lui Toma Blindu.

2.1.3. Contextul evoluției postbelice a localităților Eforie Sud și Eforie Nord

După 1945, contextul general al schimbărilor politice și odată cu aceasta, reorientarea politicilor privitoare la turism au condus către reorganizarea „strategiilor de dezvoltare” a celor două stațiuni în raport cu întreaga reorganizare a litoralului. Sistemizarea și construcția litoralului Mării Negre venea, spre sfârșitul anilor '50, drept consecință firească a politicii oficiale, ca preocupare pentru „ridicarea nivelului de trai al populației”. Primul plan economic pentru cinci ani prevedea numărul celor trimiși în stațiunile balneo-climaterice în anul 1955 să fie o dată și jumătate mai mare decât al celor din 1950 vizând în consecință amenajarea și „lărgirea capacităților” acestor stațiuni. Primele preocupări legislative de după cel de al doilea Război Mondial, referitoare la stațiunile balneare de pe litoralul românesc datează din 1951, odată cu emiterea unei hotărâri a Consiliului de Miniștri referitoare la clasificarea stațiunilor balneoclimaterice și la înființarea întreprinderilor balneare de stat. Acestora le-a urmat la jumătatea anilor '50 (re)înființarea Oficiului Național pentru Turism „Carpați” și, în 1958, emiterea unei hotărâri privind organizarea administrativ teritorială a litoralului de interes balnear al Mării Negre.

Orientarea către turismul de masă a însemnat o schimbare radicală în ceea ce privește cantitatea unităților de cazare necesare și a avut consecințe în directă asupra tipologiilor constructive a acestora. În același timp a reprezentat o schimbare de perspectivă asupra construcțiilor cu funcțiuni complementare: restaurant/cantină, teatre de vară etc. Similar cu ceea ce s-a petrecut în alte regiuni / localități din țară, considerate de importanță strategică, între 1945 și 1948, un prim pas l-a reprezentat recenzarea teritoriului și inventarierea bunurilor materiale (imobile și mobile) în scopul rechiziționării acestora. În acest sens pot fi amintite următoarele repere legislative și arhivistice: proiectele de legi, deciziile Consiliului de Miniștri privitoare la rechiziționarea bunurilor imobile și mobile din stațiunile balneo-climaterice, documente emise între 1940-1948 și documentarea statistică centralizată de Direcția de documentare și planificare (Secția de documentare și statistică) a Ministerului de interne (1949) pentru Județul Constanța, Inventarierea vilelor din stațiunea Vasile Roaită (Carmen Sylva). Aceasta din urmă reprezintă o serie de documente relevante



care ilustrează, cu destul de mare precizie, starea în care se afla fondul construit până la cel de al doilea război mondial.

După război, starea de întreținere a stațiunilor nu era dintre cele mai bune, continuându-se problemele semnalate la finalul perioadei interbelice. Astfel, din rapoarte ale primăriei Carmen Sylva către prefectura județului Constanța se cunoaște faptul că în 1945 faleza începuse să se surpe (din pricina stratului argilos, aflat la adâncimea de 6 metri), în special în zona centrală a promenadei, distrugând odată cu aceasta toate amenajările plajei (restaurante, balustrade, buvete, alei, scări) și creând, în consecință, necesitatea consolidării malurilor și refacerea completă a facilităților plajei.

Cea de a doua chestiune importantă era aducerea apei potabile și canalizarea stațiunii, care rămăsese în continuare o problemă nerezolvată. Un alt raport, înaintat Ministerului Afacerilor Interne în 1945 menționează pe lângă cele două deficiențe majore, faptul că starea generală și aspectul stațiunii erau deplorabile: spațiile publice erau murdare și cu plantații neîngrijite; în urma bombardamentelor din timpul războiului multe dintre vile fuseseră grav avariate și ulterior vandalizate; băile de nămol erau inundate și inutilizabile; pavajul străzilor era deteriorat; lipseau serviciile de salubritate și vidanj; nu existau servicii comunale (hală, obor, și serviciile complementare acestora); nu existau construcții edilitare iar vecinătatea lacurilor Techirghiol și a bălții Tuzla, lipsite de lucrări de asanare, avea consecințe negative.

Încă din 1946, a fost reluată chestiunea referitoare la canalizarea litoralului. Astfel, chiar proiectele de canalizare a localităților Techirghiol și Carmen Sylva, realizate la finalul perioadei interbelice, au fost reluate printr-un proiect de alimentare cu apă, extins la scară teritorială: alimentarea cu apă a localităților de pe traseul Cernavodă – Constanța și a stațiunilor de pe litoral.

Intervențiile majore asupra litoralului au avut loc în special după 1950, odată cu primele proiecte de sistematizare la scară teritorială. Acestea propuneau o diferențiere calitativă clară a „ansamblurilor de stațiuni”, astfel că stațiunile situate la nord de orașul Constanța erau destinate a fi stațiuni de „odihnă și divertisment, iar grupul de stațiuni – mult mai dezvoltate în perioada interbelică – Techirghiol, Carmen Sylva (redenumită Vasile Roaită), Eforie și Agigea urmau a reprezenta un ansamblu unitar, „complex destinat curei și tratamentelor. Până către 1960, în cele două localități, Carmen Sylva (Vasile Roaită) și Eforie au avut loc, în special, intervenții de consolidare a malurilor și amenajare a falezelor.

Un al doilea tip de intervenție l-a reprezentat construcția de case de odihnă, colonii de copii, amenajări balneare (băi de nămol, restaurante etc.). După 1990, creșterea teritorială s-a manifestat în special către sud în localitatea Carmen Sylva (Movilă-Techirghiol, Vasile Roaită, Eforie Sud) și în special către nord în localitatea Eforia (Eforie Nord). Fășia litorală



dintre cele două localități, construită parțial în perioada interbelică, modificată prin crearea unor construcții semnificative în perioada de după 1945, a fost construită masiv după 1990.

În tot cuprinsul celor două localități, fondul construit s-a alterat, prin refaceri de clădiri, crearea unor clădiri noi, supradimensionate, reducerea suprafețelor plantate și – în special – a celor aferente ansamblurilor turistice postbelice. Imaginea spațiului public s-a alterat în egală măsură, prin intervenții numeroase și lipsite de coerență.

Zona falezelor este cea care a fost modificată radical, intervențiile de calitate ale epocilor precedente (construcții și plantații) estompându-se în favoarea unor noi intervenții, brutale și fără calitate ambientale.

2.1.4. Principale etape de organizare spațială

1895-1920

- Construirea Sanatoriului Eforiei Spitalelor Civile, în teritoriul actual al localității Eforie Nord, a Hotelului și a Băilor Movilă în teritoriul actual al localității Eforie Sud (atunci, Movilă-Techirghiol); plantații masive;
- Primele operațiuni de parcelare în teritoriul actual al localității Eforie Sud (nucleul central, în jurul Hotelului Movilă); hoteluri și vile turistice;
- Distrugerii semnificative în timpul Primului Război Mondial (Eforie Sud).

1920-1950

- Declararea ca stațiuni balneare a localităților Eforie Sud (Carmen Sylva), Techirghiol și Eforie Nord (Eforia);
- Consolidarea legislației referitoare la stațiunile balneare; apariția legislației privitoare la turism și organizarea Oficiului Național pentru Turism;
- Continuarea demersului de construire a sanatoriilor;
- Planuri de sistematizare pentru cele trei stațiuni; în cazul localității Eforie Sud, planul a prevăzut plantații de aliniament pe toate arterele proiectate, care s-au realizat parțial și (probabil) continuat după război;
- Oprirea dezvoltării în timpul celui de-al Doilea Război Mondial.

1950-1966

- Începutul procesului de reorganizare spațială a litoralului, încercarea de conturare a unor zone funcționale la nivel teritorial (ansamblul de stațiuni de tratament – cazul stațiunilor Eforie Nord – Eforie Sud – Techirghiol);
- Primele intervenții care au presupus completarea țesutului existent prin inserții de mai mari sau mai mici dimensiuni (case de odihnă/ hoteluri/ tabere de copii, grupări de „case de odihnă”, ansambluri (Eforie I, Eforie II).



1966-1974

- Intervenții materializate prin inserții punctuale, completări cu ansambluri de mici dimensiuni, însă cu o creștere semnificativă a înălțimii (în special în Eforie Nord).

1974-1990

- Pregătirea unor intervenții de amploare menite să transforme în mod radical atât țesutul tradițional cât și cel construit în perioada postbelică;
- Realizarea unor ansambluri care urmăresc într-o formă economică prevederile planurilor de sistematizare corespunzătoare celei de a doua jumătăți a anilor 70, materializate în ansambluri de locuințe colective.

După 1990

- Procesul de privatizare și retrocedare a proprietăților naționalizate în perioada comunistă, afectând unitatea ansamblurilor constituite anterior;
- Lipsa totală a măsurilor de protecție a patrimoniului construit și a unor prevederi de dezvoltare coerentă în raport cu acesta;
- Densificarea în special a zonelor definite anterior ca zone turistice (dar și a celor de locuire) și creșterea generală a înălțimii fondului construit, fie prin construcții punctuale, fie prin ansambluri; alterarea spațiilor publice;
- Creșterea teritorială prin parcelari necorelate între ele sau cu ansamblul urban; în general, lipsa contorului urbanistic al construirii.

2.1.5. Regim juridic de protecție existent

Imobile înscrise în Lista Monumentelor Istorice

În Orașul Eforie sunt înregistrate conform Listei Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828 din 2015, un număr de 6 monumente istorice, înscrise în 8 poziții ale LMI, toate 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	ADRESĂ	DATARE
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



NR. CRT	COD LMI	DENUMIRE	ADRESĂ	DATARE
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 Monumentelor Istorice (situri arheologice și monumente)

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Eforie(2019)

Este de remarcat faptul că patrimoniul arhitectura al celor două localități este deosebit de bogat, iar Lista Monumentelor Istorice nu reflectă această realitate. În consecință, au fost propuse spre includere în LMI mai multe imobile; în mod complementar, au fost stabilite zone construite protejate în teritoriul administrativ.

Situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN)

În Repertoriul Arheologic Național (RAN) este înscris un sit arheologic, acestea fiind înscrise și în LMI.

COD RAN	DENUMIRE	CATEGORIE	TIP	CRONOLOGIE	
60464.01	Situl arheologic de la Eforie Sud	locuire	Așezare	La Tene (sec. IV - I a. Chr.)	CT-I-m-B-02656.02
				Epoca romană (sec. II - IV)	CT-I-m-B-02656.01

Tabelul 2 – Lista siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național (RAN)

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Eforie(2019)

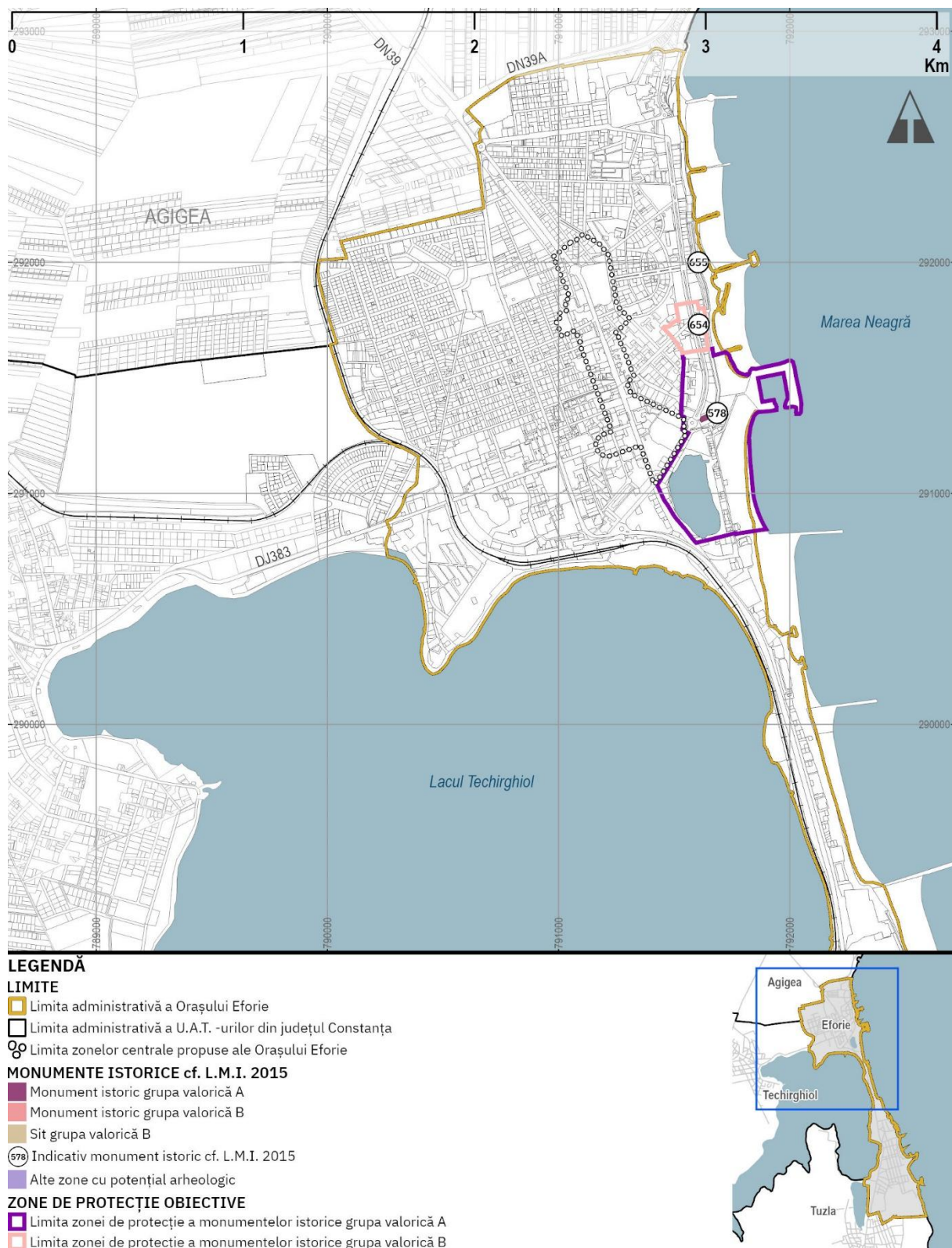


Figura 3 – Regim juridic de protecție existent Eforie Nord

Sursă: Proiectant

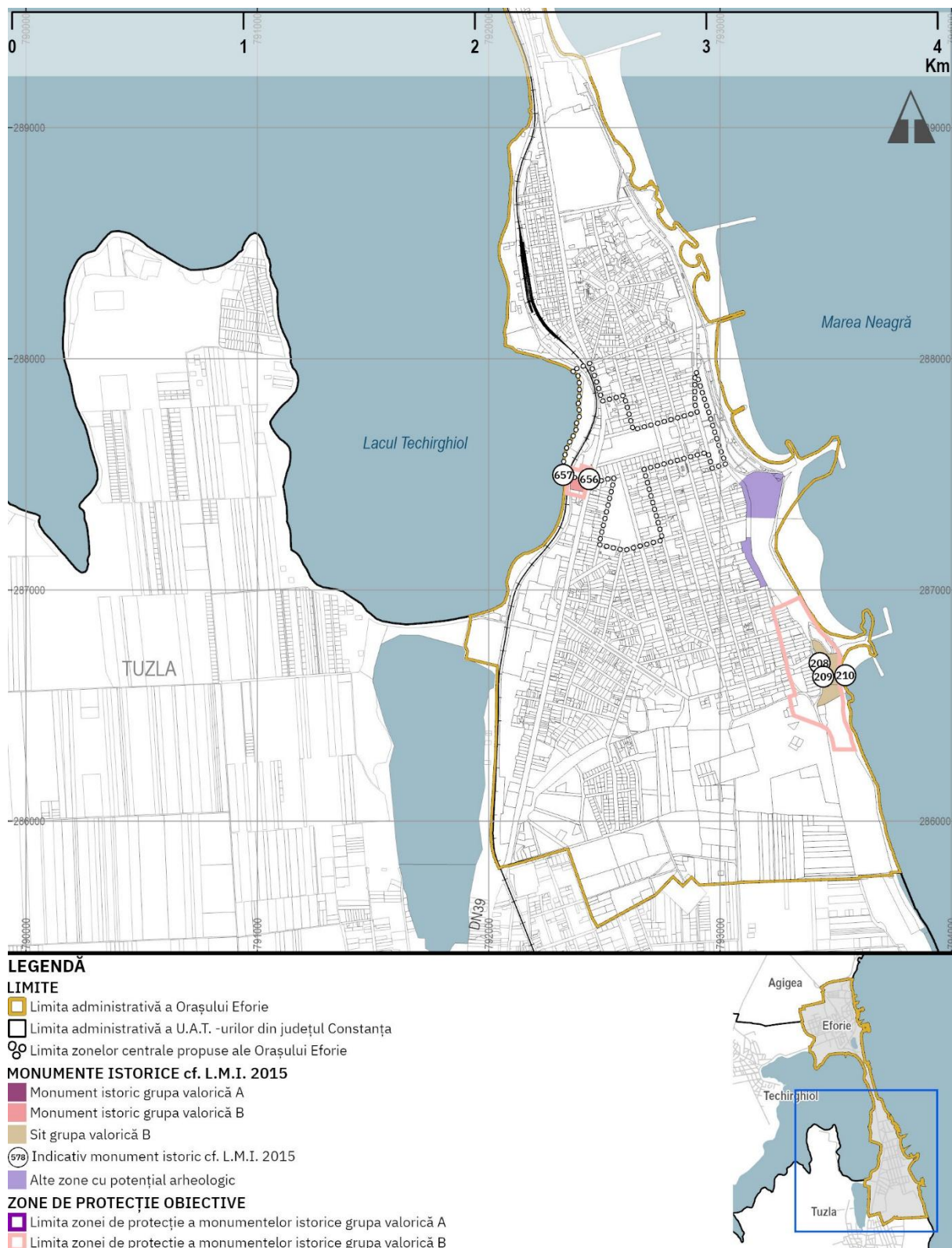


Figura 4 – Regim juridic de protecție existent Eforie Sud

Sursă: Proiectant



Valori patrimoniale

Valori istorice, arhitecturale și memoriale

Procesul de evaluare a patrimoniului construit a ținut cont de următoarele particularități ale celor două stațiuni:

- Existența unui patrimoniu de primă jumătate a secolului XX în Eforie Sud, cu influențe ale stilurilor Artei 1900 și a unui modernist, preponderent postbelic, în Eforie Nord, în ambele situații acesta aflându-se în pericol datorită lipsei protecției juridice;
- Ponderea mare a construcțiilor de factură tradițională (neo-românească), dar exprimate într-o varietate expresivă destul de mare, a patrimoniului interbelic din Eforie Sud;
- Calitatea deosebită a patrimoniului modern atât interbelic cât și postbelic din Eforie Nord, cu prezența unor zone care pot fi definite ca ansambluri (deși astăzi alterate semnificativ prin intervențiile de după 1990).

1. Patrimoniul construit din prima jumătate a secolului XX, din Eforie Sud

Varietatea patrimoniului din prima jumătate a secolului XX, din Eforie Sud, este legată de următoarele direcții:

- Crearea unei imagini emblematice pentru stațiunile de vilegiatură și cură, prin crearea de clădiri monumentale, în stiluri internaționale sau în stil național românesc, înainte de Primul Război Mondial și, după 1920, integrând curentele moderniste ale epocii; Conturarea, pentru programul arhitectural al vilelor și hotelurilor de mai mici dimensiuni, a unor tipologii/tipuri recurente, în general declinări ale stilului național românesc;
- Căutarea, complementară, a unor formule expresive strâns legate de ideea identității locale – cu formule utilizate la vile, apoi la clădiri publice și cu elemente de stil preluate în arhitectura litoralului deceniilor 6 și 7;
- Regăsirea acestor elemente în arhitectura modestă a parcelărilor ulterioare. În Eforie Sud pot fi întâlnite, astfel, serii de clădiri alcătuite după același tipar compozițional, realizate de arhitecți reprezentativi ai perioadei:

1.a. Hoteluri și stabilimente emblematice pentru prima jumătate a secolului XX (Hotelul Movilă (1902), Hotelul Popovici; jos: Sanatoriul Militar (1927), Cazinoul (1933))

1.b. Vilele și hoteluri de mici dimensiuni caracteristice orașelor de vilegiatură

În această categorie intră construcțiile masive, P+1, uneori cu un portic cu coloane trilobate pe fațada principală, deasupra căruia se deschide la etaj o terasă cu parapet cu baluștri simpli; terasa uneori acoperită cu o mică șarpanta sprijinită pe o structură din lemn (vila Caton Movilă – str Progresului, Vila Plaja / Vila Marinarul – Str



Dezrobirii, vila Clara/Mira Mare/Finitia – Str. Mihai Viteazu; în formă mai redusă, cu turn: Vila Elena – Str. T. Vladimirescu).

1.c. Vile, hoteluri și clădiri publice în stiluri „locale”

Primul tip istoric este constituit de clădiri de mici dimensiuni, cu etaj parțial, unde marcarea axului central se realizează printr-un mic balcon, dispus deasupra accesului principal, pante reduse și olane (vilele Margarita, Lelia ș.a.). Proiectul tip a fost construit pe primele parcele vândute, la începutul secolului, alături de un al doilea tip, reprezentat de clădiri de mai mari dimensiuni, rezolvate similar (ax central, al șarpantei cu folosirea elementelor din lemn pentru balustrade și alte detalii (vila Fifișor, Norocelu sau actuala primărie). Alte clădiri-tip sunt realizate și după 1920 (arh. Dumitru Armășel) – vilele Moldova și Almavi, vilele ing. Chiriachiță și, în alt registru, pot fi încadrate unui tip vila nouă a Dr. Apostolescu, Vila Monaco etc. și cele inspirate de acestea. Folosirea pietrei aparente în diferite forme, de la îmbrăcarea întregului volum (Vila Cetățuia, vila Zograffi, proiectate de același arhitect Armășel) sau a unor porțiuni a acestuia (vila Amelia – arh. Haralamb Georgescu, Vila Colonel Dr. Marinescu) a reprezentat o caracteristică interesantă din punctul de vedere al căutărilor pentru definirea unei expresii locale, prezentă și în alte situații în construcțiile de pe litoral. Până la jumătatea anilor 60, această caracteristică a fost preluată în mod deliberat în majoritatea construcțiilor realizate atunci, chiar și tributare unor noi expresii arhitecturale (vezi ansamblul băilor reci de nămol, pe malul lacului Techirghiol, arh. C. Lăzărescu).

1.d. Arhitectura parcelărilor modeste

Locuințele tip de factură modestă, parter, utilizează elemente ale arhitecturii reprezentative, menționate mai sus. În imaginile de mai sus este prezentată preluarea elementelor de arhitectură „locală”. Componenta memorială este legată de prezența și activitatea unor personalități de seamă ale perioadei de primă jumătate a secolului XX: familia Movilă, doctorii Climescu, Slobozianu ș.a., proprietarii implicați în dezvoltarea orașului, militari (generalul Cristian Tell), intelectuali, scriitori, arhitecți. În al doilea rând, prezența în memoria colectivă a diferitelor faze de existență ale stațiunii se materializează prin opere literare, articole în presă, memorii, monografii și, în ultima perioadă, pagini de internet dedicate istoriei stațiunii.

2. Patrimoniul construit modernist, interbelic și postbelic, din Eforie Nord

Variatatea patrimoniului de a jumătatea secolului XX, din Eforie Nord, este legat de următoarele direcții:

- Crearea, în anii 1925–1940, a unei imagini emblematice a unei stațiuni moderne, prin opoziție față de cea de la Eforie Sud, dezvoltată anterior;



- Conturarea, pentru programul arhitectural al vilelor și hotelurilor de mai mici dimensiuni, a unor tipologii/tipuri recurente, în spirit modernist, aportul principal fiind al arhitectului G. M. Cantacuzino;
- Căutarea unor expresii arhitecturale adecvate noii imagini a litoralului, după 1950, în mai multe etape ce au fost descrise anterior.

2.a. Clădiri reprezentative pentru anii 1920–1940, în stil internațional (Casa Corpului Didactic, Hotel Grand)

2.b. Vile reprezentative pentru anii 1920–1940, în stil internațional

Patrimoniul modern interbelic, prezent cu precădere pe faleza mării de la Eforie Nord este alcătuit dintr-o serie de clădiri, reprezentative pentru autorii arhitecți și semnificative pentru evoluția arhitecturii moderne românești. Pentru cinci dintre acestea este de semnalat propunerea inițierii procedurii de clasare: Vila Crinul, Vila Aviana, Vila Bibescu (arh. G.M. Cantacuzino), vila Marelui Voievod Mihai (arh. Horia Creangă) și Vila Vera (Henriette Delavrancea Gibory). Alte clădiri semnificative vor fi propuse spre clasare prin prezentul studiu.

2.c. Ansambluri reprezentative pentru anii 1950–1970

Vilelor interbelice li se adaugă un număr (destul de redus) de construcții de tip vilă realizate în perioada postbelică, ce completează ansamblul falezei. Între acestea este necesar a fi amintite construcțiile cu 2 și 4 apartamente, arh. C. Lăzărescu și N. Stopler. În ceea ce privește patrimoniul postbelic sunt de remarcat pentru Eforie Nord: Ansamblurile Eforie I și II, iar pentru Eforie Sud: ansamblul de 5 case de odihnă (arh. Ș. Manolescu, I. Răducanu, D. Rusovan) și, prin excepție, în Eforie Sud, Hotelul Cosmos cu restaurantul (arh. Alexandru Iotzu).

Valori urbanistice

Ambele stațiuni sunt reprezentative pentru evoluția concepțiilor urbanistice, de la sfârșitul secolului XIX și de-a lungul secolului XX:

- Eforie Sud: parcelare geometrică, neierarhizată, de sfârșit de secol XIX, mizând pe perspectiva dublă lac – mare, evoluând prin înglobarea principiilor urbanistice de început de secol XX și a celor interbelice (axe dominante, centre secundare, perspective). Se remarcă, astăzi:
 - Axul central al primei etape de dezvoltare, constituit de Parcul Movilă și de elementul construit dominant (hotelul Movilă);
 - Zonele adiacente axului, aparținând structurii inițiale și primelor etape de evoluție ale stațiunii: zone de țesut urban parcelat regulat, fond construit cu gabarite mai ample și un procent mare de ocupare a parcelei; retrageri variabile față de aliniament, cu prezența, în parte, a unor grădini de fațadă; fond



- construit cu valoare arhitecturală mare sau medie; plantații de aliniament cu valoare peisageră;
- Zona de sud (rezidențială), dezvoltată în perioada interbelică: zone de țesut urban parcelat regulat, fond construit cu gabarite reduse și un procent mic de ocupare a parcelei; retrageri variabile față de aliniament, cu prezența, în parte, a unor grădini de fațadă; fond construit cu valoare arhitecturală medie sau mică; plantații de aliniament cu valoare peisageră. Zona a fost parțial restructurată în urma planului de sistematizare din 1922, cu includerea unor axe de compoziție, trama stradală nefiind finalizată;
 - Zona de nord, dezvoltată după 1926, după o schemă radialconcentrică, parțial alterată de intervenții de după 1945; partea conservată are un parcelar regulat, o ocupare medie a parcelei, fond construit cu valoare arhitecturale variată;
 - Zona falezei, cu prezență a unor funcțiuni reprezentative și cu amenajări diferite în timp, cu elemente păstrate de valoare arhitecturală și peisageră, alterată de construcții provizorii și tratări necorespunzătoare ale spațiilor publice.
- Eforie Nord: parcelare geometrică, neierarhizată, de început de secol XIX, evoluând prin înglobarea principiilor urbanistice de început de secol XX și a celor interbelice în zonele adiacente, către mare, unde au fost realizate parcelări succesive, fără concepție unitară; încercări de unificare a concepției urbanistice au survenit după jumătatea anilor 1930. După 1950, trama stradală și fondul construit s-au modificat prin introducerea unor principii de proiectare și de amenajare diferite, accentuând și mai mult lipsa de unitate a perioadei de constituire.
- Axul central al primei etape de dezvoltare, către Sanatoriul Eforiei, astăzi desființat – ax destructurat prin introducerea, către are, a volumului înalt al Hotelului Europa și, către vest, de construcții înalte în zona centrală destinată anterior funcțiilor reprezentative;
 - Ax central al celei de-a doua etape de dezvoltare, către Hotelul Grand, păstrat în bună măsură;
 - Zona de centru, de est și zona falezei, caracteristice perioadei interbelice, cu tramă stradală liberă, parcelar variat, fond construit interbelic valoros, redus prin demolări. Acest țesut urban a fost modificat radical după 1950, prin introducerea unor elemente construite bazate pe o concepție urbanistică diferită, caracteristică perioadei comuniste (negarea tramei stradale, a parcelarului și fondului construit preexistent în favoarea necesităților funcționale ale perioadei și a principiilor de intervenție derivate din acestea), însă – de cele mai multe ori – cu valoare arhitecturală medie sau mare;



- Zona de vest, caracteristică perioadei inițiale (1922), cu țesut urban regulat, ocupare medie a terenului, grădini de fațadă, plantații valoroase de aliniament și fond construit modificat radical după 1990;
 - Zona de nord-vest, dezvoltată între 1945 și 1950, țesut urban regulat, ocupare mică și medie a terenului, grădini de fațadă, fără plantații de aliniament; fond construit modest, parțial alterat după 1990;
 - Zona de sud, care păstrează plantații valoroase lacul Belona.
Specificul arhitecturii moderniste, interbelice și postbelice, reprezintă o valoare urbanistică a stațiunii: relație specială cu relieful (construcțiile de-a lungul cornișei) și cu structura majoră a sistemului de străzi (ansamblurile postbelice, independente față de trama stradală tradițională); construcții aerate cu clădiri înalte și ansambluri parter deschise prin portice și terase ample; spații libere și plantate generoase; amenajări îngrijite. Astăzi, caracteristicile acestora sunt alterate de intervențiile de după 1990 și necesită demararea unui proces complicat de restaurare.
- Fâșia de legătură Eforie Nord – Eforie Sud: zonă cu valoare naturală și peisageră, destructurată în ultimele trei decenii.



2.2. Elemente de cadru natural

2.2.1. Relieful și așezarea fizico-geografică

Din punct de vedere morfologic, teritoriul administrativ al orașului Eforie se regăsește pe Podișul Mangaliei, în extremitatea sud-estică a Podișului Dobrogei, care corespunde litoralului Mării Negre cu o lățime de 12-13 km, constituind sectorul maritim al Dobrogei de Sud.

Despre Podișul Dobrogei este cunoscut faptul că se prezintă ca un podiș relativ rigid, format pe șisturi vechi, granițe și structuri sedimentare mezozoice și neozoice. Cu toate acestea, acțiunea îndelungată a factorilor modelatori externi a dus la eroziunea puternică a acestuia. În jumătatea nord-vestică a podișului se înregistrează cele mai mari altitudini de aproximativ 300-400 m, în timp ce spre laturile dunăreană și maritimă altitudinile coboară până la 10-40 m.

În ceea ce privește altitudinile înregistrate în Podișul Mangaliei, maxima este atinsă în extremitatea sudică a teritoriului administrativ în Dealul Tuzla (43,6 m), urmată de altitudinea înregistrată în punctul Eforie Nord (34,72 m), în extremitatea nordică. Pe țărmul Mării Negre se regăsește altitudinea minimă de 0 m.

Plajele și falezele situate în partea de est a teritoriului administrativ redau un relief litoral și sunt întrerupte, în zona centrală, de un cordon litoral ce separă lacul Techirghiol de Marea Neagră.

Forma și mărimea plajelor este strâns legată de configurația țărmului, aspectul acestora fiind influențat de acțiunea vântului și a valurilor.

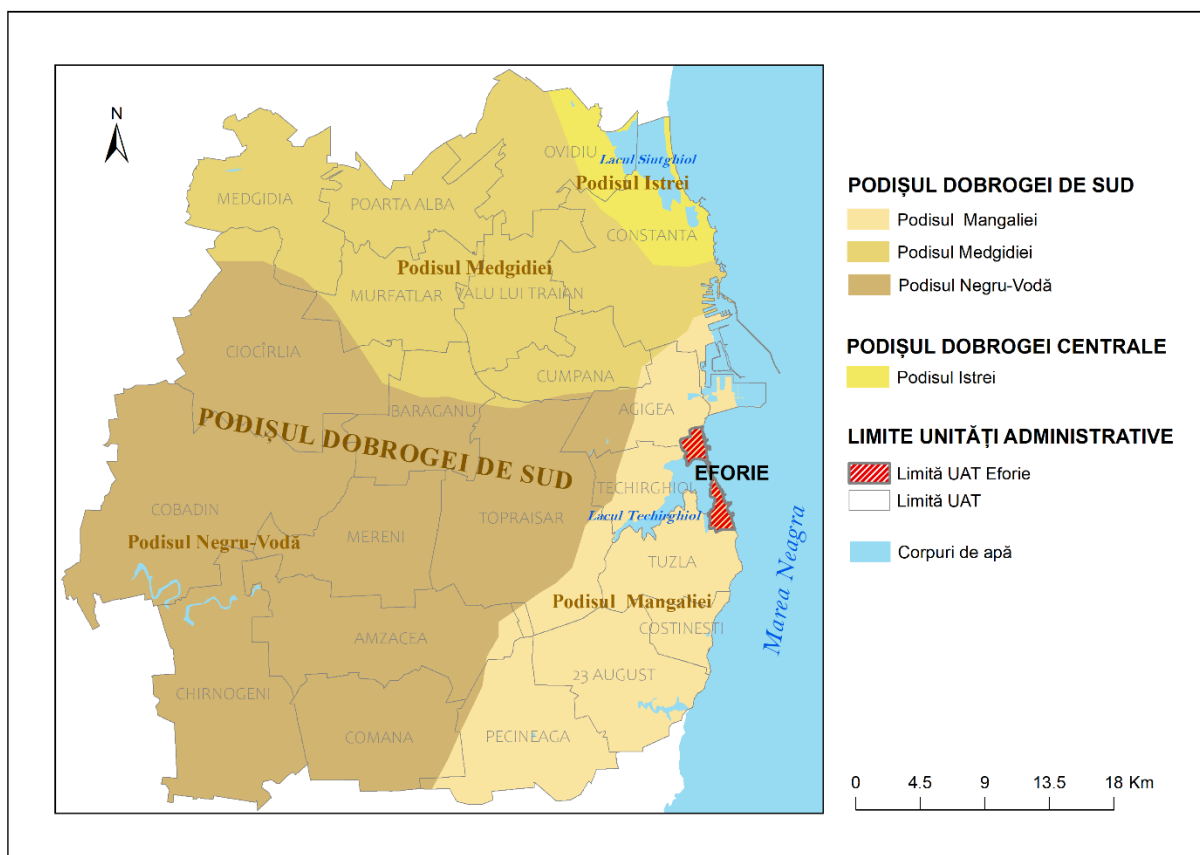


Figura 4 – Harta unităților de relief în orașul Eforie (după Posea, 1984)

Sursă: Studiul de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent PUG Eforie (2020)

Stațiunea Eforie Nord dispune de o deschidere largă către mare având o plajă de aproximativ 4 km lungime și lățimi cuprinse între 20 și 100 m. În zona de nord a plajei se înalță faleză, cu altitudini de 10–15 m, legătura dintre faleză și plajă realizându-se prin intermediul scărilor. În partea sudică a stațiunii, plaja este mai lată, iar accesul se face direct.

Plaja din stațiunea Eforie Sud nu este generoasă având lungime de 2 km. Reducerea considerabilă a dimensiunii plajei, în ultimele decenii, a fost cauzată de eroziuni permanente, fapt ce a rezultat în îngustarea multor porțiuni.

Pe vechea linie a țărmului s-a format un cordon litoral între cele două stațiuni. Aluviunile transportate de curenții marini litorali și cele aduse de valea Techirghiol au colmatat și barat gura de vărsare a limanului fluvio-maritim, ducând la formarea lacului Techirghiol.



2.2.2. Caracteristici climatice

Din punct de vedere climatic, orașul Eforie se caracterizează printr-un climat temperat continental cu nuanțe de excesivitate accentuate, caracterizat prin variații mari de temperatură în cursul anului și volum redus de precipitații.

Verile în această zonă sunt călduroase și cu vânturi uscate, iar primăverile sunt scurte și cu regim sărac de precipitații. Toamnele sunt mai lungi și mai călduroase decât în restul țării, iar iernile mai puțin geroase, dar cu schimbări bruște de temperatură.

Radiația globală foarte ridicată determină temperatura aerului să fie mai mare decât oriunde altundeva în România, făcând din Dobrogea cel mai cald teritoriu al țării. Temperatura medie a lunii celei mai calde (iulie), coboară ușor sub 22°C, datorită efectului de răcorire pe care îl au brizele marine. Temperatura medie anuală este de peste 11°C, iar temperatura maximă absolută rămâne sub 40°C pe țărmul mării.

Umezeala relativă a aerului are valori medii anuale variabile funcție de tipul suprafeței active, distanța față de ecosistemele acvatice și forestiere, regimul pluviotermic și cel al evapotranspirației. Astfel, valorile multianuale înregistrate în orașul Eforie depășesc 80 %, fiind mai scăzute în timpul verii (75–78%) și mai crescute iarna (83–91%). Umiditatea ridicată este corelată cu suprafața ridicată ocupată de spațiile acvatice.

Precipitațiile, în cantități reduse, prezintă variații anuale cuprinse între 400 și 450 mm. Regimul anual al cantităților medii lunare de precipitații evidențiază o perioadă mai ploioasă la sfârșitul primăverii și începutul verii, determinată de intensificarea convecției frontale și termice. Vântul este, alături de temperatură și precipitații, particularizează clima Dobrogei. Situația geografică în raport cu mării curenți barici de acțiune atmosferică, relieful relativ uniform, proximitatea Mării Negre și dispunerea Carpaților Românești sunt elemente care fac din Dobrogea regiunea țării cea mai expusă vântului. În secțiunea sudică a litoralului, cele mai mari frecvențe ale vântului revin direcțiilor vest (17% la Constanța), nord (13.3%), nord-est (11.5%) și nord-vest (10.4%), influențate în bună măsură de orientarea generală a țărmului Mării Negre.

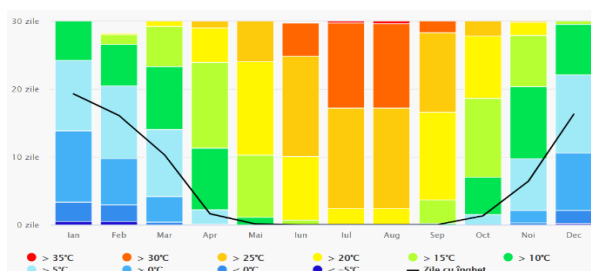


Figura 5 – Temperaturi maxime

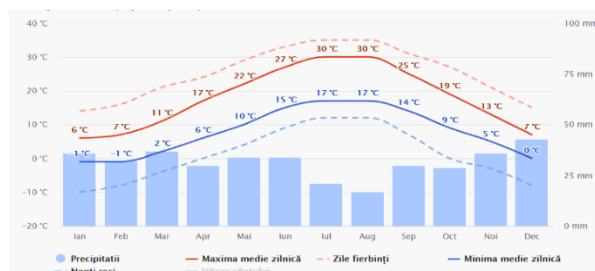


Figura 6 – Temperatura și precipitațiile medii



Sursă: Studiul de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent PUG Eforie (2020)

Fenomenele de risc climatic tipice în zonă sunt secetele și viscolul, la care se adaugă furtunile de pe mare. Fenomenele de uscăciune și secetă sunt dominante și au o frecvență și intensitate printre cele mai mari din țară, ceea ce conferă zonei un caracter semiarid.

Fenomenul de viscol este determinat de contactul maselor de aer reci (Anticlonul Siberian) cu cele calde (Ciclonul Mării Mediterane), acesta provocând intensificări puternice ale vântului, care spulberă zăpada și o acumulează în locuri adăpostite ajungând la mai mult de 80 de cm. În zona Dobrogei numărul mediu anual de zile cu viscol poate ajunge și la 5 zile/an.

Furtunile marine care ating țărmul românesc al Mării Negre sunt fenomene cu o frecvență destul de mare. Vânturile și valurile provoacă adesea dificultăți serioase navigației maritime și distrugerii costisitoare amenajărilor portuare, turistice etc. de pe țărm, cu atât mai mult cu cât aceste furtuni și-au sporit frecvența și intensitatea, în ultimele două-trei decenii. Este și motivul pentru care activitatea de cercetare climatologică a furtunilor din Marea Neagră s-a intensificat.

2.2.3. Caracteristici geologice și geomorfologice

Din punct de vedere geo-tectonic, orașul Eforie se regăsește la est de Dunăre, pe platforma sud-dobrogeană. Ceea ce caracterizează această platformă sunt cele două etaje structurale, etajul inferior reprezentat prin soclu și cel superior reprezentat prin cuvertura sedimentară.

Socluul platformei sud-dobrogene este reprezentat printr-un complex inferior alcătuit din gnaise granitice și migmatice, străbătute de filoane pegmatitice și un complex superior constituit din șisturi cristaline mezometamorfice. Acestea sunt reprezentate prin micașisturi între care se intercalează un complex feruginos alcătuit din roci foarte variate precum cuarțite, cuarțite cu magnetit, micașisturi cu almandin, micașisturi cu almandin și magnetit, etc., la care se adaugă subordonat intercalații de calcare cristaline.

În ceea ce privește cuvertura platformei sud-dobrogene, aceasta este alcătuită din depozite epicontinentale mezozoice și terțiare, slab cutate sau necutate, caracterizate prin grosimi mici și cu multe lacune de sedimentare.

Formațiunile sedimentare care s-au depus în Mezozoic și Neozoic, în cadrul cărora predomină depozitele calcaroase, prezintă o structură complicată datorată existenței numeroaselor falii verticale sau subverticale, care au fragmentat această zonă în blocuri tectonice cu poziție ridicată sau coborâtă.



În orașul Eforie, distribuția spațială a tipurilor de sol este legată în special de extinderea suprafețelor antropice. Nota dominantă este dată de antroposoluri, care ocupă peste 90% din suprafața orașului. Modificările antropice datorate amenajărilor de diferite tipuri (rețeaua de drumuri, spații construite etc.), au determinat destrutturarea profilului de sol inițial și apariția așa-numitelor antrisoluri („protosoluri antropice”) sau „soluri de umplutură”. Ceea ce caracterizează protosolurile antropice este prezența pe profil a diferitelor materiale de construcție (resturi de cărămizi, nisip, resturi de zidărie). Existența diferitelor materiale bogate în calciu face ca aceste soluri să se încadreze în clasa solurilor slab bazice.

Natural, solurile specifice zonei sunt încadrate în clasa molisoluri, reprezentate cernoziomuri, prin psamosoluri și soluri halomorfe.

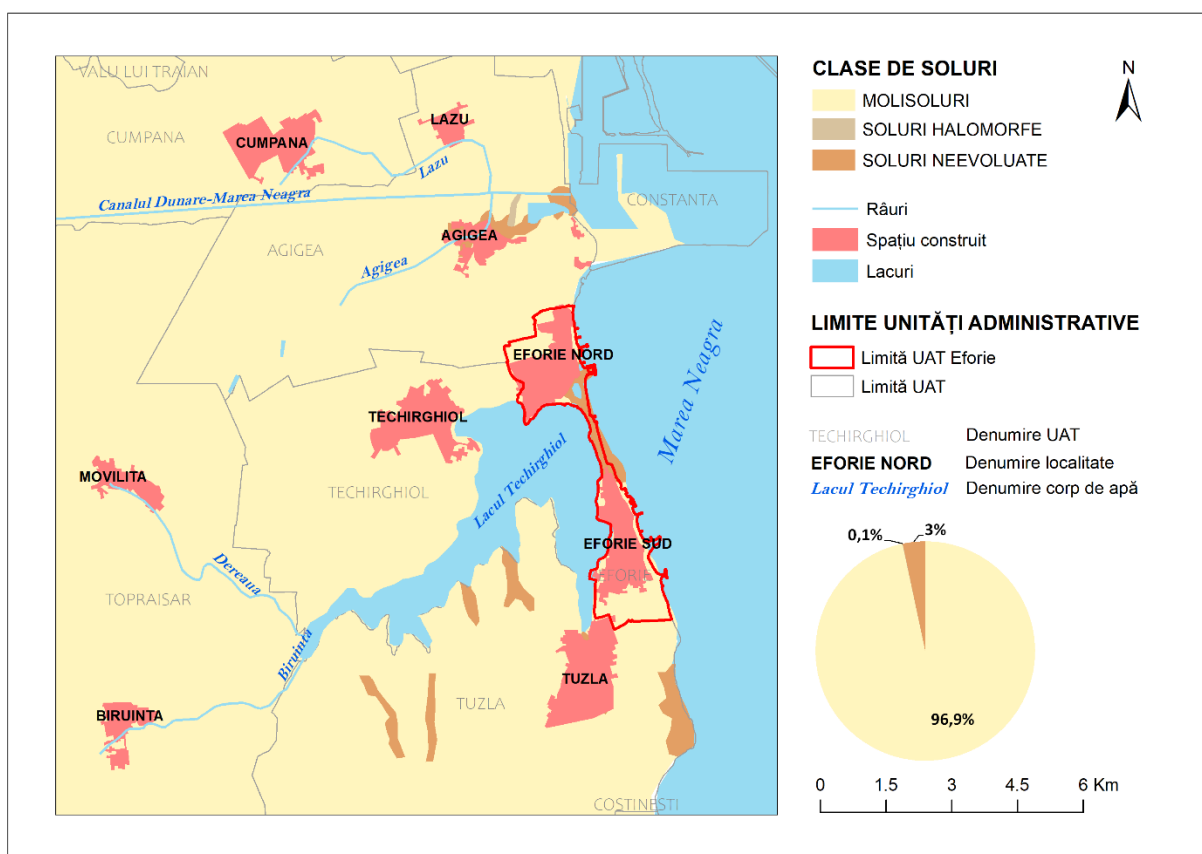


Figura 7 – Distribuția claselor de soluri în orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent PUG Eforie (2020)

Pe teritoriul orașului Eforie fenomenele de inundabilitate se manifestă numai în timpul furtunilor din Marea Neagră și afectează exclusiv cordonul litoral și plajele. Este cunoscut faptul că în zonele depresionare și cu substrat predominant de roci argiloase, apa provenită din precipitații bălțește.

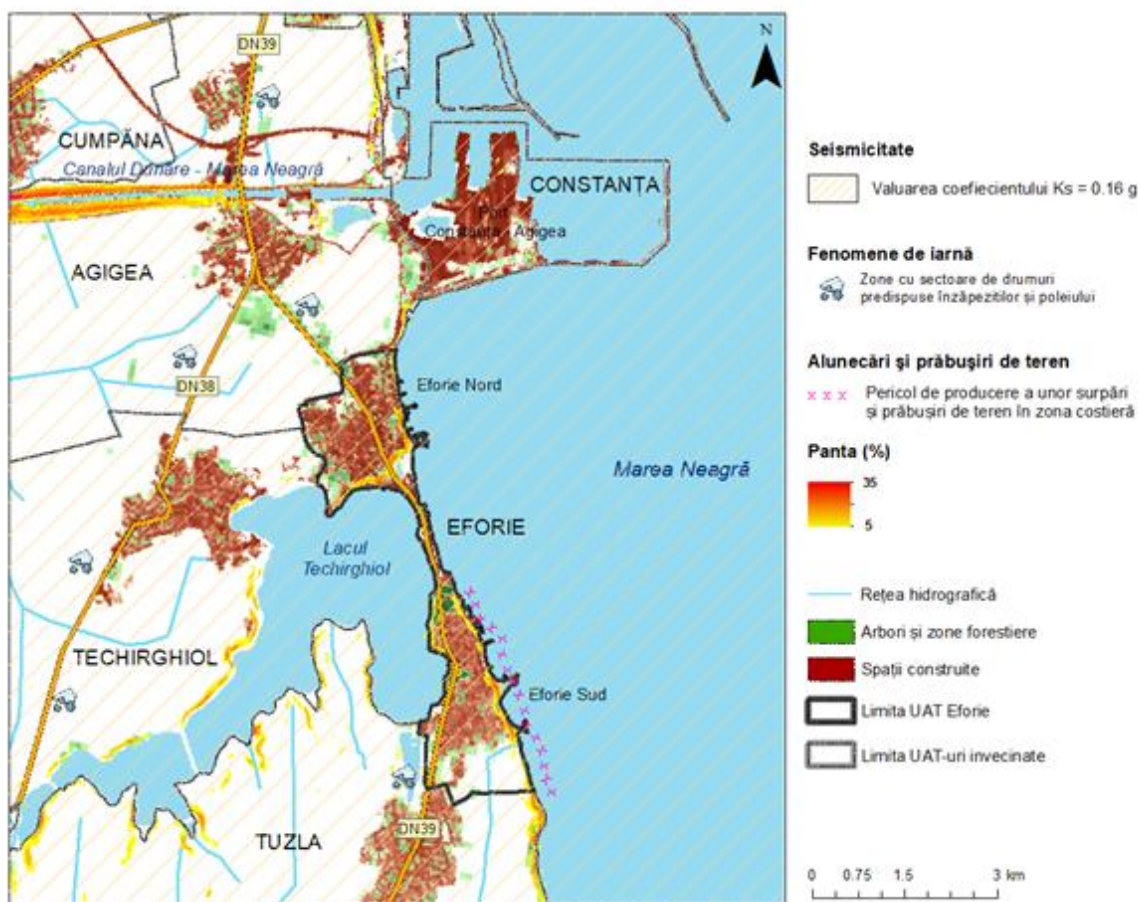


Figura 8 – Zone cu risc natural în orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind protecția mediului, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice aferent PUG Eforie (2020)

Din punct de vedere seismic, orașul Eforie se încadrează în zona de macro seismicitate $I = 7$ pe scara MSK, unde I reprezintă perioada medie de revenire de 50 ani⁴. Astfel, este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbură Carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș.

Fenomenele de instabilitate se pot manifesta pe zona de sud reprezentată de faleza cu înălțimi de zeci de metri în unele zone.

În cazul terenurilor de fundare, teritoriul orașului Eforie se încadrează în categoria pământurilor dificile de fundare, mediu de fundare și bun de fundare.

Pe teritoriul orașului Eforie fenomenele de eroziune se manifestă pe suprafețe reduse, localizate în zona plajelor și a falezei. De asemenea, acestea se manifestă pe terenurile

4

Conform S.R. 1100/1-93



agricole, vulnerabile la eroziunea eoliană în perioadele secetoase când terenul agricol este proaspăt arat.

2.2.4. Rețeaua hidrografică și hidrogeologia

Din punct de vedere hidrologic, orașul Eforie face parte din bazinul hidrografic Litoral. Teritoriul orașului Eforie se suprapune peste corpul de apă subterană RODL04 Cobadin- Mangalia ale cărei ape freatice sunt cantonate în depozite de calcare oolitice și lumașelice sarmațiene. La baza lor se găsește un pachet de crete senoniene care reprezintă patul impermeabil al acviferului. Nivelul hidrostatic se află la adâncimi de $- 2,5 - 10$ m de la cota terenului actual. Acesta poate înregistra fluctuații de $\pm 0,50$ în funcție de anotimp și regimul precipitațiilor. Nu se pune problema existenței în oraș a unor surse de apă subterană care să constituie surse de alimentare cu apă potabilă a orașului. Apele subterane cuprind straturile acvifere freatice cantonate în loess, în calcare sarmatice și în nisipurile cordoanelor litorale. Hidrochimic apa acestui corp este bicarbonată sodo-magneziană-calcică cu mineralizații totale de 750-1000 mg/l. Conținutul lor chimic este dominat de ionii de clor, iod și magneziu. Apele sunt dure și nepotabile, dar pun probleme semnificative întrucât accentuează instabilitatea falezei.

Dacă se face abstracție de Marea Neagră și Lacul Techirghiol, se poate afirma că suprafețele acvatice sunt nesemnificative. Lacul Belona, amenajat în trecut este singura suprafață acvatică de pe teritoriul orașului.

Lacul Belona se află în sudul orașului Eforie și a fost amenajat la sfârșitul anilor '50 pentru agrement și gestionarea apelor dulci, pe locul a două ochiuri de apă sărată. Lacul Belona este un lac artificial, cu apă dulce, cu o suprafață de cca. 5,2 ha și o adâncime de aproape 6 m.

Deși se află în exteriorul teritoriului administrativ al orașului Eforie, Lacul Techirghiol este cel mai întins lac salin din România având o suprafață de 1.304 ha și o lungime de 7.500 m. Din punct de vedere genetic este un liman fluvio-marin, având un bazin de recepție de 165 km² și un bazin de alimentare subteran de cca. 400 km². Alimentarea lacului este asigurată atât de scurgerea superficială (bazinul de recepție), cât și din aportul subteran (bazinul de alimentare). De asemenea, Lacul Techirghiol este alimentat și de izvoare de mal, active îndeosebi către coada lacului. Lacul Techirghiol este situat la confluența a trei văi bine înscrise în relieful zonei: Movilița, Biruința și Techirghiol. Suprafața întregului complex (lacul sărat, lacul salmastru-dulce și lacul dulce + Balta Tuzla) este de cca. 1304 ha, repartizate astfel: lacul dulce 38,96 ha (aprox. 3% din tot complexul), lacul salmastru-dulce 195,54 ha (15%), lacul sărat 1022,78 (79%) și Balta Tuzla cu 46,78 ha (3%). Cele trei sectoare sunt despărțite prin baraje antropice.



Lacul păstrează forma alungită de liman, cu o lungime maximă de 7,75 km, lățime minimă de 1 km iar cea medie de 4,4 km. Volumul lacului a variat în limite largi, în decursul evoluției sale, fiind de 50 mil. m³, la cota „0 MN”, iar adâncimile medii înregistrează valori de 4,0 m, comparativ cu cele maxime care ating valori de 12 m.

Cunoscut încă din vechime pentru calitățile curative ale apei și nămolului, Lacul Techirghiol este un liman maritim, cu apa suprasărată care prezintă interes balneo-terapeutic, apa având calități deosebite. Nămolul Lacului Techirghiol, puternic hidratat, bogat în substanțe minerale și mici cantități de substanțe organice, conține hidrogen sulfurat, sulfură de fier, sulf nativ și substanțe enzimatice. Structura granulară fină, conținutul ridicat în coloizi organici și minerali, plasticitate cu limite de umiditate foarte largi, conferă nămolului o remarcabilă capacitate de absorbție a ionilor de calciu, magneziu, potasiu și fier cu rol important prin mobilizarea lor în organism, cu efect benefic asupra schimburilor metabolice

Marea Neagră delimitează estul orașului Eforie pe o lungime de aproximativ 8 km. Pe acest sector, există zone cu îngustări și largiri ale plajei. Pe o porțiune de aproximativ 2 km, există o bară de nisip de câteva sute de metri, care separă Marea Neagră de Lacul Techirghiol.

Rețeaua hidrografică se poate spune că a suportat schimbări în scopul ameliorării funcțiilor și diminuării restrictivităților pe care le impune. Se remarcă amenajarea Lacului Belona, intervențiile din zona costieră pentru reducerea impactului Mării Negre asupra falezii (diguri și alte amenajări de mal) și rambleerea barei de nisip dintre Lacul Techirghiol și Marea Neagră.

În cazul Lacului Techirghiol, intervenția s-a realizat în trei etape:

- între anii 1972-1973, când nivelul lacului a crescut datorită infiltrațiilor de apă dulce. În aceasta etapă s-au realizat o serie de foraje în zona Biruința și două stații de pompare;
- în anul 1983, s-a construit barajul mic care desparte actualmente lacul tampon de lacul dulce, oprind astfel intrarea apelor dulci din izvoarele cu debit mare prezente la coada ghiolului, în restul lacului. De asemenea, au fost construite o serie de stații de pompare (SPD 3 și SPD 5) care preiau apa dulce și o transportă printr-o conductă spre lacul Tatlageac (23 August) și de acolo în mare. S-au construit de asemenea, cele două baraje mici la Valea Izvoarelor și Valea Gospodăriei;
- În 1989 s-a construit barajul mare care separă lacul sărat de lacul tampon cu priza pentru pornirea conductei gigant care prelua apa dulce din spatele barajului și prin scurgere gravitațională o transportă în zona lacului Belona, pe malul mării. Aceasta conductă este formată din două segmente de diametre diferite de 1,6 m și 1,4 m.



Astfel, Lacul Belona, care reprezintă un lac antropic, reprezintă o artificializare hidrolică, care este ținta unui program de reecologizare și creștere a valorificării sociale.

2.2.5. Fauna

Fauna inițială are distribuție strâns legată de vegetație și dinamica modului de utilizare a terenurilor. Elemente din fauna inițială se păstrează în orașul Eforie, excepție făcând zonele unde condițiile de habitat nu s-au menținut la un nivel acceptabil. Fauna acvatică este legată de speciile care se găsesc în Marea Neagră, acestea fiind prezentate în secțiunea de arii naturale protejate.

În așezările umane și pe terenurile agricole s-au dezvoltat specii antropofite (vrabia, cioara, mierla, turturica, șobolanii, muștele, etc.), care au reușit să-și adapteze comportamentul și dieta la noile condiții de mediu impuse de amenajările antropice.



2.2.6. Arii naturale protejate

Pe teritoriul administrativ al orașului Eforie nu sunt prezente arii naturale protejate, însă în vecinătatea acestuia se regăsesc următoarele arii naturale protejate, conform OUG nr. 49 din 31 august 2016 pentru modificarea Legii nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate⁵:

1. Lista ariilor naturale protejate de interes național

1.c. Rezervații științifice, monumente ale naturii și rezervații naturale

RONPA 0937 Lacul Techirghiol, Județul Constanța: Eforie, Techirghiol, Topraisar, Tuzla - 1.272,26 ha

2. Lista ariilor naturale protejate de importanță internațională

2.b. Zone umede de importanță internațională (situri RAMSAR)

RORMS0005 Lacul Techirghiol, Județul Constanța: Eforie, Techirghiol, Topraisar, Tuzla - 1.272,26 ha

3. Lista ariilor naturale protejate de importanță comunitară

3.a. Situri de importanță comunitară

ROSCI0197 Plaja submersă Eforie Nord - Eforie Sud, Marea Neagră

ROSCI0273 Aria marină Capul Tuzla - 1.738 ha (la limita sudică a teritoriului administrativ)

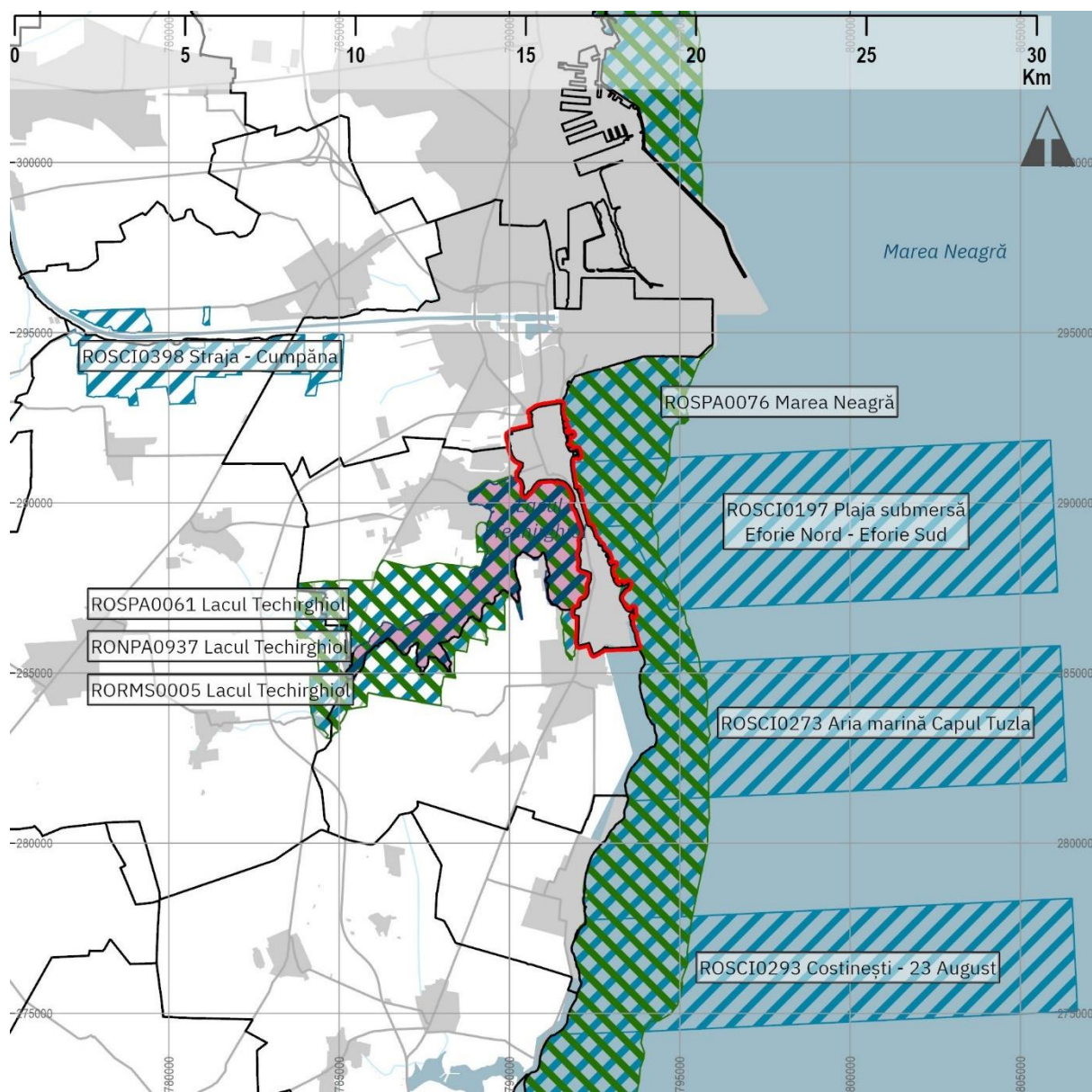
Prin Ordinul 46/2016 privind regimul ariilor naturale protejate și stabilirea siturilor de importanță comunitară ca parte a unei rețele ecologice europene - Natura 2000 - ariile totale ale ROSCI0197 și ROSCI0273 au fost mărite la 5.716 ha și, respectiv, la 4.947 ha.

3.b. Arii de protecție specială avifaunistică

ROSPA0061 Lacul Techirghiol, Județul Constanța: Eforie, Techirghiol, Topraisar, Tuzla - 2.950,69 ha

ROSPA0076 Marea Neagră, Județul Constanța: Mangalia - 149.143,93 ha

⁵ Ariile naturale protejate de interes național, internațional și comunitar (Lista consolidată a ariilor naturale protejate din România)



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita administrativă a Orașului Eforie
- Limita administrativă a U.A.T. -urilor din județul Constanța
- Teritoriul intravilan al U.A.T.

DISTRIBUȚIA ARIILOR NATURALE PROTEJATE

1. Lista ariilor naturale protejate de interes național

- 1.c. Rezervații științifice, monumente ale naturii și rezervații naturale
RONPA0937 Lacul Techirghiol

2. Lista ariilor naturale protejate de importanță internațională

- 2.b. Zone umede de importanță internațională (situri RAMSAR)
RORMS0005 Lacul Techirghiol

3. Lista ariilor naturale protejate de importanță comunitară

- 3.a. Situri de importanță comunitară
ROSCI0197 Plaja submersă Eforie Nord - Eforie Sud;
ROSCI0273 Aria marină Capul Tuzla;
ROSCI0293 Costinești - 23 August;
ROSCI0398 Straja - Cumpăna;
- 3.b. Arii de protecție specială avifaunistică
ROSPA0061 Lacul Techirghiol;
ROSPA0076 Marea Neagră;

Figura 5 – Distribuția ariilor naturale protejate

Sursă: Proiectant



2.3. Relații în teritoriu și încadrarea în documentații anterioare

2.3.1. Zona Metropolitană Constanța

Zona Metropolitană Constanța este a doua cea mai mare aglomerare a țării după capitală, având o serie de localități urbane și rurale situate în zona de proximitate, pe o rază de 25 – 30 km. Zona Metropolitană Constanța reprezintă prima structura administrativă de acest tip din România, fiind alcătuită din 16 localități: municipiul Constanța, orașele: Năvodari, Eforie, Ovidiu, Murfatlar, Techirghiol și comunele: 23 August, Costinești, Mihail Kogălniceanu, Cumpăna, Valu lui Traian, Lumina, Tuzla, Agigea, Corbu și Poarta Albă. Aceste localități sunt concentrate în jurul nucleului – Municipiul Constanța, determinând procesele de interdependență.

Asociația de Dezvoltare Intercomunitară „Zona Metropolitană Constanța” are personalitate juridică proprie și funcționează ca o organizație non-guvernamentală, dar de utilitate publică, având ca scop dezvoltarea durabilă a localităților administrativ – teritoriale care alcătuiesc asociația, prin realizarea în comun a unor proiecte de interes local, zonal sau regional și prin asigurarea în comun a unor servicii publice.

Zona de influență a Municipiului Constanța depășește, din anumite puncte de vedere Zona Metropolitană detaliată anterior, cu localitățile componente, fiind extinsă pe axele nord – sud și est – vest.

Municipiul Constanța are o influență majoră asupra dinamicii dezvoltării teritoriale ale localităților din proximitatea acestuia, inclusiv asupra orașului Eforie.



2.3.2. Conectivitate la nivel european

În ceea ce privește conectivitatea la nivel european au fost trasate o serie de coridoare de importanță majoră. Unul din obiectivele principale ale Uniunii Europene este conectarea celor 28 de state membre prin intermediul rețelei de transport TEN-T cu statele vecine Uniunii în vederea promovării creșterii economice, colaborării eficiente între state și competitivitate.

Zona Metropolitană Constanța este traversată de coridorul Rin – Dunăre, Portul Constanța reprezentând capătul coridorului. Teritoriul administrativ al Orașului Eforie nu este traversat de drumuri din rețeaua TENT-T și nici de coridoare prioritare, în schimb, se poate conecta la rețea prin DN39A și autostrada A4, fapt ce constituie un avantaj pentru teritoriul analizat.

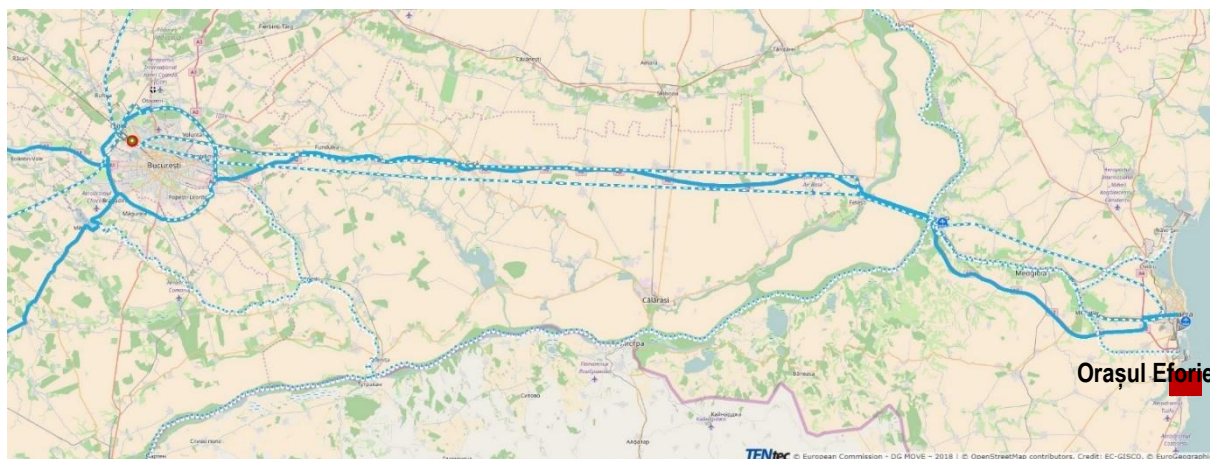


Figura 6 – Coridorul Rin-Dunăre – legătură între Municipiile București și Constanța

Sursă: <http://ec.europa.eu/transport/infrastructure/tentec/tentec-portal/map/maps.html>



2.3.3. Rețeaua rutieră

Orașul Eforie este situat în partea de sud a Zonei Metropolitane Constanța, la aproximativ 15 km de Municipiul Constanța, rețeaua rutieră principală fiind alcătuită din:

- Drumul Național DN39 face legătura între municipiul Constanța, orașul Eforie și municipiul Mangalia. Formează legătura principală cu stațiunile din această zonă. Drumul se termină pe teritoriul național românesc în localitatea Vama Veche, fiind continuat de Drumul nr.9 în Bulgaria spre localitățile Cavarna și Balçic;
- Drumul Național DN39A face legătura între Eforie Nord și Agigea;
- Drumul Județean DJ383: constituie principala legătură între localitatea Eforie nord și Techirghiol. De asemenea, conectează Drumul Național DN39 cu Drumul Național DN38.

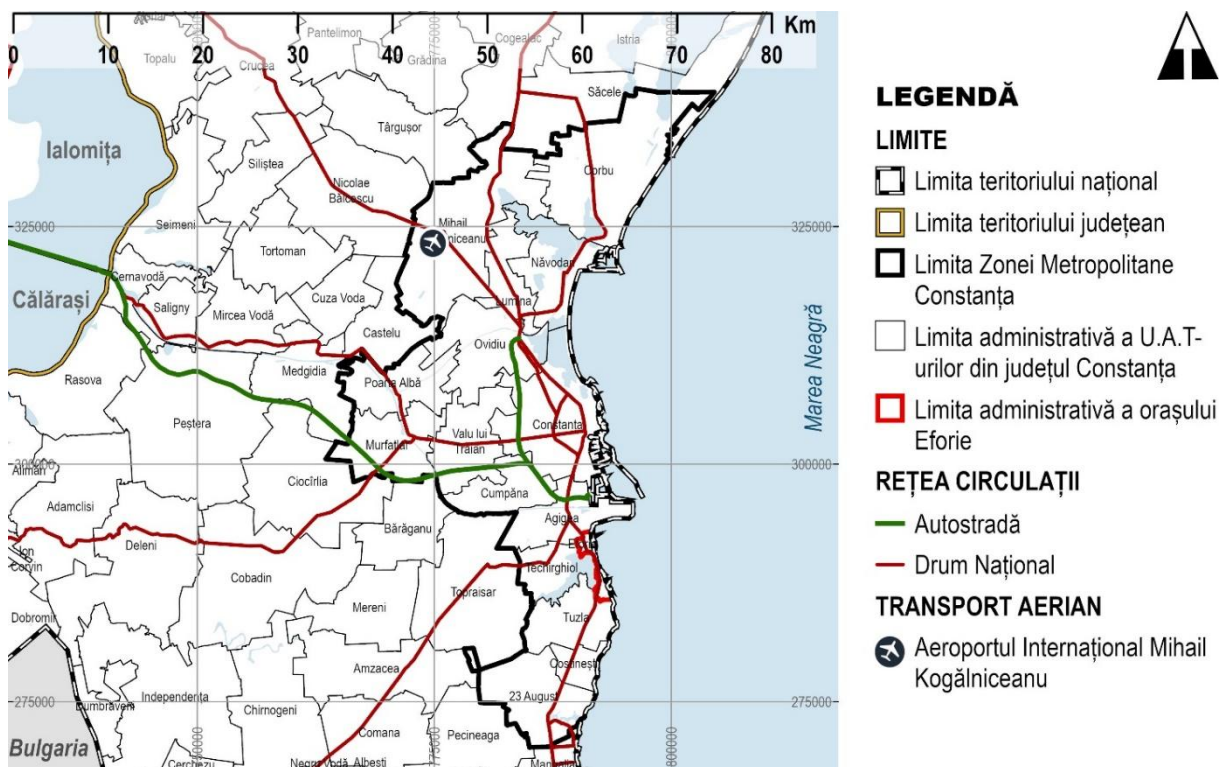


Figura 10 – Rețeaua principală de circulații rutiere

Sursă: Proiectant



2.3.4. Rețeaua feroviară

La nivelul Zonei Metropolitane Constanța transportul feroviar, de marfă și călători, se realizează (în principal) pe magistrala București – Ciulnița – Fetești – Constanța și magistrala Constanța – Mangalia. Prin intermediul traseului feroviar Constanța – București – Brașov – Deva – Arad, Municipiul Constanța intră în legătură cu Ungaria și Austria și, astfel, cu alte țări din vestul Europei.

Orașul Eforie este deservit de două gări, Gara Eforie Nord și Gara Eforie Sud, teritoriul administrativ fiind traversat de două linii de cale ferată:

- Linia CF 813: Constanța – Mangalia – linie funcțională,
- Linia CF 815: Eforie Nord – Techirghiol – linie nefuncțională.

Cele două gări din orașul Eforie asigură o conectivitate importantă cu restul județelor din țară, pe perioada sezonului estival orașul fiind una dintre cele mai aglomerate stațiuni de pe litoralul românesc. Conform Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Constanța, orașul Eforie ocupă locul trei în ceea ce privește numărul de turiști, după Municipiul Constanța și Municipiul Mangalia. În perioada extrasezonului linia de cale ferată Constanța – Mangalia este folosită de către navetiști care lucrează în Municipiul Constanța. De asemenea, linia de cale ferată Constanța – Mangalia are un rol major în transportul de marfă, conectând Portul Constanța, de Portul Mangalia.

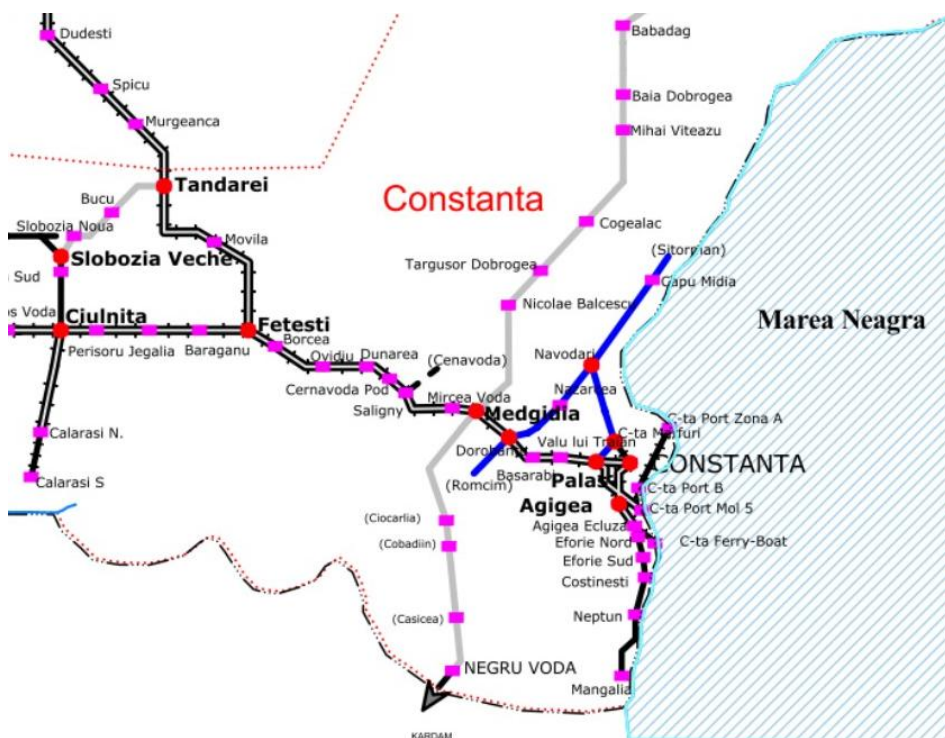


Figura 10 – Rețeaua de cale ferată – Zona Metropolitană Constanța

Sursă: Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Constanța



2.3.5. Rețeaua navală

Aflat în proximitatea porturilor, orașul Eforie prezintă un avantaj atât pentru oportunitățile profesionale oferite către populația activă, cât și din punct de vedere turistic.

Portul Constanța este cel mai important port la Marea Neagră și al patrulea ca mărime din Europa. Traficul fluvial din Portul Constanța este de aproximativ 10 milioane de tone/an și reprezintă 24% din traficul total anual .

Porturile oferă locuri de muncă pentru multe categorii din populația activă, fiind de interes pentru locuitorii din U.A.T.-urile din Zona Metropolitană Constanța.

Infrastructura portuară destinată navelor de pasageri și ambarcațiunilor de agrement este asigurată de Portul turistic Tomis. Acesta este situat la 1.200 metri nord de Portul Constanța și are o suprafață totală de circa 200.000 m², din care 17.000 platformă betonată dea lungul cheiurilor.

Orașul Eforie se află în proximitatea porturilor, prezentând un avantaj atât pentru oportunitățile profesionale oferite către populația activă, cât și din punct de vedere turistic.

La nivelul localității Eforie Nord este amenajat Portul Turistic Belona, fiind un port privat pentru ambarcațiuni mici, turistice, sportive, de agrement, cu amenajări specifice.

2.3.6. Rețeaua aeriană

Zona Metropolitană Constanța beneficiază de Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu, efectuând atât curse interne (către București, Cluj Napoca, etc.), cât și internaționale.

Orașul Eforie se află la aproximativ 40 de km de Aeroportul Internațional Mihail Kogălniceanu, fiind conectat prin DN39, Autostrada A4 și DN2A, reprezentând un avantaj pentru atragerea turiștilor străini.



2.4. Activități și potențial economic

Contextul geografic și relieful prezent pe teritoriul orașului Eforie favorizează dezvoltarea economică, iar elementele restrictive nu afectează major desfășurarea de activități economice. În urma analizei hărții utilizării terenurilor, a reieșit faptul că cea mai mare suprafață este ocupată de spațiul urban cu extinderea cea mai mare în zona de nord a orașului. Totodată, suprafețe semnificative sunt ocupate de facilitățile de sport și agrement (prezente atât în nordul, cât și în sudul localității), culturi complexe (în partea de sud, spre Tuzla) și plajă și nisipuri (o fâșie ce se întinde de-a lungul litoralului, cu precădere în zona sudică).

2.4.1. Evoluția numărului de firme

În cadrul sectorului primar, tendința generală este de ușoară creștere, având mici variații. S-a înregistrat o creștere continuă a numărului firmelor, ajungând de la 3 firme în anul 2000, la 16 firme în anul 2008. Această creștere a fost urmată de o diminuare, în anul 2018 fiind înregistrate 10 firme. La nivelul sectorului primar, în paleta economică a orașului Eforie, se remarcă agricultura (cea care prezintă o evoluție accentuată), silvicultura și piscicultura. În cazul agriculturii, se remarcă faptul că aceasta a crescut, când de la 3 firme agricole în anul 2000, numărul acestora a ajuns la 14 firme, valoare maximă atinsă în anul 2008.

Sectorul secundar înregistrează creșteri ajungând de la 22 de firme în anul 2000, la valoarea maximă de 72 de firme în anul 2008. Ulterior, în anul 2018 s-a înregistrat un număr de 53 de companii din acest sector. Media perioadei analizate este de 51 de firme, cu o tendință generală de ușoară creștere. Poate fi observat un aspect important, acela fiind că, deși până în anul 2008 creșterea a fost aproape continuă, valorile încep să se stabilizeze către finalul perioadei, acestea ajungând apropiate de valoarea medie. Din cadrul sectorului secundar fac parte două activități economice mai importante, și anume industria prelucrătoare și cele din construcții. Dacă în cadrul industriei prelucrătoare au fost înregistrate două vârfuri de creștere, unul de 30 de firme pentru anul 2008 și altul de 31 de firme pentru 2011, sectorul construcțiilor este diminuat de la 42 de firme în anul 2008, la 25 în anul 2018.

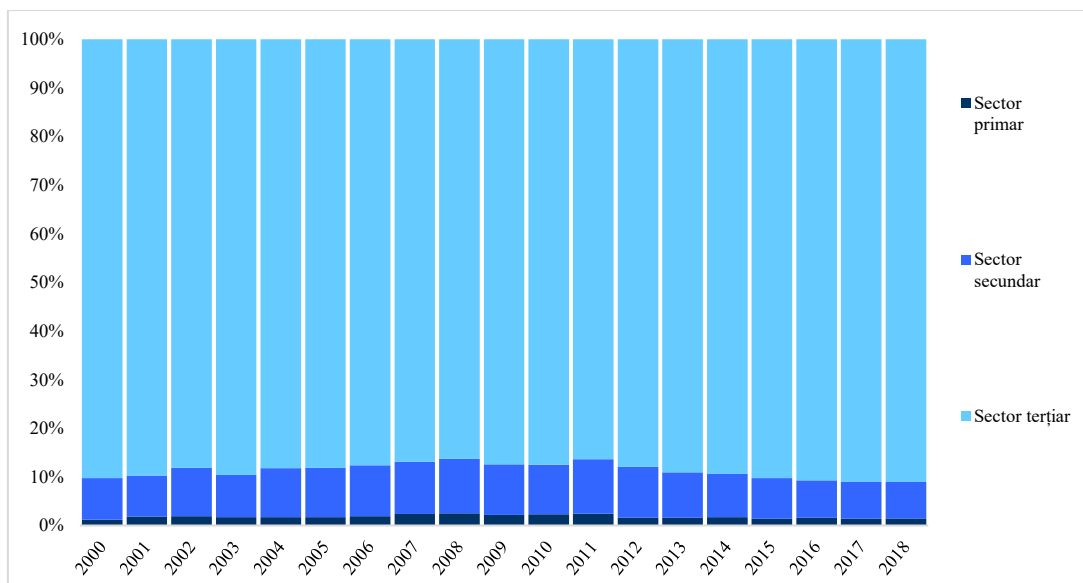


Figura 7 – Ponderea sectoarelor economice din numărul de firme în orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția activităților economice aferent PUG Eforie (2019)

O creștere remarcabilă s-a înregistrat în sectorul serviciilor, sectorul terțiar dezvoltându-se în jurul activităților turistice. Astfel, dacă în anul 2000 activau 232 de firme în cadrul acestui sector, în anul 2018 s-au înregistrat 641 de firme. Media perioadei analizate este de 481 de firme, abaterile de la această valoare fiind reduse. Alături de servicii se regăsesc alte două activități importante, cea de producție și furnizare de energie electrică și termică, gaze, apă caldă și aer condiționat, și cea de distribuție a apei, salubritate, gestionarea deșeurilor și activități de decontaminare.

2.4.2. Evoluția cifrei de afaceri

Cifra de afaceri a agenților economici de la nivelul orașului Eforie a înregistrat o evoluție ascendentă accelerată în perioada 2000–2018, media valorilor acesteia fiind de 215,4 mil. lei. Astfel, aceasta înregistrează creșteri semnificative mai ales în 2008 (275 mil. lei) și 2012 (360 mil. lei). Începând cu anul 2009 tendința a fost una de creștere continuă până în anul 2018, la finele perioadei valoarea fiind de 361,7 mil. lei.

Sectorul primar s-a aflat într-o creștere considerabilă în perioada 2013–2018 când, de la 4,2 mil. lei, cifra de afaceri a ajuns la 9,9 mil. lei. De menționat este faptul că în perioada 2000–2012, excepție făcând anul 2009, valorile înregistrate ale cifrei de afaceri au fost inferioare mediei de 3,7 mil. lei.

La nivelul sectorului secundar, evoluția cifrei de afaceri a avut o tendință ascendentă, pornește de la o valoare de 1,9 mil. lei în anul 2000, la 40,7 mil. lei, în anul 2018. În acest timp, criza economică nu a afectat evoluția acesteia, valorile diminuându-se după 2009, refăcându-se accelerat până în anul 2012 (49,2 mil. lei).



În ceea ce privește evoluția cifrei de afaceri din sectorul terțiar, aceasta urmează tendința generală ascendentă a cifrei de afaceri totale a localității. Astfel, putem observa faptul că valorile prezintă o tendință de creștere, din anul 2000 se pleacă de la 40,3 mil. lei, în anul 2008 se ajunge la 250 mil. lei, iar la finele perioadei analizate, cifra de afaceri ajunge la 311 mil. lei. Valoarea medie de 189 mil. lei este depășită începând cu anul 2007, fără ca anii în care valorile au scăzut să influențeze scăderea sub media perioadei.

2.4.3. Evoluția profitului

În privința evoluției profitului total la nivelul orașului, aceasta prezintă o tendință ascendentă, pe parcursul întregii perioade de analiză, iar valoarea medie a profitului este de 18,3 mil. lei. Evoluția profitului ne arată faptul că odată cu anul 2015 activitățile economice, înregistrate pe raza localităților componente ale orașului, au fost profitabile, cu o tendință treptată de creștere. Valorile profitului total erau reduse în perioada 2000–2014 (pornind de la 2,1 mil. lei în anul 2000 și ajungând la 17,3 mil. lei în anul 2014) și au început să crească până în 2018 (66,9 mil. lei).

În ceea ce privește diferențierea pe sectoare, trendul rămâne același, iar sectorul terțiar înregistrează cele mai mari valori ale profitului, urmat de sectorul secundar și primar.

În cadrul sectorului primar, se remarcă în continuare agricultura, care aduce cele mai mari profituri, dar în ceea ce privește sectorul secundar, profiturile înregistrate în industria prelucrătoare sunt asemănătoare cu cele din construcții. În sectorul terțiar, serviciile își păstrează rolul principal, celelalte domenii având valori nesemnificative.

2.4.4. Structura de venituri și cheltuieli

Veniturile totale reprezintă creșteri ale beneficiilor economice înregistrate pe parcursul unui an, sub forma de intrări sau creșteri ale activelor pe care autoritățile din orașul Eforie, județul Constanța, le înregistrează pe plan local. În perioada 2005–2017 veniturile totale din orașul Eforie au crescut continuu, astfel că se înregistrează, în medie, o creștere a acestora, ajungându-se la o valoare de 18.559.444 lei. De asemenea, peste această valoare sunt înregistrate veniturile obținute începând cu anul 2006, iar în anul 2014 s-au înregistrat valori mai mari ale veniturilor medii, urmând ca aceste venituri să aibă o creștere accelerată până la finele perioadei analizate.

Comparativ cu celelalte localități din județul Constanța, ponderea sumelor alocate din cotele defalcate din impozitul pe venit pentru echilibrarea bugetelor locale în orașul Eforie din total județ Constanța au o tendință ascendentă, cele mai mari ponderi fiind înregistrate în anii 2000, 2007 și 2016.



În ceea ce privește evoluția sumelor defalcate din TVA pentru finanțarea cheltuielilor descentralizate, se înregistrează o creștere continuă în perioada 2006–2017, de la 2,6 mil. lei în 2006 la 6,5 mil. lei în 2017.

O ușoară scădere a fost înregistrată în anul 2011, pentru că începând cu anul 2012, valoarea sumelor defalcate din TVA pentru finanțarea cheltuielilor descentralizate la nivelul orașului Eforie, județul Constanța să înregistreze o creștere anuală.

Evoluția numărului de șomeri din orașul Eforie prezintă o scădere, numărul acestora fiind diminuat de la 265 persoane în anul 2010, la 114 persoane în anul 2018. Structura pe sexe arată un dezechilibru pentru anul 2018, numărul șomerilor de sex feminin fiind considerabil mai mare față de cel masculin.

2.4.5. Forța de muncă

Evoluția numărului angajaților de la nivelul orașului Eforie a prezentat o ușoară creștere, raportată la tendința generală, în perioada analizată 2000–2018. Astfel, numărul salariaților a crescut de la 1.345 salariați în anul 2000 la 1.930 salariați în anul 2018. Valoarea care depășește media intervalului de 1.798 salariați este înregistrată în anul 2012, când aceasta ajunge la 2.210 salariați.

La nivel județean, evoluția numărului de salariați în orașul Eforie nu prezintă schimbări spectaculoase. Prin urmare, localitatea se plasează în categoria celor care au înregistrat un număr cuprins între 1300–2600 salariați datorită distanței de 17 km față de reședința de județ, facilitând deplasarea rezidenților către locurile de muncă mai bine remunerate.

În privința ponderii sectoarelor economice din numărul de salariați, la nivelul orașului Eforie ponderea cea mai mare este deținută de sectorul terțiar, urmat de cel secundar, iar sectorul primar înregistrează valori foarte mici.

Dinamica numărului de salariați din sectorul primar are o tendință de creștere, în perioada 2000–2018 acesta crescând de la 12 salariați în anul 2000 la 31 salariați în anul 2018. Valoarea maximă se înregistrează în anul 2013 cu un număr de 47 salariați. Cel mai mare număr de angajați din domeniul primar este asigurat de agricultură.

În cadrul sectorului secundar, tendința generală este de creștere. Astfel, perioada analizată evidențiază un număr al salariaților care de la 102 în anul 2000 ajunge la 210 în anul 2018. De menționat este faptul că acest sector este unul cu o vulnerabilitate accentuată în ceea ce privește șocurile economice. Industria prelucrătoare este cea care aduce cel mai mare aport de angajați din sectorul secundar.

Cu privire la sectorul terțiar, se remarcă faptul că tendința acestuia este, de asemenea, de creștere, anul 2000 înregistrând un număr de 1.231 salariați, iar anul 2018 unul de 1.689



salariați. Totodată, în perioada 2007–2018 a fost depășită anual media intervalului de 1.584 salariați. Sectorul terțiar este dominat de servicii, din care provin o parte considerabilă din angajați, cu o pondere de 96,7% din numărul salariaților înregistrată în anul 2018.

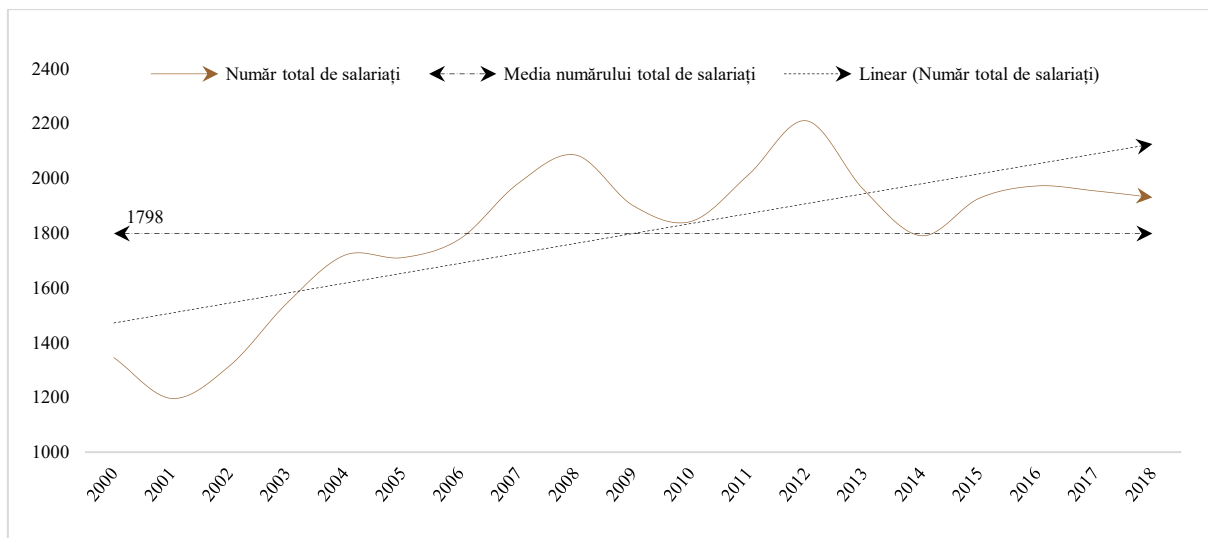


Figura 8 – Evoluția numărului total de salariați

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția activităților economice aferent PUG Eforie (2019)

Evoluția numărului de șomeri prezintă o tendință generală de scădere, numărul acestora ajungând în anul 2018 la 114 șomeri față de anul 2010 când erau înregistrați 265 de șomeri. În privința structurii pe sexe aceasta se prezintă dezechilibrată, numărul șomerilor de sex feminin fiind mult mai mare decât cel masculin (în anul 2018 șomerii de sex feminin reprezentau 68,4% din numărul total de șomeri).

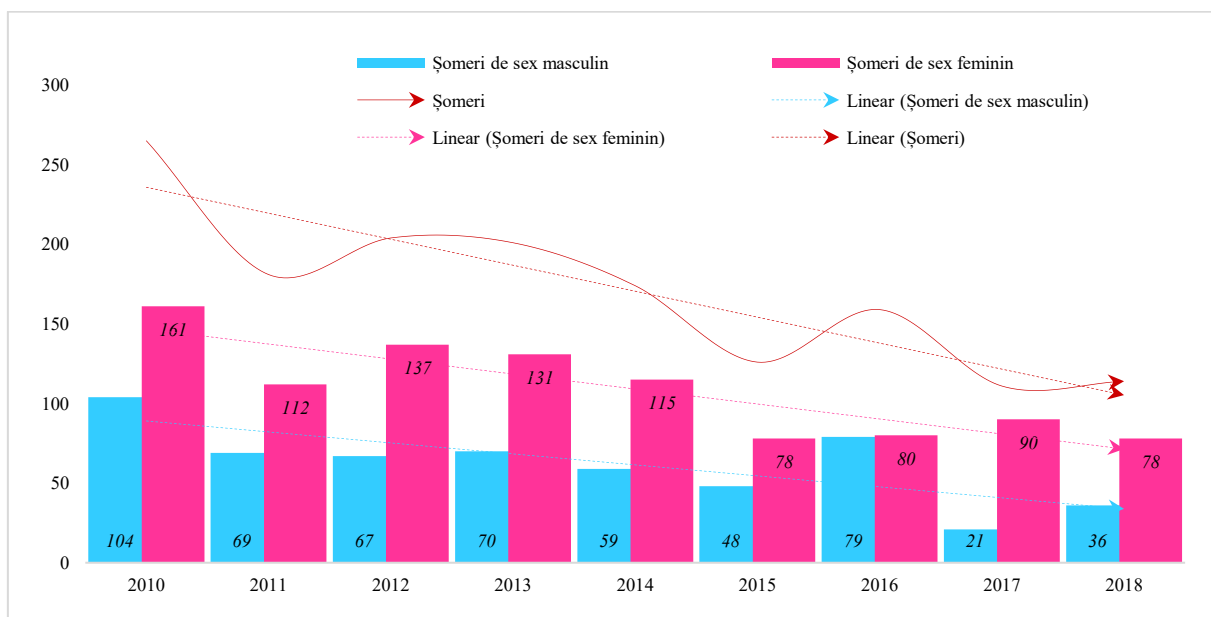


Figura 9 – Evoluția numărului de șomeri pe sexe

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția activităților economice aferent PUG Eforie (2019)



2.5. Populația. Elemente demografice și sociale

2.5.1. Numărul și evoluția populației

Caracterul ascendent al populației în orașul Eforie s-a observat în ultimii 20 de ani. Evoluția numărului de locuitori, în perioada 2000–2018 prezintă o tendință generală cu un caracter ascendent. Valoarea maximă a numărului de locuitori se înregistrează în anul 2018 cu 11.095 locuitori, în timp ce valoarea minimă a fost atinsă în anul 2000 cu 9.354 locuitori. Media numărului de locuitori este de 10.364. În perioada 2000–2010, valorile au crescut treptat, însă, începând cu anul 2011 valorile au avut mici oscilații, dar au s-au menținut peste media perioadei analizate.

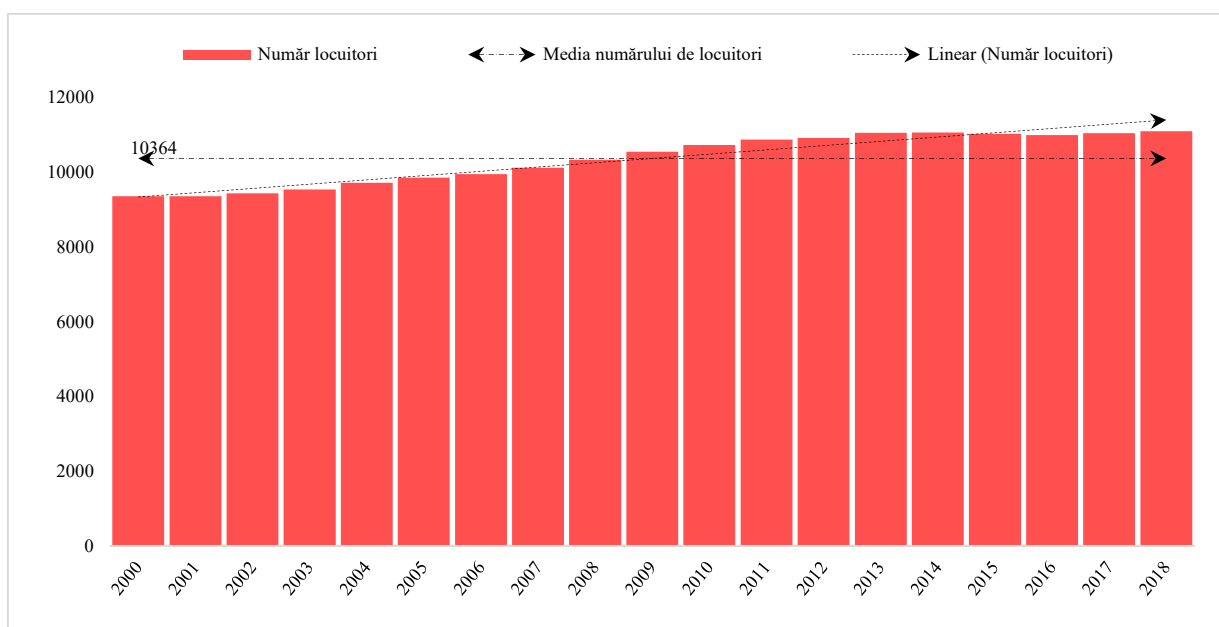


Figura 10 – Evoluția numărului de locuitori în orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)

Reprezentările cartografice, din cadrul Studiului de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019), prezintă evoluția populației în orașul Eforie, la nivel teritorial. Pentru anii 2000 și 2005, numărul total de locuitori s-a menținut sub 10.000, în timp ce, în anii 2010 și 2018, valorile au crescut, ajungând la un număr care pornește de la 10.000 și ajunge la 11.095 locuitori (2018). Pentru toți cei patru ani analizați, valorile s-au menținut scăzute, fără a crea efecte majore la nivel teritorial.



2.5.2. Structura pe sexe și grupe de vârstă

Prin comparația piramidelor vârstelor din anii 2000, 2008 și 2018, observăm schimbări în structura populației. Cele mai importante schimbări sunt cele cu privire la îmbătrânirea populației prin creșterea speranței de viață și creșterea numărului de copii din anul 2008. Cu toate acestea, în 2018 numărul de copii are o tendință de ușoară scădere.

La nivelul piramidei vârstei din anul 2000, pentru orașul Eforie, se remarcă faptul că cea care predomină este categoria de vârstă 30-34, pentru ambele sexe. Atât baza piramidei, cât și vârful acesteia prezintă valori scăzute ale populației, iar populația de sex feminin este majoritară celei de sex masculin.

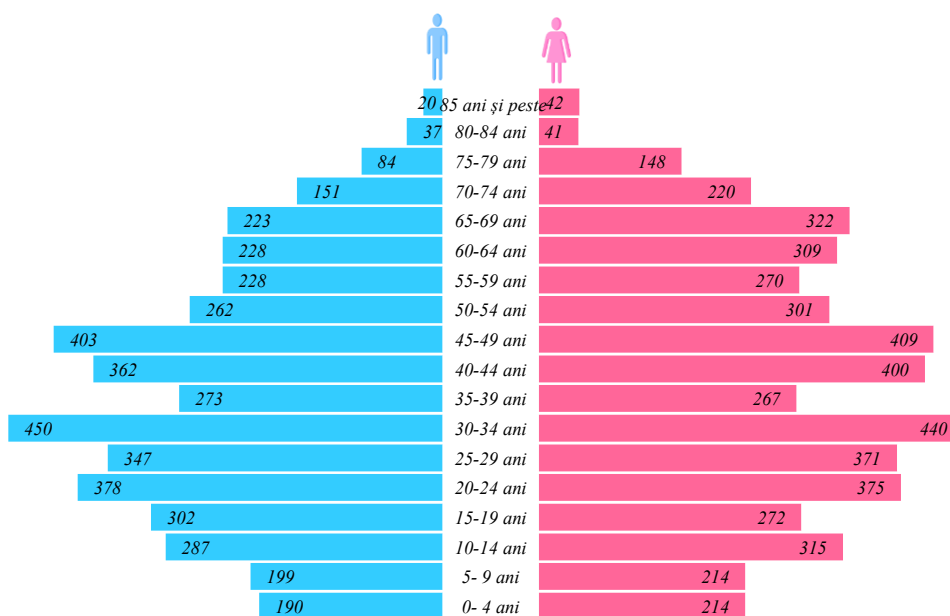


Figura 11 – Piramida vârstelor în anul 2000 pentru orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)

În ceea ce privește piramida vârstelor pentru anul 2008, aceasta capătă ușor forma de amforă, ceea ce preconizează o îmbătrânire a populației în viitor. Cea mai mare pondere a populației se regăsește în cadrul grupei de vârstă 35-39. Asemenea anului 2000, populația feminină domină aproape toate grupele de vârstă. Ceea ce diferă față de anul 2000 este grupa vârstnicilor, care se află în creștere, alături de cea a copiilor, aflați la baza piramidei.

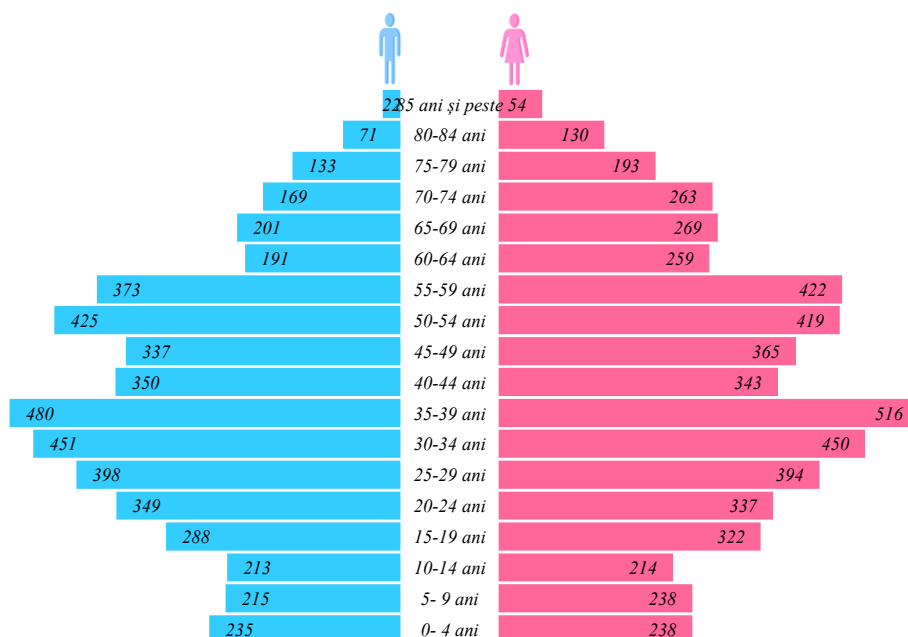


Figura 12 – Piramida vârstelor la nivelul anului 2008 pentru orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)

Piramida vârstelor din anul 2018 prezintă îngustarea în partea inferioară a acesteia, îmbătrânirea populației devenind inevitabilă. Dominantă este categoria cu vârste cuprinse între 45 și 49 de ani. De menționat este faptul că grupa vârstnicilor este în creștere, în timp ce grupa persoanelor tinere și foarte tinere se menține la valori moderate.

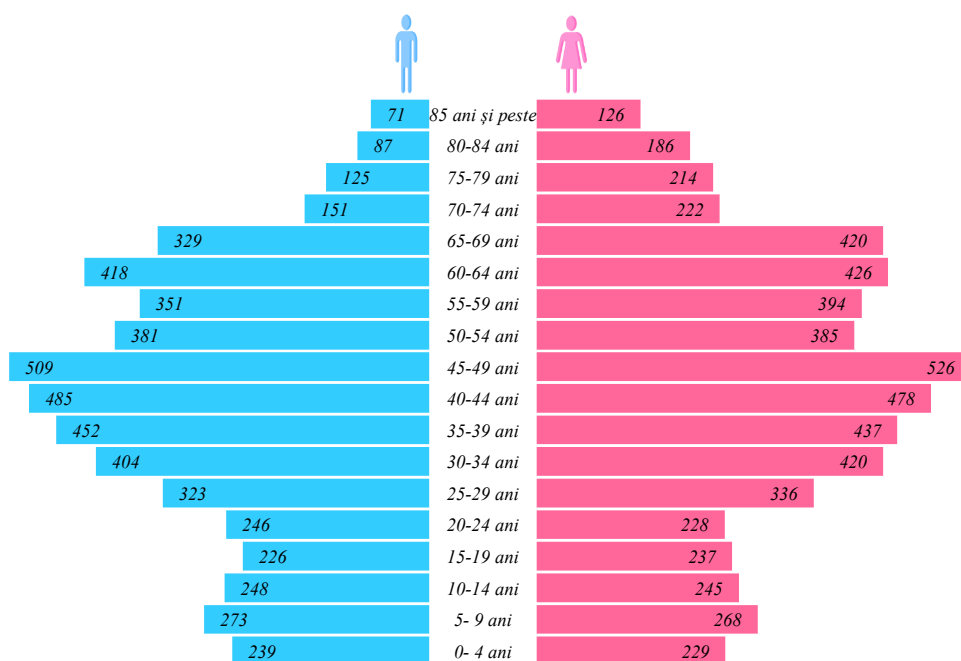


Figura 13 – Piramida vârstelor la nivelul anului 2018 pentru orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)



Analizând migrația brută, se observă o tendință generală pozitivă, valoarea minimă fiind regăsită în anul 2001, iar cea maximă în anul 2017. Între 2001 și 2012 valorile au crescut constant, exceptând perioadele de ușoare fluctuații. O importantă scădere a valorilor s-a produs în perioada 2011-2013.

2.5.3. Creșterea naturală a populației

Evoluția natalității în orașul Eforie, în perioada 2000-2018, are o tendință generală este pozitivă, cu toate că au existat numeroase fluctuații ale valorilor. Valoarea maximă a fost atinsă în anul 2008 (10,5), iar cea minimă a fost înregistrată în anul 2000 (6,0), valoare foarte apropiată de cea înregistrată în anul 2018 (6,5). În ceea ce privește rată mortalității, valorile s-au menținut foarte scăzute pe tot parcursul perioadei analizate.

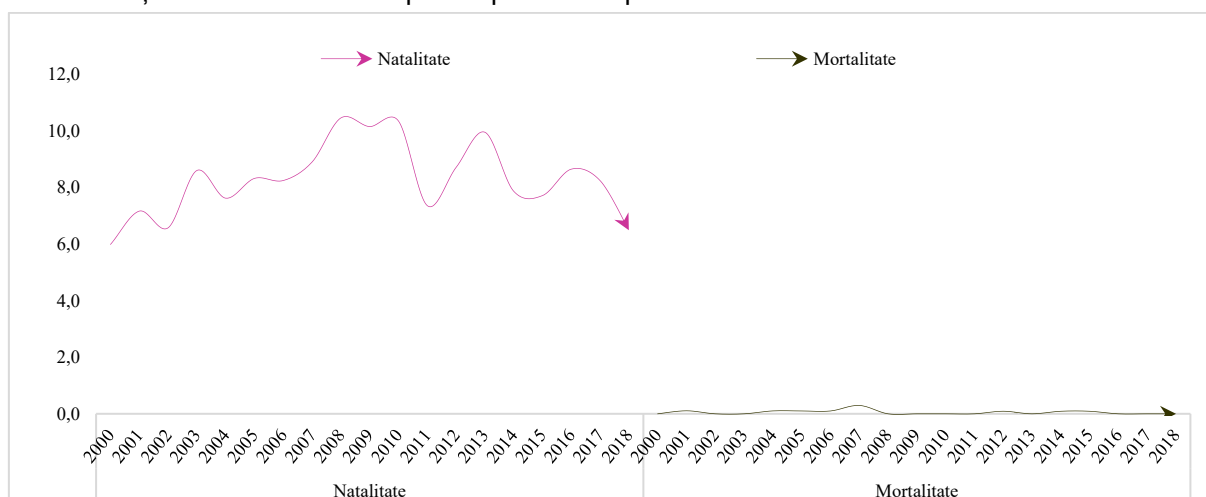


Figura 14 – Evoluția natalității și mortalității în orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)

Bilanțul demografic natural prezintă o creștere constantă a valorilor între anii 2004 și 2010 și o scădere bruscă între anii 2010 și 2011. De menționat este faptul că se observă o tendință generală ușor pozitivă. Valoarea maximă a fost atinsă în anul 2008 (10,5), în timp ce valoarea minimă a fost înregistrată în anul 2000 (6,0). Rata bilanțului demografic natural nu prezintă fluctuații ale valorilor, acestea menținându-se constante pe tot parcursul perioadei analizate.

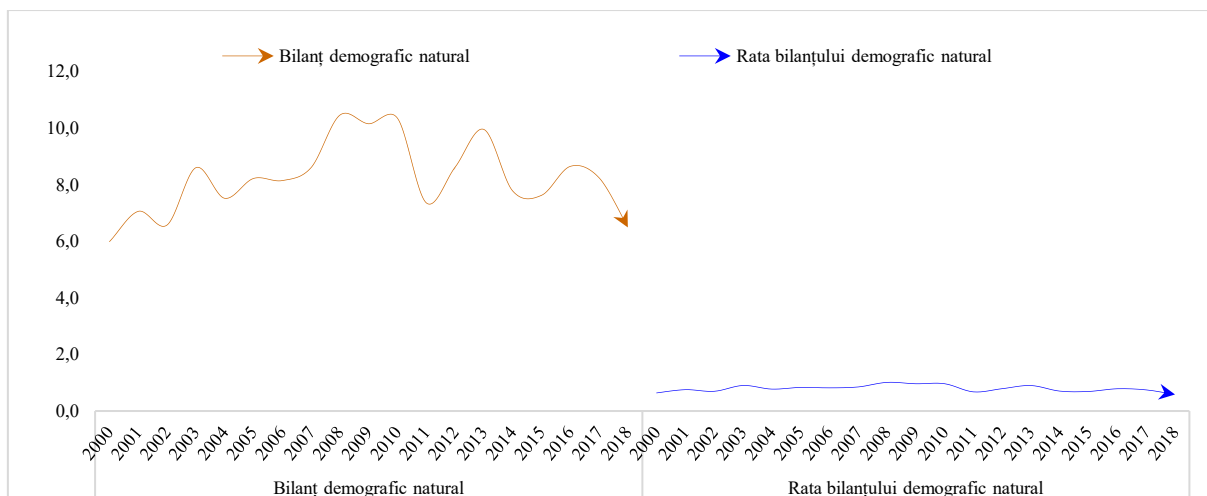


Figura 15 – Evoluția bilanțului demografic natural și rata bilanțului demografic natural

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)

2.5.4. Mișcarea migratorie

În contextul mișcării populației sunt analizați doi indicatori: cel al ratei de stabilire a domiciliului și cel al plecărilor cu domiciliul.

Pentru stabilirile cu domiciliul, valorile au crescut constant în intervalul 2000 (an în care s-a înregistrat valoarea minimă absolută – 137) 2007 (an în care s-a atins valoarea maximă absolută – 452). Ulterior anului 2007, valorile au căpătat un caracter descendent până în 2013. Din anul 2014 până 2017, valorile au început din nou să crească. Plecărilor cu domiciliul prezintă valori mai scăzute față de precedentul indice analizat, precum și o tendința generală de creștere. Fluctuațiile sunt puține, valorile aflându-se pe un trend ascendent constant pe tot parcursul perioadei analizate. Minimă a fost înregistrată în anul 2001 (103 plecări), iar maximă în 2016 (258 plecări).

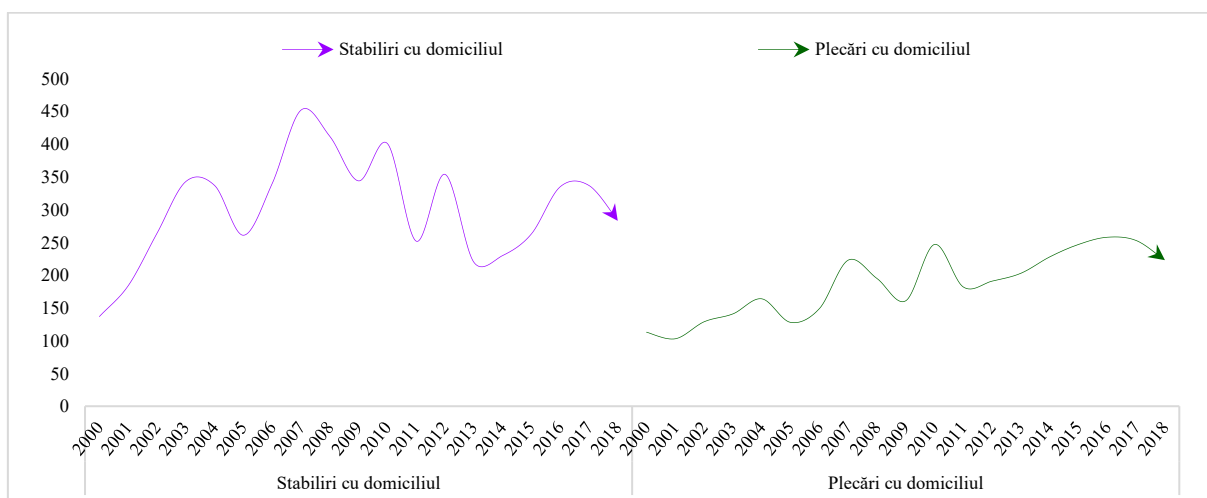


Figura 16 – Evoluția stabilirilor cu domiciliu și plecărilor cu domiciliul



Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)

În ceea ce privește emigranții, se pot observa numeroase fluctuații: scăderi bruște ale valorilor între: 2000 și 2001, 2003 și 2004, 2005 și 2008, dar și numeroase creșteri semnificative în perioadele 2001-2003, 2004-2005, 2008-2013. Tendința generală este pozitivă, valorile absolute fiind înregistrate în 2001 - valoarea minimă, și respectiv, 2018 - valoarea maximă. Graficul ce înfățișează evoluția numărului de imigranți prezintă, de asemenea, numeroase fluctuații pe tot parcursul perioadei analizate. Câteva creșteri importante ale valorilor între 2006 și 2008, 2009 și 2012, 2013 și 2017, precum și unele scăderi semnificative în perioadele 2008-2009, 2012-2013, 2017-2018. Valoarea maximă a fost atinsă în anul 2017, în timp ce cea minimă a fost înregistrată atât în 2001 cât și în 2003.

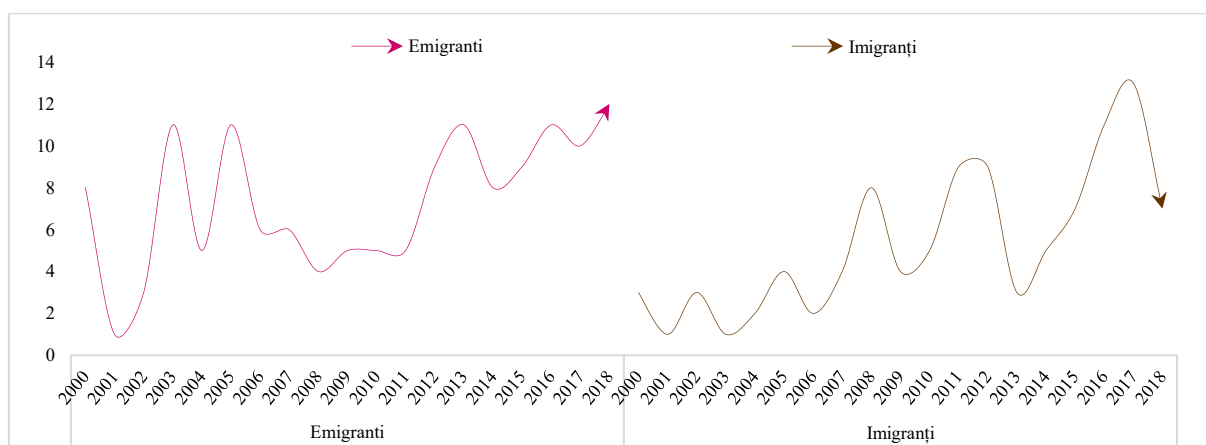
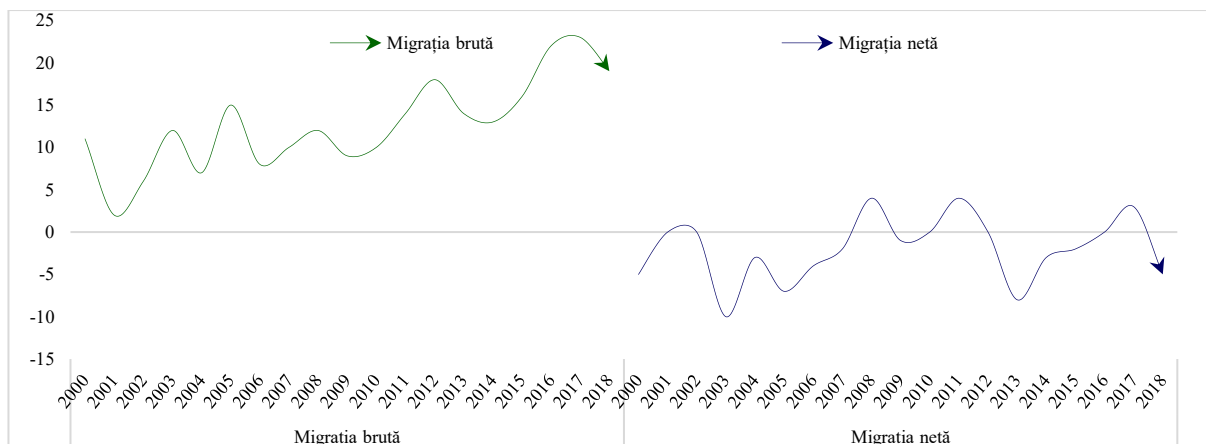


Figura 17 –Evoluția emigranților și imigranților

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)

Evoluția imigranților din orașul Eforie, la nivel teritorial pentru anii 2000, 2005, 2010 și 2018, în toate aceste perioade valorile s-au menținut scăzute, neavând o influență directă asupra fenomenului imigraționist la nivel teritorial.

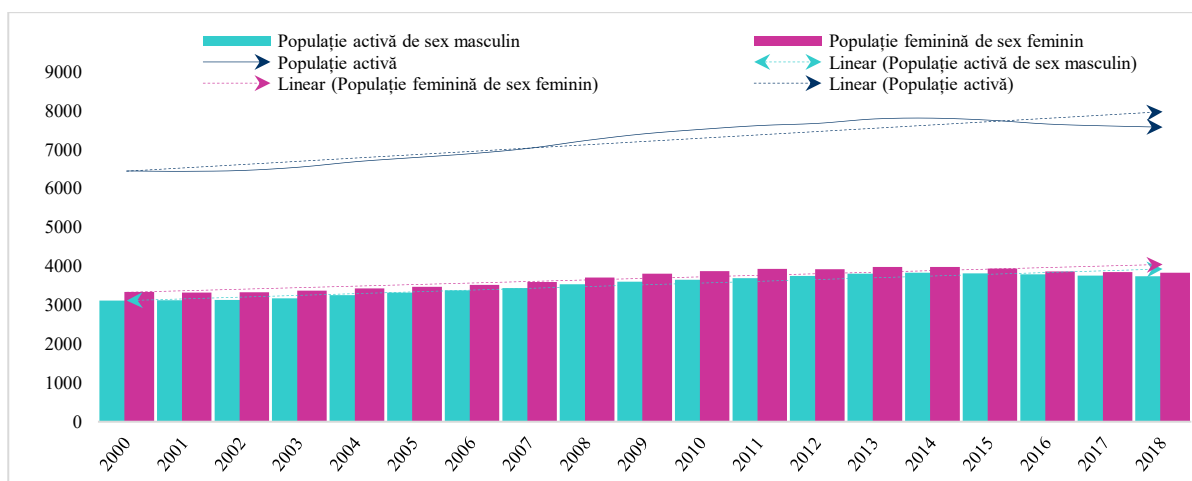
În ceea ce privește migrația brută, tendința generală este pozitivă, valoarea minimă fiind regăsită în anul 2001, iar cea maximă în anul 2017. Între 2001 și 2012 valorile au crescut constant, cu excepția unor perioade de ușoare fluctuații. Migrația netă prezintă valori mult mai reduse față de indicatorul analizat anterior, unele dintre acestea fiind chiar negative. Tendința generală are un caracter constant, valoarea minimă fiind înregistrată în anul 2003 (-10). Între 2003 și 2011 valorile au crescut, dar o importantă scădere a acestora s-a produs în perioada 2011-2013. Valori maxime au fost atinse în anii 2008, 2011 și 2017.

**Figura 18** – Evoluția migrației brute și migrației nete

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)

2.5.5. Resursele de muncă și populația ocupată

Evoluția populației active în orașul Eforie, în perioada 2000–2018 prezintă o tendință ascendentă, iar ponderea populației active feminine este mai mare decât cea a populației active masculine pentru întreaga perioadă analizată. Cele mai mari valori pentru ambele ponderi s-au înregistrat în anul 2014, 3979 femei și 3827 bărbați. Cele mai mici au fost marcate la începutul anilor 2000 pentru populația activă de sex masculin cu un număr de 3111 bărbați, iar pentru populația activă de sex feminin în anul 2001, cu numărul 3329 de femei.

**Figura 19** – Evoluția populației active

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)

În ceea ce privește evoluția ponderii populației active în orașul Eforie, Constanța în intervalul temporal 2000–2018, tendința generală este în creștere. Valoarea maximă a fost înregistrată în anul 2014, cu o pondere de 70,6%. Este important de observat scăderea bruscă după anul



2014, care continuă până în anul 2018 atunci când se înregistrează valoarea minimă pentru perioada analiză, cu ponderea de 68,3%.

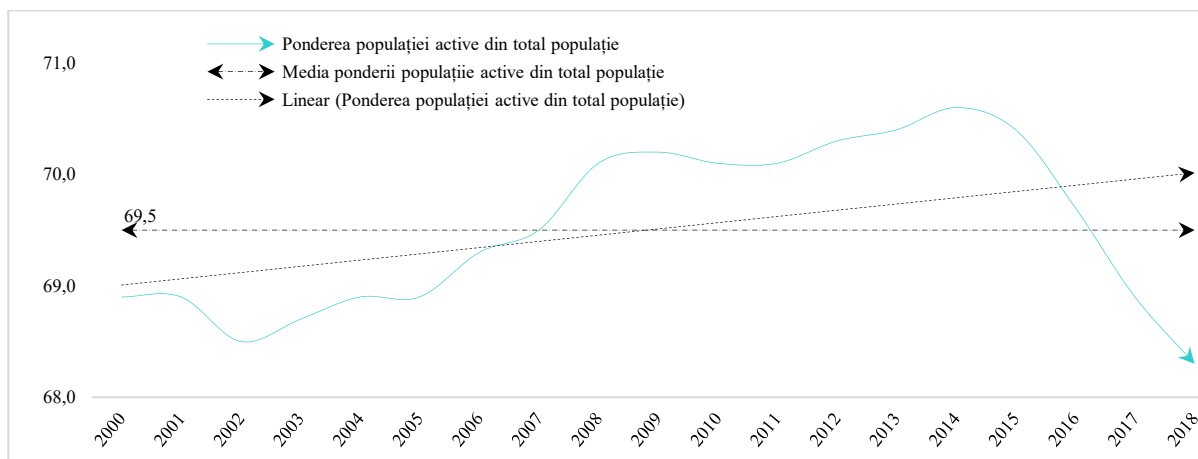


Figura 20 – Evoluția ponderii populației active

Sursă: Studiul de fundamentare privind evoluția socio-demografică aferent PUG Eforie (2019)



2.6. Circulații

2.6.1. Rețeaua rutieră

Teritoriul administrativ al orașului Eforie, situat în partea de sud a județului Constanța, la aproximativ 15 km de reședință, nu este străbătut de rețeaua TEN-T, însă se află în proximitatea capătului coridorului Rin-Dunăre, aflat în Municipiul Constanța, reprezentând un avantaj.

Orașul Eforie are în componența sa două localități, Eforie Nord și Eforie Sud, care s-au dezvoltat de-a lungul Drumului Național DN 39 (spre Municipiul Mangalia), a malului lacului Techirghiol și a malului Mării Negre. Astfel, teritoriul orașului Eforie este secționat de axa rutieră Nord – Sud Drumul Național DN 39 și axa Est – Vest Drumul Județean DJ 383, dar și de trama stradală a celor două localități componente.

Structura rețelei rutieră este alcătuită din:

- Rețeaua rutieră principală;
- Rețeaua rutieră secundară.

Rețeaua rutieră principală este alcătuită din:

- Drumul Național DN 39 (Strada Traian) face legătura între municipiul Constanța, orașul Eforie și municipiul Mangalia. Formează legătura principală cu stațiunile din această zonă. Drumul se termină pe teritoriul național românesc în localitatea Vama Veche, fiind continuat de Drumul nr.9 în Bulgaria spre localitățile Cavarna și Balcic;
- Drumul Național DN 39A face legătura între Eforie Nord și Portul Agigea;
- Drumul Județean DJ 383 (Strada 23 August): constituie principala legătură între localitățile Eforie Nord și Techirghiol. De asemenea, conectează Drumul Național DN 39 cu Drumul Național DN38.

Rețeaua rutieră secundară este formată din:

- circulațiile de categoria a II-a – de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit;
- circulațiile de categoria a III-a – colectoare, care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale;
- circulațiile de categoria a IV-a – de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Tipologia tramei stradale



Zonificarea localităților Eforie Nord și Eforie Sud se realizează de la Vest la Est, din zone pur rezidențiale, în zone cu puternic caracter turistic și servicii specifice. Astfel, se remarcă 3 zone distincte în Eforie Nord și 4 zone în Eforie Sud.

Eforie Nord

Localitatea Eforie Nord este secționată de cele trei artere de circulație principale: Drumul Național DN 39, Drumul Județean DJ 383 și Bulevardul Republicii. Astfel, se remarcă următoarele subzone:

- Zona 1 – Zona de vest a localității Eforie Nord este delimitată la est de Bd. Republicii și la sud de DJ 383 și are caracter predominant rezidențial, fiind dezvoltată pe o tramă stradală rectangulară, rezultată ca urmare a unei documentații de parcelare. Profilul predominant al acestei subzone este de arteră de circulație cu două benzi și trotuar pe ambele părți. Bd. Republicii, DN 39 (Strada Traian) și Strada Alexandru Lăpușeanu reprezintă principalele axe care au direcționat dezvoltarea zonei;
- **Zona 2** – Sudul localității Eforie Nord, dezvoltat de-a lungul malului Lacului Techirghiol, este o zonă mixtă cu resurse de teren nevalorificate sau subutilizate. Profilul predominant al acestei subzone este al drumurilor cu o bandă sau două benzi pe sens, fără trotuar;
- **Zona 3** – Zona de est a localității Eforie Nord, dezvoltată de-a lungul Mării Negre, are caracter turistic, având funcțiuni specifice. Trama stradă este organică, circulațiile converg către Bd. Tudor Vladimirescu care reprezintă drumul de faleză al localității. Drumurile cu două benzi și trotuar îngust sunt caracteristice acestei subzone;
- **Zona 4** – Fâșia de țesut localizată între Lacul Techirghiol și Marea Neagră, dezvoltată de-a lungul Drumul Național DN 39 este în curs de dezvoltare, unde nici malul mării, nici malul lacului nu sunt dezvoltate în raport cu potențialul lor. Trama stradală este, în general, de folosință locală, de categoria IV, utilizată preponderent pentru deservirea funcțiilor de servicii și comerț dezvoltate pe malul mării. Drumurile sunt majoritare cu o bandă pe sens, iar infrastructura pietonală nu există.

Eforie Sud

Localitatea Eforie Sud este secționată de Drumul Național DN 39 (Bd. Republicii) și de drumurile de importanță locală.

- **Zona 5** – Este reprezentată de vestul U.A.T.-ului, fâșia între Lacul Techirghiol și Drumul Național DN 39 fiind caracterizată de un țesut rarefiat. În segmentul de țesut cuprins între Drumul Național DN 39 și malul Mării Negre este amplasat Spitalul O.T.R.M. Drumurile sunt majoritar cu o bandă pe sens, iar infrastructura pietonală nu există;



- **Zona 6** – Are un caracter turistic pronunțat și este delimitată la nord de Eforie Nord, la vest de DN 39 (Bd. Republicii), la sud de Strada I.C. Brătianu și la est de Marea Neagră. Zona este caracterizată de o tramă stradală radială, concentrată în jurul unui scuar verde. Profilul predominant al circulațiilor este alcătuit din două benzi carosabile și trotuar pe ambele părți ale drumului;
- **Zona 7** – Este delimitată la nord de Strada I.C. Brătianu, la vest de DN 39 (Bd. Republicii), la sud de Bd. Nicolae Titulescu și Strada Nicolae Bălcescu, iar la est de Marea Neagră. Zona are un caracter predominant rezidențial, cu funcțiuni turistice dezvoltate dispersat în teritoriu și cu diverse funcțiuni de interes local precum Primăria Orașului Eforie, Teatrul de Vară, instituții de învățământ, cămin de bătrâni etc. Zona este dezvoltată pe o tramă stradală rectangulară, alcătuită atât din circulații colectoare, cât și circulații de folosință locală;
- **Zona 8** – Zona de sud a localității Eforie Sud este delimitată la vest de DN 39 (Bd. Republicii), la nord de Bd. Nicolae Titulescu și Strada Nicolae Bălcescu, la sud de limita administrativă a orașului și la est de Marea Neagră. Zona este în curs de dezvoltare, prin intermediul circulațiilor existente asigurându-se accesul la construcțiile prezente care sunt, la acest moment, dispersate în teritoriu. La nivelul zonei a fost elaborată o documentație de urbanism de tip P.U.Z., care a avut ca obiect parcelarea teritoriului și proiectarea unui sistem de circulații care să asigure o bună accesibilitate zonei.



Figura 21 – Rețeaua rutieră principală la nivelul orașului Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, mobilitate urbană aferent PUG Eforie (2020)



Figura 22 – Zonificarea teritoriului orașului Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, mobilitate urbană aferent PUG Eforie (2020)



Situația parcarilor

În ceea ce privește parcare autoturismelor pentru zonele de locuințe de la nivelul orașului Eforie, aceasta se realizează preponderent pe parcelă sau prin staționarea autovehiculelor pe spațiu public.

Cea mai mare presiune în ceea ce privește locurile de parcare se regăsește în perioada sezonului estival, acestea fiind insuficiente pentru turiștii care își petrec timpul în localitățile Eforie Nord și Eforie Sud. Parcajele hotelurilor sau unităților de cazare sunt insuficiente pentru a satisface necesarul și, astfel, autoturismele sunt staționate pe trotuar, circulația pietonală devenind dificilă, aceasta fiind ocazional deviată pe carosabil, strângând fluxul rutier.

Există câteva parcaje publice amenajate în oraș, care deservește atât rezidenții, cât și utilizatorii serviciilor, spațiilor comerciale și unităților de cazare.

Starea de fiabilitate a tramei stradale

Starea de fiabilitate a căilor de comunicație este definită prin capacitatea infrastructurilor de transport de a funcționa într-o stare optimă, menținându-se în parametri prestabiliți. Starea căilor de comunicație are impact atât asupra economiei locale, cât și asupra aspectelor sociale și de mediu, din cauza întârzierilor pe care le poate determina pentru transportul mărfurilor care se reflectă în costuri mai mari, creșterea timpului de călătorie pentru populație sau creșterea poluării cu noxe și poluării fonice determinată de congestiile în trafic.

Starea deficitară a suprafeței de rulare are mai multe efecte adverse asupra utilizatorilor și neutilizatorilor, unele dintre acestea fiind menționate mai jos:

- Creșterea consumului de combustibil din cauza suprafeței de rulare de calitate slabă care determină creșterea rezistenței de rulare a vehiculelor;
- Creșterea riscului de producere a accidentelor ca urmare a impactului direct al calității suprafeței de rulare sau ca urmare a producerii coliziunilor atunci când șoferii încearcă să evite zonele cu probleme prin manevre periculoase și neașteptate;
- Creșterea nivelului de zgomot pentru locuitorii din zona drumurilor, din cauza suprafețelor dure.

Analiza stării de fiabilitate a rețelei stradale s-a realizat raportat la zonele de trafic identificate la nivelul localității și descrise anterior.

Eforie Nord

- **Zona 1** – Circulațiile din zona de studiu 1 sunt asfaltate, fiind în stare bună sau medie, însă trotuarul este subdimensionat și ocupat de autoturisme staționate neregulamentar, persoanele cu dificultăți locomotorii fiind defavorizate;



- **Zona 2** – La nivelul zonei 2, circulațiile fac parte dintr-un țesut dezvoltat spontan, acestea fiind în stare medie sau bună, cu îmbrăcăminte din asfalt sau pietriș. Cu toate acestea, se observă lipsa trotuarelor, neexistând o delimitare fizică între carosabil și pietonal. Staționarea autoturismelor pe domeniul public determină îngustarea carosabilului;
- **Zona 3** – În cadrul zonei de studiu 3, circulațiile sunt de asemenea într-o stare medie sau bună, fiind asfaltate, însă trotuarul este subdimensionat și, în mare parte, ocupat de autoturisme staționate neregulamentar;
- **Zona 4** – Circulațiile încadrate în zona 4 de studiu sunt de folosință locală și nu sunt asfaltate, îmbrăcămintea fiind preponderent din pământ, pietriș și nisip.

Eforie Sud

- **Zona 5** – Străzile adiacente fâșiei de teritoriu dintre Lacul Techirghiol și Drumul Național DN 39 și aparținând zonei de studiu 5 sunt de folosință locală și nu sunt asfaltate, îmbrăcămintea fiind preponderent din pământ, pietriș și nisip;
- **Zona 6** – Circulațiile din zona 6 sunt asfaltate, fiind în stare bună sau medie, însă trotuarul defavorizează persoanele cu dificultăți locomotorii;
- **Zona 7** – În zona de studiu 7, circulațiile sunt asfaltate, fiind în stare bună sau foarte bună. Cu toate acestea, trotuarul nu este adecvat pentru toate tipurile de utilizatori, fiind defavorizate persoanele cu dificultăți locomotorii;
- **Zona 8** – Fiind încă în curs de dezvoltare, trama stradală a zonei 8 deservește zonele construite, îmbrăcămintea circulațiilor fiind preponderent din pietriș, existând câteva artere asfaltate.



2.6.2. Rețeaua de transport public

Pentru a reduce procentul populației care utilizează autovehiculul personal în scopul deplasării, este necesar a fi dezvoltat și promovat transportul public de călători, atât la nivelul orașului, cât și la nivelul județului Constanța.

La nivel județean, fiecare traseu individual sau grup de rute este asigurat prin licitație separată, diminuându-se astfel beneficiile comunității deservite. Acest lucru este agravat și de rezultatele sistemului de licitație, ceea ce duce la existența unui număr de 35 de operatori de transport ce acoperă 89 de trasee.

Principalele rute la nivelul județului Constanța sunt:

- Poarta Albă – Murfatlar – Valu lui Traian – Constanța;
- Cobadin – Murfatlar – Valu lui Traian – Constanța;
- Mihail Kogălniceanu – Ovidiu – Constanța;
- Năvodari – Ovidiu – Constanța;
- Techirghiol – Agigea – Constanța;
- Costinești – Agigea – Constanța.

Serviciul public de transport călători în Orașul Eforie este asigurat prin doi operatori privați: SIMPATRANS și METROPOLITAN.

Frecvența microbuzelor / autobuzelor care deservesc ruta Constanța – Mangalia (Orașul Eforie se află aproximativ la jumătatea distanței dintre cele două municipii) este de 20 minute.

2.6.3. Rețeaua navală

La nivelul localității Eforie Nord este amenajat Portul Turistic Belona, fiind un port privat pentru ambarcațiuni mici, turistice, sportive, de agrement, cu amenajări specifice.



2.6.4. Rețeaua de transport feroviar

La nivelul regiunii Sud-Est există două magistrale feroviare: București – Galați (prin Urziceni – Făurei – Brăila) și București – Mangalia (prin Fetești – Cernavodă – Constanța), care sunt conectate cu trasee internaționale. La nivel regional, ponderea liniilor electrificate din totalul liniilor de căi ferate în exploatare era, la nivelul anului 2011, de 29,9%, ocupând astfel penultimul loc între regiuni la nivel național.

Teritoriul administrativ al Orașului Eforie este traversat de următoarele linii de cale ferată neelectrificate:

- Linia CF 813 Constanța – Mangalia: km CF 237+288 la km CF 244+695;
- Linia CF 815 Eforie Nord – Techirghiol: km CF 0+772 la km 1+750.

Stațiile de cale ferată care deservește orașul Eforie sunt Gara Eforie Nord și Gara Eforie Sud. Prin localizarea acestora în proximitatea rețelei principale de circulații a orașului este asigurată o bună accesibilitate rutieră a populației la transportul pe cale ferată, însă lipsa intermodalității reprezintă un dezavantaj.

La nivelul teritoriului administrativ al orașului Eforie, calea ferată intersectează rețeaua de drumuri în următoarele puncte:

- intersecție Linia CF 813 Constanța – Mangalia și DJ 383 (Strada 23 August);
- intersecție Linia CF 813 Constanța – Mangalia și drum acces Băile Reci Eforie;
- intersecție Linia CF 813 Constanța – Mangalia și drum de acces plaja Lacul Techirghiol (zona dintre Eforii)
- intersecție Linia CF 813 Constanța – Mangalia și Str. Gării;
- intersecție Linia CF 813 Constanța – Mangalia și Str. Serei.

Cu excepția intersecției dintre Linia CF 813 și drumul acces către Băile Reci Eforie, intersecție denivelată, amenajată prin pod CF, celelalte 3 intersecții sunt intersecții la nivel, marcate prin indicatoare specifice, dar fără barieră.

În conformitate cu Ordonanței de Urgență nr. 12 din 7 iulie 1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, forma consolidată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice:

- Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.



- Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului.

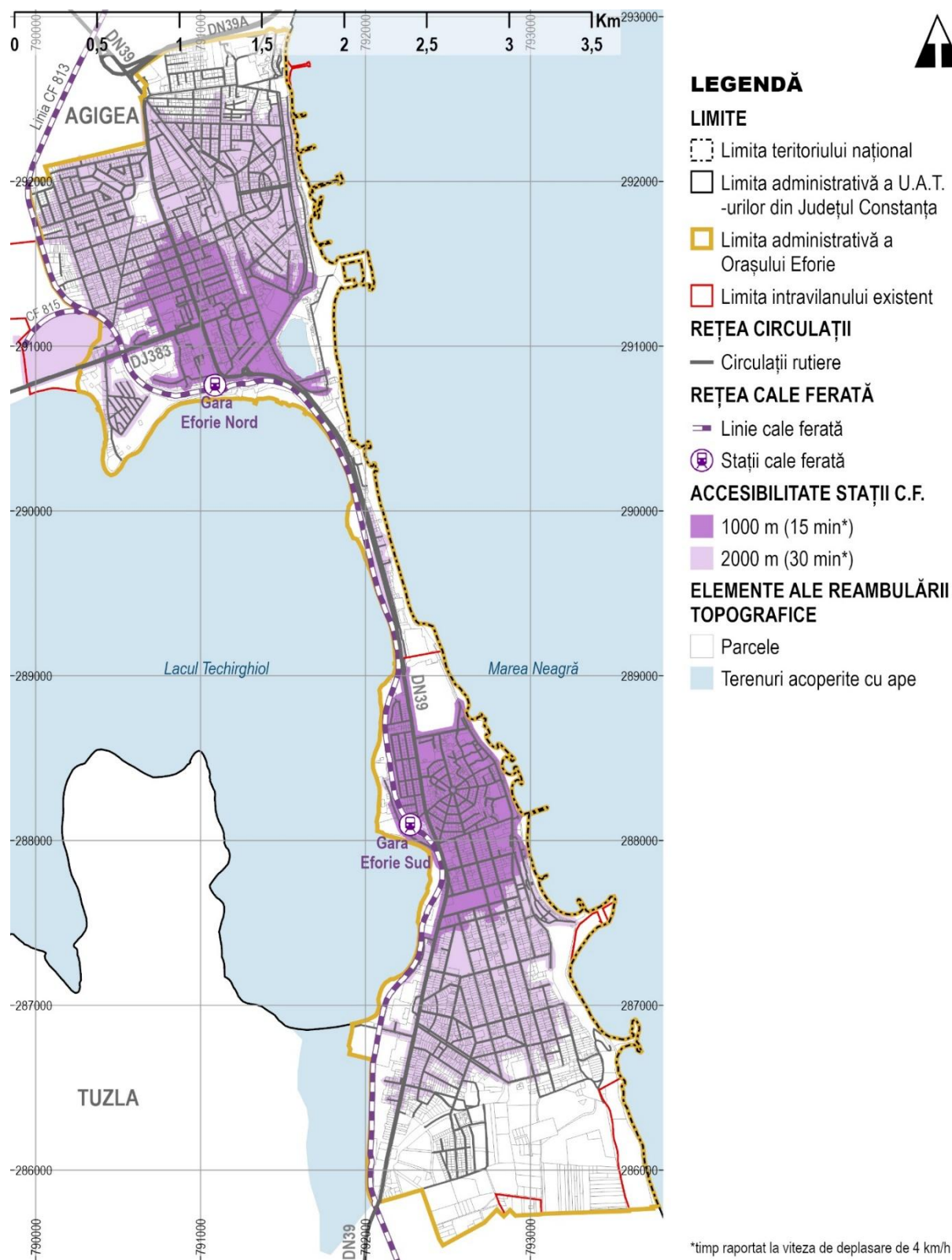


Figura 23 – Accesibilitatea stațiilor de cale ferată în orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, mobilitate urbană aferent PUG Eforie (2020)



Figura 24 – Rețeaua de cale ferată în orașul Eforie

Sursă: Studiul de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, mobilitate urbană aferent PUG Eforie (2020)



2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial.

2.7.1. Teritoriul intravilan al Orașului Eforie

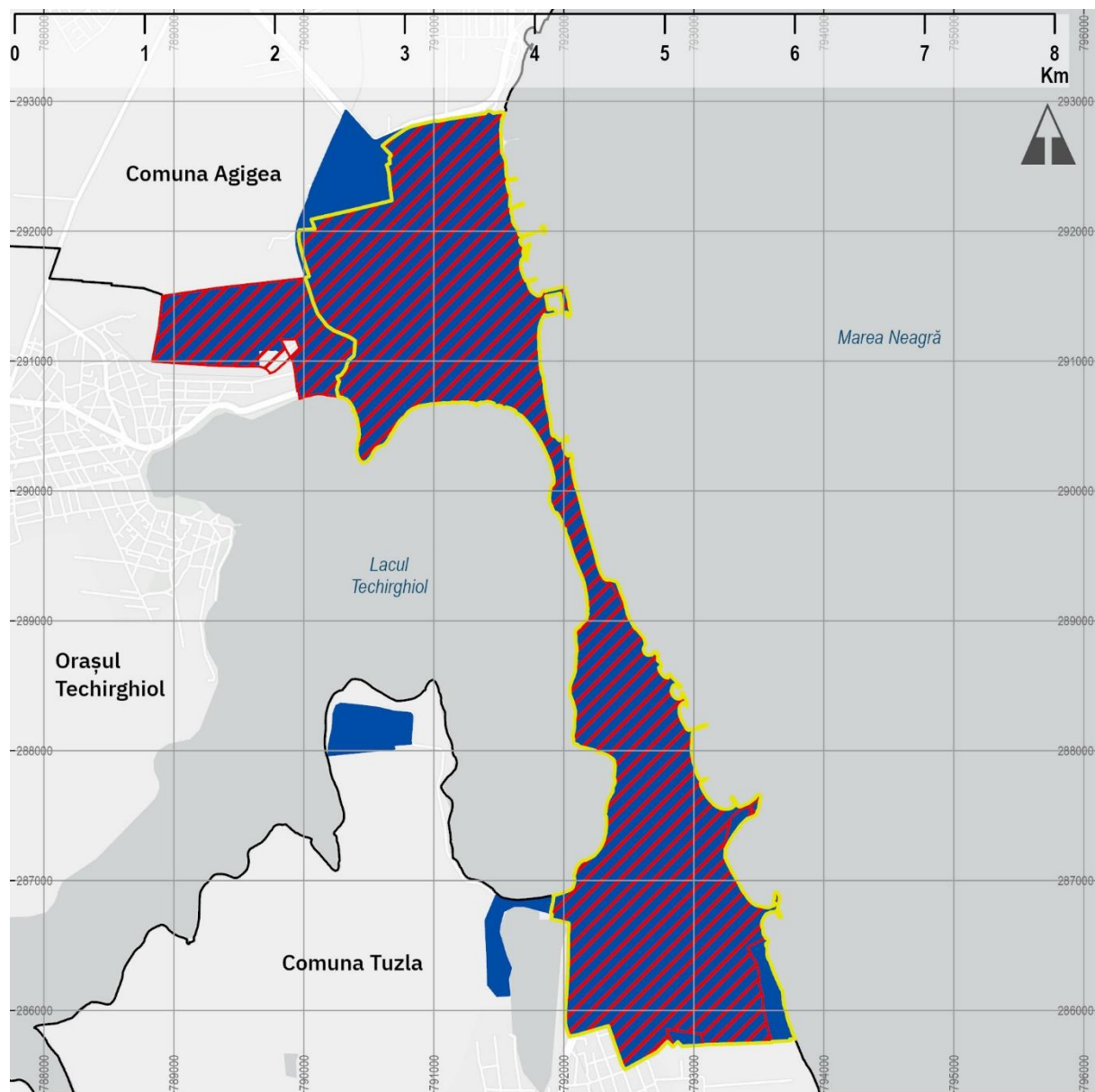
Conform Planului Urbanistic General al Orașului Eforie, în vigoare, aprobat prin H.C.L. Oraș Eforie nr 71 din data de 29.04.2002, **suprafața teritoriului administrativ la nivelul anului 2002 era de 868,29 ha**, din care teritoriul intravilan propus prin documentație ocupa toată suprafața teritoriului administrativ.

În perioada 2002–2017 limita teritoriului administrativ a fost modificată prin sentințe civile, în prezent **suprafața actuală a teritoriului fiind 716,17 ha** (conform datelor preluate din baza de date online a Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară – <http://geoportal.ancpi.ro>).

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 86,20 ha (din acte) 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 30,50 ha.

Conform datelor de la Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară teritoriul intravilan al orașului Eforie are o suprafață totală de 784,94 ha, dar 87.86 ha fac parte în prezent din UAT Techirghiol.



LEGENDĂ

LIMITE

-  Limita administrativă a U.A.T. -urilor din județul Constanța
-  Limita administrativă a Orașului Eforie (2023)
-  Limita intravilan existent cf. PUG 2002
-  Limita intravilan existent cf. ANCP

Figura 25 – Evoluția limitei administrative și de intravilan ale Orașului Eforie

Sursă: Proiectant



2.7.2. Zone funcționale la nivelul teritoriului intravilan

Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în limita teritoriului administrativ ilustrează categoriile de folosință ale terenurilor. La nivelul orașului există 1,27 ha teritoriu extravilan, reprezentat de păduri.

BILANȚ TERITORIAL AL FOLOSINȚEI SUPRAFEȚELOR DIN TERITORIUL ADMINISTRATIV PROPUȘ

	AGRICOL				NEAGRICOL					Total
	Arabil	Pășuni fânețe	Vii	Livezi	Păduri	Ape	Căi comunicații	Curți construcții	Neproductiv	
Extravilan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intravilan	0	0	0	0	0	5,33	62,61	800,36	0	868,29
Teritoriu adm.	0	0	0	0	0	5,33	62,61	800,36	0	868,29*
% din terit. adm.	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0,61%	7,21%	92,18%	0,00%	100,00%

Tabelul 3 – Bilanț teritorial al suprafețelor cuprinse în limita teritoriului administrativ al orașului Eforie

Sursă: Proiectant

Notă: Diferența de suprafață dintre teritoriul intravilan existent și teritoriului administrativ 2026 este rezultată ca urmare a modificărilor aduse limitei administrative, explicate în capitolul anterior.*

Bilanțul teritorial al zonelor funcționale existente (reglementate) cuprinse în limita teritoriului intravilan existent este prezentat mai jos:

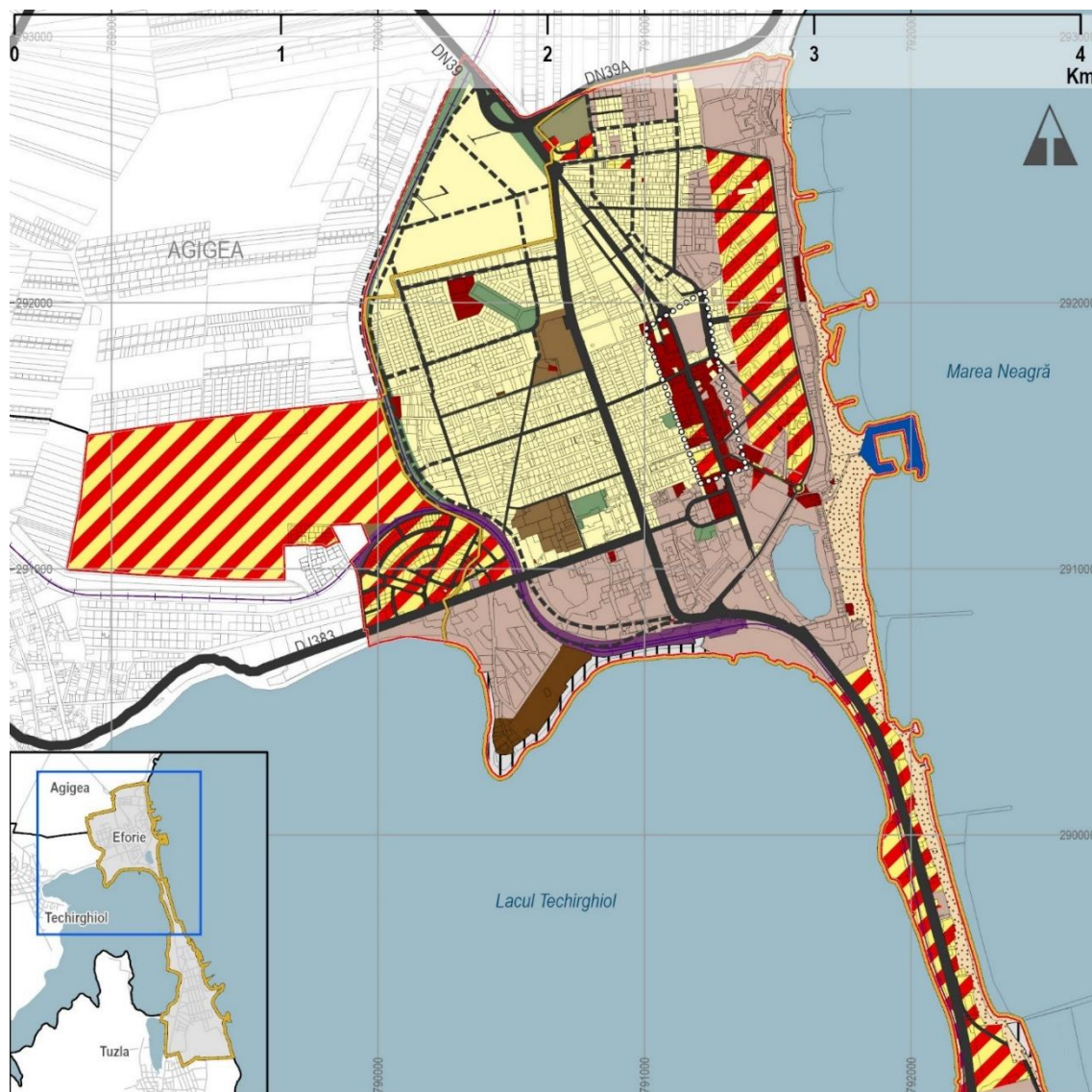
Zona funcțională	HA	%
Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	286,39	32,98%
Zonă mixtă	195,17	22,48%
Zonă instituții publice și servicii	24,50	2,82%
Zonă unități turistice și balneare	158,29	18,23%
Zonă unități industriale și depozitare	7,46	0,86%
Zonă gospodărie comunală, cimitire	26,02	3,00%
Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare	6,44	0,74%
Zonă spații plantate, agrement și sport	36,48	4,20%
Zonă destinație specială	3,09	0,36%
Zonă căi de comunicație rutiere și amenajări aferente	62,61	7,21%



Zona funcțională	HA	%
Zonă căi de comunicație feroviare și amenajări afereente	7,69	0,89%
Zonă port turistic	2,70	0,31%
Zonă plajă	28,70	3,30%
Zonă aflată permanent sub ape	5,33	0,61%
Zonă nereglementată	17,43	2,01%
Total	868,29	100,00%

Tabelul 4 – Bilanț teritorial al zonelor funcționale existente (reglementate) cuprinse în intravilanul existent

Sursă: Proiectant



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita administrativă a Orașului Eforie
- Limita administrativă a U.A.T. -urilor din județul Constanța
- Limita intravilanului existent cf. PUG aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 71/29.04.2002
- Limita zonelor centrale existente ale Orașului Eforie

CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

CATEGORIE

- Legături în teritoriu
- Tramă stradală principală
- Străzi propuse pe trasee noi în vigoare propuse prin PUG aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 71/29.04.2002

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Zonă mixtă
- Zonă instituții publice și servicii
- Zonă unități turistice și balneare
- Zonă unități industriale și depozitare
- Zonă gospodărie comunală, cimitire
- Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare
- Zonă spații plantate, agrement și sport
- Zonă destinație specială
- Zonă căi de comunicație rutiere și amenajări aferente
- Zonă căi de comunicație feroviare și amenajări aferente
- Zonă port turistic
- Zonă plajă
- Zonă aflată permanent sub ape
- Zonă nereglementată

Figura 26 – Zonificare funcțională existentă (reglementată) Eforie Nord

Sursă: Proiectant



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita administrativă a Orașului Eforie
- Limita administrativă a U.A.T. -urilor din județul Constanța
- Limita intravilanului existent cf. PUG aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 71/29.04.2002
- Limita zonelor centrale existente ale Orașului Eforie

CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

- Legături în teritoriu
- Tramă stradală principală
- Străzi propuse pe trasee noi în vigoare propuse prin PUG aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 71/29.04.2002

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ CF. DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE

- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare
- Zonă mixtă
- Zonă instituții publice și servicii
- Zonă unități turistice și balneare
- Zonă unități industriale și depozitare
- Zonă gospodărie comunală, cimitire
- Zonă construcții aferente lucrărilor tehnico - edilitare
- Zonă spații plantate, agrement și sport
- Zonă destinație specială
- Zonă căi de comunicație rutiere și amenajări aferente
- Zonă căi de comunicație feroviare și amenajări aferente
- Zonă port turistic
- Zonă plajă
- Zonă aflată permanent sub ape
- Zonă nereglementată

Figura 27 – Zonificare funcțională existentă (reglementată) Eforie Sud

Sursă: Proiectant



2.8. Zone cu riscuri naturale și antropice

2.8.1. Riscuri naturale

Teritoriul aferent orașului Eforie se caracterizează printr-un nivel moderat de expunere la riscuri naturale, cu o tendință de accentuare pe viitor cauzată de schimbările climatice. Astfel, furtunile pe mare și ploile, cu cantități excepționale de precipitații, contribuie semnificativ la accentuarea proceselor erozionale, care activează procese de versant, în special în zona de faleză. La acestea, se adaugă viscolele și secetele, care au un impact semnificativ la nivelul funcționalității orașului.

Risc de inundabilitate

Riscul de apariție a inundațiilor în orașul Eforie este legat de cantitățile mari de precipitații. Frecvența precipitațiilor abundente pe o perioadă scurtă de timp este destul de crescută în ultimele decade, impactul acestora asupra orașului Eforie fiind destul de ridicat.

Risc climatic

O problemă o constituie furtunile, în special din zona marină, din cauza cantităților ridicate de precipitații și intensificări ale vântului. Astfel, au loc inundații locale ale căilor de comunicație, terenurilor agricole sau subsolurilor clădirilor.

Reprezentative pentru zona de uscat sunt viscolul și secetele, care sunt dominante și au o frecvență și intensitate printre cele mai mari la nivelul țării. Viscolele afectează în special traficul rutier și feroviar și contribuie la accentuarea proceselor de tasare a solului și la degradarea vegetației și pot determina pagube economice.

Risc seismic

Din punct de vedere seismic, orașul Eforie este încadrat în zona de macro seismicitate I = 7 pe scara MSK, unde I reprezintă perioada medie de revenire de 50 ani⁶. Astfel, este influențată de seismele mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș.

Risc de instabilitate și eroziune

Orașul Eforie, aparținând țărmului sudic, prezintă un risc mediu și ridicat la eroziunea costieră. Apariția așezărilor și construcțiilor în proximitatea plajelor a eliminat protecția prin mijloace naturale, fiind abordat un regim artificial de protecție prin intermediul digurilor. Fenomenele de instabilitate se pot manifesta, astfel, pe malurile rețelei hidrografice majore. Cu toate acestea, suprapunerea teritoriului peste o zonă exclusiv de câmpie determină ca potențialul de alunecări de teren să fie destul de redus.

⁶

Conform S.R. 1100/1-93



Risc de incendii ale vegetației

Utilizarea focului deschis pe terenurile agricole și pentru arderea deșeurilor în cadrul gospodăriilor sunt cele care sporesc riscul apariției incendiilor de vegetație. De asemenea, apar incendieri ale vegetației și pe terenurile agricole cultivate cu cereale, deși această metodă are un impact semnificativ asupra calității solului.

Risc biologic

Fiind o zonă turistică, nu trebuie exclus riscul biologic de răspândire a unor boli care au căi de transmitere legate de aer sau apă.

2.8.2. Riscuri tehnologice

Risc datorat proximității față de obiective Seveso și IPPC

La nivelul orașului Eforie, sursele majore de risc tehnogen nu sunt prezente. Însă, un impact important îl pot avea obiectivele Seveso și IPPC, dintre care amintim de C.N.E. Cernavodă, amplasat la aproximativ 2 km S-E față de limita orașului. Cu toate acestea, orașul Eforie nu se încadrează în zona ce necesită măsuri planificate din timp pentru implementarea eficientă a acțiunilor de protecție pentru a reduce dozele acumulate pe termen lung din depuneri și prin ingestie.

Risc de poluare asociate activităților de transport

La nivelul orașului Eforie au fost identificate surse de poluare asociate activităților de transport, dintre care amintim:

- Transportul rutier, principala sursă de degradare a calității mediului urban prin infrastructură, zgomot și evacuarea noxelor;
- Transportul feroviar, desfășurat pe porțiunea Constanța-Mangalia, cu risc tehnogen limitat la zona aflată în proximitatea căii ferate;
- Transportul maritim, sursă de degradare a mediului și risc tehnologic pentru apele marine;
- Transportul petrolului și al produselor derivate din petrol, prezintă un risc asupra factorilor de mediu și produc disfuncționalități în teritoriu;
- Transportul aerian, concentrat în zona aeroporturilor Eforie și Tuzla, al căror trafic scăzut generează probleme de mediu reduse, având un impact mic asupra orașului.

În categoria acestor riscuri se încadrează și poluarea apelor de suprafață. Cantitatea ridicată de ape uzate deversate în Marea Neagră reprezintă un risc atât pentru mediul marin, cât și pentru zonele de înbăiere, afectând calitatea apei.

Risc tehnologic provenit din alte surse



Important de menționat este și riscul tehnologic provenit din alte surse, la nivelul orașului Eforie, pentru a asigura o abordare holistică a planificării și gestionării riscurilor, ceea ce poate contribui la protejarea împotriva amenințărilor neașteptate. Astfel, enumerăm următoarele:

- Sursele menajere și asimilabile celor menajere (în special din turism) sunt surse principale de degradare a mediului în orașul Eforie din cauza volumului de deșeuri;
- Depozitul de deșeuri neconform Eforie-Tuzla, prin gazele rezultate în urma proceselor de descompunere, reprezintă o sursă de risc tehnologic;
- Unitățile comerciale, de depozitare și prestări servicii contribuie la accentuarea degradării mediului, având în vedere amplasarea acestora în zone cu caracter rezidențial și modul de gestionare al problemelor generate;
- Sursele agricole, prin caracterul intensiv al culturilor (mecanizare, chimizare, irigații) sau prin utilizarea unor tehnici agricole inadecvate (utilizarea substanțelor chimice într-un mod eronat, fragmentarea excesivă a proprietății etc.). În ceea ce privește creșterea animalelor, această activitate presupune apariția mirosurilor neplăcute, a deșeurilor zootehnice în cantități crescute și a volumelor ridicate de ape uzate încărcate cu substanțe organice.



2.9. Echipare tehnico-edilitară

2.9.1. Gospodărirea apelor

Administrarea apelor subterane, apelor de suprafață și a patrimoniului public al statului cuprins în Anexa 12 a H.G. nr. 1705/2006 este realizată de către A.N. „Apele Romane”, respectiv în orașul Eforie de A.B.A. Dobrogea-Litoral.

Spațiul geografic al orașului Eforie se suprapune în totalitate peste bazinul hidrografic Litoral (Marea Neagră), cod cadastral RO15-1. De asemenea, pe teritoriul administrativ al orașului nu se regăsesc cursuri de apă cadastrate.

În localitatea Eforie Nord se regăsește lacul Belona, un lac artificial delimitat la nord și la vest de versantul înalt al localității Eforie Nord, la est prin cordonul litoral al Mării Negre și la sud-vest de lacul Techirghiol. Alimentarea cu apă a lacului Belona s-a făcut în trecut preponderent din acviferele subterane care sunt drenate de lac, iar în prezent alimentarea cu apă a lacului se face din apele dulci descărcate prin conducta de evacuare a acestora din coada lacului Techirghiol. Pentru deșurare în Marea Neagră, a fost adoptată varianta de evacuare a apei din lac printr-o conductă de la stăvilarul de evacuare până la portul de adăpostire din mare, lungimea tronsonului fiind de cca. 450 m.

Lacul Techirghiol se află amplasat pe teritoriul administrativ al orașului Techirghiol, iar malul estic al acestuia, pe o lungime de cca. 6,6 km, reprezintă limita administrativă dintre orașul Eforie și Techirghiol.

În urma inundațiilor provocate de cantitățile semnificative de precipitații și de gradul mare de agitație al mării, s-au executat lucrări de colectare și înlăturare a deșeurilor de pe plajă, precum și lucrări de completare cu nisip pe zonele de plajă cu ravene sau deficit de nisip.

Teritoriul orașului Eforie se suprapune peste următoarele corpuri de ape subterane cadastrate:

- Corpul de apă subterană RODL04 Cobadin-Mangalia;
- Corpul de apă subterană RODL06 Platforma Valahă;
- Corpul de apă subterană RODL10 Dobrogea de Sud.

Monitorizarea calității apelor pe teritoriul administrativ al orașului Eforie se realizează prin intermediul următoarelor stații:

- Techirghiol FE14 MA;
- Techirghiol FE14;
- Eforie Sud-Debarcader Sud-țârm.



2.9.2. Alimentarea cu apă

Orașul Eforie este încadrat în următoarele sisteme zonale distincte:

- Sistemul zonal de alimentare cu apă Agigea-Techirghiol-Eforie Nord;
- Sistemul zonal de alimentare cu apă Eforie Sud-Tuzla.

Distribuția apei către consumatori se face prin intermediul rețelelor de distribuție care, conform datelor de la INS⁷, s-au extins în ultimii 10 ani cu 22,3 km, reprezentând o creștere de 49% față de anul 2000 și de 14% față de anul 2010.

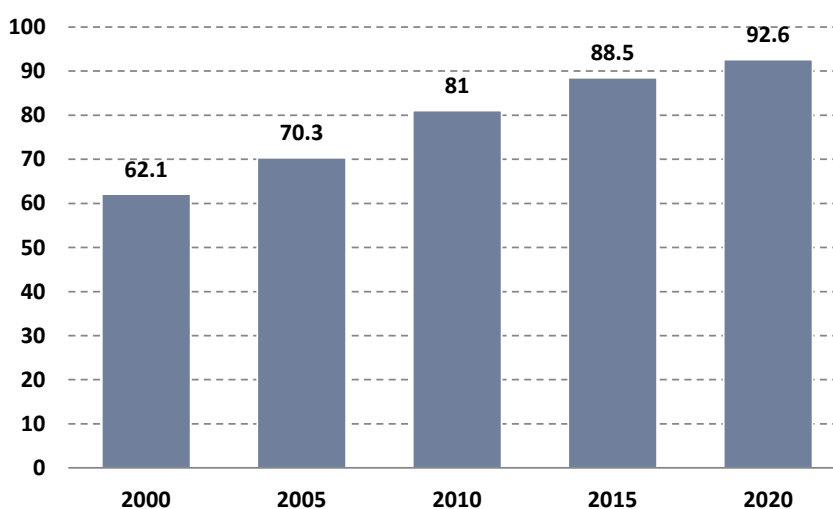


Figura 28 – Dinamica rețelei simple de distribuție a apei potabile în orașul Eforie, 2000–2020 (km)

Sursă: Studiul de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară aferent PUG Eforie (2022)

Printre disfuncționalitățile principale ale sistemului de alimentare cu apă putem preciza că rețeaua existentă nu acoperă întreaga suprafață administrativă a orașului, iar în unele zone sunt probleme cu rețeaua existentă, stadiu de uzură avansat, cu pierderi importante de apă sau conducte subdimensionate pentru necesarul de apă.

În sistemul de alimentare cu apă al celor două localități componente Eforie Nord și Eforie Sud există o conductă magistrală ce tranzitează rețeaua de distribuție a localității Eforie Nord, alături de zona dintre cele două localități și ajunge în rețeaua de distribuție a localității Eforie Sud.

Eforie Nord

⁷ Baza de date Tempo Online, Indicator GOS106B – Lungimea totală a rețelei simple de distribuție a apei potabile, pe județe și localități



Referitor la sistemul de alimentare cu apă în care este încadrată localitatea Eforie Nord, acesta deservește și localitățile Agigea, Techirghiol, Constanța, Cumpăna și Lazu. În prezent, alimentarea cu apă a localității Eforie Nord se realizează din Complexul Constanța Sud întrucât localitatea nu dispune de captare de apă din sursă proprie (locală).

Tratarea apei se realizează în două puncte distincte:

- Complexul de înmagazinare-pompare Constanța Sud;
- Complexul de înmagazinare-pompare Eforie Nord.

Pentru înmagazinarea apei se utilizează rezervorul amplasat în cadrul Complexului de înmagazinare-pompare Constanța Sud, având capacitatea de 20.000 m³.

Rețeaua de distribuție pentru alimentarea cu apă a localității Eforie Nord are lungimea de aproximativ 51.35 km și funcționează în două scenarii de operare:

- În funcționare normală (extra-sezon);
- În sezon estival.

Eforie Sud

Alimentarea cu apă a localității Eforie Sud este asigurată de sistemul zonal Eforie Sud-Tuzla. Captarea apei se realizează prin frontul de captare Biruința I, amplasat în estul localității Biruința, la cca. 5 km de malul vestic al lacului Techirghiol, și cuprinde un număr de 10 puțuri forate în funcțiune, dintr-un total de 15.

Tratarea apei se realizează în două puncte distincte:

- Stația de clorare Biruința I;
- Stația de rechlorare din Gospodăria de Apă Eforie Sud.

Înmagazinarea apei pentru localitățile Eforie Sud și Tuzla se face cu ajutorul a 4 rezervoare semi îngropate, două dintre acestea având capacitatea de 5.000 m³, celelalte având capacitatea de 1.000 m³. Transportul apei de la frontul de captare Biruința I la Complexul de înmagazinare-pompare Eforie Sud se realizează prin intermediul a doua conducte de aducțiune cu lungimea totală de aproximativ 18,3 km.

În prezent stația de pompare din cadrul complexului de înmagazinare-pompare Eforie Sud are în componența sa 2 grupuri de pompare și 2 pompe individuale.

Rețeaua de distribuție din localitatea Eforie Sud are o lungime de aproximativ 48 km.



2.9.3. Canalizarea și epurarea apelor uzate

Sistemul de canalizare existent al orașului cuprinde următoarele componente:

- Rețea de canalizare de tip mixt;
- Rețea de canalizare pluvială – descarcă apa colectată direct în Marea Neagră
- Stații de pompare apă uzată;
- Conducte de refulare și colectoare gravitaționale;
- Stație de Epurare.

Rețeaua de canalizare Eforie Nord preia și apele uzate din Techirghiol și Agigea, iar apa uzată colectată de rețeaua de canalizare din localitatea Eforie Nord este descărcată în rețeaua de canalizare din localitatea Eforie Sud, ajungând în final în stația de epurare Eforie Sud.

Sistemul de canalizare mixtă existent în aglomerarea Eforie Nord cuprinde 5 stații de pompare apă uzată după cum urmează:

- Stația de pompare a apelor uzate Băi Reci;
- Stația de pompare a apelor uzate ITTA Eforie Nord;
- Stația de pompare a apelor uzate Zona Nord;
- Stația de pompare a apelor uzate Steaua de Mare;
- Stația de pompare a apelor uzate Pod CFR Eforie Nord.

În ceea ce privește sistemul de colectare a apelor uzate, în aglomerarea Eforie Sud, acesta cuprinde 3 stații de pompare a apei uzate astfel:

- SPAU TBC;
- SPAU 1;
- SPAU 2.

Orașul Eforie dispune de o stație de epurare în partea de sud care este dimensionată pentru 140.000 l.e. la un debit mediu zilnic condiționat de climă. Apa uzată, tratată în stația de epurare inclusiv prin treaptă terțiară, va fi evacuată la 1.500 metri în largul Mării Negre, prin intermediul unei conducte de descărcare, asigurându-se astfel ecologizarea platoului continental și a apelor de îmbăiere din zonă.

La nivelul rețelei de canalizare, disfuncționalitatea principală este stadiul de uzură accentuat. În unele zone rețelele edilitare subterane nu sunt sistematizate, astfel că unele lucrări de intervenție la rețelele de apă-canal duc la deranjamente în rețelele electrice și invers. Unele tronsoane din rețeaua de canalizare traversează proprietăți private, intervențiile pentru activitățile de mentenanță realizându-se cu dificultate.



2.9.4. Alimentarea cu energie electrică

Pe teritoriul administrativ al orașului Eforie, CNTEE Transelectrica S.A. Sucursala de Transport Constanța nu deține instalații electrice de transport. Rețeaua electrică de distribuție, cu tensiune nominală de 110 kV, 20-6 kV, 0,4 kV, se află în gestiunea operatorului zonal E-Distribuție Dobrogea S.A.

În orașul Eforie, principala stație de transformare este Eforie Nord 110/20/10 kV, cu o putere de 40 MVA și un număr de 13 linii de medie tensiune.

Din axa de tensiune de 20 KV ce deservește orașului Eforie sunt racordate radial un număr de 78 de posturi de transformare (distribuție directă) ce alimentează rețeaua de distribuție de joasă tensiune locală. Posturile de transformare din orașul Eforie se împart după tipul constructiv astfel:

- Posturi de transformare în cabină zidită (PTCZ) – 34 posturi;
- Posturi de transformare de tip aerian (PTA) – 7 posturi;
- Posturi de transformare amplasate subteran (PTS) – 3 posturi;
- Posturi de transformare în anvelopă de beton (PTAB) – 3 posturi;
- Posturi de transformare în construcție metalică (PTM) – 1 post.

Pentru 30 de posturi nu se cunoaște tipul constructiv al acestora.

Lungimea rețelelor de medie tensiune este de 54 km, în timp ce lungimea rețelelor de joasă tensiune este de aproximativ 129 km.

În ceea ce privește serviciul de iluminat public, acesta cuprinde iluminatul stradal-rutier, stradal-pietonal, arhitectural, ornamental și ornamental-festiv. Iluminatul public deservește o lungime totală de 56 km.

Principala disfuncționalitate privind infrastructura de alimentare cu energie electrică în orașul Eforie este legată de gradul de acoperirea cu linii de joasă tensiune a perimetrelor nou construite care solicită noi posturi de transformare împreună cu racordurile aferente de 20 KV.



2.9.5. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură a consumatorilor din orașul Eforie se realizează astfel:

- Prin centrale termice individuale aparținând diverselor persoane juridice sau fizice și care deservește respectivii consumatori;
- Local, pentru consumatorii individuali, cu sobe funcționând pe gaze naturale, combustibil lichid sau combustibil solid.

Disfuncționalitățile sunt legate de insuficienta dezvoltare a energiilor alternative, înlocuirea cu centrale proprii, avarii și incidente în rețea din cauza lipsei modernizării acesteia, distanțele mari între sursă și furnizori, depozitarea necorespunzătoare a combustibililor, conductele se intersectează cu alte rețele etc.

2.9.6. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, Orașul Eforie dispune de un sistem centralizat de gaze, distribuția fiind asigurată de S.C. DISTRIGAZ SUD REȚELE S.R.L.

Dimensiunea rețelei de distribuție a fost realizată astfel încât să poată fi satisfăcut necesarul de gaze naturale atât pentru consumatori existenți, cât și viitori. Lungimea totală a conductelor de distribuție prezintă un trend ascendent. Astfel, conductele de distribuție au o lungime totală de 61.714 m, repartizată pe cele două localități componente după cum urmează:

- Eforie Nord – 35.887 m;
- Eforie Sud – 25.864 m.

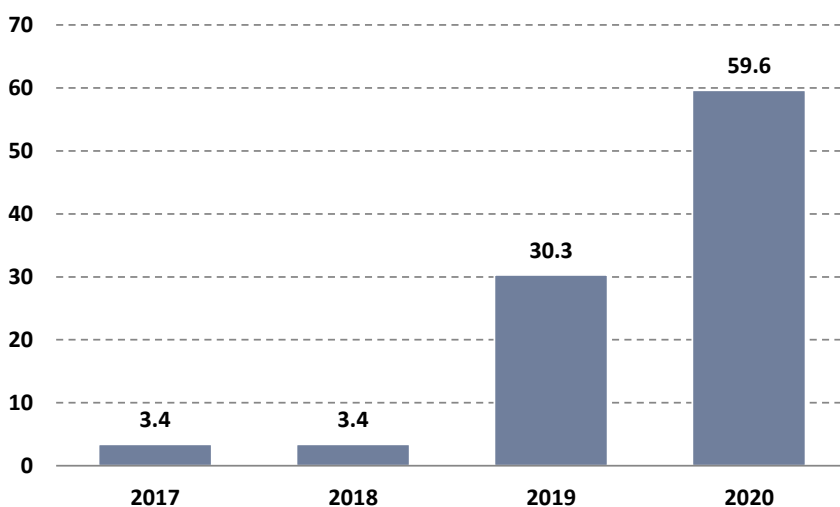


Figura 29 – Dinamica lungimii totale a conductelor de distribuție a gazelor în orașul Eforie, 2017-2020 (km)

Sursă: Studiul de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară aferent PUG Eforie (2022)



Conductele sunt amplasate numai în domeniul public al orașului Eforie, în trotuar sau carosabil.

Din punctul de vedere al cantității de gaze naturale livrate consumatorilor prin rețele de distribuție, evoluția la nivelul perioadei analizate 2017-2020 prezintă un trend ascendent, evidențiindu-se o creștere majoră de la înființarea sistemului de distribuție în anul 2017.

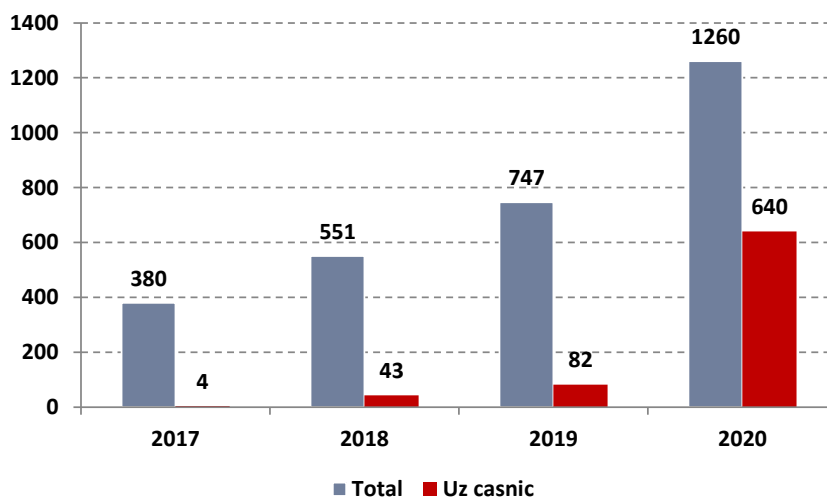


Figura 30 – Evoluția gazelor naturale distribuite, după destinație, 2017-2020 (mii mc)

Sursă: Studiul de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară aferent PUG Eforie (2022)

În ceea ce privește rețeaua de alimentare gaze naturale, menționăm ca disfuncționalități:

- La fel ca și rețelele de electricitate, magistralele de gaz tranzitează anumite zone construite, impunând astfel, restricții în dezvoltare, din cauza zonelor de protecție și de siguranță;
- Existența unor zone de locuire individuală nedeservite de rețeaua de alimentare cu gaze.



2.9.7. Rețele de telecomunicații

Într-o perspectivă pe termen mediu, sectorul comunicațiilor electronice din orașul Eforie a cunoscut și se va bucura în continuare de ritmuri susținute de creștere.

Pe teritoriul orașului Eforie, există instalații de telecomunicații în administrarea mai multor societăți după cum urmează:

- Canalizații telefonice;
- Cabluri cu fibra optica;
- Cabluri tc. interurbane în săpătură;
- Cabluri tc. aeriene montate pe stâlpi.

Beneficiind de regimul de autorizare generală facil, furnizarea serviciilor de internet, transmisiuni de date, telefonie fixă, precum și de retransmisie a programelor TV, este disputată în continuare de un număr mare de furnizori operaționali.

Peste 92% din piața de internet fix este deservită de un număr de 6 furnizori.

Pe de altă parte, în contextul regimului de licențiere a frecvențelor radio, 4 grupuri de companii ce se regăsesc în orașul Eforie (Orange România, RCS&RCS, Telekom Romania Mobile Communications și Vodafone Romania) și sunt furnizori de rețele și servicii de comunicații mobile cu acoperire națională.

Astfel, dacă acoperirea populației cu rețele GSM, UMTS și HSPA este aproape completă, acoperirea populației cu servicii LTE (Long-Term Evolution) este în proces de creștere accelerată.

La nivelul rețelei de telecomunicații, disfuncționalitatea principală este amplasarea acestora pe stâlpii din beton armat alături de rețeaua de distribuție a energiei electrice, atât pentru iluminatul public, cât și pentru racordurile imobilelor, cauzând frecvent defecțiuni ale celor 2 rețele.

2.9.8. Gospodărie comunală

În mediul urban și rural din județul Constanța, activitățile de colectare a deșeurilor sunt realizate de societăți de salubritate licențiate. Frecvența de colectare variază de la oraș la oraș și în funcție de sezon și solicitarea primăriilor. Pe timp de vară, colectarea deșeurilor din piețe, de la unitățile de alimentație publică și în zonele cu blocuri trebuie realizată zilnic din cauza temperaturilor ridicate și a cantităților de deșeuri organice generate. În municipiul Constanța și în localitățile din zona litorală în sezonul estival colectarea se efectuează zilnic pentru zonele de blocuri și săptămânal pentru zonele de case individuale, în funcție de anotimp și solicitarea Primăriei.



În prezent, activitatea de gestiune a serviciului de salubritate pe raza orașului Eforie, este asigurată de S.C. Iridex Grup Salubritate S.R.L..

Salubritatea constă în:

- Precolectarea, colectarea și transportul deșeurilor municipale din deșeurile menajere
- Colectare separată și transportul separat al deșeurilor municipale și al deșeurilor similare provenind din activități comerciale din industrie și instituții, inclusiv fracții colectate separat
- Colectarea și transportul deșeurilor provenite din locuințe, generate din activități de reamenajare și reabilitare interioară și/sau exterioară a acestora
- Colectare și transport în vederea predării spre valorificare a tuturor tipurilor de deșeuri industriale reciclabile (carton și hârtie, mase plastice, sticlă, etc.)
- Măturat (manual și mecanizat), spălat (manual și mecanizat), stropit și întreținere căi publice, răzuit și curățat rigole, curățat și răzuit trotuare și borduri
- Dezăpezire și combaterea poleiului, curățarea și transportul zăpezii de pe căile publice și menținerea în funcțiune a acestora pe timp de polei și îngheț.

Precolectarea deșeurilor reciclabile pentru blocuri de locuințe și gospodării individuale se realizează la platformele de precolectare ardate.

Pentru agenții economici, precolectarea deșeurilor reciclabile se face în recipiente standardizați, în funcție de deșeul colectat selectiv, procurați de fiecare agent economic în parte.

Transportul deșeurilor se face cu autovehiculele din dotare.

Deșeurile colectate și care au suferit operațiuni de tratare se predau numai unităților autorizate pentru prelucrarea acestora. Deșeurile colectate sunt transportate direct de la generator la instalația de valorificare/ eliminare finală, fără stocare temporară a acestora.

Deșeurile sunt transportate la Centrul de management integrat al deșeurilor Costinești



2.10. Probleme de mediu

2.10.1. Cadrul natural

Caracteristicile cadrului natural al orașului Eforie au fost prezentate în cadrul secțiunii 2.2. Elemente de cadru natural.

2.10.2. Resurse naturale ale solului și subsolului

Orașul Eforie este încadrat ca având o concentrare mare de resurse naturale.

Resurse neregenerabile

În ceea ce privește resursele neregenerabile ale orașului Eforie, se atrage atenția asupra deficitului acut de astfel de resurse.

Resurse regenerabile

Din perspectiva resurselor energetice regenerabile, potențialul orașului Eforie este ridicat. Se remarcă în special resursele asociate Mării Negre. Energia eoliană, solară și cea a valurilor pot fi utilizate pentru producerea de energie.

În ceea ce privește apele de suprafață, se constată existența unui potențial scăzut și cu condiționări legate de componenta calitativă. Potențialul piscicol și cel balneoclimateric al zonei este unul ridicat, în special în zona Mării Negre și Lacului Techirghiol. Legat de apele marine se remarcă potențialul de utilizare pentru activități balneoclimaterice.

Potențialul natural al orașului Eforie este unul inexistent dacă se iau în calcul resursele de apă potabilă și cele forestiere. În ceea ce privește zonele forestiere și cinegetice, potențialul de producție al orașului Eforie este inexistent, nefiind înregistrate suprafețe forestiere, nici încadrate în fonduri de vânătoare.

Terenuri agricole

Resursele de sol au potențial redus de utilizare din cauza suprafeței agricole extrem de reduse. În orașul Eforie, solurile nu se constituie într-o resursă foarte importantă pentru asigurarea bazei alimentare. Mai puțin de 6% din suprafața totală a orașului este reprezentată de terenuri agricole.

Solurile din orașul Eforie se caracterizează printr-o fertilitate medie spre scăzută, regimul climatic caracterizat prin frecvența ridicată a secetelor impunând utilizarea irigațiilor pentru agricultură.

Probleme deosebite la nivelul solurilor apar datorită vulnerabilității ridicate la pierderea de nutrienți (scăderea cantității de humus), formare de hardpan, eroziunea eoliană și fluviatilă (în special pentru solurile cu textură nisipoasă), precum și la procesele de tasare, sufoziune,



înmlăștinire. De asemenea, în cazul solurilor cu textură nisipoasă apare problema capacității reduse de retenție a apei și substanțelor nutritive, cu incidență asupra productivității solurilor.

Astfel, se remarcă faptul că potențialul natural al zonei este: ridicat la nivelul resurselor energetice eoliene, solare și legate de valuri, precum și la nivelul resurselor piscicole și balneoclimateric; mediu la nivelul resurselor climatice și de sol; scăzut în ceea ce privește resursele de sol și inexistent în ceea ce privește resursele de apă dulce și forestiere.

2.10.3. Spații plantate

Prin Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sunt stabilite următoarele categorii de spații verzi cuprinse în intravilanul localităților:

- spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- spații verzi publice de folosință specializată:
 - grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 - cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 - baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- păduri de agrement.
- pepiniere și sere.

La nivelul analizei spațiilor verzi existente (subzona spații verzi amenajate, subzona pentru sport și agrement, subzona pentru perdele de protecție) suprafața ocupată de acestea împreună cu subzona pentru cimitire ocupau un procent de 6,20% din intravilan.

Principalele spații plantate amenajate existente la nivelul orașului Eforie și deschise publicului sunt reprezentate de:

- Parcul Movilă;
- Parcul Teatrul de Vară;
- Parcul Central.



2.10.4. Indicarea zonelor de recreere, odihnă, agrement, tratament

Eforie este o zonă complexă, cu o diversitate a habitatelor naturale (marine, ape dulci și foarte sărate), care au contribuit la dezvoltarea unui important ansamblu turistic (Eforie Nord și Eforie Sud). Stațiunile Eforie Nord și Eforie Sud au o dublă specializare, respectiv agrement și spa, oferind multe posibilități de tratamente care utilizează apa sărată și noroiul sapropelic, pentru o gamă largă de afecțiuni.

Potențialul piscicol și cel balneoclimateric al zonei este unul ridicat, în special în zona Mării Negre și lacului Techirghiol. Cunoscut încă din vechime pentru calitățile curative ale apei și nămolului, lacul Techirghiol este un liman maritim, cu apă suprasărată care prezintă interes balneo-terapeutic, apa având calități deosebite. Salinitatea lacului Techirghiol permite dezvoltarea de mici crustacee, cum ar fi Artemia salina, care produc nămol biogenic folosit în activitățile medicale și terapeutice.

Datorită locației sale favorabile și a infrastructurii actuale, Marina Eforie (Portul Turistic Belona) are un potențial ridicat pentru turismul nautic, activități sportive și divertisment. Capacitatea portului permite organizarea de activități sportive, cum ar fi cursele cu bărci cu motor.

2.10.5. Obiective industriale și zone periculoase

Sursele industriale din orașul Eforie sunt în număr mic și nu sunt de mari dimensiuni. Cu toate acestea, trebuie avute în vedere unitățile industriale mari din localitățile învecinate, încadrate în categoria obiectivelor Seveso și IPPC.

2.10.6. Calitatea factorilor de mediu

Din punct de vedere al calității mediului, cu excepția zonelor situate în imediata proximitate a zonelor de circulație rutieră, se poate afirma că nivelul calității mediului este unul foarte bun, fiind un element de potențial natural important de luat în considerare pentru menținere sau chiar ameliorare. De altfel, acest lucru este absolut necesar având în vedere caracterul de stațiune balneoclimaterică al orașului Eforie.

Calitatea aerului

Calitatea aerului în orașul Eforie este monitorizată la stația de măsurare în timp real, amplasată în orașul Constanța – CT 2 (stație de fond urban). Ea măsoară nivelele medii de poluare în interiorul unei zone urbane ample, datorate unor fenomene produse în interiorul orașului, cu posibile contribuții semnificative datorate unor fenomene de transport care provin din exteriorul orașului. Ea este reprezentativă pentru o rază de 100 m – 1 km.

Sunt măsurați următorii poluanți:



- SO₂, NO₂, NO_x, NO, O₃, CO – cu analizoare automate – date medii orare
- PM 10, Benzen – cu prelevatoare automate – analiza în laborator – date medii zilnice
- Parametrii meteo – direcția și viteza vântului, presiune, temperatură, radiație solară, umiditate relativă, precipitații

Principalele surse de poluare a aerului la nivelul orașului Eforie sunt:

- Proximitatea față de Portul Industrial Constanța;
- Sursele mobile (transporturi rutiere și feroviare);
- Sursele industriale, care la nivelul orașului Eforie sunt în număr și dimensiuni reduse, dar se pot constitui în surse de poluare a aerului la nivel local;
- Obiectivele industriale Seveso (din județul Constanța), în cazul accidentelor tehnologice;
- Depozitele de deșeuri.

Calitatea apei

Calitatea apelor din orașul Eforie este influențată de numărul de surse de poluare existente, dar și de caracterul predominant difuz al acestora. Dacă ne referim la sistemele hidrologice mari din zonă, trebuie menționat faptul că orașul Eforie are o contribuție minoră la degradarea calității apelor.

Din punct de vedere calitativ, stratul freatic din orașul Eforie nu îndeplinește criteriile de potabilitate, fiind puternic mineralizat. Problemele de calitate sunt accentuate de infiltrarea apelor din precipitații, care spală poluanții existenți în depozitele de suprafață.

La nivelul calității apelor, sursele rezidențiale sunt principalele responsabile pentru starea ecologică a Lacului Belona și, local, a Mării Negre. Lacul Belona are probleme în ceea ce privește indicatorii de oxigen, nutrienți și biologici, unde apa este încadrată în starea ecologică moderată. Lacul Belona are caracteristici similare cu lacul Techirghiol, acesta având, la rândul său, starea ecologică moderată. În zona Mării Negre se semnalează o ușoară încărcare cu compuși ai azotului și fosforului, RAJA SE Eforie Sud fiind cea care evacuează ape uzate menajere în Marea Neagră.

Calitatea solurilor

Principalele probleme care afectează solurile sunt legate de:

- Pierderea de nutrienți (scăderea cantității de humus);
- Formarea de hardpan;
- Eroziunea eoliană și fluviatilă (în special pentru solurile cu textură nisipoasă);
- Procesele de tasare, sufoziune, înmlăștinire;



- Capacitatea redusă de retenție a apei și substanțelor nutritive, în cazul solurilor cu textură nisipoasă.

În orașul Eforie, solurile nu se constituie într-o resursă foarte importantă pentru asigurarea bazei alimentare. Principalele activități care conduc la poluarea solurilor sunt legate de urbanizare. Cu toate acestea, principala problemă a solurilor din orașul Eforie este legată de acoperirea acestora cu suprafețe impermeabile. De menționat sunt și degradările provocate prin depozitarea necontrolată a deșeurilor, problemele cele mai mari fiind prezente la periferia orașului.

Din punct de vedere al fertilității solurilor din orașul Eforie, acestea se caracterizează printr-o fertilitate variabilă influențată de regimul climatic.

Zgomot

Principalele surse de zgomot cu manifestare mai extinsă la nivelul orașului Eforie sunt cele mobile (traficul rutier), sursele staționare având o acțiune locală, de cele mai multe ori nesemnificativă (unitățile turistice și asociate acestora, spațiile comerciale, unitățile școlare, etc.). În timpul verii probleme locale se conturează în jurul teraselor și restaurantelor.

2.10.7. Riscuri antropice / tehnologice

Pe teritoriul orașului Eforie, principalele riscuri antropice sunt reprezentate de:

- Linii de înaltă și medie tensiune;
- Depozitarea necontrolată a pământului rezultat din excavații;
- Depozitarea necontrolată a deșeurilor.

Viitoarele construcții vor fi amplasate la o distanță corespunzătoare față de acestea, distanța minimă fiind stabilită de autoritatea aparținătoare.

Depozitarea necontrolată a deșeurilor în zona cursurilor de apă poate conduce la bararea artificială a acestora.

Din punct de vedere al riscurilor tehnologice, sursele majore nu sunt prezente însă, un impact important îl pot avea obiectivele Seveso și IPPC.

De asemenea, subiectul caracteristicilor riscurilor antropice / tehnologice ale orașului Eforie a fost detaliat în cadrul secțiunii **2.8. Zone cu riscuri naturale și antropice**.



2.11. Necesități și opțiuni ale populației

În vederea identificării problemelor și a opțiunilor de dezvoltare ale locuitorilor orașului s-a realizat un chestionar online în perioada ianuarie – martie 2021, la finalul căreia au fost înregistrate 300 de răspunsuri din partea populației.

Principalele obiective ale analizei au fost:

- Identificarea calităților percepute de către locuitori cu privire la localitate, în general;
- Identificarea principalelor calități percepute de către locuitori cu privire la fiecare subzonă/cartier din cadrul localității;
- Identificarea nevoilor populației privind servicii de învățământ, sănătate, cultură, ca elemente complementare ale locuirii, ce asigură o bună calitate a vieții pentru populație și o dezvoltare viitoare coerentă a comunității;
- Identificarea priorităților de dezvoltare din punctul de vedere al locuitorilor;
- Stabilirea principalilor indicatori privind evoluția locuirii, construcțiilor, infrastructurii de circulații și rețelelor edilitare.

Structura populației care a participat în cadrul acestui sondaj, în raport cu sexul acestora, scoate în evidență o majoritate a persoanelor de sex feminin. Astfel, din totalul respondenților, doar 41.75% au fost bărbați, în timp ce 58.25% au fost femei.

Analiza distribuției lor pe vârste, însă, arată un mult mai mare echilibru, atât femeile cât și bărbații participanți la studiul nostru acoperind o paletă amplă de categorii de vârstă. Cea mai tânără participantă la acest studiu este o persoană de sex feminin, în vârstă de 14 ani, în timp ce vârsta cea mai înaintată este de 70 ani, din această categorie făcând parte patru persoane, două de sex feminin și două de sex masculin

În urma analizei datelor privind **nivelul de educație al populației respondente**, putem observa faptul că participanții la acest studiu au un nivel ridicat de educație, în cea mai mare măsură. Astfel, 48.15% dintre respondenți au menționat faptul că au finalizat o instituție de învățământ superior de lungă durată (master sau doctorat). Procente semnificative din populație au menționat faptul că au finalizat liceul (12 clase), reprezentând 22.22% din total sau învățământ superior de scurtă durată (colegiu), reprezentând 16.16% din totalul respondenților.

Dat fiind gradul ridicat de educație al persoanelor care au participat la acest sondaj, se remarcă faptul că cea mai mare parte a acestora sunt salariați cu studii superioare (reprezentând 43,77% din totalul respondenților). Următorul procent, la distanță foarte mare, este reprezentat de populația de salariați cu studii medii. Acest procent al populației reprezintă 16,16% din total. Așa cum am menționat anterior, numărul persoanelor aflate la vârsta pensionării este relativ redus în cadrul sondajului, ei însă reprezentând aproximativ



8,75% din totalul respondenților. Există însă numeroase alte categorii care se fac remarcate în acest studiu, chiar dacă sunt prezente în procente mult mai reduse. Diversitatea categoriilor socio-profesionale ne oferă însă posibilitatea obținerii unor informații foarte diverse cu privire la diferite categorii de probleme percepute de către locuitorii orașului Eforie.

Analiza veniturilor persoanelor care au participat în cadrul acestui studiu scoate în evidență o paletă foarte largă, distribuția lor în cadrul studiului fiind relativ echilibrată. Astfel, Trebuie menționat faptul că 21.55% dintre respondenți nu au dorit să răspundă acestei întrebări. Cel mai mare procent al populației respondente este reprezentat de persoanele care au, ca venit lunar în gospodărie, între 3001-5000 lei, urmați fiind de cei care au venituri lunare în gospodărie puțin peste minimul pe economie, adică între 1346-3000 lei.

Remarcăm faptul că, în cadrul studiului, există un procent de 8.42% care a menționat un venit lunar în gospodărie mai mic de 1 346 lei, putând fi încadrați în categoria persoanelor cu venituri mici.

Persoanele care au răspuns acestui sondaj sunt, în proporție de aproximativ 50%, născute în orașul Eforie, ceea ce le oferă o cunoaștere amplă nu doar a prezentului localității, ci și a manierei sale de evoluție, a modului în care acest oraș s-a transformat pe parcursul anilor. Totodată, un procent mare, de 29,05% din totalul respondenților locuiește aici de mai mult de 10 ani, fapt ce vine să întărească afirmații cu privire la gradul ridicat de cunoaștere a localității de către populația care a participat la sondaj.

Dintre respondenții care nu s-au născut în localitate, cea mai mare parte a lor provin dintr-un alt oraș mare, numărul celor care provin dintr-un oraș mic sau dintr-o zonă rurală fiind destul de redus în cadrul acestei anchete. Ei reprezintă doar 25,69% din totalul persoanelor care au răspuns anchetei și nu s-au născut în Eforie.

Cea mai mare parte a respondenților ce au participat la acest sondaj, locuiesc în locuințe individuale (case/vile). Așa cum se poate observa în graficele prezentate mai jos, 69,75% din totalul respondenților din Eforie Nord au menționat că locuiesc într-o astfel de locuință, în timp ce procentul pentru locuitorii din Eforie Sud care au participat la acest sondaj este de 75,56%. În Eforie Nord a existat un mic procent, de doar 1,23% din totalul celor care au participat la studiu, care nu au dorit să divulge această informație. Totodată, așa cum se poate observa, proporția dintre cele două localități este echilibrată în ceea ce privește forma de locuire. Dominanta este locuirea individuală, urmată, din punct de vedere procentual, de locuirea colectivă (apartamente în bloc) și pe locul al treilea, de apartamente în case/vile. Pentru locuirea colectivă, respondenții sunt repartizați astfel: 23,46% din totalul respondenților din Eforie Nord locuiesc în apartamente în blocuri în timp ce 17,04% dintre respondenții din Eforie Sud locuiesc în apartamente în blocuri.



Cei mai mulți dintre respondenții interogați au menționat că locuiesc în apartament în bloc (locuire colectivă) – 63,77%. Acestui procent îi urmează cel al respondenților care locuiesc în case/vile (locuire individuală).

Fiind o cunoscută stațiune turistică, în cadrul acestui sondaj am fost interesați de maniera în care participanții la studiu locuiesc în cadrul localității (dacă este o locuință temporară, de vacanță sau dacă este o locuință permanentă). În urma răspunsurilor primite din partea locuitorilor care au participat la studiu, se remarcă faptul că cea mai mare parte a respondenților locuiesc în mod permanent în orașul Eforie, fapt ce ne permite cunoașterea în profunzime a problemelor orașului, așa cum sunt ele percepute de către locuitori. Doar 7.09% dintre respondenți au menționat că dețin în orașul Eforie o locuință temporară (de vacanță), reprezentând în cifre brute, 21 de respondenți. Dintre aceștia, 11 persoane sunt din Eforie Nord și 10 persoane din Eforie Sud.

În urma analizei datelor privind numărul de copii aflați în întreținere/gospodărie, se remarcă faptul că cea mai mare parte a respondenților acestui sondaj nu au niciun copil în întreținere (35.69%) sau au 1 singur copil (31.31%). Din totalul participanților la sondaj, 21.89% au menționat faptul că au 2 copii în întreținere în gospodărie. Există în cadrul sondajului doar 5 familii cu 3 copii și alte trei familii care pot fi considerate numeroase (cu 7, 8 respectiv 10 copii în întreținere). Aproximativ 8.42% dintre respondenți nu au dorit să răspundă acestei întrebări.

Analizând răspunsurile primite din partea locuitorilor orașului Eforie se observă o diversitate foarte mare de repere, atât din perspectiva categoriilor identificate (străzi, instituții de cultură, educație, comerț, spații verzi, zone turistice etc), cât și din perspectiva importanței acestora – de la nivelul orașului, la nivelul subzonei sau la nivel local (repere personale).

Localitatea Eforie este ponderată de cele două subdiviziuni administrative, Eforie Nord și Eforie Sud, care acționează ca elemente echivalente ca intensitate. Eforie Nord beneficiază de numeroase repere turistice (hoteluri, zone comerciale) în timp ce Eforie Sud beneficiază de repere de agrement (cele două spații verzi – Parcul Ion Movilă și Parcul Central, spre exemplu, fiind foarte prezente în mentalul colectiv. Așa cum era de așteptat, dezvoltarea nord-sud impactează puternic iar multe dintre reperele menționate de localnici se situează de-a lungul litoralului (faleza, Marea Neagră, plajele), punctând totodată anumite elemente de inflexiune de-a lungul litoralului (Capul Turcului, spre exemplu).

Se disting două zone de concentrare a zonelor de interes. Una este în zona centrală a localității Eforie Sud și cuprinde Primăria, Parcul „Ion Movilă”, Parcul Central împreună cu Teatrul de Vară (care este un reper, deși localnicii susțin că trebuie reabilitat cu celeritate). În localitatea Eforie Nord identificăm o zonă de interes chiar la intrare, în zona sensului giratoriu de la Belona, cuprinzând Plaja Belona, Lacul Belona, ajungând până la Băile reci



Eforie Nord. Tot în această zonă se găsește și Gara Eforie. Chiar dacă aceasta nu a fost deloc identificată ca reper de către localnici, ea reprezintă o poartă importantă de intrare în oraș și totodată, un mare potențial de dezvoltare pentru localitate.

Locuitorii orașului Eforie au fost rugați să menționeze trei calități importante, în opinia lor, cu privire la această localitate. Trebuie menționat faptul că, din totalul respondenților, 22,90% nu au dorit să răspundă sau nu au menționat trei calități. În urma analizei răspunsurilor primite, însă, au rezultat următoarele categorii de calități percepute de către populație.

Una dintre cele mai importante calități ale localității Eforie, în opinia persoanelor care au participat la acest sondaj, este liniștea. Mulți locuitori au menționat faptul că localitatea este una liniștită, cu infrafracționalitate scăzută, un oraș mic ce se poate străbate ușor. Totodată, dată fiind atractivitatea sa din sezonul estival, la acest capitol oamenii au simțit nevoia de a preciza faptul că liniștea atât de apreciată a localității este prezentă doar în extrasezon, vara stațiunea fiind destul de aglomerată de turiști.

Alte calități foarte apreciate de către locuitori sunt proximitatea Mării Negre, faleza și plajele. Totodată, însă, aceștia precizează faptul că zona turistică, formată în jurul obiectivelor menționate anterior, ar putea fi mult mai frumos amenajată.

Locuitorii văd un potențial ridicat în turism, datorită poziției geografice avantajoase. Menționează, însă, faptul că deocamdată acesta nu este la cote înalte și că este loc de o dezvoltare mai bună a localității, din perspectivă turistică, care ar putea include și valorifica mult mai bine Lacul Techirghiol aflat în proximitate.

Dată fiind natura extrem de subiectivă a răspunsurilor, ele fiind raportate în permanență la problema resimțită cel mai acut de către locuitori, am decis ca în cadrul prezentului capitol să prezentăm datele primite din partea populației atât la nivel general, cât și raportându-ne la localitatea din care provin respondenții. Orașul Eforie este un caz particular, cele două subdiviziuni, Eforie Nord și Eforie Sud, fiind echivalente ca importanță și dimensiune. Astfel, considerăm necesară raportarea problemelor menționate de către populație și prin referire la locul de reședință al respondenților.

Prezentând problemele generale ale orașului Eforie, locuitorii au specificat, cu precădere, starea proastă a străzilor din localitate. Astfel, cei mai mulți dintre locuitorii care au participat la acest sondaj au menționat faptul că în Eforie sunt multe gropi, există străzi neasfaltate (în special în zonele periferice ale orașului) și sunt insuficiente treceri pietonale. Pe locul al II-lea în topul problemelor menționate de către locuitori se găsește problema privind curățenia orașului. "Toate străzile sunt într-o stare deplorabilă! Foarte multe gunoaie!" (bărbat, 62 ani, lucrător pe cont propriu – PFA, AF, liber profesionist). Respondenții menționează faptul că ar fi necesară amplasarea mai multor coșuri de gunoi pe străzi, pentru a nu mai fi atât de multe gunoaie aruncate pe jos.



Locuitorii menționează turismul haotic din orașul lor, precizând faptul că, exceptând plajele, localitatea nu beneficiază de alte atracții pentru turiști. Este menționată chiar absența unei viziuni coerente din perspectivă turistică. Este precizat faptul că multe dintre construcțiile existente sunt lăsate în paragină (incluzând teatrul de vară), iar construcțiile noi sunt realizate în mod haotic, fără respectarea unei viziuni coerente.

Din analiza răspunsurilor oferite de către locuitorii subdiviziunii administrative Eforie Sud, se remarcă faptul că deși problemele generale cu privire la infrastructura rutieră slabă și lipsa de curățenie a spațiului public sunt elemente comune ce se regăsesc în proporții relativ egale și în analiza răspunsurilor în ansamblul lor, problemele privind absența dotărilor (în special cele pentru tineret) și imaginea degradată a falezii se resimt mai puternic în Eforie Sud. De altfel, menționează respondenții, în această parte a localității se resimte nevoia existenței unui supermarket destinat locuitorilor.

În Eforie Nord, similar situației din Eforie Sud, primele două probleme sunt infrastructura rutieră slabă și lipsa de curățenie în oraș. Lipsa trotuarelor este o a treia problemă a acestei subdiviziuni, prezentă în proporție similară cu analiza problemelor generale ale localității. Se remarcă însă o intensitate mai mare a problemelor privind lipsa parcarilor în această parte a orașului, urmată fiind de prezența câinilor comunitari.

Atât Eforie Nord cât și Eforie Sud au fost caracterizate de către locuitori ca fiind, în primul rând, niște zone liniștite. În cadrul răspunsurilor oferite de către localnici, mulți au menționat această particularitate a localității, sub forma unui avantaj pe care îl apreciază dar de care se pot bucura doar în extrasezon. În perioada de vară, când stațiunile se aglomerează de turiști și tarabe, liniștea aceasta începe să dispară, făcând loc agitației.

În ceea ce privește aspectele problematice ale localității Eforie Nord, locuitorii au menționat accesul pe trotuare ca fiind una dintre principalele probleme (obținând doar nota 4.29 din 10.00). Un alt aspect nemulțumitor din zonă este acela al facilităților de petrecere a timpului liber, aspect ce a primit doar nota 4.30 din 10.00. Paradoxal, dat fiind că vorbim despre o localitate cu un puternic caracter turistic, locuitorii menționează faptul că în afara plajelor, falezii, Mării Negre, nu există prea multe facilități de petrecere a timpului liber pentru tineret.

Situația din Eforie Sud se aseamănă, în foarte multe aspecte, cu cea din Eforie Nord, însă, conform răspunsurilor oferite de către localnici, există și anumite zone de divergență sesizabile ușor. Dacă în cea ce privește liniștea, locuitorii au menționat că și aici acest fapt este de apreciat, în special în extrasezon, aspectele problematice sunt ușor diferite în cazul acestei subdiviziuni administrative. Facilitățile de timp liber ocupă și ele unul dintre ultimele locuri în clasament, însă cel mai problematic aspect menționat de locuitorii din Eforie Sud este cel al piețelor alimentare. De altfel, în cadrul acestui sondaj, mulți locuitori au precizat faptul că resimt lipsa unui hipermarket în Eforie Sud și că localnicii sunt nevoiți să meargă



în localitățile învecinate pentru cumpărături sau să plătească mult mai mulți bani pentru alimente luate de la magazinele de cartier.

Întrebați fiind ce consideră că ar trebui să se realizeze cu prioritate în zona în care locuiesc, respondenții din Eforie Nord au menționat faptul că, cea mai importantă acțiune pentru zona lor în momentul de față este asfaltarea străzilor, urmată fiind de extinderea și amenajarea spațiilor verzi sau a parcurilor. Cea mai puțin importantă acțiune este cea privind reabilitarea termică a locuințelor, menționată doar în 4,03% din cazuri. Remarcăm faptul că nici magazinele/spațiile comerciale nu sunt o problemă în această parte a orașului, spre deosebire de zona Eforie Sud unde, conform precizărilor aduse de către persoanele care au participat la acest sondaj, nu există un centru comercial mare, ceea ce reprezintă o problemă pentru localnici.

Respondenții din Eforie Sud au menționat, asemenea celor din Eforie Nord, faptul că asfaltarea străzilor este foarte importantă pentru zona lor. Totodată, aceștia au precizat și că rețelele edilitare existente trebuie îmbunătățite sau trebuie extinse, în Eforie Sud existând anumite zone fără canalizare/gaze sau chiar electricitate. În ceea ce privește creșele și grădinițele din zonă, acestea par a fi suficiente, fiind votate în doar 3,29% din cazuri ca prioritate.

Persoanele care au participat la acest sondaj sunt destul de mulțumite de dotările propriilor locuințe. Așa cum se observă în cadrul răspunsurilor primite, pe o scală de la 1 la 10, cea mai mare notă obținută, în cazul analizei generale a răspunsurilor, a aparținut suprafeței locuinței, aceasta primind nota 8,42 din 10,00. Cea mai mică notă a fost acordată aspectului privind locurile de parcare, însă nici acesta nu a fost cotate sub medie, primind 6,35 din 10,00.

Ca urmare a analizei dotărilor locuinței în raport cu cele două localități componente, Eforie Nord și Eforie Sud, se remarcă faptul că, în cazul Eforie Nord, cel mai bine cotate aspect și cel mai slab cotate aspect sunt echivalente cu situația la nivel general. Infrastructura edilitară – electricitate, apă caldă – sunt destul de mulțumitoare pentru populație, în timp ce căldura și canalizarea sunt cotate puțin mai slab. Localizarea în cadrul orașului a primit nota 7,85 din 10,00, fiind mai puțin apreciată decât localizarea în cazul respondenților din Eforie Sud.

Așa cum am precizat anterior, localizarea în cadrul orașului este mult mai apreciată de către locuitorii subdiviziunii administrative Eforie Sud, în comparație cu cei din Eforie Nord. Acest lucru se poate datora și faptului că aceasta (Eforie Sud) este și reședința, locul în care se găsesc Primăria și Zona Centrală. De altfel, tot în Eforie Sud se găsesc și unele dintre cele mai apreciate parcuri ale orașului: Parcul Movilă și Parcul Central. Aceste elemente contribuie la sporirea calității locuirii, ridicând astfel gradul de apreciere față de amplasarea locuinței în cadrul orașului. Totodată, se remarcă faptul că, asemenea situației



generale, parcurile au primit cea mai mică notă, 6.36 din 10.00, fiind considerat cel mai problematic aspect al zonei.

Cea mai mare parte a îmbunătățirilor aduse de către locuitori până în momentul de față se rezumă la modificări interioare (vopsit pereți, redecorare), urmate fiind de schimbarea tâmplăriei (geamuri, ferestre noi). Se observă faptul că intervențiile majore cu privire la extinderea și supraînălțarea locuinței, consolidarea clădirii sau refacerea totală a acesteia sunt foarte reduse din punct de vedere procentual. Pe de altă parte, însă, intervenții de izolare termică sau tencuieli și zugrăveli exterioare sunt prezente în număr destul de mare în cadrul acestui sondaj.

Multe dintre îmbunătățirile dorite de către locuitori vizează rețelele edilitare – branșamentul la gaze domină, însă sunt și persoane care au menționat problemele cu canalizarea sau electricitatea. Amenajarea curții și schimbarea acoperișului se numără, de asemenea, printre elementele pe care locuitorii ar dori să le schimbe la propria locuință.

Locuitorii orașului Eforie sunt foarte atașați de cadrul lor de viață, iar acest fapt reiese și din procentul ridicat din populație care a răspuns negativ la întrebarea dacă vor să. 65,32% din totalul locuitorilor orașului Eforie, care au răspuns acestui sondaj, nu doresc să își schimbe locuința în următorii 5 ani.

Întrebați fiind asupra elementelor pe care le percep ca fiind importante în momentul alegerii unei locuințe, persoanele care au participat la acest sondaj au menționat, în primul rând, siguranța zonei. Cu toate că orașul Eforie nu prezintă, din spusele locuitorilor, zone de pericolozitate ridicată, se pare că acest aspect privind locuința este unul foarte important pentru respondenți. Pe locul al II-lea în topul răspunsurilor locuitorilor se găsește compartimentarea locuinței, acest aspect fiind, de asemenea, foarte important în selecție.

Foarte importante pentru locuitori sunt și existența unor parcuri, spații verzi, zone de joacă pentru copii. Se remarcă faptul că amplasarea într-o zonă turistică nu reprezintă o prioritate în alegerea locuinței. De altfel, în cadrul acestui studiu, numeroși respondenți au menționat faptul că sunt deranjați, uneori, de agitația din sezonul estival.

Din totalul respondenților din localitatea Eforie Nord, care dețin un loc de muncă, cei mai mulți lucrează în Municipiul Constanța. Astfel, 39,85% dintre respondenți au menționat că lucrează în Municipiul Constanța, petrecând pe drum, de acasă până la locul de muncă, minim 10 minute și maxim o oră. Dată fiind apropierea dintre localitatea Eforie Nord și Municipiul Constanța, timpul cel mai frecvent menționat de persoanele care locuiesc în Eforie Nord și lucrează în Municipiul Constanța este de 30 de minute, iar media se găsește în jurul valorii de 32,12 minute.



Spre deosebire de locuitorii din Eforie Nord, locuitorii din Eforie Sud care lucrează în Municipiul Constanța petrec mai mult timp pe drum, dată fiind distanța mai mare până la această localitate. Astfel, minimul de timp menționat de acești respondenți (care se găsesc în cadrul sondajului în proporție de 26,36% din totalul populației ocupate), este de 20 de minute, iar maximul atinge chiar 2 ore. Cea mai des menționată valoare de timp este de 30 de minute, iar media calculată se găsește în jurul valorii de 44,83 minute. Distanța mare dintre medie și mod indică faptul că persoanele care au menționat o durată de timp de 120 de minute sunt în număr redus. De altfel, precizăm că intervalul cel mai frecvent este de 30-60 de minute.

Principalele domenii în care ar trebui să fi realizate investiții prioritare se referă la următoarele:

Nr. Crt.	Principalele domenii în care locuitorii ar investi banii din bugetul local	Procent
1	Reabilitarea drumurilor / construcția de noi drumuri	21,16%
2	Amenajarea spațiilor verzi și a locurilor de joacă pentru copii	19,48%
3	Construcția de unități sanitare (policlinică, spital etc.)	18,27%
4	Dezvoltarea rețelelor edilitare	13,61%
5	Reabilitarea / construcția de școli și grădinițe	12,86%
6	Dezvoltarea transportului în comun	8,39%
7	Construcția de noi locuințe	6,24%

Tabelul 6 – Principalele domenii în care locuitorii ar investi banii din bugetul local al orașului
Sursă: *Analiza Factorilor Interesați, Actualizare PUG Eforie, 2021*

Prezentând problemele generale ale orașului Eforie, locuitorii au specificat, cu precădere, starea proastă a străzilor din localitate. Pe locul al II-lea în topul problemelor menționate de către locuitori se găsește problema privind curățenia orașului. Locuitorii menționează și turismul haotic din orașul lor, precizând faptul că, exceptând plajele, localitatea nu beneficiază de alte atracții pentru turiști. De asemenea, este precizat faptul că multe dintre construcțiile existente sunt lăsate în paragină (incluzând teatrul de vară), iar construcțiile noi sunt realizate în mod haotic, fără respectarea unei viziuni coerente.

Orașul Eforie este o localitate apreciată de către locuitorii săi pentru liniște, dimensiunile reduse și nu în ultimul rând, cadrul natural în care se găsește. De altfel, Eforie este una dintre cele mai apreciate stațiuni de pe litoralul românesc (MSLGROUP, 2019), situată pe locul al II-lea, după Mamaia, conform studiului realizat în anul 2019, în topul stațiunilor pentru familii și pe locul al IV-lea, după Mamaia, Costinești și Vama Veche, în topul stațiunilor pentru cluburi. Se remarcă dualitatea acestei localități, însă, pe două planuri. În primul plan, vorbim despre dualitatea Eforie Nord-Eforie Sud. Cele două stațiuni, la fel de cunoscute, reprezintă și cele



două subdiviziuni administrative ce compun orașul Eforie. Deși Eforie Sud este reședința, putem spune că din perspectivă turistică, Eforie Nord este situată în prim-plan, fapt datorat prezenței mai numeroase a dotărilor de interes turistic și numeroaselor repere ce se găsesc aici. În Eforie Sud, pe de altă parte, reperele sunt concentrate în zona centrală, constituită din Primărie, Teatrul de Vară (reper pentru locuitori), două parcuri foarte cunoscute și apreciate (Parcul Central și Parcul “Ion Movilă”).

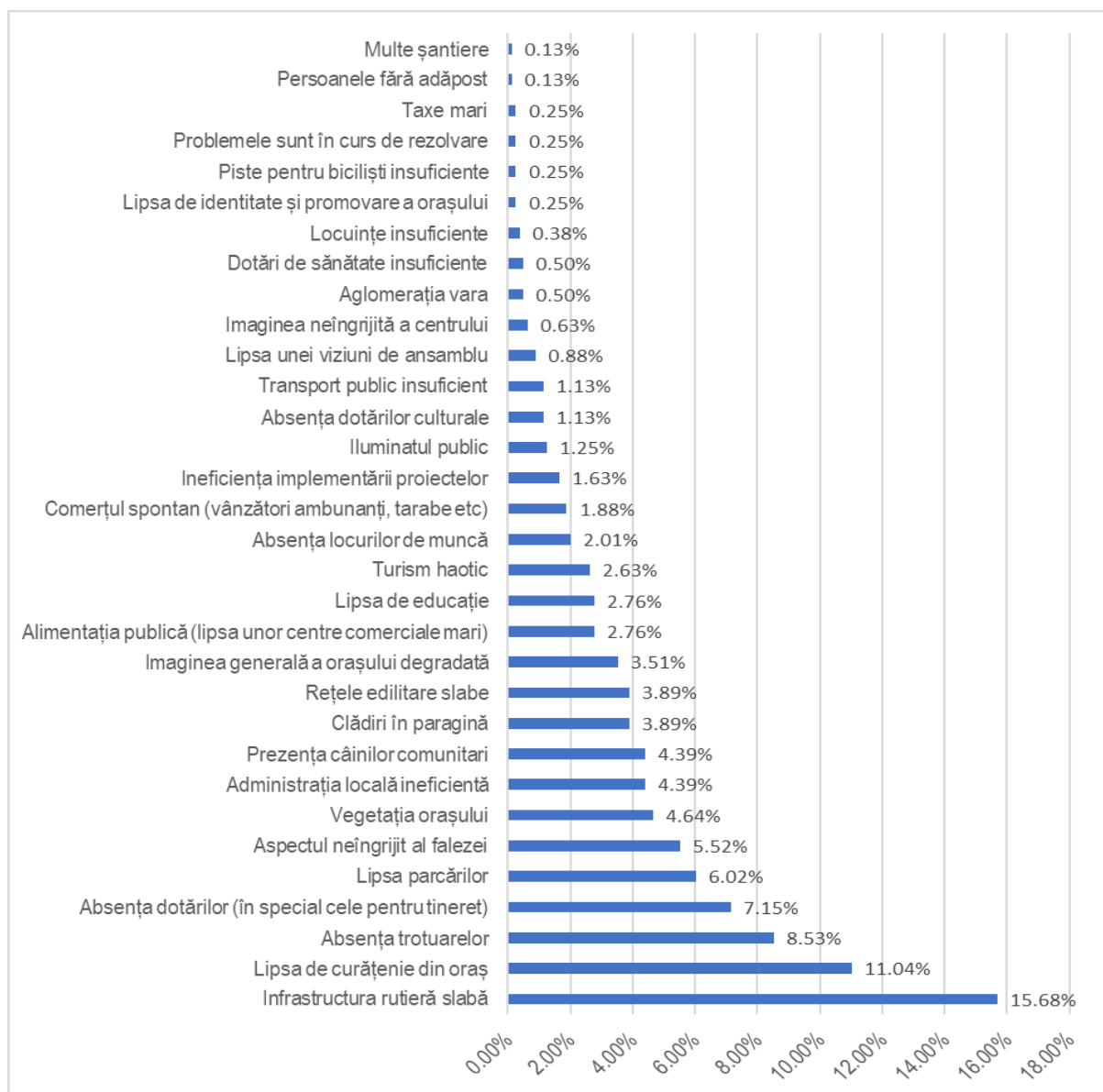


Figura 31 – Principalele probleme ale orașului Eforie, în opinia locuitorilor acestuia

Sursă: Analiza Factorilor Interesați, Actualizare PUG Eforie, 2021



2.12. Diagnostic general. Disfuncționalități la nivelul teritoriului și localității

2.12.1. Diagnostic general și prospectiv

Organizarea circulației și transporturilor

Drumul Național DN 39 este supraaglomerat și infrastructura este suprautilizată (în perioada sezonului estival), capacitatea ei fiind depășită de volumul de trafic existent. Lipsa unei ocolitoare care să ocolească localitățile Eforie, Techirghiol, Tuzla, Costinești și care să preia traficul de tranzit, duce la congestionări ale traficului în perioada estivală. De asemenea, DN39 constituie o barieră în cadrul orașului.

Lipsa transportului public în comun în interiorul orașului care să conecteze Eforie Nord de Eforie Sud și care să descurajeze folosirea automobilului personal pentru distanțele mici, duce la supraaglomerări rețelei de circulații.

La nivelul rețelei de cale ferată se remarcă starea de degradare a rețelei (stațiile și amenajările aferente, vagoane de tren, etc.), iar existența unui singur fir de cale ferată neelectrificată între orașul Eforie și comuna Costinești duce la întârzieri și decalări a circulației trenurilor.

Peisaj cultural și natural

Lacul Techirghiol este poate elementul natural cel mai important, ce a dus la dezvoltarea în timp a celor două localități datorită calităților curative ale nămolului. Dincolo de aceste elemente naturale, se distinge și prezența lacului Belona.

În ceea ce privește patrimoniul construit se poate observa distrugerea patrimoniului balnear al statului și dispariția multor structuri turistice cu valoare funcțională și arhitecturală, în contextul privatizării. Aspectului spațiului public este degradat prin apariția spațiilor comerciale (tarabe, chioșcuri) în vecinătatea plajelor și în zonele de interes.

Evoluția pe care a cunoscut-o stațiunea după 1990 a dus la alterarea sau la dispariția principalelor caracteristici valoroase ale peisajului. Un prim impact negativ l-au avut inserțiile noi de construcții ce nu au mai respectat nici scara nici stilul arhitectural specific Eforiei Nord. Trebuie remarcată aici și dispariția uneia dintre cele mai valoroase clădiri, din punct de vedere arhitectural și simbolic, și anume cea a clubului construit de Cezar Lăzărescu pe faleză, în vecinătatea hotelului Belona.

Astfel, construcțiile noi inserate de-a lungul falezei au blocat perspectivele deschise dinspre oraș către mare, izolând promenada de pe bd. Tudor Vladimirescu în raport cu faleza. Totodată vechile clădiri construite în perioada comunistă au fost agresate și transformate, modificându-se atât stilul arhitectural minimalist modernist cât și gabaritele și generând o imagine urbană destructurată și deprimantă.



În consecință, faleza prezintă astăzi un aspect neplăcut, aglomerat. Inserția de chioșcuri și tarabe de-a lungul falezei duce la îngustarea și supraaglomerarea acesteia, disconfortul vizual și fizic în deplasare fiind acut. Pe de altă parte, ca un efect direct al înghesuirii de construcții și a dispariției vegetației, umbra și confortul termic s-au diminuat drastic. Scoaterea în consolă a unor clădiri sau a unor balcoane / terase deasupra falezei face ca această restrângere a spațiului de promenadă să se manifeste și în plan vertical, fapt ce generează o senzație de clausturare. Aceste aspecte sunt stringente mai ales pe tronsonul cuprins între hotelurile Belona și Acapulco.

Un alt aspect negativ, care alterează relația vizuală cu marea este omniprezența umbrelor, așezate chiar la malul mării și cu o densitate excesivă. Agresivitatea acestora este accentuată și de amplasarea lor pe tot lungul plajii, nelăsând niciun tronson de plajă liberă pentru cei care preferă să stea în nisip sau pe prosoape.

În interiorul stațiunii, în zona centrală Eforie Nord, intervențiile realizate în ultimii ani au efecte similare ca cele din zona falezei. Noua arhitectură, de proastă calitate, contrastează discordant și agresiv cu ansamblul modernist al stațiunii și generează imagini haotice și destructurate la nivel urban.

O altă problemă este cea a comerțului improvizat care se amplasează pe spațiile publice generând un peisaj de bazar dar și un disconfort real în utilizarea spațiului datorită supra-aglomerării. Practic, acesta ocupă cea mai mare parte a spațiilor publice din zona falezei și din zona centrală, ducând practic la dispariția oricăror spații urbane de socializare.

Această practică comercială este cu atât mai nefericită cu cât clădiri de mare calitate arhitecturală din perioada comunistă, dedicate special comerțului, au fost fie abandonate, fie refuncționalizate inadvertent și distruse din punct de vedere al coerenței arhitecturale și al confortului funcțional.

O altă problemă care a dus la degradarea peisajului specific din centrul stațiunii este cea a vegetației urbane. În ultimii ani se remarcă introducerea unor exemplare din specii nepotrivite cadrului urban litoral, în special rășinoase sau platani, acest lucru ducând nu numai la proasta dezvoltare sau la lipsa de viabilitate a respectivelor exemplare dar și la alterarea caracterului peisager inițial, de o mare calitate. O altă problemă, din punct de vedere al vegetației, o reprezintă slaba gestionare a plantațiilor existente, fapt demonstrat de prezența multor arbori uscați în cadrul urban.

Perimetrul lacului Techirghiol nu a fost afectat la fel de puternic de dezvoltările din ultimii 30 de ani, caracterul său aproape sălbatic și lipsa de atractivitate funcționând ca o protecție în fața tarabizării sau a construcțiilor de factură nepotrivită.



În cadrul peninsulei se remarcă distrugerea peisajului vegetal și transformarea pădurii de agrement într-un maidan lipsit de orice atractivitate, în ciuda unei părți a vegetației existente ce își păstrează calitățile. În plus, datorită construcțiilor inserate de-a lungul malului, a amplasării pe mal a stației de betoane dar și a maidanizării plantațiilor relația fizică și vizuală cu ghiolul a devenit imposibilă, la fel ca și promenada de-a lungul malurilor.

Zona băilor reci se menține într-o stare relativ bună, amenajările peisagere de o factură îndoielnică realizate în ultimii ani, precum și renovarea proastă și fără respectul stilului arhitectural al clădirii principale generând o imagine generală de degradare și lipsă de coerență vizuală. Imaginea taluzului căii ferate este de asemenea deranjantă în zonă, precum și relația vizuală între zona feroviară și spațiul interior al băilor reci.

Starea actuală a lotizărilor din centru este una extrem de degradată, toate lotizările fiind agresate de inserții arhitecturale neavenite.

În zona vechii lotizări, principalele transformări sunt generate de inserția de noi construcții cu gabarite mari, contrastante și de proastă calitate arhitecturală. Aceste noi construcții duc la pierderea farmecului vechilor cartiere, cu aspect cvasi-rural, care reprezentau o atracție în sine și o resursă importantă pentru un turism alternativ, mai puțin invaziv și agresiv.

În ceea ce privește noile lotizări imaginea generală a acestora fiind în general una dezolantă, dominată de arhitectura de proastă calitate și de absența oricărei calități sau confort a spațiului public, ce oferă mai degrabă imaginea destructurată.

Echipare edilitară

La nivelul infrastructurii tehnico-edilitară se remarcă lipsa acoperirii întregului teritoriu cu dotări, în deosebi în zonele construite și starea de degradare a rețelelor.

Probleme de mediu

Calitatea aerului, poluarea atmosferică

Calitatea aerului în orașul Eforie este monitorizată la stația de măsurare în timp real, amplasată în orașul Constanța – CT2 (stație de furn urban).

Calitatea apei

Orașul Eforie nu se caracterizează prin volume de apă semnificative, iar în plus ele sunt afectate de încărcarea cu cloruri.

Calitatea solului

Solurile din orașul Eforie se caracterizează printr-o fertilitate medie spre scăzută, regimul climatic caracterizat prin frecvența ridicată a secetelor impunând utilizarea irigațiilor pentru



agricultură. Prezența secetelor este importantă atât din punct de vedere economic, cât și ecologic.

Ca și celelalte componente ale mediului, solurile orașului Eforie au suportat numeroase modificări sub acțiunea factorilor antropici (artificializări edafice) pentru crearea unor condiții favorabile de amplasare a unor amenajări (decopertări, acoperirea orizontului de sol). Ele au modificat caracteristicile solurilor, afectând în mod negativ fertilitatea solurilor pe termen mediu și lung. Gradul de intervenție antropică asupra solurilor orașului Eforie este foarte ridicat.

De asemenea, probleme deosebite la nivelul solurilor apar și datorită vulnerabilității ridicate la pierderea de nutrienți (scăderea cantității de humus), formare de hardpan, eroziunea eoliană și fluviatilă în special pentru solurile cu textură nisipoasă), precum și la procesele de tasare, sufoziune, înmlăștinire.

Cadrul natural, biodiversitatea

Teritoriul orașului Eforie este inclus din punct de vedere biogeografic în bioregiunea pontică sau a Mării Negre. Ponderea suprafețelor naturale pe teritoriul orașului este foarte redusă, ceea ce limitează considerabil potențialul de dezvoltare al biodiversității. Nu există suprafețe forestiere, iar suprafața acvatică aferentă localității este de 6 ha. Din acest motiv, speciile de plante și animale care apar sunt dominant agricole sau plantate în spațiile verzi.

Activități economice

Dinamica populației active

Evoluția populației active la nivelul orașului Eforie, în perioada 2000–2018, prezintă o tendință generală de creștere. Cu toate acestea a existat o tendință de creștere între anii 2000 și 2015, urmată de o scădere a procentului populației active în ultimii 3 ani ai perioadei analizate.

În ceea ce privește evoluția numărului de șomeri, aceasta prezintă o tendință generală de scădere pentru perioada 2010–2018, valorile maxime fiind atinse în primul an al intervalului analizat. Din punct de vedere al structurii pe sexe se remarcă un dezechilibru, numărul șomerilor de sex feminin fiind mult mai mare decât cel masculin.

Dinamica numărului de salariați

În privința structurii salariaților pe cele trei mari sectoare de activitate, în orașul Eforie, cel mai mare procent pentru întreaga perioadă analizată este deținut de salariații din sectorul terțiar, care reprezentau 88% în 2018, urmat de salariații din sectorul secundar cu 11%.



Dinamica cifrei de afaceri

Dinamica ponderii cifrei de afaceri pe sectoare economice la nivelul orașului Eforie evidențiază faptul că activitățile economice din sectorul terțiar sunt ridicate, serviciile turistice contribuind decisiv la o creștere a cifrei de afaceri din acest sector. De asemenea, valorile activităților din sectorul secundar nu sunt remarcabile, însă sunt prezente pe tot parcursul perioadei de analiză. Activitățile agricole din sectorul primar prezintă valorile cele mai scăzute.

Dinamica profitului

Dinamica ponderii profitului pe sectoare economice de activitate arată că cele mai importante valori sunt deținute de sectorul terțiar, urmat de sectorul secundar și cel primar, care înregistrează cele mai mici valori.

Eficiența economică a orașului Eforie

În privința evoluției firmelor din sectorul primar, din stațiune, se constată o tendință generală de ușoară creștere, cu mici variații. Dacă până în anul 2008, creșterea este continuă, de la 3 firme în anul 2000, la 16 în anul 2008 (atunci când se atinge și maximul perioadei), după acest an, urmează o diminuare a numărului de firme, în 3 etape succesive (una în perioada 2009–2010, când numărul de firme din sectorul primar ajunge la 14 firme, alta în 2012–2013, când se ajunge la 10 firme și o a treia în 2017 și 2018, când numărul de firme ajunge la 10).

Sectorul secundar este relativ bine reprezentat, în ceea ce privește evoluția numărului de firme, cu o tendință generală de ușoară creștere și situându-se în medie la 51 de firme. Creșterea numărului de firme din cadrul acestuia, s-a realizat treptat, de la 22 de companii în anul 2000, se ajunge ca în 2018, în localitate să activeze 53 de companii, din acest sector. De precizat este faptul că numărul maxim, a fost atins în anul 2008, de 72 de firme.

Sectorul terțiar este cel care, în ultima perioadă, după criza economică s-a adaptat cel mai bine și înregistrează o creștere accentuată. Acesta s-a dezvoltat în jurul activităților turistice, iar în ceea ce privește evoluția numărului total de firme din sectorul terțiar se poate observa o tendință de creștere continuă în cadrul perioadei de analiză (2000–2018).

Dezvoltarea economică a orașului Eforie

În ceea ce privește evoluția numărului total de firme în orașul Eforie, se poate observa faptul că numărul acestora a înregistrat o tendință generală de creștere. Dacă în anul 2000, pe raza localității activau 257 de companii, în anul 2018, acestea ajung la 704, aproape o triplare a acestora în cei 18 ani ai perioadei analizate.



Evoluția numărului total de salariați în orașul Eforie, deși oscilantă, prezintă o tendință generală de creștere de la 1.345 salariați în anul 2000 la 1.930 salariați în anul 2018. Cea mai mare valoare a fost înregistrată în anul 2012.

Cifra de afaceri totale pentru orașul Eforie a cunoscut o evoluție ascendentă de-a lungul perioadei cuprinse între anii 2000 și 2018, valoarea maximă fiind înregistrată în anul 2018. După anul 2012 s-a produs o scădere accentuată care s-a resimțit până în anul 2014, urmată de o perioadă cu o tendință de creștere continuă până la finalul perioadei analizate.

Repartiția valorilor profitului total arată faptul că evoluția a fost de ușoară creștere în cea mai mare parte a perioadei 2000-2014. Începând cu anul 2015, activitățile economice devin mult mai profitabile. Astfel, în perioada 2015-2018 tendința de evoluție a valorilor profitului este ascendentă, valoarea maximă fiind atinsă în anul 2018.

Populație

Analizele socio-demografice realizate în cadrul studiului au surprins o serie de fenomene demografice atât pozitive, cât și negative. Cu toate că, în cadrul perioadei analizate, evoluția populației în orașul Eforie prezintă o tendință generală pozitivă, reducerea populației tinere pe baza emigrației și prin reducerea natalității determină fenomenul de îmbătrânire demografică și, implicit, o reducere a volumului populației. Astfel, îmbătrânirea populației presupune o cerere mai ridicată de servicii de sănătate, care sunt slab dezvoltate la nivelul orașului Eforie.

De asemenea, procentul ridicat al populației cu venituri reduse poate determina migrarea forței de muncă calificate către unități administrative, în special din Municipiul Constanța, ce dețin locuri de muncă prin care poate fi asigurată o sursă de venit mai mare.

**2.12.2. Analiza S.W.O.T.**

S W O T

	PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
TERITORIU	Conservarea patrimoniului istoric, tramă stradală istorică, fond construit; Omogenitate altimetrică la nivelul orașului; Tendințe de omogenizare ale efectului de expansiune urbană.	Expansiune urbană a teritoriului fără un plan strategic de dezvoltare; Înlocuirea brutală și agresivă a fondului construit vechi cu unul nou lipsit de coerență arhitecturală, cromatică și volumetrică; Dezvoltarea zonelor rezidențiale fără infrastructură adecvată.	Accesibilitatea crescută și rezerva de spațiu oferă un plus de valoare din punct de vedere al dezvoltărilor urbane; Dezvoltarea de zone rezidențiale complexe (integrate cu servicii publice de calitate, dotări bine dimensionate în raport cu numărul de locuitori); Creare de locuințe la standardele actuale de locuit, cu suprafețe optimizate pentru parcele; Dezvoltarea turistică accentuată a celor două stațiuni.	Fără o strategie și etapizare a investițiilor se pot crea presiuni majore de supraaglomerare asupra serviciilor publice (străzi, rețele edilitare, școli, grădinițe etc).
TERITORIU PERIURBAN	Proximitatea crescută față de Municipiul București și Municipiul Constanța, cu o accesibilitate crescută față de autostrada A2.	Teritoriu slab deservit de serviciile publice; Dezvoltarea insuficientă a turismului, raportat la potențialul de a atrage fluxuri de turiști prin prisma deschiderii la Marea Neagră; Oferta de dotări publice cu privire la educație, sănătate și infrastructură tehnico-edilitară este limitată și necesită modernizare și reabilitare.	Construirea unui nou drum de ocolire a localităților Techirghiol, Eforie și Tuzla în vederea decongestionării traficului; Introducerea rutelor suplimentare pentru preluarea turiștilor în timpul sezonului estival; Electrificarea liniei de cale ferată Constanța-Mangalia; Oportunități pentru dezvoltarea parteneriatelor public-private; Sprijinirea investițiilor prin eliminarea barierelor birocratice, introducerea aplicațiilor online pentru facilitarea dezvoltării.	Dezvoltarea necontrolată a teritoriului în raport cu noile investiții; Infrastructura de transport subdimensionată pentru dinamica economică pe termen mediu și lung; Capacitatea redusă a autorităților de a atrage fonduri europene etc.



S W O T

		PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
CIRCULAȚII MOBILITATE	ȘI	Teritoriul este deservit de transportul public de călători în relație cu Municipiul Constanța, alte municipii de interes național, orașe și comune; Teritoriul este accesibil, fiind conectat la rețeaua județeană și națională prin drumurile naționale DN 39.	Infrastructura pentru transport alternativ lipsește, în detrimentul tendinței de mobilitate cu astfel de mijloace; Utilizarea automobilelor personale ca mijloc principal de transport; Infrastructură rutieră subdimensionată pentru dinamica economică pe termen mediu și lung; Infrastructura pentru pietoni lipsește; Insuficiența parcajelor în zonele rezidențiale și turistice.	Crearea unor piste de bicicletă pentru deplasări mai rapide în cadrul orașului și în vederea unei mai bune siguranțe a traficului; Extinderea, amenajarea și reabilitarea zonelor pietonale și shared-space din Orașul Eforie; Sporirea frecvenței de autobuze în vederea încurajării utilizării acestora și modernizarea tuturor stațiilor de transport public pentru a fi accesibile tuturor tipurilor de utilizatori; Creșterea gradului de accesibilitate la transportul public, inclusiv pentru zonele de extindere a orașului; Reabilitarea aleilor pietonale, amenajarea și reabilitarea parcarilor și a infrastructurii rutiere din incinta cartierelor rezidențiale și turistice.	Întârzierea dezvoltării infrastructurii rutiere poate împiedica dezvoltarea coerentă a orașului; Risc crescut de accidente rutiere din cauza lipsei marcajelor la nivelul arterelor de circulație: străzi locale și drumuri județene și naționale; Rolul arterelor majore de circulație ia amploare nu doar la nivel local (de uz local pentru rezidenți), ci și la nivel județean și național DN 39, ducând la supraaglomerarea acestora și stânenirea traficului local; Lipsa resurselor financiare din bugetul local, pentru finanțarea proiectelor.
MEDIU ASPECTE GEOTEHNICE	ȘI	Orașul Eforie este situat pe Podișul Mangaliei, care corespunde litoralului Mării Negre;	Existența unor zone improprii amplasării construcțiilor precum banda de protecție a rețelei hidrografice, zonele afectate de trasee de utilități;	Amenajarea de spații verzi care să asigure o accesibilitate bună populației rezidente la nivelul zonei analizate.	Extinderea ale teritoriului urban necontrolate și periclitarea terenurilor agricole ce pot oferi un stat



S W O T

	PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
	Existența unor zone bune de construit cu amenajări speciale, de drenarea a apei.	Problemele de eroziune sunt destul de frecvente, terenurile agricole, vulnerabile la eroziunea eoliană în perioadele secetoase când terenul agricol este proaspăt arat, cât și eroziunea falezelor; Fenomenele de instabilitate se pot manifesta pe zonele unde panta terenului are valori ce pot atinge 80 grade o reprezintă zona de eroziune a Marii Negre, concretizată prin faleza; Poluarea aerului și sonoră cauzată de activități economice și transport rutier, feroviar și portuar.	Îmbunătățirea calității aerului prin diminuarea efectelor generate de traficul rutier. Gestionarea organizată și controlată a deșeurilor prin măsuri precum: ecologizarea zonelor aferente depozitelor de deșeuri; dezvoltarea infrastructurii de management al deșeurilor; îmbunătățirea sistemului de colectare și monitorizare, creșterea ratei de reciclare; Realizarea unui plan local de peisaj pentru teritoriul administrativ al orașului, cuprinzând măsuri de gestiune și protecție a plantațiilor publice.	economic semnificativ; Eșecul implementării politicilor și strategiilor de mediu și a lipsei de colaborare dintre administrația locală, agenții economici și populația locală.
FOND CONSTRUIT ȘI TIPURI DE PROPRIETATE	Regim juridic divers, se regăsesc terenuri aflate în domeniul public de interes național, județean și local ce oferă posibilități de extindere a echipamentelor publice necesare, în concordanță cu dinamica și	Servicii publice deficitare, inefficient dimensionate; Terenuri cadastrate în proporție redusă, fiind necesar cadastru general pe toată suprafața teritoriului administrativ a orașului; Zone noi rezidențiale constituite care nu au prevăzut dotări de utilitate publică	Realizarea cadastrului sistematic în vederea soluționării problemelor cauzate de lipsa documentațiilor cadastrale/neconcordanțelor din teren și rezolvarea conflictelor cadastrale; Achiziționarea de rezerve de teren în vederea realizării obiectivelor de utilitate publică; Ameliorarea incompatibilităților	Lipsa unei monitorizări anuale a noilor construcții realizate în concordanță cu reglementările aprobate și cele în vigoare, cât și necorelarea cu o strategie de dezvoltare coerentă și clară, conduce la dezvoltare



S W O T

	PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
	structura populației; Fond construit specific în stare medie sau bună.	necesare noilor rezidenți.	funcționale (CF-zone de locuit).	necontrolată a teritoriului.
TURISM	Deschiderea la Marea Neagră reprezintă principala atracție turistică, în jurul căruia se dezvoltă turismul de agrement; Prezența Lacului Techirghiol și accesibilitatea la resursele terapeutice ale acestuia, inclusiv bazele de tratament existente; Prezența plajelor amenajate care oferă turiștilor și locuitorilor, pe perioada verii spații de agrement; Capacitatea de cazare turistică mare este axată în special profilului de familie.	Valorificarea insuficientă a prezenței Mării Negre și a Lacului Techirghiol; Resurse de teren utilizate preponderent pentru locuire, în detrimentul activităților turistice; Lipsa diversificării structurilor de cazare; Accesibilitatea redusă față de resursele turistice, lipsa amenajărilor pentru activitățile de recreere.	Rezervarea și utilizarea de terenuri în cadrul orașului pentru activități turistice; Valorificarea malului Mării Negre prin amenajarea de noi plaje, promenade/faleze de o calitate superioară celor existente; Dezvoltarea portului turistic și de agrement și posibilitatea dezvoltării de capacități de cazare.	Riscul de a nu se dezvolta noi unități de cazare și nediversificarea ofertei de cazare poate conduce la scăderea numărului de turiști.



S W O T

	PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
ECHIPARE EDILITARĂ	Existența tuturor tipurilor de rețele tehnico edilitare pe teritoriul orașului.	Rețelele de alimentare cu apă și de canalizare a apelor menajere nu acoperă întreaga zonă analizată sau starea rețelelor este necorespunzătoare; Depășirea limitei admise pentru apa potabilă; Existența unor zone de locuire individuală nedeservite de rețeaua de alimentare cu gaze; Starea rețelelor de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune este deficitară.	Utilizarea de fonduri externe în vederea dezvoltării de rețele tehnico edilitare la nivelul orașului; Dezvoltarea infrastructurilor de energii alternative în ceea ce privește termoficarea.	Prezența rețelelor de distribuție majoră a rețelelor edilitare (electricitate, gaze naturale) necesită zone de protecție conform legislației în vigoare, nerespectarea acestora pot cauza efecte negative majore la nivelul calității vieții cetățenilor.
CONTEXT SOCIO- ECONOMIC	Evoluția ascendentă a cifrei de afaceri în ultimele două decenii. Creștere semnificativă a populației în ultimii ani. Calitatea locuirii și mulțumirea locuitorilor față de propria locuința este crescută. Există terenuri libere ce permit dezvoltarea economică a	Nevoile de mobilitate și servicii publice (infrastructură de învățământ, alimentație publică social, recreere etc.) insuficient acoperite. Lipsa infrastructurii pentru transportul alternativ între zona rezidențială și zona de activități economice. Numărul foarte mare al salariaților în domenii de activitate cu salarii mici. Calitatea slabă a sistemului de învățământ, nivelul	Dezvoltarea de programe de formare profesională adaptate nevoile într-o dinamică tot mai accentuată a forței de muncă. Dezvoltarea unor incubatoare de afaceri. Achiziția de teren și participarea autorității locale ca acționar în activități economice dezvoltate pe aceste suprafețe.	Migrarea forței de muncă calificate spre unități administrative ce dețin locuri de muncă mai bine plătite (în special spre Municipiul Constanța).



S W O T

	PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE	OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
	teritoriului studiat.	scăzut de pregătire al resursei umane.		
POPULAȚIE ȘI CONSULTARE CETĂȚENI	Creșterea populației în ultimii ani. În urma anchetelor desfășurate, liniștea în extrasezon a fost apreciată de locuitori. Calitatea locuirii și mulțumirea locuitorilor față de propria locuință este crescută.	Tendința de îmbătrânire demografică. Migrarea populației active către principalele centre de polarizare Constanța și București. Capacitatea insuficientă a autorității locale de a atrage fonduri pentru dezvoltarea capitalului uman. Traficul și ambuteiajele în cadrul infrastructurii de transport sunt aspecte semnalate de rezidenți mai ales în perioada estivală, infrastructura stradală deficitară. Lipsa dotărilor de alimentație publică.	Dezvoltarea unei economii sustenabile pentru a determina reîntoarcerea populației. Posibilitatea accesării de fonduri naționale și europene pentru dezvoltarea de proiecte ce vizează pregătirea populației pentru piața muncii. Dezvoltarea spațiilor publice și a locurilor de joacă pentru copii. Ameliorarea traficului prin încurajarea transportului nemotorizat sau a mijloacelor de deplasare blânde. Implementarea unor politici publice legate de sănătate pot contribui la schimbarea trenului de scădere al populației.	Accentuarea migrării populației către alte localități. Competitivitatea crescută în cadrul localităților învecinate în ceea ce privește oferta rezidențială și a dotărilor aferente, în detrimentul ofertei slab dezvoltate din cadrul Orașului Eforie.



3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Sinteza prevederilor documentațiilor strategice

3.1.1. Strategia Integrată De Dezvoltare Urbană (SIDU) 2017 – 2023

Aglomerarea urbană Zona Metropolitană Constanța este formată din 16 unități administrativ teritoriale, 5 respectiv: municipiul Constanța, 5 orașe (Năvodari, Ovidiu, Murfatlar, Techirghiol și Eforie) și 10 comune (Agigea, Cumpăna, Valu lui Traian, Poarta Albă, Lumina, Corbu, Mihail Kogălniceanu, Tuzla, 23 August și Costinești) incluzând și satele aferente

Viziunea de dezvoltare a Polului Național de Creștere – Constanța are în vedere impunerea Zonei Metropolitane Constanța ca un centru multifuncțional competitiv al României și principalul polarizator economic în regiunea Mării Negre, avându-se în vedere totodată dezvoltarea durabilă a întregii zone și reducerea discrepanțelor actuale de dezvoltare dintre cele 16 localități care compun polul de creștere.

Constanța va fi o metropolă europeană, un pol de creștere și o zonă turistică în expansiune, cu o economie solidă și competitivă și un standard de viață ridicat pentru toți locuitorii săi.

Obiectivul pe termen mediu și lung este acela de a asigura un spațiu metropolitan funcțional, un cadru urban adecvat care să ofere condiții optime de viață locuitorilor săi și să genereze oportunități pentru aceștia, precum și pentru alte persoane care vor să se stabilească aici, unul din scopurile urmărite fiind și acela de a crește din punct de vedere demografic, în special în zona activă a populației, stimulând migrația pozitivă și atragerea de tineri și de capital uman calificat.

Un pilon al viziunii de dezvoltare a Zonei Metropolitane Constanța îl reprezintă integrarea măsurilor inovative și utilizarea noilor tehnologii în viața orașului, stimulând astfel progresul în această direcție, urmărind implementarea conceptului de SMART CITY.

Obiectivele specifice și operaționale ale strategiei sunt:

- Dezvoltarea infrastructurii economice și de afaceri
- Susținerea antreprenoriatului și a inițiativei private
- Îmbunătățirea conectivității teritoriale
- Îmbunătățirea accesibilității și mobilității în interiorul Zonei Metropolitane Constanța
- Creșterea calității spațiului public edilitar
- Îmbunătățirea echipării teritoriului cu servicii și utilități publice de bază
- Conservarea și valorificarea patrimoniului natural, istoric și cultural



- Dezvoltarea infrastructurii turistice
- Protecția și conservarea mediului înconjurător
- Creșterea eficienței energetice
- Incluziunea socială și dezvoltarea capitalului uman
- Dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor sociale
- Dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor medicale
- Dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor educaționale
- Dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor culturale, sportive și recreaționale
- Dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor de intervenție pentru situații de urgență
- Asigurarea ordinii publice și creșterea gradului de siguranță a cetățeanului
- Îmbunătățirea capacității administrative și instituționale
- Sprijinirea societății civile și susținerea participării civice

Proiectele propuse la nivelul orașului Eforie sunt:

- Creșterea eficienței energetice a Centrului Medical Eforie Nord
- Creșterea eficienței energetice a Casei de Cultură din Orașul Eforie
- Creșterea eficienței energetice a sălii de sport din orașul Eforie
- Creșterea eficienței energetice a grădiniței cu orar scurt Eforie Sud
- Creșterea eficienței energetice a clădirilor de învățământ școlar din orașul Eforie
- Creșterea eficienței energetice a Liceului Teoretic Carmen Sylva, Eforie Sud
- Creșterea eficienței energetice a unor clădiri publice cu funcțiuni administrative din Orașul Eforie
- Creșterea eficienței energetice sediul S.C. EFO URBAN
- Creșterea eficienței energetice prin modernizarea și extinderea iluminatului public în orașul Eforie
- Creșterea eficienței energetice a clădirilor rezidențiale din Orașul Eforie
- Îmbunătățirea mobilității în orașul Eforie
 - Reabilitarea/ extinderea/ crearea facilităților pietonale (trotuare și culoare de traversare), inclusiv pentru persoanele cu dizabilități și integrarea acestora într-o rețea funcțională. Crearea de stații de bicicliști și integrarea acestora într-o rețea funcțională. Reabilitarea căilor rutiere de rulare, în principal care deservește transportul în comun. Construirea/reabilitarea/ reamenajarea stațiilor care deservește serviciile de transport în comun.
- Accesibilizarea zonei turistice Eforie-Techirghiol



- Crearea/ reabilitarea/ extinderea căii rutiere de rulare. Crearea facilităților pietonale (trotuare și culoare de traversare), inclusiv pentru persoanele cu dizabilități. Crearea de piste pentru bicicliști și integrarea acestora într-o rețea funcțională.
- Îmbunătățirea mobilității între stațiunile Eforie Nord și Eforie Sud
 - Crearea/reabilitarea/ extinderea căii rutiere de rulare. Crearea/ reabilitarea/ extinderea facilităților pietonale, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități. Crearea de piste pentru bicicliști și integrarea acestora într-o rețea funcțională. Reorganizarea facilităților de stocare a autovehiculelor.
- Îmbunătățirea mobilității în zona Plajei Belona și a portului turistic în stațiunea Eforie
- Park and ride în orașul Eforie
- Acces rutier la Plaja Belona și portul turistic, orașul Eforie
- Implementare sisteme și echipamente de transport cu emisie redusă de noxe și asigurarea infrastructurii aferente acestora
- Sistem video pentru creșterea siguranței traficului în orașul Eforie
- Reparații capitale și modernizare străzi și trotuare în orașul Eforie
- Îmbunătățirea mediului urban în orașul Eforie
 - Lucrări de amenajare/ reamenajare spații verzi. Amenajarea/reamenajarea alei și zona de promenadă. Mobilier urban și facilități de recreere. Instalații de irigații. Lucrări de ecologizare a terenurilor neutilizate
- Spații verzi și zonă de recreere în orașul Eforie
 - Lucrări de amenajare/ reamenajare spații verzi. Amenajarea/reamenajarea alei și zona de promenadă. Mobilier urban și facilități de recreere. Instalații de irigații.
- Reconvertirea terenurilor degradate pentru folosul cetățenilor din orașul Eforie
 - Lucrări de amenajare/ reamenajare spații verzi. Amenajarea/reamenajarea alei și zona de promenadă. Mobilier urban și facilități de recreere. Instalații de irigații.
- Velo Park în orașul Eforie
 - Crearea unui spațiu multifuncțional de educație, sport și recreere în cadrul căruia se practică învățarea regulilor de conduită în trafic pentru tinerii cicliști. Promovarea mobilității alternative și de soluții ecologice de deplasare care să conducă la reducerea poluării și la creșterea calității vieții. Lucrări și amenajări specifice.
 - mobilier urban special: bănci velo, coșuri de gunoi, cișmele



- suprafețe antitraumă omologate
 - iluminat special ecologic cu celule fotovoltaice
 - rețea de comunicații/automatizare și hotspot-uri internet
 - pergole și mese de șah/table/alte activități
 - spațiu de joacă pentru categoria de vârste 2-5 ani
 - toaletă publică ecologică cu autocurățare
- Creșterea atractivității turistice a stațiunii Eforie Nord și Eforie Sud
 - Dezvoltarea infrastructurii pentru turismul balnear (infrastructură rutieră, rețele de captare și transport, parcuri balneare, modernizare și creare baze de tratament)
 - Crearea și extinderea infrastructurii de agrement, inclusiv a utilităților aferente
 - Amenajarea obiectivelor turistice naturale de utilitate publică precum și crearea/ modernizarea infrastructurilor conexe de utilitate publică
 - Dezvoltarea de infrastructuri publice la scară mică pentru valorificarea atracțiilor turistice
 - Activități de marketing și promovare turistică ale obiectivului finanțat.
 - Dezvoltare turistică Eforie Nord și Eforie sud
 - Dezvoltarea de infrastructuri publice la scara mică pentru valorificarea atracțiilor turistice. Activități de marketing si promovare turistică.
 - Complex Balnear și de Recuperare Eforie
 - Construirea unui centru balnear în stațiunea Eforie
 - Reabilitarea și modernizarea infrastructurii de utilitate publică pentru valorificarea atracțiilor turistice în Orașul Eforie
 - Dezvoltarea de infrastructuri publice la scara mică pentru valorificarea atracțiilor turistice. Activități de marketing si promovare turistică.
 - Modernizarea și reabilitarea infrastructurii conexe de utilitate publică în stațiunea Eforie Sud
 - Dezvoltarea de infrastructuri publice la scara mică pentru valorificarea atracțiilor turistice. Activități de marketing si promovare turistică.
 - Modernizare / Extindere Port Turistic Eforie Nord
 - Lucrări de extindere și modernizare a portului turistic din stațiunea Eforie Nord. Dotări, echipamente și facilități specifice.
 - Amenajarea obiectivului turistic natural de utilitate publică – Lacul Belona



- Intervenții în amenajarea malurilor, realizarea de debarcadere, asigurarea accesului, ecologizarea și protecția mediului
- Dezvoltarea infrastructurii de agrement în stațiunea Eforie
 - Reabilitare și extindere Teatrul de vară Eforie Sud. Reabilitare și extindere Teatrul de vară Eforie Nord.
- Centrul socio-medical Eforie
 - Lucrări de investiții în infrastructura de sănătate, servicii sociale
- Centrul social Eforie
 - Lucrări de construcții. Dotări și amenajări specifice destinației sale.
- Grup de acțiune locală „Eforie”
 - Constituirea unui grup de acțiune locală reprezentativ pentru abordarea problematicii specifice grupurilor vulnerabile și comunităților marginalizate din orașul Eforie și generarea în acest context a unui parteneriat concret și aplicat în domeniul integrării acestor categorii sociale defavorizate. În acest cadru vor fi identificate, promovate și implementate următoarele tipuri de măsuri:
 - investițiile în infrastructura de locuire – construirea/reabilitare/modernizare locuințelor sociale
 - investiții în infrastructura de sănătate, servicii sociale – reabilitarea/modernizarea centrelor comunitare integrate medico-socială;
 - investiții în infrastructura de educație – construire /reabilitare/modernizare de unități de învățământ preuniversitar (creșe, grădinițe, școli primare, școli gimnaziale etc.);
 - investiții în amenajări ale spațiului urban degradat al comunității defavorizate respectiv: o construcția/reabilitarea/modernizarea clădirilor pentru a găzdui diferite activități sociale, comunitare, culturale, agrement și sport etc.;
 - crearea/reabilitarea/modernizarea spațiilor publice urbane (străzi nemodernizate, inclusiv reabilitarea/modernizarea utilităților publice, zone verzi neamenajate, terenuri abandonate, zone pietonale și comerciale, etc.);
 - construirea/ dotarea cu echipamente a infrastructurii întreprinderilor de economie socială de inserție.
- Reabilitare, modernizare, echipare și extindere a Școlii Generale cu clasele I–VIII, Eforie Nord



- Reabilitare, modernizare, echipare și extindere Grup Școlar „Carmen Sylva” Eforie Sud

3.1.2. Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Constanța

La nivel regional a fost propus „Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Constanța” ce vizează realizarea unui sistem de transport eficient, integrat, durabil și sigur, care să promoveze dezvoltarea și care să asigure o bună calitate a vieții.

Prezentul plan de mobilitate urbană durabilă acoperă polul de creștere Constanța, format din: municipiul Constanța, orașele Eforie, Techirghiol, Ovidiu, Năvodari și Murfatlar, comunele Tuzla, Agigea, Cumpăna, Valul lui Traian, Mihail Kogălniceanu, Lumina, Poarta Albă, 23 August, Costinești și Corbu, referindu-se la perioada 2016 – 2030.

În Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Constanța este luat în considerare un proiect de construire a unui traseu ocolitor pentru axa de legătură pe direcția sud – nord, pentru a fi o alternativă a Drumului Național DN39, în vederea decongestionării acestuia, ocolind localitățile Techirghiol, Eforie și Tuzla.

Măsurile/proiectele la nivelul orașului Eforie sunt:

- Varianta ocolitoare Eforie – Techirghiol
 - Reducerea timpului de deplasare
 - Reducerea congestiei traficului
 - Reducerea costurilor de operare a vehiculelor (întreținere)
 - Reducerea numărului de vehicule în căutarea unui loc de parcare
 - Reducerea emisiilor de CO, NOx, VOCs, PM10 și CO2
 - Reducerea nivelului de zgomot și vibrații
- Îmbunătățirea mobilității în orașul Eforie
 - Reabilitarea/ extinderea/ crearea facilităților pietonale (trotuare și culoarea de traversare), inclusiv pentru persoanele cu dizabilități și integrarea acestora într-o rețea funcțională.
 - Crearea de stații de bicicliști și integrarea acestora într-o rețea funcțională.
 - Reabilitarea căilor rutiere de rulare, în principal care deservește transportul în comun.
 - Construirea/reabilitarea/ reamenajarea stațiilor care deservește serviciile de transport în comun.
- Accesibilizarea zonei turistice Eforie – Techirghiol
 - Crearea/ reabilitarea/ extinderea căii rutiere de rulare.



- Crearea facilităților pietonale (trotuare și culoare de traversare), inclusiv pentru persoanele cu dizabilități.
- Crearea de piste pentru bicicliști și integrarea acestora într-o rețea funcțională.
- Îmbunătățirea mobilității între stațiunile Eforie Nord și Eforie Sud
 - Crearea/reabilitarea/ extinderea căii rutiere de rulare.
 - Crearea/ reabilitarea/ extinderea facilităților pietonale, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități.
 - Crearea de piste pentru bicicliști și integrarea acestora într-o rețea funcțională.
 - Reorganizarea facilităților de stocare a autovehiculelor.



3.2. Sinteza prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului

3.2.1. Planul De Amenajare A Teritoriului Județean – PATJ Constanța (1996)

Planul de amenajare a teritoriului județean Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 61/25.10.1996, este o documentație de interes județean și național, fiind poziția, caracteristicile și importanța acestuia. Documentația nu a fost actualizată, însă, surprinde tendințele de dezvoltare a teritoriului și principalii poli ai dezvoltării.

Din punct de vedere al turismului, axele turistice sunt: litorale, dunărene și lungul canalului Dunăre – Marea Neagră.

Din punctul de vedere al orientării dezvoltării industriei și serviciilor, axele principale sunt: Năvodari – Constanța – Mangalia și Constanța – Medgidia – Cernavodă, axe susținute și de axe și conexiuni secundare la nivel județean. Județul Constanța se caracterizează prin mari discrepante teritoriale și prin mari decalaje în dezvoltare, între mediul urban și rural.

Se propune adoptarea unor U.T.S.-uri (unități teritoriale – specifice) care să facă obiectul unor politici diferențiate în vederea atingerii scopului propus (al obiectivului strategic de echilibrare și orientare a dezvoltării județului).

U.T.S. 4 cuprinde în totalitate zona de la sud de Constanța formată din principalele localități turistice ale litoralului respectiv 3 orașe (Eforie, Mangalia, Techirghiol) și 3 comune (Limanu, Tuzla, Unirea);

- suprafața: 35.064 ha.;
- populația: 76.301 locuitori;
- grad de urbanizare: 79%;
- funcțiuni principale: turism, servicii, activități portuare;
- probleme: eroziunea țărmului marin, poluarea lacurilor, disfuncții legate de trafic și locuire.

În acest sens se pot face următoarele propuneri:

U.T.S. 4

- funcție predominant turistică și de servire, corespunzătoare potențialului natural și construit existent;
- se va evita amplasarea de noi capacități de producție industrială, precum și dezvoltarea unei producții agricole intensive;
- vor fi sprijinite dezvoltarea capacităților de transport, depozitare și servire a populației;



- se vor stabili reguli precise de utilizare a terenurilor atât în intravilan, cât și în extravilan;
- vor fi delimitate zone naturale și construite protejate și vor fi stabilite regulamentele aferente și modul de administrare a acestora;
- se va urmări modernizarea infrastructurii și echipării tehnico-edilitare a localităților în scopul reducerii poluării și îmbunătățirii condițiilor de locuire;
- se va urmări extinderea suprafețelor împădurite.

Din punct de vedere al centrelor de polarizare se poate observa că în cadrul U.T.S. 4 se poate vorbi de o dublă polaritate în nord (Eforie, Techirghiol) și în sud (Mangalia) cu o predominantă a celei din urmă. Atractivitatea turistică a acestei zone este de interes național și are un potențial de dezvoltare de interes internațional (atât prin factorii naturali de cura, cât și prin legăturile cu exteriorul: căi rutiere, maritime, fluviale, aeriene) în condițiile creșterii gradului de dotare și îmbunătățire a infrastructurilor (căi de comunicații și telecomunicații) și a calității serviciilor.

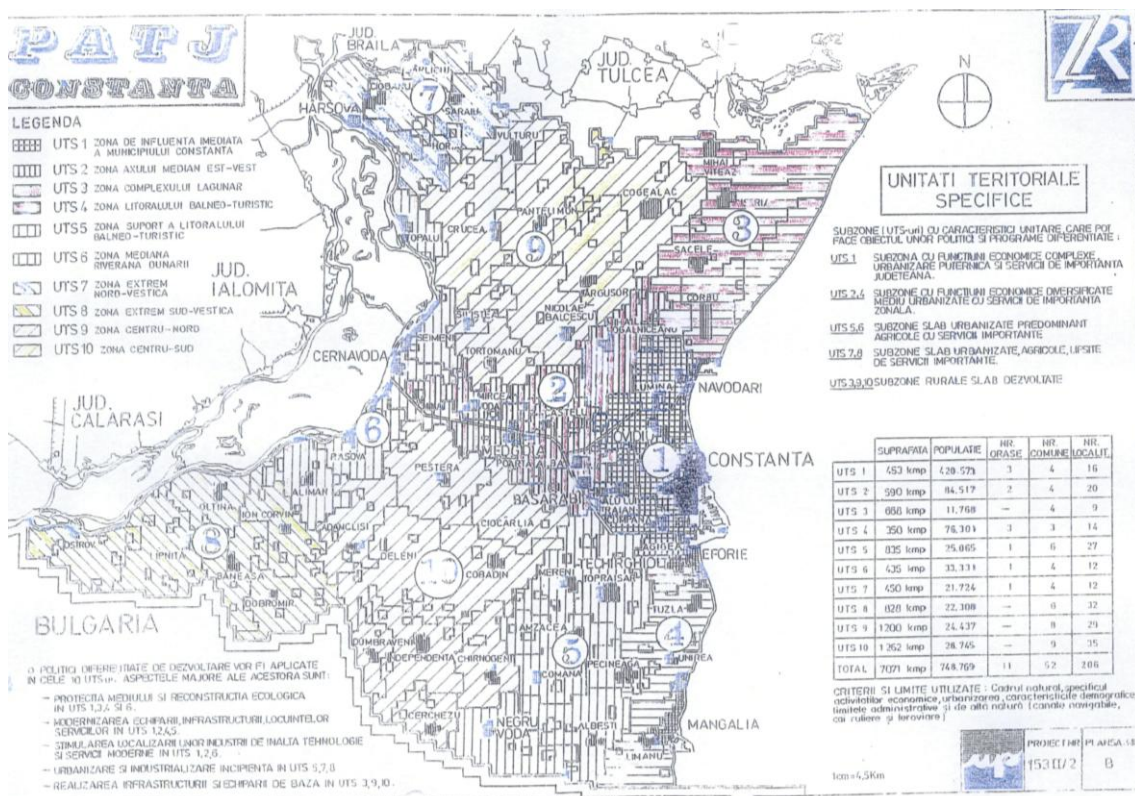
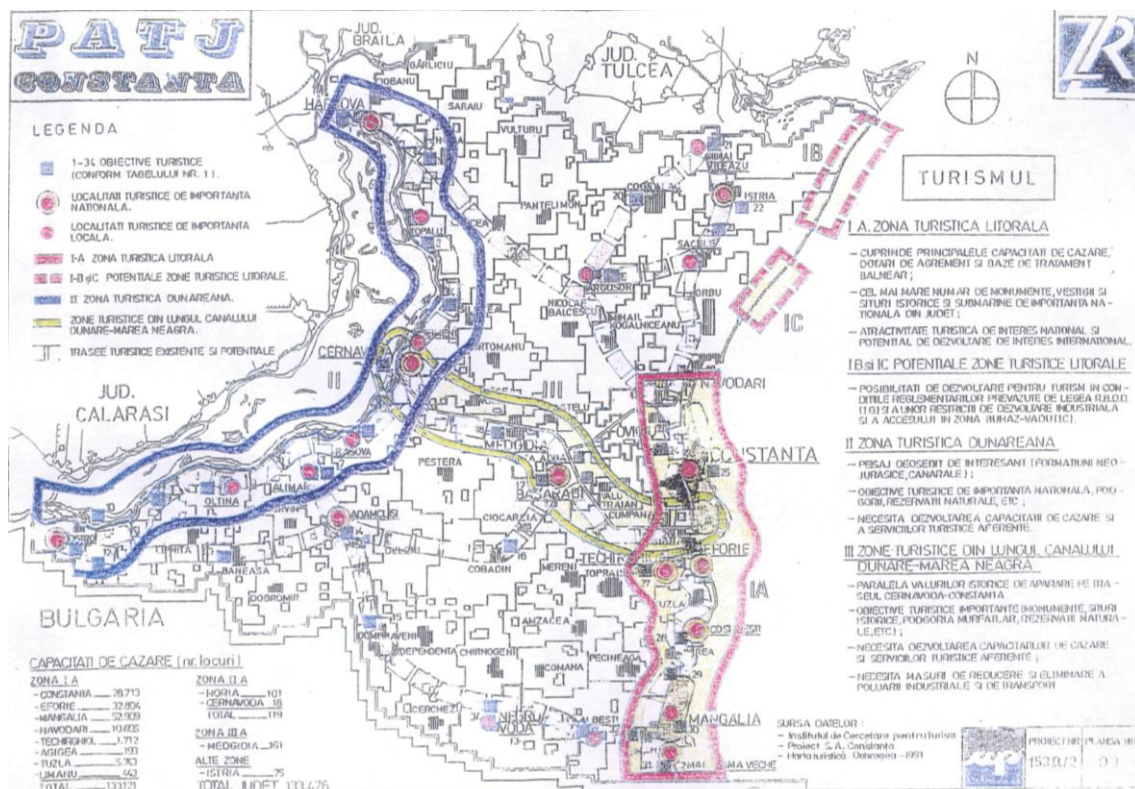


Figura 32 – Unități teritoriale specifice

Sursă: Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Constanța

**Figura 33 – Turismul**

Sursă: Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Constanța

Aria de concentrare a surselor de poluare din județul Constanța se întinde pe direcția nord-sud între Midia – Năvodari și Techirghiol și pe direcțiile est-vest între Medgidia și Marea Neagră. Poluanții emiși în această arie afectează calitatea tuturor factorilor de mediu (aer, apă, sol și vegetație) în diverse grade.

Se impune cu acuitate necesitatea unui studiu de circulație la nivelul județean și a unor studii de circulație pentru amenajarea tramei stradale în principalele orașe ale județului (Constanța, Medgidia, Mangalia, Cernavodă, Hârșova, Eforie).

Un număr de 6 localități au statut de stațiuni balneo-turistice (Eforie Nord, Eforie Sud, Mangalia, Mamaia, Năvodari, Techirghiol).

Analiza comparativă a celor 3 indicatori s medie/locuință, s medie/persoană, nr. locuințe/clădire evidențiază existența unor zone unde locuirea prezintă aspecte critice. În același timp, raportând la cifrele medii pe județ, trebuie semnalat că există orașe unde locuirea prezintă aspecte generale bune, precum: Eforie, Hârșova.



3.2.2. Planul Urbanistic General al Orașului Eforie

Planul Urbanistic General al Orașului Eforie în vigoare a fost aprobat prin H.C.L. nr. 71/29.04.2002. Principalele propunerile de organizare urbanistică au fost:

- Dezvoltarea zonelor de locuințe și turism pe terenuri libere situate în intravilan
- În vederea dezvoltării activităților economice s-au rezervat terenuri pentru dezvoltarea turismului în Eforie Sud și Nord, precum și o suprafață importantă cu legături CF și auto în zona de vest pentru dezvoltarea de ramuri economice industriale – slab reprezentate – nepoluante.
- Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun:
 - Reorganizarea circulației de tranzit concomitent cu racordarea acesteia la rețeaua interioară.
 - După analiza situației prezente se impune mutarea traficului de tranzit de pe strada Traian din Eforie Nord pe o arteră la limita intravilanului, paralelă cu calea ferată care va reintra pe traseul DN39 în zona Băile Reci, după stația CF. Această arteră va traversa linia CF și Strada 23 August printr-un pasaj denivelat.
 - Prin amenajarea Campusului NATO în spatele stației CF din Eforie Sud este necesar realizarea unei comunicări directe (fără barieră) între aceasta și DN39 (Strada Republicii). Această intervenție trebuie corelată cu construcția noii stații CF din Eforie Sud.
- Organizarea circulației feroviare:
 - Se mențin terenurile necesare dublării căii ferate în vederea circulației ramelor electrice care vor spori numărul de călători în afara sezonului estival. De asemenea, se impune realizarea stației de călători Eforie Sud pe latura dinspre oraș a liniei concomitent cu rezolvarea nodului de circulație și a pasajului pentru pietoni.
- La nivelul zonificării funcționale au fost reglementate zone cu funcțiuni balnear-turistice cu baze de tratament și hoteluri, zone cu funcțiuni de locuire, zone cu funcțiune complexă (turism, agrement, cultură, sport, spații verzi și locuințe) etc.



3.3. Concluziile studiilor de fundamentare

În cadrul etapei a doua a prezentei documentații urbanistice au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

Studii analitice

- Studiu de actualizare a suportului topografic
- Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrologice
- Studiu de fundamentare privind evoluția localității sub aspect istorico-cultural, urbanistic – arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită
- Studiu de fundamentare privind relațiile periurbane
- Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, mobilitate urbană
- Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului natural, riscuri naturale și antropice, impactul schimbărilor climatice
- Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate
- Studiu de fundamentare privind potențialul balnear sau turistic
- Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară
- Studiu de fundamentare privind silueta urbană

Studii consultative

- Studiu de fundamentare consultativ

Studii prospective

- Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice
- Studiu de fundamentare privind evoluția socio – demografică

3.3.1. Studiu de actualizare a suportului topografic

Analiza situației existente

În urma analizării datelor, s-au creat straturi tematice pentru: parcele, fond construit și curbe de nivel (vectorizare pe baza planurilor topografice 1:5.000). În vederea realizării coordonatelor pentru punctele de inflexiune ale limitei de intravilan existent, a fost utilizat softul TopoLT.

În procesul de realizare a suportului topografic au fost analizate toate parcelele prezenta în portalul eTerra 3, astfel au fost analizate toate documentațiile cadastrale înregistrate la nivelul orașului și realizarea unei corelări între acestea. S-au remarcat situații cu 2-3 forme



geometrice pentru un singur imobil. Au fost astfel luate în calcul o serie de parametrii (dată, scop, imagine satelitară ș.a.) în vederea creării cât mai corectă a imobilelor.

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Se remarcă o serie de suprafețe extinse ce nu au documentație cadastrală la zi.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

Se recomandă crearea unui cadastru general pe toată suprafața teritoriului administrativ al Orașului Eforie.

3.3.2. Studiu de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrologice

Analiza situației existente

În cadrul studiului au fost analizate elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, geo-tectonica, elemente hidrologice, clima). Astfel, Orașul Eforie, din punct de vedere morfologic, teritoriul administrativ al orașului Eforie este situat în extremitatea sud-estică a Podișului Dobrogei, ce aparține subunității Podișul Dobrogei de Sud, subdiviziunea Podișul Mangaliei. Orașul Eforie este situat pe Podișul Mangaliei, care corespunde litoralului Mării Negre, cu o lățime de 12 – 13 km. Podișul Mangaliei constituie sectorul maritim al Dobrogei de Sud, fiind considerat ca o treaptă intermediară între platforma continentală, acoperită de apele Mării Negre, și platourile mai înalte ale Podișului Cobadin. Este alcătuit din platouri netede și întinse ce scad în înălțime spre est, de la 90 – 100 m până la 20 – 30 m, cât se înregistrează în lungul falezei tăiat în loess și calcare sarmațiene.

Partea de est a teritoriului administrativ se caracterizează printr-un relief litoral reprezentat prin plaje și faleze, întrerupte în zona centrală de un cordon litoral care separă lacul Techirghiol de Marea Neagră.

De asemenea, forma și mărimea plajelor este strâns legată de configurația țărmului, aspectul lor modificându-se sezonier sub acțiunea vântului și a valurilor. Stațiunea Eforie Nord se bucură de o deschidere largă către mare, dispunând de o plajă de aproximativ 4 km lungime și lățimi cuprinse între 20 – 100 m. În zona de nord a plajei se înalță faleza, cu altitudini de 10 – 15 m, legătura dintre faleza și plajă făcându-se prin intermediul scărilor. În partea sudică a stațiunii plaja este mai lată și accesul se face direct. Pe toată întinderea plajei intrarea în apă se face lin, iar nisipul este fin, de origine cochiliferă.

Între cele două stațiuni, s-a format un cordon litoral pe vechea linie a țărmului. Aluviunile transportate de curenții marini litorali, cât și cele aduse de valea Techirghiol au colmatat și barat gura de vărsare a limanului fluvio-maritim, ducând la formarea lacului Techirghiol.

La nivelul rețelei hidrografice, teritoriul orașului Eforie aparține bazinului hidrografic al Mării Negre.



Evoluția paleogeografică, aplatizarea reliefului și litologia explică alt aspect al văilor, și anume: profilul longitudinal al acestora nu prezintă rupturi de pantă, denivelări, iar văile, deși dezvoltate, sunt fără scurgere permanentă. În zonele de obârșie, văile sunt largi, slab adâncite. Ele se adâncesc treptat în aval în calcare și loess), iar în zonele de vărsare se largesc foarte mult, căpătând aspectul unor depresiuni, în care se dezvoltă limanurile fluviatile sau fluvio-maritime.

În prezent, teritoriul administrativ al orașului Eforie nu mai este traversat de nici un organism hidrografic după formarea cordonului litoral care a închis lacul Techirghiol.

Lacul Techirghiol este cel mai întins liman fluvio-maritim din zona de litoral (suprafață 11.61 km² și volum de 41 mil.mc.). Apele lacului sunt complet izolate de Marea Neagră prin perisipuri, aportul de ape subterane și de ape superficiale fiind suficient pentru acoperirea evaporației. Lacul se situează la confluența a trei văi bine înscrise în relief, dintre care cea centrală, valea Carlichioi, constituie corpul principal al lacului, care înaintează adânc în interiorul uscatului (7.75 km), iar celelalte (valea Techirghiol și valea Tuzla), două mari golfuri situate oarecum simetric față de valea principală. Bazinul de recepție al lacului, deși este destul de mare (160 km²), este drenat de o rețea hidrografică cu caracter temporar.

Techirghiolul beneficiază de existența unor condiții naturale deosebite, concretizate în prezența unor factori naturali sanogeni și anume: climatul, nămolul sapropelic, apa sărată. Exploatarea lacului se face și de către stațiunile Eforie Nord și Eforie Sud care au amenajări de băi reci precum și sanatorii balneare.

Din punct de vedere geo-tectonic, teritoriul orașului Eforie aparține platformei sud-dobrogene, situate la est de Dunăre. Aceasta se caracterizează prin prezența unui fundament cristalin în adâncime, acoperit de o serie sedimentară groasă din care în suprafață sunt identificate depozitele de vârstă sarmațiană.

Din punct de vedere al sectoarelor de climă, orașul Eforie se caracterizează printr-un climat temperat continental cu nuanțe de excesivitate accentuate, caracterizat prin variații mari de temperatură în cursul anului și cu volum redus de precipitații.

În secțiunea sudică a litoralului, cele mai mari frecvențe ale vântului revin direcțiilor vest (17% la Constanța), nord (13.3%), nord-est (11.5%) și nord-vest (10.4%), influențate în bună măsură de orientarea generală a țărmului Mării Negre.

Din punct de vedere seismic, orașul Eforie se încadrează în zona de macro seismicitate I = 7 pe scara MSK, unde I reprezintă perioada medie de revenire de 50 ani⁸. Astfel, este influențată

8

Conform S.R. 1100/1-93



de seisme mai puternice ce se produc în epicentrul de la curbura Carpaților (Vrancea) și a celor din Făgăraș.

Pe teritoriul orașului Eforie fenomenele de inundabilitate se manifesta doar în timpul furtunilor din Marea Neagră, cu afectarea exclusivă a cordonului litoral și a plajelor. Iar în zonele depresionare și cu substrat predominant din roci argiloase, apa din precipitații bălțește.

Fenomenele de instabilitate se pot manifesta pe zonele unde panta terenului are valori ce pot atinge 80 grade o reprezintă zona de eroziune a Marii Negre, concretizată prin faleza.

În cazul terenurilor de fundare, teritoriul orașului Eforie se încadrează în categoria pământurilor dificile de fundare, mediu de fundare și bune de fundare.

Pe teritoriul orașului Eforie fenomenele de eroziune se manifestă pe terenurile agricole, vulnerabile la eroziunea eoliană în perioadele secetoase când terenul agricol este proaspăt arat.

Riscurile antropice de pe teritoriul UAT-ului studiat sunt:

- Depozitarea necontrolată a deșeurilor menajere, industriale și agricole;
- Linii de medie și înaltă tensiune;
- Terenuri rezultate în urma demolării structurilor industriale, în subsolul cărora sunt prezente diverse rețele dezafectate și canivouri.

Disfuncționalități și priorități de intervenție

În urma prospecțiunii geologice a teritoriului Orașului Eforie remarcă următoarele disfuncții:

- Existența unor zone improprie amplasării construcțiilor precum banda de protecție a rețelei hidrografice, zonele inundabile, zonele afectate de trasee de utilități;
- Existența unor zone bune de construit cu amenajări speciale, de drenarea a apei;



3.3.3. Studiu de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Printre prioritățile de intervenție se numără:

- se va evita comasarea sau divizarea parcelelor în zona istorică;
- valorificarea și preservarea peisajului natural surprins prin punctele de percepție panoramică;
- nerespectarea zonelor de protecție a monumentelor și siturilor arheologice;
- dezvoltare difuză, de tip „urban sprawl” în zonele nou constituite ale orașului;
- valorificarea insuficientă a potențialului turistic sprijinit de caracteristicile istorice deosebite.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

PUG și RLU vor cuprinde problemele teritoriale ale măsurilor care trebuie luate în vederea eliminării disfuncționalităților. Măsurile de protecție și reabilitare, recomandări propuse sunt:

- Construirea în continuitate față de modul de constituire a stațiunilor; reglementări diferite în diviziunile operaționale ale teritoriului;
- Realizarea unor Planuri urbanistice zonale pentru cele două zone protejate – Zona protejată „Eforia” și zona protejată „Carmen Sylva”, care să detalieze elementele protejate și modul specific de protecție aferent acestora;
- Inițierea unui program multianual de finanțare a restaurării imobilelor în proprietate publică și de sprijin pentru restaurarea celor în proprietate privată, pe baza Planului de management;
- Restrângerea dezvoltării turistice în zona plajei submerse dintre cele două localități (arie naturală protejată de interes comunitar); luarea în considerare a desființării construcțiilor parazitare realizate;
- Protejarea siturilor se referă în primul rând la o dezvoltare controlată, nu la înghețarea dezvoltării respectivelor zone;
- Constituirea unui mecanism mult mai ordonat – conform cu legislația în vigoare – a clasării monumentelor istorice;
- Definirea unei politici de intervenție în planificarea urbană în privința zonelor protejate;
- Realizarea unui plan local de peisaj pentru teritoriul administrativ al orașului, cuprinzând măsuri de gestiune și protecție a plantațiilor publice.



3.3.4. Studiu de fundamentare privind relațiile periurbane

Obiectivele studiului

Studiul de fundamentare privind Relațiile Periurbane își propune să demonstreze că inter-relaționarea și coroborarea între Orașul Eforie și UAT-urile învecinate acestuia este un aspect important, iar orientarea pe cercetarea influențelor asupra dezvoltării localității generată de ieșirea la Marea Neagră, va fi un punct de plecare prioritar în susținerea și promovarea unei dezvoltări echilibrate și coerente a unui teritoriu mai vast, având în același timp în vedere reducerea disparităților, nu doar la nivelul localității, ci la nivel macro teritorial. Mai mult decât atât, acest studiu nu se axează doar pe studierea dezvoltării în cadrul intravilanului orașului, ci vizează în cea mai mare parte legături și relații la nivel macro între localități.

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Printre principalele disfuncționalități prezente la nivelul teritoriului administrativ al Orașului Eforie enumerăm:

- Lipsa unui management eficient în ceea ce privește resursele de apă, potențialul hidrologic;
- Gestionarea precară a reglementărilor interacțiunii dintre utilizarea terenurilor și transport;
- Disfuncționalități în ceea ce privește utilizarea terenurilor, amenajărilor portuare intrând în contradicție cu cele turistice în zona Constanța Sud – Agigea – Eforie sau Mangalia Nord;
- Utilizarea automobilelor personale ca principal mijloc de transport;
- Subdimensionarea trotuarelor drumurilor;
- Fronturile foarte lungi de locuințe dispuse în relație directă cu drumuri naționale;
- Condiții de vizibilitate redusă generate de lipsa iluminatului public;
- Insuficiența sau lipsa spațiilor de parcare, semnalizare precară;
- Lipsa acoperirii întregului teritoriu intravilan cu dotări tehnico-edilitare;
- Lipsa infrastructurii pentru transport alternativ;
- Zonele de transfer între serviciile de transport cu autobuzul și trenul au o calitate redusă;
- Infrastructură aferentă serviciilor tehnico-edilitare nu este reabilitată sau se află în stare proastă.
- Infrastructura de transport subdimensionată pentru dinamica economică pe termen mediu și lung;

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare



Printre proiectele sectoriale propuse se regăsesc și următoarele:

- Valorificarea potențialului oferit de rezervele de teren existente în cadrul teritoriului administrative;
- Rezolvarea situațiilor conflictuale din punct de vedere funcțional în teritoriu;
- Constituirea Asociației de Dezvoltare Intercomunitară pentru prestarea în comun a serviciilor comunitare de utilități publice;
- Constituirea de Grupuri de Acțiune Locală cu scopul de a asigura o dezvoltare durabilă;
- Realizarea și implementarea planurilor aferente documentațiilor naționale a directivelor europene în domeniul calității apei;
- Dezvoltarea de plantații de protecție le-a lungul arterelor principale de circulație;
- Realizarea arterei de circulație ocolitoare, pentru echilibrarea traficului de Drumul Național DN39;
- Modernizarea și configurarea rețelei de circulații la nivelul orașului;
- Amenajarea adecvată a stațiilor de transport public (stații cu refugiu, acoperite, iluminate, etc).
- Sporirea frecvenței de autobuze în vederea încurajării utilizării acestora;
- Valorificarea elementelor de cadru natural și includerea acestora în rețele/ trasee regionale și naționale;
- Dezvoltarea infrastructurii pentru sport și loisir;
- Extinderea, reabilitarea și modernizarea infrastructurii educaționale, sanitare și tehnico-edilitare;
- Suport informațional pentru prezentarea patrimoniului natural existent și a elementelor specifice;
- Parteneriate public – private pentru asigurarea condițiilor pentru formarea profesională;
- Includerea elementelor de cadru natural în rețele/ trasee regionale și naționale;
- Extinderea sistemului velo în vederea susținerii potențialul turistic de sport și loisir care este în stadiu incipient;
- Sprijinirea investițiilor prin eliminarea barierelor birocratice etc.



3.3.5. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și transporturilor, mobilitatea urbană

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Principalele disfuncționalități sunt legate de:

- Drumul Național DN 39 este supraaglomerat și infrastructura este suprautilizată (în perioada sezonului estival), capacitatea ei fiind depășită de volumul de trafic existent. DN 39, pe tronsonul dintre intersecția cu Bd. Republicii și intersecția cu Bd. Tudor Vladimirescu are profilul părții carosabile de aproximativ 10,5 m, adică 3 benzi de circulație.
- Luarea de măsuri în vederea reducerii volumului de trafic ce duce atât la congestii de trafic și accidente rutiere, cât și la creșterea gradului de poluare cu noxe. Creștere traficului pe DJ100 (Strada 23 August) folosit atât de localnici cât și de cei care tranzitează localitatea.
- Drumul Județean DJ 383 este principalul drum care asigură legătura între Orașul Eforie și Techirghiol. Pentru creșterea siguranței circulației și reducerea numărului de accidente, se recomandă limitarea vitezei pe drumul județean
- În ceea ce privește starea de fiabilitate a drumurilor, se constată că există un număr semnificativ de străzi neasfaltate.
- O altă disfuncție majoră o constituie lipsa trotuarelor, majoritatea străzilor nu sunt configurate cu spațiu corespunzător destinat circulației pietonale.
- La nivelul Orașului Eforie nu există disfuncții la nivelul intersecțiilor principale din punctul de vedere al configurării acestora, însă din cauza fluxurilor foarte mari de trafic, în perioada sezonului estival, se formează congestii de trafic în intersecțiile de intrare și ieșire din Eforie Nord, iar legăturile pe relația de stânga dintre rețeaua secundară de circulații și DN 39 se desfășoară cu greutate.
- În cadrul Orașului Eforie, se recomandă instalarea de limitatoare de viteză la intrările din U.A.T. în vederea scăderii vitezei, cât și analizarea oportunității de semaforizare a anumitor intersecții în vederea scăderii conflictelor rutier – rutier, cât și pietonal – rutier.
- La nivelul Orașului Eforie, în special pe durata sezonului estival, numărul insuficient de locuri de parcare publice amenajate generează disfuncții la nivelul desfășurării traficului. Parcarea autovehiculelor pe domeniul public determină scăderea capacității de circulație a rețelei de circulație, precum și scăderea siguranței circulației prin limitarea vizibilității participanților la trafic.
- Se recomandă optimizarea transportului public raportat la cererea și nevoile rezidenților, în vederea creșterii folosirii acestuia, ameliorând astfel fluxurile abundente de pe Drumul Național DN 39 și a congestiilor de la orele de vârf.



- Performanța serviciilor de transport pe cale ferată este scăzută, ne reprezentând atractivitate pentru populație. Astfel, locuitorii preferă utilizarea transportului rutier prin autobuze / microbuze, în defavoarea transportului feroviar deoarece orașul este deservit de o singură linie de cale ferată neelectrificată, acest fapt ducând la întârzierea trenurilor.
- În vederea descurajării traficului motorizat pe distanțe reduse (trafic ce produce efecte negative la nivelul aglomerațiilor urbane și în proximitatea acestora) se recomandă încurajarea deplasărilor alternative. Aceste sunt compuse din mersul pe jos, deplasări cu bicicleta, trotineta sau alte dispozitive nepoluante
- În cadrul statisticilor naționale, siguranța rutieră în Constanța este peste medie. Drumul Național DN 39 nu este considerat drum sigur , pe toată perioada anului (în mod special în timpul sezonului estival) producându-se multe accidente grave cu pietoni.

3.3.6. Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului natural, riscuri naturale și antropice, impactul asupra schimbărilor climatice

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Riscurile majore naturale la care este expus orașului Eforie sunt:

- structura geologică permite cantonarea unor volume moderate cantitativ și slabe calitativ de ape subterane ce nu pot susține activități socio-economice.
- orașul Eforie nu se caracterizează prin volume de apă semnificative, iar în plus ele sunt afectate de încărcarea cu cloruri.
- solurile din orașul Eforie se caracterizează printr-o fertilitate medie spre scăzută
- riscul de apariție a regimul climatic caracterizat prin frecvența ridicată a secetelor impunând utilizarea irigațiilor pentru agricultură.
- câinii, pisicile, șobolanii, insectele etc. contribuie la creșterea riscului de îmbolnăvire a populației, mărin d costurile de menținere a unui confort ridicat în habitatul intern și extern.
- resursele de sol au potențial redus de utilizare din cauza suprafeței agricole extrem de reduse
- potențialul nevalorificat al resurselor energetice regenerabile, energia eoliană, solară și cea a valurilor pot fi utilizate pentru producerea de energie.
- prezența orizonturilor de argilă în asociere cu nisipurile favorizează instalarea proceselor de eroziune, implicit a celor gravitaționale, alunecările de teren din zona falezei, sunt influențate semnificativ de litologie.
- prezența secetelor este importantă sub aspectul economic și ecologic.



- probleme deosebite la nivelul solurilor apar datorită vulnerabilității ridicate la pierderea de nutrienți (scăderea cantității de humus), formare de hardpan, eroziunea eoliană și fluviatilă în special pentru solurile cu textură nisipoasă), precum și la procesele de tasare, sufoziune, înmlăștinire.
- nu trebuie neglijate implicațiile dezvoltării unor populații ce pot fi vectori ale unor boli, precum căpușele, țânțarii, muștele, șobolanii, vulpile, mistreții, care au habitate favorabile în orașul Eforie.
- apariția sau dezvoltării speciilor alogene invazive care pot reprezenta provocări importante pentru structura și funcționalitatea asociațiilor biotice (salcâm, oțetar fals, ambrozie, etc.).
- cele mai relevante riscuri geomorfologice în orașul Eforie sunt tasarea, sufoziunea, pluviudenudarea, spălarea areolară, deflația și procesele gravitaționale.
- la volume importante de apă pluvială apare problema capacității reduse de transport a văilor și implicit de inundare a terenurilor agricole și implicit a infrastructurilor construite.
- relieful orașului Eforie impune restricții amenajărilor antropice în zonele cu pante ridicate (în zona de faleză).
- pierderea și fragmentarea habitatelor marine sunt fenomene cauzate de un cumul de factori printre care: dezvoltarea zonelor rezidențiale, epurarea insuficientă a deversărilor menajere, care duc la poluarea apelor marine.
- deflația apare pe câmpurile arate, dar și vara în interiorul localităților cu străzi neasfaltate, generând probleme serioase legate de calitatea locuirii.

Riscurile majore antropice la care este expus orașului Eforie sunt:

- prezența C.N.E Cernavodă, amplasată în județul Constanța la circa 2 km SE de limita orașului Cernavodă, la 1,5 km NE de prima ecluza a canalului navigabil Dunăre-Marea Neagră, pe terenul fostei cariere de calcar Ilie Barza (50-60 km de orașul Eforie).
- conform Hotărârii nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase sunt SC Rompetrol Gas SRL, S.C. O.M.V. Petrom S.A.- Secția Terminal Midia, S.C. Rompetrol Rafinare S.A., S.C. Octogon Gas & Logistics S.R.L., S.C. Uzina Termoelectrică Midia S.A, S.C. MARWAY FERTILCHIM SA , S.C. Butan Gas Romania S.A.- PL Năvodari, CET Palas Constanța, SC CHIMPEX SA Constanța, SC OIL TERMINAL SA – SP SUD, NORD și Port Constanța. Alături de acestea, cu risc minor se detașează Șantierul Naval Constanța, SC OIL PROD SRL Constanța, SC Millenium GAS SRL Constanța, și SC Electrocentrale București SA – Centrala Termoelectrică Palas Constanța.
- în orașul Eforie sunt unități economice mici și mijlocii, care individual nu ridică probleme, însă pot avea un impact potențial asupra mediului.



- multe din spațiile rezidențiale nu au dotările minimale pentru controlul externalităților de mediu (în special racordare la sistem de canalizare sau canalizare dublată de epurare; contracte cu firme de salubritate), ceea ce le crește agresivitatea asupra ecosistemelor acvatice, terenurilor agricole, pădurilor, dar și asupra altor spații rezidențiale.
- trebuie acordată o foarte mare atenție poluanților proveniți din traficul rutier, procesele de ardere din gospodării și proceselor naturale de eroziune care în anumite condiții de circulație atmosferică ajung să ridice valorile concentrațiilor la indicatorii unor poluanți atmosferici și să favorizeze apariția unor probleme.
- sursele rezidențiale sunt principalele responsabile pentru starea ecologică a Lacului Belona și a local, a Mării Negre. Lacul Belona are probleme la indicatorii de oxigen, nutrienți și biologici, unde apa este încadrată în starea ecologică moderată.
- în zona Mării Negre se semnalează o ușoară încărcare cu compuși ai azotului și fosforului.
- Prezența arealelor cu depozite neorganizate de deșeuri (inclusiv depozitul de deșeuri istoric).

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

În domeniul managementului calității aerului măsurile impuse sunt legate de monitorizarea aerului, de managementul inteligent al traficului, dar și de măsuri de conștientizare în cadrul populației.

Legat de gazele care afectează stratul de ozon, se prevede inventarierea tuturor agenților ce produc substanțe poluatoare și impunerea de măsuri pentru înlocuirea treptată a acestora.

Zgomotul la nivelul orașului poate fi redus prin următoarele măsuri: managementul zgomotului în lungul căilor de acces, restricții de construire pentru zonele zgomotoase, și implementarea de soluții pentru reducerea zgomotului.

În domeniul managementului apei, se impune respectarea planurilor și a strategiilor naționale și ale instituțiilor din acest domeniu, dar și adaptarea la schimbările climatice, îmbunătățirea activităților, promovarea programelor de management integrat al Lacului Belona, analiza și găsirea unor soluții tehnice de gestionare a riscului de desalinizare a Lacului Techirghiol, epurarea corespunzătoare a apelor uzate deversate în Marea Neagră.

Managementul apelor subterane se poate face corespunzător doar prin îmbunătățirea stării ecologice apelor de suprafață, respectarea prevederilor directivelor și strategiilor naționale, dar și elaborarea de scheme directe pentru folosințele de apă, extinderea infrastructurii de apă și colectare ape uzate, epurare corespunzătoare etc.



Pentru valorificarea durabilă a resurselor balneoturistice se propune: dezvoltarea de infrastructuri turistice de acces; valorificarea durabilă a resurselor balneoturistice, gestionarea durabilă a zonelor de plajă.

În domeniul gestionării deșeurilor se impun mai multe măsuri pentru combaterea problemelor precum:

- ecologizarea zonelor aferente depozitelor neorganizate de deșeuri;
- dezvoltarea infrastructurii de management al deșeurilor;
- îmbunătățirea sistemului de colectare și monitorizare;
- îmbunătățirea managementului deșeurilor agricole;
- reducerea impactului produs de carbonatul generat de deșeuri, creșterea ratei de reciclare;
- susținerea inițiativelor care premiază și recompensează populația etc.

În ceea ce privește scenariile de dezvoltare ale orașului Eforie putem identifica două scenarii posibile:

- pesimist, în care evoluția calității mediului se va înrăutăți sub efectul direct al creșterii intensității surselor de degradare a mediului, a eșecului ideii implementării politicilor și strategiilor de mediu și a lipsei de colaborare dintre administrația locală, agenții economici și populația locală, sau
- optimist, ce presupune implementarea politicilor și strategiilor stabilite la nivel județean și local și considerarea problemelor de mediu mai ales la nivelul acțiunilor și măsurilor operaționale.

3.3.7. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Chiar dacă obiectivele de utilitate publică deserves în cea mai mare parte teritoriul Orașului Eforie, există zone nou construite în care acestea lipsesc sau sunt subdimensionate, iar în unele domenii calitatea acestora nu este satisfăcătoare. În contextul dezvoltării zonelor periferice, orașul se va confrunta cu probleme de legate de deservirea obiectivelor de utilitate publică existente în cadrul zonelor și astfel va fi nevoie de unele noi la nivelul întregului teritoriu. Acesta problemă este legată și de condensarea obiectivelor publice existente în zona centrală. Astfel, se recomandă distribuția echilibrată în teritoriu a echipamentelor publice, ținând cont de necesitățile populației, dar și la populația temporară turiștii.

Un alt aspect important este reprezentant de problemele identificate la nivelul circulației juridice a terenurilor, iar reevaluarea propunerilor de exproprieri pentru supralărgirea sau



crearea de noi căi de comunicații rutiere, ținând cont de tendințele actuale de dezvoltare ale orașului va fi prioritară.

Problemele identificate din punct de vedere al tipurilor de proprietate asupra terenurilor sunt legate de inexistența unei baze de date complete și actuale care să furnizeze informații cu privire la imobilele din oraș. Conform Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară cea mai mare parte din suprafața intravilanului orașului nu deține documentație cadastrală, acte de proprietate și încheieri intabulate. Prin urmare, riscul de apariție al unor conflicte juridice între actorii principali ai orașului este crescut.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

În ceea ce privește rezolvarea problemelor enumerate mai sus, se recomandă realizarea cadastrului sistematic în vederea soluționării problemelor cauzate de lipsa documentațiilor cadastrale, neconcordanțelor din teren și rezolvarea conflictelor cadastrale.

Stabilirea nevoilor orașului (pentru funcțiuni de învățământ, sănătate, echipare tehnico-edilitară etc.) va trebui să devină și ea o prioritate, urmând identificarea și achiziționarea de teren pentru realizarea de obiective publice acolo unde este cazul. Iar dacă vorbim despre obiectivele deja existente se recomandă dezvoltarea și îmbunătățirea calității acestora la standardele actuale.

3.3.8. Studiu de fundamentare privind potențialul balnear sau turistic

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Printre disfuncționalitățile orașului Eforie în ceea ce privește dezvoltarea turistică și amenajările aferente putem enumera: dependența transportului rutier de drumul național DN 39, degradarea permanentă a falezei, ignorarea transportului pe cale ferată, mai ales în cazul legăturii cu orașul Constanța și respectiv București.

Alte disfuncționalități la nivelul orașului Eforie sunt numeroase unități de cazare și alimentație publică nemodernizate, lipsa personalului calificat, dar și calitatea slabă a rețelelor edilitare la care sunt racordate unitățile existente.

La nivelul priorităților de intervenție, amintim posibilitatea dezvoltării agrementului turistic prin atragerea de fonduri nerambursabile, nevoia în creștere de servicii turistice de calitate, existența oportunităților de finanțare pentru activități economice din domeniul turismului, dezvoltarea de programe de formare profesională adaptate nevoilor de dezvoltare.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

În ceea ce privește structurile de cazare turistică, la nivelul orașului Eforie, hotelurile joacă rolul principal din punct de vedere economic, se propune dezvoltarea bazei de cazare care



să deservească turiștii pe din perioada estivală prin diversificarea și a celorlalte categorii de structuri de cazare.

3.3.9. Studiu de fundamentare privind infrastructura tehnico-edilitară

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Printre disfuncționalitățile principale ale sistemului de alimentare cu apă putem preciza că rețeaua existentă nu acoperă întreaga suprafață administrativă a orașului, iar în unele zone sunt probleme cu rețeaua existentă, stadiu de uzură avansat, cu pierderi importante de apă sau conducte subdimensionate pentru necesarul de apă.

O problemă importantă este și faptul că analizele de calitate ale apei sursei pun în evidența depășiri fata de limita admisă pentru apa potabilă conform Legii 458/2002 la azotați și sodiu. Pentru potabilizarea apei din această sursă sunt necesare procese complexe pentru îndepărtarea acestor compuși.

La nivelul rețelei de canalizare, disfuncționalitatea principală este stadiul de uzură accentuat. În unele zone rețelele edilitare subterane nu sunt sistematizate, astfel că unele lucrări de intervenție la rețelele de apă-canal duc la deranjamente în rețelele electrice și invers. Unele tronsoane din rețeaua de canalizare traversează proprietăți private, intervențiile pentru activitățile de mentenanță realizându-se cu dificultate

Disfuncționalitățile rețelei de alimentare electrică sunt legate de:

- Starea rețelelor de alimentare cu energie electrică de joasă tensiune este deficitară;
- Acoperirea deficitară cu linii de joasă tensiune a perimetrelor nou construite;
- Posturi de transformare cu perioadă de funcționare mare ce determină avarii constante;
- Modernizare parțială a sistemului de iluminat al orașului;
- Aparatele de iluminat sunt necorespunzătoare;
- Se utilizează cantități mari de energie și resurse financiare pentru iluminatul public actual neperformant;

Disfuncționalitățile în ceea ce privește rețeaua de termoficare sunt legate de insuficienta dezvoltare a energiilor alternative, înlocuirea cu centrale proprii, avarii și incidente în rețea din cauza lipsei modernizării acesteia, distanțele mari între sursă și furnizori, depozitarea necorespunzătoare a combustibililor, conductele se intersectează cu alte rețele etc.

În ceea ce privește rețeaua de alimentare gaze naturale, menționăm ca disfuncționalități:

- La fel ca și rețelele de electricitate, magistralele de gaz tranzitează anumite zone construite, impunând astfel, restricții în dezvoltare, din cauza zonelor de protecție și de siguranță;



- Existența unor zone de locuire individuală nedeservite de rețeaua de alimentare cu gaze.

Disfuncționalitățile sistemului de telecomunicații sunt legate de încărcarea stâlpilor din beton pe care deja există alte rețele (energie electrică și iluminat public) cauzând adesea probleme.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

- În ceea ce privește gospodărirea apelor, sunt necesare măsuri în ceea ce privește protecția surselor de apă brută, măsuri privind asigurarea calității apei potabile și a siguranței distribuției, măsuri privind reducerea și prevenirea poluării, dar și măsuri pentru protejarea corpurilor de apă utilizate sau care vor fi utilizate pentru captarea apei destinate consumului uman.
- La nivelul sistemului de alimentare cu apă al orașului, se prevăd următoarele lucrări: reabilitări/modernizări asupra surselor de apă, a stațiilor de tratare a apei, dar și asupra sistemului de distribuție, construirea de noi surse de apă și stații de tratare, extinderea sistemului actual, măsuri pentru reducerea de pierderi din sistem etc.
- Printre măsurile necesare pentru remedierea principalelor deficiențe asupra sistemului de canalizare putem enumera: reabilitarea rețelelor existente, crearea unui concept modern de operare, reabilitarea și extinderea stațiilor de epurare existente, managementul nămolului și realizarea de sisteme individuale de colectare și epurare ape uzate.
- În privința rețelei de alimentare cu energie electrică se are în vedere dezvoltarea rețelei de distribuție, iar acolo unde se înregistrează creșteri ale numărului de locuințe se propun: amplasarea de noi posturi de transformare și mărirea capacității celor existente, extinderea liniilor electrice și extinderea și modernizarea sistemului de iluminat stradal.
- Principalele măsuri și politici necesare pentru eficientizarea sistemului de alimentare cu energie termică presupun: creșterea ponderii cogenerării, dezvoltarea infrastructurii de termoficare și răcire centralizată, încurajarea noilor instalații termoelectrice și a instalațiilor industriale, încurajarea instalațiilor termoelectrice etc. De asemenea, sunt necesare și măsuri pentru de susținere publică pentru serviciile de încălzire și răcire prin diverse programe și politici guvernamentale.
- La nivelul sistemului de telecomunicații de pe teritoriul, concurența efectivă este cea mai eficientă modalitate de asigurare a posibilității de alegere și de stimulare a investițiilor, prin extinderea în tot mai multe zone și prin îmbunătățirea constantă serviciilor. În ceea ce privește eficientizarea dezvoltării acestui sector, sunt necesare modificări asupra procedurilor de avizare care în prezent necesită mult timp. Pe viitor



este planificată o dezvoltare a noilor tehnologii ce vor acorda acces la internet 5G cu viteze foarte mari ce ar putea ajuta la dezvoltarea economiei locale.

3.3.10. Studiu de fundamentare privind evoluția activităților economice

Disfuncționalități

- Echiparea edilitară diferențiată a localității;
- Nivel redus al complexității economiei locale;
- Nevoile de mobilitate și servicii publice (infrastructură de învățământ, socială, recreere etc.) insuficient acoperite ;
- Nivel scăzut de calificare al resursei umane;
- Dependența transportului rutier de drumul național DN39;
- Degradarea permanentă a liniei de țărm;
- Ignorarea transportului pe cale ferată, mai ales în cazul legăturii cu orașul Constanța și respectiv București;

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

- Dezvoltarea serviciilor;
- Posibilitatea dezvoltării economiei locale prin accesarea de fonduri europene pentru dezvoltare antreprenorială;
- Valorificarea terenuri disponibile pentru activități economice;
- Atragerea dezvoltatorilor imobiliari privați pentru investiții;
- Valorificarea potențialului balnear, a lacului Techirghiol pentru extinderea sezonului cu activități turistice.
- Sprijinirea dezvoltării antreprenoriatului prin programe de învățare continuă în rândul populației active;
- Încurajarea dezvoltării de microîntreprinderi;

3.3.11. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Punctele tari ale localității rezultă din faptul că aceasta este amplasată pe țărmul Mării Negre, are un sistem de utilități publice moderne și suprafețe mari de spații verzi.

Punctele slabe sunt procentul ridicat al populației cu venituri reduse și serviciile medicale slab dezvoltate.

Riscurile sunt legate în general de creșterea fluxurilor migratorii de forță de muncă spre activități economice din alte unități administrative, mai ales din municipiul Constanța, migrarea forței de muncă calificate spre unități administrative ce dețin locuri de muncă



mai bine plătite (în special spre municipiul Constanța) și reducerea finanțărilor de la bugetul de stat sau din fonduri europene pentru dezvoltarea capitalului uman.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

Principalele propuneri pentru eliminarea disfuncționalităților au legătură cu următoarele domenii:

Sistemul de transport

- dezvoltarea infrastructurii rutiere, eficientizarea transportului în comun dar și dezvoltarea transportului alternativ,
- creșterea conectivității cu municipiul Constanța și celelalte stațiuni turistice de pe litoral,
- dezvoltarea de rute alternative de acces către stațiune în perioada estivală,
- încurajarea achiziției și folosirii de mașini electrice prin amplasare de stații de încărcare rapide, dezvoltarea de proiecte moderne pentru parcări).

Administrație publică

- dezvoltarea capacității autorităților locale de a atrage fonduri europene.

Învățământ

- dezvoltarea infrastructurii de învățământ dar și a calității acestuia prin diversificare și dezvoltarea învățământului profesional adaptat nevoilor economiei locale.

Forța de muncă

- dezvoltarea de programe de formare profesională adaptate nevoilor angajatorilor pe plan local.

Economie locală

- dezvoltarea unui mediu economic atractiv pentru populația activă din localitățile învecinate,
- dezvoltarea unor incubatoare de afaceri în sectorul turism și alimentație publică,
- creșterea complexității economiei locale prin atragerea de activități non-turistice care să asigure o dezvoltare sustenabilă,
- creșterea competitivității serviciilor turistice prin atragerea de investiții în activități specifice moderne.



3.3.12. Studii de fundamentare consultative

Disfuncționalități și priorități de intervenție

Principalele nemulțumiri ale locuitorilor, din perspectiva celor două localități sunt, turismul haotic și lipsa dotărilor de petrecere a timpului liber, conexe zonelor dinspre plajă și falezei. Totodată, locuitorii menționează necesitatea dezvoltării unei strategii turistice coerente, valabile pe întreaga perioadă a anului calendaristic. Atragerea investitorilor și sporirea locurilor de muncă este o altă necesitate a locuitorilor, aceștia menționând că este nevoie de locuri de muncă și în afara sezonului estival.

În particular, pentru cele două localități ce compun orașul Eforie, ar fi nevoie de sporirea dotărilor de tip alimentație publică (pentru Eforie Sud) și prezența deranjantă a câinilor fără stăpân, care se regăsesc cu precădere în Eforie Nord. Starea slabă a infrastructurii rutiere, lipsa de curățenie a spațiului public sau absența locurilor de parcare, sunt elemente menționate în egală măsură în Eforie Nord și în Eforie Sud.

Al doilea plan al dualității, ce se face remarcat în cazul acestei localități, este cel temporal. Astfel, vorbim despre o localitate turistică, foarte apreciată în sezonul estival, care în rest este apreciată de către locuitorii săi pentru liniște, în mod paradoxal. Acest fapt atrage numeroase elemente pozitive dar se disting și anumiți factori mai puțin avantajoși, cum ar fi lipsa dotărilor, lipsa de atractivitate pentru tineri și insuficiența locurilor de muncă.

Se recomandă balansarea aspectelor disonante din localitate, dat fiind faptul că locuitorii sunt atașați de oraș și își doresc sporirea elementelor de potențial: caracterul turistic dezvoltat coerent, orașul și dotările sale dezvoltate astfel încât să răspundă necesităților turiștilor și locuitorilor pe tot parcursul anului.

Ca priorități de intervenție amintim asphaltarea străzilor, curățenia și colectarea gunoaielor mai eficientă, sporirea măsurilor de siguranță publică (iluminat stradal, poliție), sporirea numărului locurilor de parcare, sporirea numărului dotărilor de alimentație publică și creșterea suprafețelor de parcuri și spații verzi.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

PUG și RLU vor cuprinde problemele teritoriale ale măsurilor care trebuie luate în vederea eliminării disfuncționalităților. Măsuri de protecție și reabilitare, recomandări propuse sunt:

- Dezvoltarea coerentă a noilor zone rezidențiale, integrând atât infrastructură de transport adecvată, cât și dotări publice necesare rezidenților;
- Sporirea numărului dotărilor de alimentație publică;
- Dezvoltarea spațiilor publice, cât și a grădinilor și parcurilor, cât și a locurilor de joacă pentru copii;



- Ameliorarea traficului rutier prin semaforizarea intersecțiilor;
- Construirea infrastructurii dedicată deplasărilor velo sau nemotorizate;
- Asfaltarea străzilor și creșterea numărului locurilor de parcare din oraș;
- Sporirea siguranței în cartierele defavorizate prin iluminat stradal.

3.3.13. Studiu de fundamentare privind silueta urbană

Disfuncționalități și priorități de intervenție

În urma analizării fondului construit în raport cu reglementările urbanistice se remarcă o serie de disfuncționalități între fondul construit existent și reglementările în vigoare. În imaginea de mai jos, conform reglementărilor în vigoare regimul de înălțime maxim este de patru niveluri (P+3), observându-se că în situația reală din teren construcțiile depășesc în unele cazuri această limitare.

În zona Eforie Nord se pot remarca o serie de construcții din vecinătatea liniei de cale ferată Constanța – Mangalia ce nu respectă reglementările privind retragerile față de circulație și zona de protecție destinată căii ferate.

În zona centrală a localității Eforie Nord se remarcă neconcordanțe între documentația de urbanism aprobată și situația reală din teren, regimul de înălțime existent fiind cu 1 – 2 niveluri mai mare decât regimul de înălțime maxim reglementat, creând astfel o imagine destructurată a orașului Eforie.

La nivelul zonei unităților turistice și balneare se remarcă o dezvoltare haotică a construcțiilor pe verticală, lucru ce ar trebui controlat și corectat prin viitoarele documentații de urbanism.

Acest fenomen este prezent cu precădere în zona estică a localității Eforie Nord, unde s-au construit punctual unități turistice cu o capacitate foarte mare de cazare, deteriorând silueta urbană a ansamblurilor hoteliere comuniste.

Putem remarca însă o serie de construcții cu scop de cazare în regim hotelier din zona Bulevardului Tudor Vladimirescu din Eforie Nord, ce nu respectă regimul de înălțime impus prin documentația de urbanism ce reglementează un maxim de 10 metri.

În ceea ce privește plaja, aceasta are o formă și un profil dinamic, fiind influențată permanent de factorii climatici. Acest aspect nu permite amplasarea de construcții în zona de plajă și necesită investiții în infrastructură, prin amplasarea de diguri cu stabilopozi menite să reducă impactul curenților și vânturilor maritime.

La nivelul plajei atât din Eforie Nord cât și din Eforie Sud plus cordonul litoral dintre cele două, este reglementată prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Eforie nr. 124/30.06.2010 o zonă mixtă destinată activităților turistice și loisir ce interzice construcțiile permanente și permite



amplasarea de construcții temporare cu structură ușoară. Excepție sunt construcțiile cu regim de înălțime parter destinate serviciilor (toalete, dușuri, cabine de schimb sau posturi de prim ajutor) care se pot observa în zona falezei Eforie Nord și care prezintă înălțimi ce depășesc nivelul parter.

Totodată, la nivelul plajei aferente Eforie Nord, se observă amenajarea unui port destinat ambarcațiunilor de mici dimensiuni, propus prin documentația de tip P.U.D. aprobată prin H.C.L. Eforie nr. 109/09.04.2004.

În ceea ce privește sudul extrem al orașului Eforie, zona de coastă este dominată de o faleză înaltă și abruptă și o plajă îngustă ce nu permite amenajarea și nici amplasarea de construcții, fiind un areal asupra căruia nu s-a acționat în vederea antropizării.

Propuneri de eliminare a disfuncționalităților, prognoze, scenarii de dezvoltare

- Crearea unor zone verzi de protecție în jurul arterelor majore de circulație;
- Reglementarea unor zone complexe din punct de vedere funcțional în vederea asigurării dotărilor raportat la populația Orașului Eforie;
- Reglementarea unor suprafețe minime ale parcelor și a densităților maxime de populație la nivelul zonelor construite;
- În contextul dezvoltării urbane durabile este necesară crearea unei strategii de dezvoltare etapizată a Orașului Eforie ;
- Menținerea culoarelor de protecție a infrastructurii majore ca zone cu interdicție de construire;
- Amenajarea malului Limanului Techirghiol și țărmului Mării Negre în vederea diminuării riscului de inundație și conservării plajelor;
- Monitorizarea anuală a noilor construcții realizate în concordanță cu reglementările aprobate și cele în vigoare.



3.4. Optimizarea relațiilor în teritoriu

Principalele măsuri prioritare privind optimizarea relațiilor în cadrul teritoriului vizează următoarele aspecte:

Realizarea unei dezvoltări urbane planificate la nivel local, dar în relație cu întreg teritoriul județean

- Dezvoltarea localității va trebui să se coreleze cu proiectele privind dezvoltarea teritoriului județean și cu proiectele privind valorificarea turismului prin dezvoltarea unui nou complex portuar turistic și de agrement, zone de promenadă, spații de loisir.

Îmbunătățirea mobilității

Circulații rutiere:

- Construirea arterelor ocolitoare de circulație pentru orașul Eforie (Eforie Nord);
- Construire Alternativa Techirghiol, drum ce va ocoli orașul Eforie, conectând A4/A2 cu Municipiul Mangalia.

Transportul public:

- Realizarea unor noi trasee de transport public care să conecteze orașul Eforie cu Municipiul Constanța și comunele limitrofe.

Rețea CF

- Modernizare Linia CF 813 Constanța – Mangalia prin electrificarea liniei și dublarea liniei pe anumite tronsoane;

Rețele de agrement:

- Extinderea rețelelor de agrement pentru biciclete și crearea unor trasee de agrement între localitățile de-a lungul Mării Negre;
- Dezvoltarea serviciilor în portul de agrement Belona;

Dezvoltarea activităților economice

- Creșterea atractivității economice a orașului prin dezvoltarea serviciilor turistice pentru atragerea turiștilor, amenajarea falezelor, extinderea plajelor și reamenajarea zonei de promenadă Eforie Nord– Eforie Sud, modernizarea structurile de cazare turistică;



3.5. Dezvoltarea activităților

În urma analizei sectoarelor economice prezente în cadrul Orașului Eforie, precum și a activităților economice din cadrul arealului din care face parte acesta se pot stabili următoarele direcții de dezvoltare:

Sistemul de transport

- Dezvoltarea sistemului de transport local pentru facilitarea deplasării populației locale și a turiștilor între stațiuni;
- Dezvoltarea de rute alternative care să preia traficul în perioadele aglomerate;
- Extinderea locurilor de parcare;

Administrație publică

- Dezvoltarea capacității administrației publice locale de a atrage investiții și fonduri nerambursabile;

Învățământ

- Dezvoltarea învățământului profesional adaptat nevoilor economiei locale;

Dezvoltarea economiei locale

- Creșterea complexității economiei locale prin atragerea de activități non-turistice care să asigure o dezvoltare sustenabilă;
- Dezvoltarea unui mediu economic atractiv;
- Creșterea atractivității economice a orașului prin amenajarea falezelor, extinderea plajelor și reamenajarea zonei de promenadă Eforie Nord- Eforie Sud;
- Creșterea complexității economiei locale prin atragerea de activități non-turistice care să asigure o dezvoltare sustenabilă;

Forța de muncă

- Creșterea competitivității serviciilor turistice prin atragerea de investiții în activități specifice moderne;
- Atragerea de fonduri nerambursabile pentru dezvoltarea antreprenorială a capitalului uman.



3.6. Evoluția populației

Tendința generală, în ceea ce privește evoluția populației în perioada 2010 – 2018, este una pozitivă, cu o creștere constantă pe tot parcursul perioadei analizate. Începând cu anul 2019 se observă o ușoară scădere, populația la nivelul anului 2023 fiind de 10.747 de locuitori (cf. datelor INSSE, populația după domiciliu la 1 ianuarie).

Menținerea sau atragerea populației implică dezvoltarea infrastructurii serviciilor publice, calitatea locuirii, spații verzi și agrement, astfel, au fost formulate următoarele priorități de intervenție:

- creșterea calității vieții prin dezvoltarea serviciilor publice și dotărilor la nivelul orașului;
- creșterea accesibilității populației la servicii de învățământ, medicale și de asistență socială de bună calitate;
- susținerea dezvoltării spiritului antreprenorial;
- susținerea economiei locale și creșterea oportunităților de ocupare;
- crearea de noi locuri de muncă și creșterea nivelului ocupării populației în vârstă de muncă;
- prevenirea și reducerea șomajului;
- creșterea șanselor de ocupare durabilă pe piața muncii a tinerilor și persoanelor din grupurile vulnerabile

Oportunitățile orașului sunt legate de o posibilă dezvoltare economică sustenabilă prin posibilitatea accesării de fonduri naționale și europene pentru dezvoltarea de proiecte ce vizează pregătirea populației pentru piața muncii, dar și dezvoltarea de infrastructură rutieră, educațională, edilitară etc..

De asemenea, sunt necesare dezvoltarea unor programe de formare profesională, oferirea de facilități pentru păstrarea tinerilor în localitate, dar și implementarea unor politici publice legate de programe sociale țintite către familie și copil.



3.7. Organizarea circulației

3.7.1. Rețeaua rutieră

În zonele urbane gradul de conectivitate al structurii de circulație este indicatorul principal în determinarea gradului de accesibilitate și atractivitate din punct de vedere economic, social și serviciilor. Calitatea unui oraș funcțional este aceea de conectivitate sporită atât la nivel local cât și la nivel superior precum: periurban, județean și chiar național.

Pentru eficientizarea rețelei rutiere se propun următoarele măsuri prioritare:

- Modernizarea străzilor acolo unde este cazul prin operațiuni de asfaltare, creare de trotuare, plantații de aliniament;
- Dezvoltarea unor noi drumuri de ocolire al orașului care să preia traficul de pe DN39;
- Lărgirea străzilor la un profil adecvat în funcție de necesitățile zonei;
- Crearea de noi străzi cu profil diferențiat în funcție de zonificarea funcțională. În zonele preponderent rezidențiale trotuarele și plantațiile de aliniament se recomandă a fi mai ample;

3.7.2. Rețeaua de transport public

Cererea de transport în comun a înregistrat o scădere față de ultimele decenii din pricina creșterii ratei de motorizare, traducându-se prin utilizarea mașinii personale în detrimentul transportului public, având ca considerent major confortul călătoriei.

Pentru eficientizarea transportului public de călători se propun următoarele măsuri prioritare:

- Dezvoltarea transportului public local de călători ce integrează și deservește localitățile din Județul Constanța ca un sistem complex și coerent în vederea satisfacerii cererii rezidenților și turiștilor;
- Introducerea rutelor suplimentare pentru preluarea turiștilor în timpul sezonului estival;
- Amenajarea adecvată a stațiilor de transport public (stații acoperite, iluminate, etc);
- Amplasarea de case de bilete / tonomate în cadrul orașului în vederea încărcării cartelei de călătorii/cumpărarea de bilete;
- Extinderea liniilor de microbuze și autocare în vederea deservirii populației rezidente și încurajării utilizării acestora, în detrimentul autovehiculului personal;
- Modernizarea stațiilor de transport pentru a fi accesibile tuturor tipurilor de utilizatori (inclusiv pentru persoanele cu dificultăți locomotorii).



3.7.3. Rețeaua de transport feroviar

Calea ferată reprezintă în momentul actual o barieră în dezvoltarea orașului în relația cu Lacul Techirghiol. Astfel sunt necesare organizarea de noi puncte importante de trecere (peste calea ferată, pasarele pietonale) pentru creșterea accesibilității la Lacul Techirghiol și dezvoltarea dotărilor balneare (Băi Reci Eforie Sud, Băi Reci Eforie Nord, zona dintre Eforii).

Alte măsuri la nivelul infrastructurii feroviare sunt:

- Electrificarea liniei de cale ferată Constanța-Mangalia;
- Reabilitarea și modernizarea gărilor din Orașul Eforie și conturarea de funcțiuni complementare în teritoriul adiacent acestora.

3.7.4. Rețeaua navală

La nivelul orașului, în Eforie Nord, este amenajat Portul turistic Belona. Astfel, este necesar creșterea atractivității Portului turistic Belona prin dezvoltarea serviciilor de agrement.

3.7.5. Mijloace alternative de deplasare

Un aspect importat al PUG urmărește descurajarea traficului motorizat pe distanțe reduse (trafic ce produce efecte negative la nivel local și în proximitate) se recomandă încurajarea deplasărilor alternative.

- Amenajarea pistelor dedicate bicicletelor și integrarea lor într-un circuit, făcând legături cu localitățile învecinate și Municipiul Constanța sau Mangalia;
- Promovarea prin campanii locale a deplasărilor alternative în vederea reducerii poluării cu noxe și a poluării fonice;
- Conturarea traseelor dedicate bicicliștilor în relație cu obiectivele și punctele turistice din Orașul Eforie.



3.8. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial.

3.8.1. Teritoriul intravilan propus prin P.U.G.

În vederea realizării unei continuități din punct de vedere al reglementărilor urbaniste asupra municipiului, au fost păstrate o serie de elemente cheie din procesul de dezvoltare propus prin PUG în vigoare. Modificările aduse au scopul de a actualiza reglementările urbanistice la cerințele actuale de dezvoltare și satisfacerea nevoilor viitoare.

Conform PUG Eforie în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 71/29.04.2002, tot teritoriul administrativ este în intravilan. Prin prezenta documentației nu se aduc modificări asupra intravilanului.

3.8.2. Zone și subzone funcționale în teritoriul administrativ

Zonele și subzonele funcționale definite la nivelul teritoriului intravilan sunt:

ZF11 (L) ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- | | | |
|--------|--------|---|
| ZF11.1 | (LI) | Subzonă locuințe individuale și semicolective mici |
| ZF11.2 | (LC1) | Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mic (max. P+4E) |
| ZF11.3 | (LC12) | Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu (P+5-8E) |

ZF08 (M) ZONĂ MIXTĂ

ZF09 (IS) ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE

- | | | |
|--------|-------|-----------------------------------|
| ZF09.1 | (IS1) | Subzonă instituții administrative |
| ZF09.2 | (IS2) | Subzonă unități de învățământ |
| ZF09.3 | (IS3) | Subzonă instituții sanitare |
| ZF09.4 | (IS4) | Subzonă culte |
| ZF09.5 | (IS5) | Subzonă instituții de cultură |

ZF10 (C) ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

- | | | |
|--------|------|----------------------------|
| ZF10.1 | (C1) | Subzonă comerț și servicii |
| ZF10.2 | (C2) | Subzonă turism și loisir |

ZF18 (TB) ZONĂ FUNCȚIUNI TURISTICE ȘI BALNEARE

- | | | |
|--------|-------|---------------------------|
| ZF18.1 | (TB1) | Subzonă unități de cazare |
|--------|-------|---------------------------|



- ZF18.2 (TB2) Subzonă balneo-turistică
- ZF18.3 (TB3) Subzonă tabere pentru copii
- ZF18.4 (TB4) Subzonă port turistic
- ZF18.5 (TB5) Subzonă plajă

ZF16 (RN) ZONĂ EXPLOATARE RESURSE NATURALE

ZF13 (GC) ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE

- ZF13.1 (GC1) Subzonă cimitire
- ZF13.2 (GC2) Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodărie comunală

ZF14 (V) ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

- ZF14.1 (V1) Subzonă spații verzi amenajate
- ZF14.2 (V2) Subzonă sport și agrement
- ZF14.3 (V3) Subzonă perdele de protecție

ZF15 (DS) ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

ZF06 (T) CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI

- ZF06.1 (TR) Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- ZF06.2 (TD) Subzonă dotări aferente infrastructurii de căi de comunicație
- ZF06.3 (TF) Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

ZF01 (HB) ZONĂ AFLATĂ PERMANENT SUB APE

Zonele și subzonele funcționale definite la nivelul teritoriului extravilan sunt:

ZF02 (PD) FOND FORESTIER



3.8.3. Bilanț teritorial sintetic

În tabelul de mai jos este prezentat bilanțul sintetic pe categoria de folosință, exprimat în hectare.

		AGRICOL				NEAGRICOL					Total
		Arabil	Pășuni fânețe	Vii	Livezi	Păduri	Ape	Căi comunicații	Curți construcții	Neprod.	
Extravilan	Existent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Propus	0	0	0	0	1,27	0	0	0	0	1,27
Intravilan	Existent	0	0	0	0	0	5,33	62,61	800,36	0	868,29
	Propus	0	0	0	0	0	5,54	112,91	659,92	0	778,38
Teritoriu adm.	Existent	0	0	0	0	0	5,33	62,61	800,36	0	868,29
	Propus	0	0	0	0	1,27	5,54	112,91	659,92	0	779,65
% din terit. adm.	Existent	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,61%	7,21%	92,18%	0,00%	100,00%
	Propus	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,16%	0,71%	14,48%	84,64%	0,00%	100,00%

Tabelul 5 – Bilanțul teritorial pe categoria de folosință existent (reglementări vigoare) și propus

Sursă: Proiectant

Notă:

Diferența de suprafață dintre teritoriul intravilan existent și teritoriului administrativ 2026 este rezultată ca urmare a modificărilor aduse limitei administrative, explicate în capitolul 2.7.1.

Suprafața actuală a teritoriului administrativ este de **716,17 ha** (conform datelor preluate din baza de date online a ANCP), iar limita intravilanului propus are o suprafață de **778,38 ha**, depășind limita administrativă cu 62,21 ha, **rezultat al proceselor de lărgire al plajelor orașului**.

3.8.4. Bilanț teritorial analitic

Zonificare funcțională	Suprafață [ha]	%
L – Zonă locuințe și funcțiuni complementare	163,18	20,96%
LI – Subzonă locuințe individuale și semicolective mici	154,88	19,90%
LC1 – Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mic	4,97	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	20,16	2,59%
IS1 – Subzonă instituții administrative	1,14	0,15%
IS2 – Subzonă unități de învățământ	4,25	0,55%



Zonificare funcțională	Suprafață [ha]	%
IS3 – Subzonă instituții sanitare	11,62	1,49%
IS4 – Subzonă culte	1,75	0,22%
IS 5 – Subzonă instituții de cultură	1,40	0,18%
C – Zonă comerț și servicii	41,73	5,36%
C1 – Subzonă comerț și servicii	33,82	4,35%
C2 – Subzonă turism și loisir	7,91	1,02%
TB – Zonă unități turistice și balneare	299,07	38,42%
TB1 – Subzonă unități de cazare	165,88	21,31%
TB2 – Subzonă balneo-turistică	29,55	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 gospodărie comună	7,49	0,96%
V – Zonă spații verzi, sport și agrement	40,55	5,21%
V1 – Subzonă spații verzi amenajate	17,12	2,20%
V2 – Subzonă sport și agrement	4,97	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	135,17	17,37%
TR – Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	112,91	14,51%
TD – Subzonă dotări aferente infrastructurii de căi de comunicație	0,90	0,12%
TF – Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente	21,36	2,74%
HB – Zonă aflată permanent sub ape	5,54	0,71%
TERITORIUL INTRAVILAN AL ORAȘULUI EFORIE	778,38	100.00%
TERITORIUL EXTRAVILAN (PD – Fond forestier)	1,27	

Tabelul 6 – Bilanțul teritorial reglementări propuse

Sursă: Proiectant



3.8.5. Principale prevederi aferente zonelor și subzonelor funcționale

Zonă funcțională reprezintă parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.).

Diviziunea teritoriului în zone funcționale a avut la bază funcțiunea dominantă existentă și propusă în relație cu strategia generală de dezvoltare a localității și cu competențele distinctive ale anumitor zone.

Diviziunea teritoriului în subzone funcționale a urmărit următorii parametri:

- situarea într-o condiție particulară de cadru natural (în vecinătatea Mării Negre, în zona dintre Lacul Techirghiol și Marea Neagră etc.);
- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;

Limita Zonelor centrale (Eforie Nord și Eforie Sud) a fost definită pe baza criteriilor istorice, funcționale și de percepție, înglobând o serie de micro UTR. MUTR, UTR și microUTR au fost definite prin Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate.

Zona locuințelor și funcțiunilor complementare este împărțită în 3 subzone funcționale, după cum urmează:

- ZFI1.1 (LI) Subzonă locuințe individuale și semicolective mici
- ZFI1.2 (LC1) Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mic (max. P+4E)
- ZFI1.3 (LC12) Subzonă locuințe colective cu regim de înălțime mediu (P+5-8E)

Subzona pentru locuințe cu regim mic de înălțime este caracterizată de funcțiunea rezidențială cu densitate mică, predominant locuințe individuale, fiind concentrată în Eforie Nord în partea de Nord – Vest și în Eforie Sud – în sudul localității și în proximitatea gării.

Funcțiunile admise sunt:

- Locuințe individuale și semicolective mici în regim de construire continuu (construcții înșiruite) sau discontinuu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă);
- Locuințe de vacanță;
- Unități de cazare de mici dimensiuni (tip vile sau pensiuni);
- Dotări aferente zonei de locuire;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- Scururi publice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;



- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 50 mp. Suprafața anexei nu trebuie să depășească suprafața construcției cu funcțiunea de locuire.

POT variază între 30% și 50%, iar regimul de înălțime este cuprins între P și P+2E, în funcție de caracterul zonei.

Subzona locuințelor colective ocupă o suprafață restrânsă raportat la teritoriul administrativ al orașului și este localizată dispersat. Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:

- Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz)
- Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;

Zona mixtă se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și locuire, în zonele ce necesită operațiuni de reconversie urbană și în zonele noi de expansiune urbană.

Funcțiunile admise sunt:

- Locuințe individuale și locuințe colective de mici dimensiuni;
- Locuințe de vacanță
- Locuințe de serviciu;
- Instituții, echipamente și servicii publice;
- Servicii financiar-bancare, poștă și telecomunicații;
- Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
- Servicii de formare, cercetare și dezvoltare;
- Comerț, alimentație publică, magazine generale și supermarketuri;
- Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune);
- Lăcașe de cult;
- Activități culturale (bibliotecă, galerie de artă);
- Spații libere pietonale, spații plantate, amenajări publice;
- Baze de agrement, complexe și baze sportive;

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:

- Au asigurat accesul carosabil la un drum public (sau privat, după caz);



- Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;

Zona instituțiilor publice se caracterizează prin dezvoltare dispersată în cadrul teritoriului și înglobează funcțiuni publice și principalele obiective ale orașului, precum: școli generale, grădinițe, biserici și altele.

Zona instituțiilor publice are următoarele subzone componente, după cum urmează:

- ZF09.1 (IS1) Subzonă instituții administrative
- ZF09.2 (IS2) Subzonă unități de învățământ
- ZF09.3 (IS3) Subzonă instituții sanitare
- ZF09.4 (IS4) Subzona pentru culte
- ZF09.5 (IS5) Subzonă instituții de cultură

Funcțiunile admise sunt:

- Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei.
- Se admite conversia și/sau extinderea funcțiunilor aferente construcțiilor actuale și introducerea de funcțiuni noi compatibile cu caracterul zonei.
- ZF09.1 Subzonă instituții administrative
 - Instituții, servicii și echipamente publice;
 - Servicii de formare, cercetare și dezvoltare.
- ZF09.2 Subzonă unități de învățământ
 - Unități de învățământ pentru educație timpurie, învățământ primar, învățământ gimnazial, învățământ liceal, învățământ postliceal, învățământ superior;
- ZF09.3 Subzona pentru instituții sanitare
 - Unități sanitare (cresă, Spital, Policlinică, Dispensar medical, Sanatoriu, Preventoriu, Unitate medico-socială, Ambulatoriu de specialitate, Ambulatoriu integrat spitalelor, Cabinet medical etc.).
 - Unități de asistență socială/servicii sociale, Cămin bătrâni, Cămin persoane cu dizabilități, Leagăn copii etc.
- ZF09.4 Subzona pentru culte
 - Edificii de cult.
- ZF09.5 Subzona pentru instituții de cultură
 - Unități de cultură (muzeu, teatru, cinematograful, bibliotecă, mediatecă, edituri, centru media, centru expoziție, galerie de artă, club pensionari etc.).



Zona de comerț și servicii este constituită în mare parte din zone comerciale, zone de servicii, turism și loisir. Zona comerț și servicii are următoarele subzone componente, după cum urmează:

- ZF10.1 (C1) Subzonă comerț și servicii
- ZF10.2 (C2) Subzonă turism și loisir

Funcțiunile admise sunt:

- ZF10.1 Subzonă comerț și servicii
 - Instituții, echipamente și servicii publice;
 - Sedii de companii și firme în clădiri specializate pentru birouri;
 - Comerț, alimentație publică, magazine generale;
 - Centre comerciale, magazine cu piață interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă dimensionate la scara localității și a teritoriului de influență a acestor edificii;
- ZF10.2 Subzonă turism și loisir
 - Unități de cazare (hotel, hostel, pensiune, motel, camping);
 - Comerț, alimentație publică, magazine generale;
 - Hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție.
 - Stadion;
 - Baze de agrement, complexe și baze sportive;
 - Bazin de înot acoperit sau în aer liber;
 - Sală de sport specializată sau polivalentă;
 - Teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis , fotbal etc.);
 - Patinoar (natural sau artificial) deschis sau acoperit;
 - Velodrom, autodrom;
 - Hipodrom, centru hipic;
 - Centru de canotaj;
 - Parc de distracție;
 - Se admit construcții și instalații conform funcțiunii specifice programului.

Subzona de turism și loisir este localizată în proximitatea falezelor Mării Negre și a lacului Techirghiol. Regimul de înălțime este cuprins între P și P+2E, cu mențiunea că în anumite zone înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși cota falezei.



Zona de funcțiuni turistice și balneare (TB) este constituită în mare parte din unități de cazare de mari și mici dimensiuni, zone balneo-turistice, turism și loisir. Zona TB ocupă cea mai mare suprafață la nivelul teritoriului, aproximativ 38%.

Zona funcțiuni turistice și balneare are următoarele subzone componente, după cum urmează:

- ZF18.1 (TB1) Subzonă unități de cazare
- ZF18.2 (TB2) Subzonă balneo-turistică
- ZF18.3 (TB3) Subzonă tabere pentru copii
- ZF18.4 (TB4) Subzonă port turistic
- ZF18.5 (TB5) Subzonă plajă

Funcțiunile admise sunt:

- Amenajări aferente funcțiunilor turistice și balneare: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, zone de aprovizionare, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- ZF18.1 (TB1) Subzonă unități de cazare
 - Hotel;
 - Hotel-apartament;
 - Motel;
 - Hostel;
 - Vilă turistică;
 - Bungalow
 - Sat de vacanță
 - Camping, popas turistic, căsuțe tip camping
 - Pensiune turistică;
 - Apartamente sau camere de închiriat
 - Hoteluri pentru turismul de afaceri și alte spații de recepție.
 - Comerț, alimentație publică, magazine generale;
- ZF18.2 (TB2) Subzonă balneo-turistică
 - Baze de tratament balneo-turistice
- ZF18.3 (TB3) Subzonă tabere pentru copii
 - Tabere pentru copii și dotări aferente;
 - Complexe sportive;



- Bazin de înot acoperit sau în aer liber;
- Sală de sport;
- Teren de sport în aer liber sau acoperit (pentru jocuri sportive, tenis , fotbal etc.);
- Amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- ZF18.4 (TB4) Subzonă port turistic
 - Comerț, alimentație publică, magazine generale, cu caracter provizoriu;
 - Instalații, construcții și depozite necesare funcționării serviciilor de transporturi navale;
 - Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor de transporturi navale;
 - Instituții care coordonează activitatea în domeniu;
 - Caravane sau structurilor de primire turistice cu funcții de cazare;
- ZF18.5 (TB5) Subzonă plajă
 - Construcțiile și dotările amplasate pe plajă cu destinația turistică au caracter provizoriu și pot avea numai următoarele destinații:
 - Module de grupuri sanitare și baterii de dușuri, numai în cazurile în care acestea nu se pot amplasa în zona limitrofă;
 - Dotări pentru agrement specific plajei;
 - Posturi de prim ajutor și de salvare;
 - Construcții și amenajări demontabile pentru alimentația publică sezonieră;
 - Instalații de captare a energiei solare în zona bateriilor de dușuri.

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții generale:

- Au asigurat accesul carosabil la un drum public;
- Au posibilitate dovedită de soluționare a alimentării cu apă, evacuare a apelor uzate și alimentare cu energie electrică;

În cazul parcelor ce nu îndeplinesc cerințele de mai sus se vor elabora documentații de urbanism de tip P.U.Z. sau P.U.D. pentru detalierea obiectivului.



Zona de exploatare resurse naturale se aplică pentru perimetrul de exploatare Sarcău (F4078), localizat în Eforie Sud, pentru care există licență de concesiune pentru exploatare resurse de apă minerală terapeutică.

Zona gospodării comunale cuprinde următoarele subzone:

- ZF13.1 (GC1) Subzonă cimitire
 - ZF13.2 (GC2) Subzonă alte construcții și amenajări pentru gospodărie comunală
- Funcționarea cimitirelor e reglementată prin legislația în vigoare. În plus, pentru buna funcționare a acestora, se instituie următoarele reglementări:
- se interzice densificarea cimitirelor prin ocuparea aleilor, distrugerea / eliminarea vegetației, eliminarea spațiilor verzi, ocuparea spațiului dintre morminte.
 - pentru extinderea cimitirelor existente pe suprafețe de teren învecinate se vor întocmi documentații de urbanism de tip PUZ și planuri generale de organizare și parcelare, prin care se vor asigura în mod obligatoriu și zonele de protecție sanitară spre noile vecinătăți, în conformitate cu normele în vigoare.
 - pentru autorizarea unor construcții noi / extinderea celor existente se vor elabora în prealabil P.U.D.

Subzona pentru construcții și amenajări pentru gospodărie comunală include funcțiuni specifice și asigură servirea populației cu echipare edilitară și salubritate. Sunt admise construcții, instalații și amenajări necesare funcțiunilor de gospodărie comunală, precum:

- construcții tehnice și instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, transportul public urban, salubritate, platformă gunoi, întreținerea spațiilor plantate, stații epurare etc.;
- construcții și instalații aferente echipării tehnice majore;
- activități conexe – administrative, sociale etc..

Zona spațiilor verzi, sport și agrement se caracterizează prin spații verzi publice sau private, cu acces public limitat, dotate cu amenajări, echipamente, construcții specifice pentru agrement și sport, culoare de protecție față de infrastructura majoră – a căii ferate și rutiere, spații verzi cu rol de protecție sanitară. Zona ocupă 5,35% din teritoriu.

Zona spațiilor verzi, sport și agrement are următoarele subzone componente, după cum urmează:

- ZF14.1 (V1) Subzonă spații verzi amenajate
- ZF14.2 (V2) Subzonă sport și agrement
- ZF14.3 (V3) Subzonă perdele de protecție



Pe teritoriul administrativ al Orașului Eforie se află atât construcții, cât și terenurile aferente în administrarea Ministerului Apărării Naționale conform adresei nr. DT2345 din 01.04.2019, fiind terenuri cu destinație specială în proprietatea publică a statului, marcate ca **(DS) – Zone cu destinație specială**. Zona cuprinde imobilul cu nr. 3265 – Cămin militar și imobilul nr. 3478 – Vila fotbalistul, ambele fiind localizate în Eforie Sud.

Căile de comunicație și transporturi cuprinde următoarele subzone:

- ZF06.1 (TR) Subzonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- ZF06.2 (TD) Subzonă dotări aferente infrastructurii de căi de comunicație
- ZF06.3 (TF) Subzonă căi de comunicație feroviară și amenajări aferente

Subzona căilor rutiere este formată din căile de comunicație rutieră și pietonale. La nivelul subzonei au fost propuse o serie de extinderi a tramei stradale locale, cât și noi legături în teritoriu. Rețeaua de circulații rutiere propusă este detaliată în capitolul 3.12.5.

Subzona dotări aferente infrastructurii de căi de comunicație este formată din terenurile necesare activităților de transport public, autobaze și amenajări aferente.

Subzona căilor feroviare este formată din căile de comunicație feroviară, împreună cu terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

Zona aflată permanent sub ape este alcătuită din terenuri aflate permanent sub ape, reprezentate de Lacul Belona.

Fondul forestier este format din terenuri împădurite situate în extravilan, fiind localizat în Eforie Nord.



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita administrativă a Orașului Eforie
- Limita administrativă a U.A.T. -urilor din județul Constanța
- Limita intravilanului propus

CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERE

- Artere rutiere propuse pe trasee noi
- Artere rutiere propuse spre supralărgire/modernizare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- LI- Subzonă locuințe individuale și semicollective mici
- LC- Subzonă locuințe colective
- M- Subzonă 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 gospodărie comunală

ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

- V1-V3- Zonă spații verzi, sport și agrement

ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- DS- Subzonă 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

Terenuri aflate permanent sub ape

- Terenuri aflate permanent sub ape

Fond forestier

- Fond forestier

Figura 34 – Zonificare funcțională propusă Eforie Nord

Sursă: Proiectant

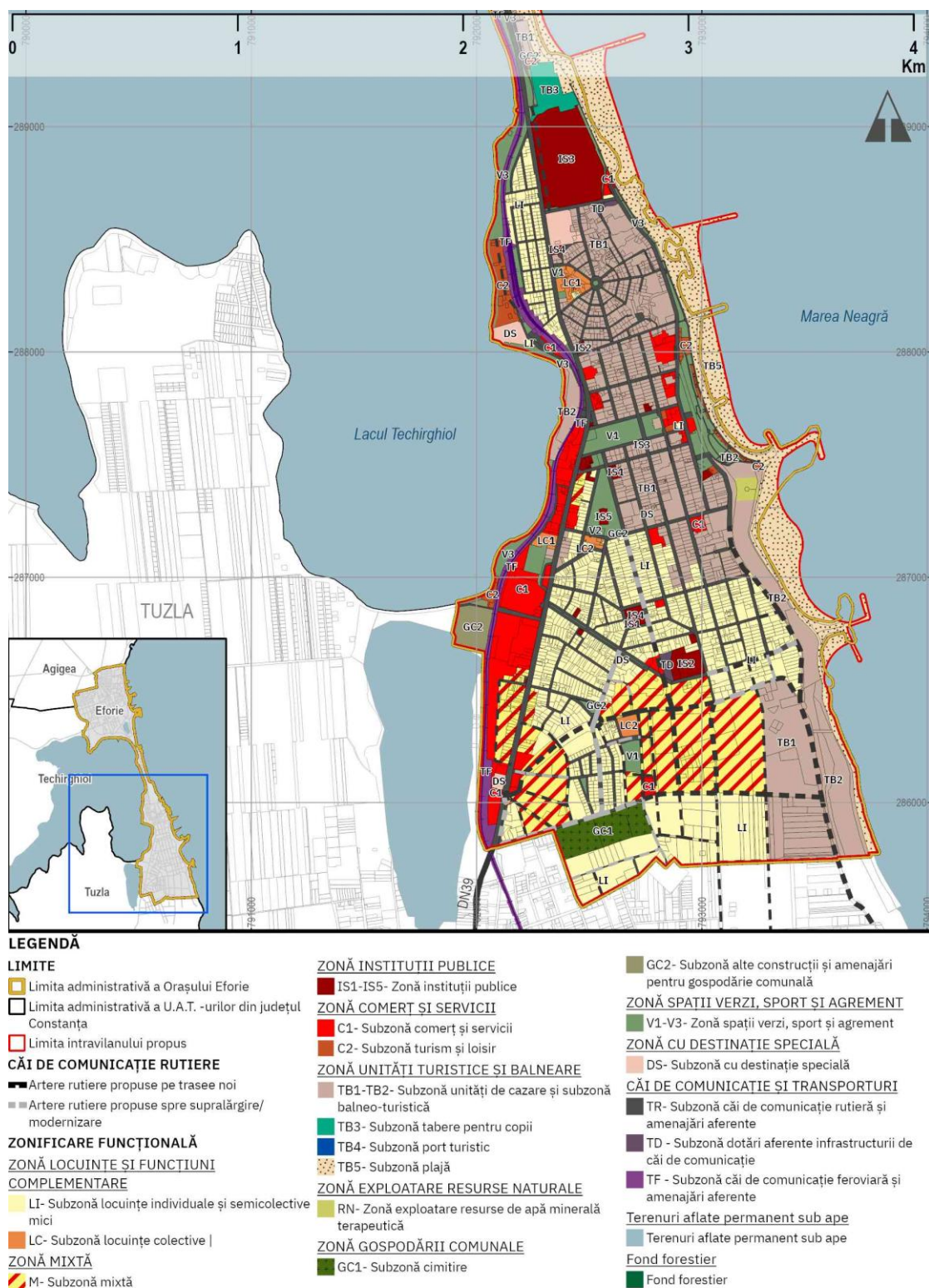


Figura 35 – Zonificare funcțională propusă Eforie Sud

Sursă: Proiectant



3.9. Măsurî în zonele cu riscuri naturale și antropice

În baza *Studiului de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrogeologice* pentru PUG Oraș Eforie s-a delimitat zonarea geotehnică rezultată în urma suprapunerii elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe teritoriul orașului. Astfel au rezultat următoarele zone:

Zone improprii amplasării construcțiilor reprezentate prin:

- zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim permanent cu banda de protecție delimitată conform Legii Apelor completată cu Legea 112/2006;
- zonele inundabile aferente rețelei hidrografice cu caracter permanent;
- zonele de curs ale rețelei hidrografice cu regim nepermanent;
- zonele afectate de trasee de utilități (linii electrice) etc;
- zona cu probabilitate mare de producere a fenomenelor de instabilitate, zona falezelor;
- zona cu umpluturi antropice și gropi de împrumut.

Zone bune de construit cu amenajări speciale reprezentate prin:

- zonele cu probabilitate de producere a alunecărilor de teren medie;
- zonele cu drenaj insuficient unde amenajările ce urmează a fi executate constau din lucrări de drenare a apei pluviale sau ridicarea cotei amplasamentului construcțiilor;

Zone bune de construit fără amenajări speciale, ocupă cea mai mare parte din teritoriul orașului și sunt reprezentate de zona de câmpie cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Zonele improprii de construit pot fi transformate în zone bune de construit cu amenajări speciale sau zone bune de construit, dacă se întocmesc documentații geotehnice complexe care să conțină analiza stabilității versanților sau alte studii urmate de realizarea lucrărilor de construcții și amenajare prevăzute în acestea.

La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele recomandări.

- *Amenajarea terenului*, se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă.
- *Adâncime de fundare* va fi cea impusă constructiv începând cu 0.80 m, în funcție de caracteristicile terenului de fundare.
- *Presiunea de calcul* pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (P.E.) în funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte.



Zone afectate de fenomene de inundabilitate

- Se va respecta zona de protecție pentru cursurile de apă impusă de Apele Române.
- Pentru zonele afectate de fenomene de inundabilitate, improprii de construit se va avea în vedere împădurirea lor.

Zone afectate de fenomene de instabilitate

- Stabilirea limitei intravilanului se va face pe baza hărților cu zonarea geotehnică și a riscurilor naturale conform *Studiului de fundamentare privind condițiile geotehnice și hidrogeologice pentru PUG Oraș Eforie*;

Riscul antropic

- La amplasarea construcțiilor în apropierea liniilor electrice, se va solicita avizul de la autoritățile aparținătoare.
- La sistematizarea teritoriului se va ține cont de traseele de utilități zonele de protecție ale diferitelor obiective din zonă, mai ales acolo unde aceste trasee au o densitate mare.
- La autorizarea proiectelor de construcție se va solicita avizul de la instituțiile competente / aparținătoare.

3.10. Dezvoltarea echipării edilitare

3.10.1. Gospodărirea apelor

Măsuri pentru protecția surselor de apă brută

- instituirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- încheierea de protocoale de colaborare între operatorii de servicii de apă, administrațiile locale și reprezentanții proprietarilor surselor și captărilor de suprafață, în vederea instituirii măsurilor în zonele de protecție a surselor de apă;
- monitorizarea în flux continuu a calității apei brute;
- încheierea de protocoale de colaborare între operatorii de servicii de apă și reprezentanții autorităților competente de gospodărirea apelor, în vederea evaluării și asigurării calității resurselor de apă în vederea potabilizării;
- implementarea unor proceduri de gestionare a riscurilor în cazul poluărilor din cauze naturale sau provocate de acțiuni voluntare sau involuntare ale oamenilor;
- construirea de surse noi de apă și reabilitarea celor existente;
- implementarea unei strategii privind eliminarea nămolurilor rezultate în procesele de tratare a apei;



- acțiuni de conștientizare a populației privind potențialului de poluare al activităților antropice.

Măsuri privind asigurarea calității apei potabile și a siguranței distribuției

- construirea de stații de tratare noi, utilizând tehnologii moderne adecvate apelor brute tratate;
- extinderea și reabilitarea rețelelor de aducțiune și distribuție, în scopul asigurării continuității și a unui grad de acoperire a serviciului de 100%;
- monitorizarea calității apei potabile prin programe aprobate de Direcția de Sănătate Publică;
- monitorizarea permanentă prin sisteme de monitorizare, control și achiziții de date (Supervisory Control And Data Acquisition – SCADA) a calității apei la ieșirea din stația de tratare și a parametrilor de exploatare în rețea; automonitorizarea, pe trepte de tratare a apei, cât și pentru rezervoarele de stocare și distribuție către consumatori;
- asigurarea unui sistem de mentenanță eficient, care să prevină poluarea sistemului de distribuție prin neetanșeități ale îmbinărilor, spărturi ale conductelor;
- asigurarea perimetrelor de protecție a stațiilor de tratare, stațiilor de pompare și a rezervoarelor de stocare și distribuție, prin împrejmuire cu gard și monitorizare cu sisteme de siguranță video;
- implementarea unor indicatori cuantificabili care să releve nivelul de calitate a serviciului și a produsului (apa potabilă).
- Activitatea operatorilor de servicii de apă este întreprinsă în scopul dezvoltării unui management eficient de detectare a pierderilor și se desfășoară în contextul derulării unor ample lucrări de investiții privind reabilitarea, modernizarea și extinderea rețelelor de apă din aria de operare. Problema controlului, reducerii sau menținerii în limite rezonabile a pierderilor de apă din sistemul de alimentare cu apă este un aspect important al activității operatorilor de apă, întrucât influențează direct performanțele economice și relaționale cu consumatorii.

Măsuri privind reducerii și prevenirii poluării cu nitrați din surse agricole

Se precizează faptul că, în conformitate cu prevederile Programului de acțiune pentru protecția apelor împotriva poluării cu nitrați din surse agricole (Art. 7) și Codului de Bune Practici Agricole (art. 7.8), pe terenurile adiacente cursurilor de apă se instituie zone de protecție și benzi tampon (fâșii de protecție), în care este interzisă desfășurarea activităților agricole, respectiv aplicarea fertilizanților și a pesticidelor de orice fel.

Principalele măsuri pentru reducerea și prevenirea poluării cu nitrați din surse agricole sunt:

- calendarul cu perioadele de interdicție pentru aplicarea îngrășămintelor organice;



- depozitarea corespunzătoare a îngrășămintelor de origine animală;
- capacitatea de stocare a gunoiului de grajd;
- planul de fertilizare (balanța nutrienților);
- aplicarea corespunzătoare a îngrășămintelor organice care să nu depășească 170 kg de azot/ha/an;
- respectarea perioadei de interdicție în aplicarea pe teren a îngrășămintelor;
- achiziționarea seturilor de utilaje pentru managementul deșeurilor/gunoiului de grajd;
- limite de aplicare pentru azot și fosfor pe terenuri agricole, pășuni;
- restricții ale unor activități agricole pe versanți;
- restricții privind aplicarea îngrășămintelor pe terenuri saturate cu apă, inundate, înghețate sau acoperite cu zăpadă;
- crearea unor suprafețe de benzi tampon (înierbate sau cu arbuști) în apropierea râurilor/ lacurilor sau la baza pantelor;
- măsuri împotriva eroziunii;
- rotația culturilor pentru limitarea pierderilor de azot către corpurile de apă subterană sau de suprafață;
- acoperirea solului cu vegetație în perioada de iarnă (menținerea unei cantități minime de vegetație care să acopere terenul în perioadele ploioase, cu zăpadă sau cu îngheț);
- reducerea emisiilor de pesticide;
- împădurirea suprafețelor;
- consultanță pentru fermieri;
- conștientizarea și informarea publicului.

Măsuri privind reducerii poluării

- reducerea pierderilor de substanțe periculoase în apă, modernizarea tehnologiilor, recircularea/recuperarea solvenților;
- reabilitarea/modernizarea instalațiilor de răcire și mărirea gradului de recirculare internă al apei tehnologice (recuperarea condensului pur, modificarea circuitului de alimentare cu apă la stațiile de spălare, etc.);
- introducerea de instalații noi de răcire și de mărirea a gradului de recirculare internă al apei tehnologice;
- utilizarea aburului secundar,



- plus alte măsuri tehnologice specifice diferitelor sectoare industriale. De asemenea, sunt incluse și măsurile care se referă la diminuarea impactului deșeurilor asupra solului și apelor subterane.

Măsuri pentru protejarea corpurilor de apă utilizate sau care vor fi utilizate pentru captarea apei destinate consumului uman

Instituirea zonelor de protecție pentru captările de apă de suprafață și subterană pentru utilizarea în scop potabil se realizează în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, a HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, precum și a Ordinului nr. 1278/2011 pentru aprobarea instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, pentru sursele de ape subterane sau de suprafață, precum și captările aferente acestora, conform legislației în vigoare

Deținătorii și/sau operatorii de servicii de apă ai captărilor, construcțiilor și instalațiilor, aflate în funcțiune, au obligativitatea legală de a institui zonele de protecție, conform normelor prevăzute de HG nr. 930/2005. Astfel, deținătorii și/sau operatorii servicii de apă ai captărilor de ape subterane destinate alimentării centralizate cu apă potabilă instituie zonele de protecție în baza studiilor hidrogeologice prevăzute la art. 12 alin. (1) al HG nr. 930/2005 efectuate în cadrul Institutului Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor. Pentru captările de ape de suprafață delimitarea și instituirea zonelor de protecție se realizează de către deținători și/sau operatorii servicii de apă, conform prevederilor cap. IV al HG nr. 930/2005 și art. 5 al Legii Apelor nr. 107/1996 cu completările și modificările ulterioare.

În jurul surselor și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu art. 5 alin.(1) din Legea apelor nr.107/1996, cu modificările și completările ulterioare, se instituie zone de protecție sanitară cu regim sever sau cu regim de restricții, precum și perimetre de protecție hidrogeologică, în scopul evitării deteriorării calității surselor de apă.

3.10.2. Alimentarea cu apă

Pentru remedierea deficiențelor sistemului de alimentare cu apa Eforie Nord au fost propuse următoarele masuri:

Stație de tratare:

Realizarea unei noi stații de electroclorare.

Rezervoare si stația de pompare (încinta gospodăriei de apa Eforie Nord)

- Înlocuirea rețelelor existente si reconfigurarea acestora pentru a permite funcționarea corespunzătoare a grupurilor de pompare existent (care va deservi rețeaua de distribuție din localitatea Eforie Nord) si propus (care va deservi rețeaua de distribuție din localitatea Agigea);



- Reabilitarea structurii și instalațiilor hidraulice aferente camerelor de vane care deserveșc fiecare cuva de înmagazinare.

Conducta magistrală Eforie Nord-Eforie Sud

- Înlocuire conducta magistrală în interiorul localității Eforie Nord cu relocare integrală domeniu public și reconfigurarea interconectărilor cu rețeaua de distribuție pentru o bună funcționare a sistemului de alimentare cu apă;

Rețea de distribuție

- Extinderea rețelei de distribuție în zonele în care nu există infrastructura de alimentare cu apă;
- Înlocuirea conductelor existente vechi, care produc avarii și pierderi de apă importante;
- Înlocuirea conductelor de distribuție subdimensionate;
- Reconfigurarea rețelei de distribuție pentru o bună funcționare a sistemului de alimentare cu apă.

Pentru remedierea deficiențelor sistemului de alimentare cu apă Eforie Sud au fost propuse următoarele măsuri:

Reabilitarea (înlocuirea) rețelei de distribuție

- Instalarea senzori de presiune în rețeaua de distribuție, inclusiv cu transmisia datelor în SCADA

3.10.3. Canalizarea și epurarea apelor uzate

Măsuri de remediere a deficiențelor sistemului de canalizare Eforie Nord constau în realizarea investițiilor identificate a fi necesare, respectiv:

- Extinderea rețelei de canalizare pe toată trasa stradală a localității și realizarea de noi stații de pompare apă uzată;
- Reabilitarea colectoarelor de canalizare aflate într-o stare avansată de uzură;
- Reabilitare conducte de refulare;
- Racordarea gospodăriilor la rețeaua de canalizare.

Lucrările propuse aflate în curs de implementare au următoarele caracteristici:

- Extindere rețea de canalizare folosind conducte din PVC SN 8 DN 250 mm cu lungimea de 4.525 m;
- Înlocuirea colectoarelor avariate cu, conducte noi din PVC SN 8 Dn 250 mm pe o lungime totală de 1.793 m;
- Cămine de vizitare din elemente prefabricate din beton armat pentru canalizare;



- Realizarea unei stații de pompare apă uzată nouă – SPAU 3;
- Conducta de refulare nouă aferentă stației de pompare apă uzată nouă, realizată din PEID, PE 100RC, PN 6, SDR 26, cu diametrul DN 90 mm și lungimea totală de 156 m;
- Reabilitarea conductei de refulare aferentă SPAU ITTA prin înlocuire cu conducte noi PEID, PE100 RC, PN6, DN 250 mm cu lungimea totală de 640 m;
- Reabilitarea conductei de refulare aferentă SPAU Steaua de Mare prin înlocuire cu conducte noi PEID, PE100 RC, PN6, DN 400 mm cu lungimea totală de 664 m.

Pentru eliminarea deficiențelor din sistemul de canalizare Eforie Sud lucrările propuse aflate în curs de implementare sunt:

- Reabilitare rețea de canalizare
 - Reabilitare prin înlocuire rețea de canalizare cu conducte PVC-KG, SN 8, DN 250, L = 1902 m;
 - Cămine de vizitare – 50 buc;
 - Racorduri DN160/200 – 129 buc.
- Extindere dispecerat SCADA SEAU Eforie Sud
 - Extindere Dispecerat SPAU-ri Eforie Sud.

3.10.4. Alimentarea cu energie electrică

Se va avea în vedere dezvoltarea rețelei electrice de distribuție de interes public deținute de operatorul de distribuție concesionar prin realizarea, într-o zonă în care nu există rețea, situată în intravilanul unei localități electrificate, a unor noi capacități de distribuție și efectuarea lucrărilor de întărire a rețelei electrice strict necesare, în vederea racordării unuia sau a mai multor locuri de consum, a obiectivelor de importanță strategică, care contribuie la securitatea și siguranța națională, precum și a obiectivelor sociale de interes public la rețeaua electrică de interes public din zona respectivă.

Acolo unde este posibilă o creștere a numărului de locuințe, pentru alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori, se propun:

- amplasarea de noi posturi de transformare;
- mărirea capacității posturilor de transformare existente;
- extinderea liniilor electrice de medie tensiune pentru alimentarea posturilor de transformare noi;
- extinderea rețelelor de joasă tensiune pentru distribuția energiei electrice la consumatori;
- extinderea și modernizarea iluminatului stradal.



Alimentarea cu energie electrică a consumatorilor în zonele de extindere a intravilanului se va realiza prin rețele electrice aeriene și subterane de preferabil subterane, funcționând la tensiunea de 220V și 380V (LEA j.t. și LES j.t.), racordate la posturi de transformare 20/0,4kV existente, sau, amplasate în zonele în care apar construcții noi.

În cazul construcțiilor noi, pentru care nu se poate asigura puterea din posturile de transformare existente, se vor realiza racorduri electrice subterane din ax LEA 20 kV. Racordurile electrice vor asigura alimentarea cu energie electrică a noi posturi de transformare 20/0,4 kV, montate aerian pe stâlpi.

Reglementările generale privind sistemul de alimentare cu energie electrică vizează activitatea de proiectare și de execuție, acestea constând din:

- se recomandă ca documentațiile de proiectare să cuprindă soluții bazate pe rețele electrice de joasă tensiune și branșamente, realizate preponderent subteran și mai puțin aerian ;
- se va evita pe cât posibil, soluțiile bazate pe variante de branșamente provizorii punându-se accent pe variantele definitive;
- vor fi executate în timp, pe măsură ce construcții și investiții noi vor fi realizate, posturi de transformare aeriene pentru acoperirea puterilor instalate.

Este recomandat ca stâlpii de iluminat prevăzuți să fie din categoria "Stâlpilor de folosință comună" pentru a permite amplasarea aeriană pe acești stâlpi la înălțimi de peste 6m, a unor cabluri de altă natură (telefonie + internet, cablu TV).

Iluminatul public

Serviciul de iluminat public face parte din sfera serviciilor comunitare de utilități publice și cuprinde totalitatea acțiunilor și activităților de utilitate publică și de interes economic și social general desfășurate la nivelul orașului Eforie sub conducerea, coordonarea și responsabilitatea autorității administrației publice locale, în scopul asigurării iluminatului public.

Se propune modernizarea sistemului de iluminat.

Procesul de modernizare va consta în principal în înlocuirea din vechile corpuri de iluminat cu o nouă generație de corpuri de iluminat având caracteristici optice, electrice și mecanice în concordanță cu cerințele actuale.

Îmbunătățirea sistemului de iluminat public presupune înlocuirea componentelor și echipamentelor uzate moral și fizic care nu mai corespund, standardelor de calitate și înlocuirea corpurilor de iluminat neperformante și care prezintă consumuri mari de energie electrică.

Pentru eliminarea aspectelor menționate mai sus și eficientizarea consumului de energie electrică este necesar luarea unui set de măsuri specifice, care să cuprindă:



- redimensionarea instalațiilor de iluminat la nivelul standardelor europene, acolo unde este necesar;
- extinderea sistemului de iluminat public în zonele în care acesta este insuficient;
- înlocuirea corpurilor de iluminat existente cu altele, mai eficiente și care să asigure parametri calitativi și cantitativi ai serviciului de iluminat public.

Există zone care trebuie abordate cu o deosebită atenție (intersecțiile, trecerile de pietoni, instituții publice), în acest context se impune optimizarea parametrilor infrastructurii SIP, astfel încât să se poată asigura și respecta condițiile impuse de clasa de iluminare a străzii sau a intersecției dar și de modificare a punctelor de aprindere, astfel încât să se optimizeze și consumul de energie electrică.

Pentru realizarea reabilitării iluminatului public stradal din punct de vedere al locațiilor fixe de consum (stâlpi existenți) sunt necesare intervenții asupra punctelor luminoase cu înlocuirea corpurilor de iluminat existente, pentru a asigura gradul de iluminare și luminată a zonelor conform SR 13201.

Reabilitarea iluminatului public stradal constă în îmbinarea și echilibrarea soluțiilor teoretice cu cele practice și economice (consumuri energetice reduse, costuri minime de) întreținere și instalare, totalitatea costurilor administratorului sistemului de iluminat).

Se poate aprecia faptul că realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile, cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat modern și eficient.

Tablourile de alimentare ale instalațiilor de iluminat public trebuie modernizate, pentru a asigura atât acoperirea surplusului de putere consumată în urma completării numărului de lămpi, cât și siguranța în funcționare a acestora și prevenirea accidentelor ce pot afecta personalul de exploatare sau persoanele neautorizate care pot accesa aceste tablouri și îmbunătățirea modului de acționare/ comandă.

Plecând de la elementele de studiu general a situației existente se observă că prin adoptarea unor soluții de iluminat, cu aparate de iluminat cu surse eficiente energetic (spre exemplu - tip LED) se poate elimina mare parte din constrângerile tehnologice și constructive implicate de un sistem de iluminat public clasic.

Tehnologia LED

Cele mai eficiente sisteme de iluminat sunt la ora actuală cele cu tehnologie LED. Tipul de iluminat bazat pe tehnologia SSL (Solid State Lightning), cu LED-uri, este preconizat că va înlocui la nivel mondial tot ceea ce înseamnă iluminat până în anul 2020.



Economizoare de energie electrică (prin tele-gestiune, monitorizare și control)

Soluția oferă flexibilitate maximă prin controlul de la distanță, în timp real, al rețelei de iluminat public, fără a mai fi necesară întreruperea alimentării cu energie electrică în afara orelor de funcționare.

Astfel, se poate comanda aprinderea/stingerea de la distanță a punctelor de iluminat și reglarea intensității luminii prin programare automată.

Principalele avantaje ale acestei tehnologii sunt date de următoarele elemente:

- reduce intensitatea luminoasă a lămpilor în intervalele orare cu trafic redus;
- oprește sistemele de iluminat arhitectural în orele fără trafic;
- oferă posibilitatea reglării intensității luminoase în funcție de traficul existent (rutier sau pietonal);
- regionalizează sistemul de iluminat public (zone cu trafic rutier, zone rezidențiale, etc.);
- elimină patrulele mobile de supraveghere a sistemului de iluminat public;
- optimizează întreținerea și reduce numărul orelor de funcționare efectivă a becurilor, crescând viața de funcționare a acestora cu 15% până la 20%;
- prin perfecționarea soluției se poate sconta pe o reducere a consumului de energie electrică de până la 30-35%.

Comunicația în cadrul sistemului cu Economizor de energie se realizează prin liniile de alimentare a corpurilor de iluminat public existente, fără a fi necesară instalarea de cabluri suplimentare. Economizorul de energie funcționează pe orice sistem de iluminat public existent (vechi sau nou) și nu necesită modificarea acestuia, indiferent de tipul de balast (electromagnetic sau electronic). Nu sunt necesare lucrări civile de executat, instalarea se realizează gradual și un necesită întreruperi în funcționarea sistemului de iluminat public și nici întreruperi de trafic (rutier sau pietonal).

Perioada de amortizare a sistemului este cuprinsă între 2,5 și 4 ani, se bazează pe cantitatea de energie economisită și pe reducerea costurilor cu aceasta, fără a include avantajele suplimentare indirecte, derivate din multifuncționalitatea sistemului.

Surse alternative de producere a energiei („fotovoltaic“)

Lămpile solare au capacitatea de a produce curent electric cu ajutorul soarelui, funcționând perfect și în zilele fără soare datorită potențialului de înmagazinare a energiei pentru zile neînsorite. Investiția în acest tip de lămpi este mai mult decât profitabilă, deoarece se amortizează rapid și se fac în continuare economii de energie. Alte avantaje:

- Elimină dependența față de costurile (în continuă creștere), ale utilizării energiei electrice.



- Elimină costurile complexe date de lucrările de branșare (execuție șanțuri, cablare instalarea de transformatoare, etc.) și a costurile de întreținere a rețelei clasice de iluminat stradal
- Crește siguranța în trafic pentru intersecțiile periculoase (din afara localității), la trecerile la nivel peste calea ferată, stații de autobuz, etc

Zone de protecție

Distanța minimă de siguranță este de:

- 3 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală ≤ 110 kV;
- 4 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 220 kV;
- 5 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 400 kV;
- 8 m, în cazul LEA cu tensiunea nominală de 750 kV.

Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit, sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- 37 m, pentru LEA cu tensiuni de 110 kV;
- 55 m, pentru LEA cu tensiuni de 220 kV;
- 75 m, pentru LEA cu tensiuni de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiuni de 750 kV.

Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit, sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- 32 m, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;
- 44 m, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;
- 54 m, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.

În cazul LEA construite pe terenuri silvice sau pe terenuri din domeniul public sau privat, precum grădini, curți, livezi, zăvoaie, marginea drumurilor etc., unde există arbori/pomi fructiferi, lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit sunt următoarele:

- 24 m, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV;
- 32 m, pentru LEA cu tensiunea de 110 kV;
- 44 m, pentru LEA cu tensiunea de 220 kV;
- 54 m, pentru LEA cu tensiunea de 400 kV;
- 81 m, pentru LEA cu tensiunea de 750 kV.



Dimensiunile culoarului de trecere (funcționare) pot fi mai mari decât cele prevăzute mai sus în cazurile și în panourile LEA în care acestea:

- se realizează cu stâlpi echipați cu mai mult de două circuite;
- necesită deschideri mari, impuse de configurația terenului (traversarea unor elemente naturale etc.);
- au în vecinătate obiective, construcții, depozite cu materiale explozive, instalații etc., pentru care condițiile de coexistență cu acestea impun măsuri speciale sau distanțe de siguranță mai mari;
- traversează zone în care configurația terenului favorizează căderea de arbori pe echipamentele LEA.

3.10.5. Alimentarea cu căldură

Având în vedere că în orașul Eforie există parțial alimentarea cu gaze naturale, soluția tradițională de încălzire a clădirilor, cu sobe, va fi înlocuită treptat cu încălzirea cu calorifere funcționând cu apa caldă preparată în centrale termice individuale funcționând cu gaze naturale.

S-a considerat că în perspectiva toate gospodăriile vor fi alimentate cu centrale termice murale sau cu sobe folosind drept combustibil gazele naturale, care vor fi folosite și pentru prepararea hranei. Dotările de interes public aferente zonelor de dezvoltare vor fi prevăzute cu surse de încălzire funcționând tot pe gaze naturale.

3.10.6. Utilizarea resurselor regenerabile de energie

În ceea ce privește utilizarea resurselor regenerabile de energie (SRE), în zona orașului Eforie, la ora actuală pot fi utilizate cu diverse grade de eficiență energia solară, energie eoliană și cea rezultată din arderea și, eventual, descompunerea biomasei.

Utilizarea resurselor regenerabile de energie are efecte deosebit de benefice nu numai prin creșterea calității aerului și protejarea mediului natural (reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, stoparea tăierilor arborilor, protejarea florei și faunei), dar și în plan economic și social prin creșterea securității / independenței energetice, creșterea gradului de ocupare a forței de muncă și dezvoltarea mediului de afaceri.

Prin Programul 20-20-20 al UE, toate statele membre UE s-au angajat ca până în anul 2020 să își reducă cu 20% emisiile de CO₂, să crească eficiența energetică cu 20% și, de asemenea, să mărească utilizarea resurselor regenerabile cu până la 20%.

Pentru perioada de început, utilizarea energiei solare se poate face pentru prepararea apei calde menajere în perioada de vară, urmând ca, pe măsura acumulării experienței și a



aparitiei unor noi echipamente, să se treacă la alte utilizări: încălzirea spațiilor, producerea energiei electrice, procese tehnologice, mică industrie.

Prepararea apei calde menajere se poate realiza prin montarea de captatoare solare pe acoperișul clădirilor, în special a celor individuale. Instalațiile sunt total ecologice, sursa este practic nepuizabilă și nu implică echipamente de prelucrare sau transport a resurselor înainte de utilizare. O instalație cu un singur panou solar de 1,8 x 1,5 m permite satisfacerea consumurilor de a.c.m. pentru 4 persoane în regim de confort mediu (50 litri/pers.zi) sau pentru 2 persoane în regim de confort ridicat (120 litri/pers.zi). Chiar dacă prepararea a.c.m. cu energie solară este concentrată cu precădere în perioada verii, este nevoie de o sursă suplimentară de căldură, fiind necesară montarea unui boiler cu dublă serpentină racordat și la o centrală termică clasică sau la rețeaua electrică.

Este de remarcat faptul că problema stocării energiei acumulate este practic rezolvată fiind folosite sistemele folosite la prepararea apei calde menajere prin sisteme clasice.

Din punct de vedere al principiului de funcționare folosit de captatoare, există:

- Captatoare cu rezervor atmosferic exterior – captatoarele sunt nepresurizate, presiunea la punctele de consum fiind asigurată de înălțimea la care se află amplasat rezervorul de colectare a apei calde menajere; sunt recomandate pentru activități sezoniere și case de vacanță.
- Captatoare cu rezervor presurizat exterior – captatoarele funcționează la presiunea rețelei exterioare de apă, fiind recomandate pentru prepararea apei calde menajere tot timpul anului. Pot fi echipate cu o rezistență electrică încorporată cu funcționare automată.
- Captatoare fără rezervor – acestea se utilizează în instalații mai complexe sau de capacități mai mari, care stochează apa caldă într-un rezervor din incinta clădirii deservite sau în subteran. Pot fi folosite chiar și în instalațiile de încălzire a locuințelor și pentru alimentarea piscinelor. Montate în baterii pot asigura apa caldă pentru pensiuni, hoteluri etc. pe tot timpul anului. Alimentând un boiler cu două serpentine, una cu agent termic preparat clasic și cealaltă cu agent termic preparat solar, există posibilitatea alimentării cu apă caldă la parametrii doriți în orice moment.

Un captator solar eficient se folosește cel puțin opt luni pe an. Captatoarele cu tuburi vidate pot fi folosite și iarna, fiind mult mai eficiente decât colectoarele plane. În zilele însorite de iarnă pot încălzi apa la temperatura necesară unui duș (circa 35°C).

Este de subliniat faptul că sistemele de utilizare a energiei termice solare trebuie echipate cu instalații aferente de automatizare pentru a putea valorifica cât mai deplin și în condiții de siguranță și confort această energie.

Energia solară poate fi utilizată și pentru producerea energiei electrice prin utilizarea celulelor fotovoltaice, soluție care prezintă un interes din ce în ce mai mare mai ales pentru



utilizări locale. Existența unei game diversificate de panouri fotovoltaice care pot fi montate pe sol, pe acoperiș sau integrate în clădire (inclusiv cuplate cu izolația hidrofugă a acoperișului), scăderea continuă a prețului celulelor, precum și creșterea capacității de stocare a energiei electrice în acumulatori sunt premise foarte favorabile pentru ca acest tip de energie să fie folosit nu doar ca reclamă pentru zone agroturistice ecologice, ci și pentru asigurarea unor condiții decente de viață și educație în zonele izolate, fără rețele de alimentare cu energie electrică sau cu rețele cu capacitate insuficientă sau cu fiabilitate redusă. Investițiile care s-ar face în linii electrice de medie și joasă tensiune și posturi de transformare s-ar putea face în sisteme fotovoltaice care să fie date în custodia utilizatorilor care ar avea tot interesul să le întrețină în bună stare de funcționare.

La ora actuală 1 m² de modul fotovoltaic poate produce o putere de 1 kWp (pick = la vârf).

Utilizarea biomasei are în componență inclusiv utilizarea pentru arderea a lemnului de foc și a resturilor agricole, considerate o resursă energetică recuperabilă.

Digestoarele, alt mod de utilizare a biomasei, nu sunt folosite pe scară largă la ora actuală, ele presupunând pentru o gospodărie individuală investiții substanțiale, spațiu suplimentar, distanțe de protecție, dar și o producție relativ mică de gaze combustibile care poate servi numai pentru mici preparări ale hranei, ce pot fi înlocuite prin utilizarea buteliilor de aragaz sau chiar a energiei electrice. Investiția și producția de gaze devin rentabile la fermele mari de creștere a animalelor sau păsărilor sau acolo unde rezultă deșeuri agricole care nu pot fi utilizate în alte scopuri.

În cadrul biomasei care poate fi folosită pentru producerea căldurii se pot folosi așchii de lemn, coajă de copac, reziduuri de recoltare, rumeguș, reziduuri de tăiere, reziduuri de pădure, coceni de porumb, tulpini de floarea soarelui, coji de semințe etc. O atenție specială trebuie acordată rumegușul rezultat de la tăierea și fasonarea lemnului care poate fi sinterizat (compactat) astfel încât să rezulte peleții (peletele) de lemn care pot fi utilizați pentru ardere în cazane speciale și care prezintă avantajul lipsei pericolului de explozie pe care îl prezintă arderea rumegușului. Stocarea combustibilului și alimentarea ritmică, automată a focarului sunt elemente care conduc la o funcționare cu un grad sporit de siguranță și reducerea la minim a focăritului.

Cazanele construite conform acestui sistem prezintă o serie de avantaje față de arderea lemnului în sistem clasic, cele mai importante fiind:

- Sistem de injecție a aerului pentru combustie care asigură arderea timp de 6-8 ore.
- Utilizarea unui ventilator pentru injecția aerului permite ca, în momentul opririi alimentării cu energie electrică a ventilatorului, arderea să se oprească și temperatura să scadă, evitându-se astfel pericolul fierberii apei în cazan și al exploziei.



- Posibilitatea montării unei pompe de siguranță alimentate de la un acumulator de 12 V care să permită circulația apei la un debit redus o perioadă de timp pentru reducerea temperaturii din cazan prin transmiterea căldurii la instalație în situația opririi alimentării cu energie electrică
- Existența la unele modele a unui panou de comandă care controlează temperatura apei din cazan, viteza ventilatorului și pompa de încălzire
- Randament până la circa 85%.

În ceea ce privește energia eoliană, pentru a fi rentabilă această utilizare, trebuie ca viteza medie a vântului să depășească 3,5 m/s, (optim fiind ca viteza vântului să fie cel puțin egală cu 4 m/s), la nivelul standard de 10 metri deasupra solului (la care, de altfel, se fac măsurătorile în cadrul stațiilor meteorologice), viteze medii mai reduse ale vântului, respectiv sub 2 m/s făcând zona neinteresantă din punct de vedere eolian.

Sursele regenerabile de energie trebuie încorporate unor sisteme hibride în concordanță cu structura anvelopei clădirilor și cu caracteristicile disipative ale acestora, cu modul de utilizare a energiei și, de asemenea, cu condițiile climatice ale zonei. Trebuie, de asemenea, că pentru funcționarea la vârful de sarcină și în condiții de siguranță, aceste sisteme trebuie montate în paralel cu surse clasice de energie și prevăzute cu echipamente minime de automatizare pentru evitarea accidentelor, dar și a disconfortului.

Din analiza hărții cu distribuția geografică a resurselor de biomasă vegetală cu potențial energetic se constată că zona beneficiază atât de resursă agricolă, cât și forestieră. Utilizarea biomasei are în componență inclusiv utilizarea pentru arderea a lemnului de foc și a resturilor agricole, considerate o resursă energetică recuperabilă, în măsura regenerării acestora. În cadrul biomasei care poate fi folosită pentru producerea căldurii se pot folosi aşchii de lemn, coajă de copac, reziduuri de recoltare, rumeguș, reziduuri de tăiere, reziduuri de pădure și coji de semințe. O atenție specială trebuie acordată rumegușului rezultat de la tăierea și fasonarea lemnului care poate fi sinterizat astfel încât să rezulte peleții (peletele) de lemn care pot fi utilizați pentru ardere în cazane speciale. Stocarea combustibilului și alimentarea ritmică, automată a focarului sunt elemente care conduc la o funcționare cu un grad sporit de siguranță și reducerea la minim a focăritului.



3.10.7. Alimentarea cu gaze naturale

Conform ordinului nr.178 din 9 octombrie 2020 pentru aprobarea regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale, racordurile la sistemul de distribuție a gazelor naturale pentru consumatorii casnici și non casnici se finanțează, se execută și se pun în funcțiune de către operatorul sistemului de distribuție a gazelor naturale respectiv SC DISTRIGAZ SUD REȚELE SRL în Orașul Eforie.

Punerea în funcțiune a racordului și a SRM/SR/SM/PRM/PR/PM se realizează în termen de maximum 90 de zile de la obținerea autorizației de construire sau a acordului/autorizației administratorului drumului, în conformitate cu prevederile art. 138 alin. (1) lit. d¹) și cele ale art. 151 alin. (1) din Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare (Legea).

Punerea în funcțiune a extinderii și/sau redimensionării obiectivului/conductei de distribuție a gazelor naturale necesare racordării la sistemul de distribuție a gazelor naturale, atât a unui viitor client casnic, cât și a unui client final noncasnic în cazul căruia instalația de extindere și branșare are o lungime de până la 2.500 m, se realizează în termen de maximum 90 de zile de la obținerea autorizației de construire necesare realizării obiectivului/conductei, în conformitate cu prevederile art. 148 alin. (3) și ale art. 151 alin. (1) din Lege.

Amplasarea conductelor este stabilită în lungul străzilor, numai pe domeniul public, în următoarea ordine de preferință:

- în zone verzi;
- în trotuar;
- în alei pietonale;
- în zona carosabilă.

Conductele vor fi montate subteran la adâncimea medie de 0,9 m, măsurată de la generatoarea superioară a conductei.

Pe drumul național/județean și pe celelalte drumuri modernizate conductele de distribuție se vor monta pe ambele părți ale carosabilului pentru a evita străpungerea acestuia cu branșamente (acolo unde avizele vor solicita acest lucru).

Conductele se vor monta îngropat în plan vertical la cel puțin 0,9 m de la generatoarea superioară a conductei la cota terenului amenajat, pe un pat de nisip de 10 cm, iar după compactare, deasupra conductelor se va așterne un strat de nisip de 15-20 cm și pământul rezultat din săpătură în straturi succesive de 20 cm, asigurându-se compactarea fiecărui strat în parte, cu utilaje specifice, fără deteriorarea conductelor.



Conductele vor avea un diametru cuprins între 160 mm și 40 mm. Atât lungimea totală cât și reprezentarea pe diametre a rețelei de distribuție stradale se va stabili după obținerea avizelor solicitate prin certificatul de urbanism.

Din rețeaua de distribuție stradală fiecare gospodărie se va putea alimenta cu gaze naturale prin intermediul unui branșament cu diametrul de 32 mm, ce se va racorda perpendicular la conductă.

În cazul în care locuitorii doresc alimentarea cu gaze la sobe, se recomandă montarea de arzătoare automatizate pentru gaze combustibile de uz casnic cu debite de 0,68 și 0,82 m³N/h, aprobate ISCIR CERT care respectă Norma europeană 90/396/EEC. Aceste arzătoare utilizează plăci ceramice radiante care asigură arderea completă în sistem turbojet, dezvoltând temperaturi de cca. 10000°C. Această ardere reduce nivelul noxelor la cel mai redus nivel posibil, în comparație cu arzătoarele utilizate în prezent.

Sistemul complet de automatizare asigură întreruperea gazului atunci când se detectează lipsa de oxigen, lipsa tirajului la coș sau când scade presiunea din rețeaua de gaze; se asigură, de asemenea, protecția la aprinderi accidentale, funcționarea la presiune constantă, aprinderea piezoelectrică fără conectare la priza electrică și posibilitatea reglării temperaturii ambiante.

În anumite zone, dezvoltate recent, nu există un sistem centralizat de gaze naturale, pe anumite străzi din localitățile Eforie Nord și Eforie Sud.

Prin studiu de fezabilitate se propune extinderea sistemului de gaze naturale în localitatea Eforie Sud și Eforie Nord, județul Constanța.

Extinderile alimentării cu gaze naturale a străzilor din localitatea Eforie Sud și Eforie Nord, se va realiza din conductele existente de medie presiune administrate de operator Distrigaz Sud Rețele, conform soluțiilor aprobate de către acesta.

Pentru alimentarea cu gaze a viitorilor abonați se va proiecta o rețea de distribuție gaze naturale de presiune medie care va fi amplasată pe străzile și drumurile din localitatea Eforie Sud și Eforie Nord, acolo unde situația din teren o va permite, conductele se vor interconecta, formându-se bucle, care vor contribui la o repartizare mai bună a presiunii și implicit a debitelor. Lungimea rețelei de distribuție va fi de aproximativ 19407 m.

Pentru evitarea spargerii carosabilului la executarea branșamentelor și subtraversărilor de drum județean sau în cazul străzilor modernizate, conductele se vor amplasa prin foraj dirijat.

Rețeaua de distribuție nou proiectată de presiune medie va fi executată din țevi de polietilenă de înaltă densitate PEHD 100, SDR11, SR 1804437.

Branșamentele se vor realiza pentru fiecare imobil în parte, și vor fi executate din țevi de polietilenă de înaltă densitate PEHD 100, SDR11, SR 1804437.



3.10.8. Rețele de telecomunicații

La nivelul orașului Eforie sunt asigurate accesul la rețelele de telefonie fixă și mobilă, la televiziune prin cablu și Internet.

Fiind o localitate turistică este necesară reabilitarea și modernizarea infrastructurii de utilitate publică pentru valorificarea atracțiilor turistice.

Având în vedere că majoritatea dispozitivelor wireless au o rază de acțiune de max.100 m în câmp liber, se va avea în vedere amplasarea echipamentelor de emisie-recepție (routere, acces point-uri) pe distanțe suficiente și în număr suficient pentru a acoperi o suprafață cât mai mare pentru a asigura buna funcționare din punct de vedere semnal. Totodată, se va urmări și asigurarea unui număr suficient de conexiuni wireless pentru a acoperi un număr cât mai mare de turiști conectați simultan la Internet. Alimentarea acestor echipamente se recomandă să se facă printr-o soluție de alimentare solară cu panouri solare și accesorii montate pe fiecare stâlp unde vor fi amplasate echipamentele. Accesoriile constau în cutii de montaj montate pe stâlpi, acumulatori, reglatoare de încărcare, conectica etc. Pentru interconectarea routerelor se va folosi fibra optică cu accesorii necesare: media convertitoare, switch-uri, accesorii de lipituri, alimentari.



3.10.9. Gospodărie comunală

Conform strategiei județene privind dezvoltarea și funcționarea pe termen mediu și lung a serviciilor

de salubritate și de gestionare a deșeurilor la nivelul județului Constanta 2019 – 2030, obiectivele

principale ale gestionării deșeurilor în județul Constanta sunt următoarele:

- Implementarea colectării separate a deșeurilor reciclabile și a biodeșeurilor atât în mediul urban, cât și rural; Legea nr. 181/2020 privind gestionarea deșeurilor nepericuloase compostabile- prevede ca: Începând cu data de 1 ianuarie 2021, autoritățile administrației publice locale sau, după caz, subdiviziunile administrativ-teritoriale ale municipiilor, respectiv asociațiile de dezvoltare intercomunitară ale acestora, trebuie să implementeze sistemul de colectare separată a deșeurilor biodegradabile, să extindă colectarea separată din ușă în ușă a biodeșeurilor în mediul urban, dublată de implementarea schemei "plătește pentru cât arunci" și să încurajeze compostarea individuală în gospodăriile din mediul rural.
- Este obligatorie colectarea separată a deșeurilor biodegradabile destinate compostării/digestiei anaerobe, inclusiv din ușă în ușă, denumită în continuare U-U, sau prin aport voluntar, denumită în continuare AP.
- Atingerea nivelului cel mai mare de valorificare de deșeuri municipale (stabilit clar ținta procentuală/pe un termen) și asigurarea îndeplinirii țăintelor privind deșeurile de ambalaje (societățile comerciale și producătoare trebuie să atingă aceste ținte conform legilor în vigoare);
- Reducerea cantității de deșeuri biodegradabile depozitate prin compostare și alte metode de tratare în vederea asigurării atingerii țăintelor legislative;
- Gestionarea corespunzătoare a fluxurilor specifice de deșeuri (deșeuri menajere periculoase, DEEE, nămol de la stațiile de epurare orășenești);
- Colectarea deșeurilor din construcții și demolări și valorificarea potențialului util al acestui tip de deșeuri;
- Monitorizarea depozitelor de deșeuri închise;
- Realizarea unor depozite zonale pentru deșeuri din construcții și desființări.



3.11. Protecția mediului

3.11.1. Eliminarea/atenuarea consecințelor factorilor de risc natural, tehnologic, de poluare a aerului, apei și solului, precum și a celor rezultați din agresiunea asupra mediului natural și antropic

Pentru eliminarea/atenuarea consecințelor factorilor de risc natural este necesară:

- Integrarea hărților de risc natural și tehnologic în PUG Eforie;
- Actualizare în mod constant a datelor necesare Planurilor de Intervenție în caz de accidente tehnogene sau fenomene naturale de risc;
- Dezvoltarea/recondiționarea infrastructurilor de limitare a efectelor riscurilor naturale și tehnogene;
- Dezvoltarea sistemelor moderne de management al riscurilor naturale, considerând soluțiile bazate pe natură și tehnologie (nature based solutions);
- Limitarea extinderii suprafețelor impermeabile, ce conduce invariabil la accentuarea efectelor unor riscuri naturale, cu precădere în zona costieră;
- Promovarea de proiecte concrete pentru stabilizarea alunecărilor și prăbușirilor din zona de faleză;
- Considerarea proiectelor de management integrat al zonei de coastă, care accentuează procesele de versant;
- Implementarea planurilor de risc dezvoltate de instituțiile responsabile de managementul riscurilor.

În domeniul managementului calității aerului se impune:

- Managementul inteligent al traficului rutier pentru evitarea ambuteiajelor și a zonelor cu probleme de calitate a aerului;
- Respectarea autorizațiilor de mediu la agenții economici implicați în activitățile de extracție a rocilor de construcție;
- Dezvoltarea unui sistem integrat de gestionare a deșeurilor, bazat pe creșterea cantităților reciclate.
- Conștientizarea populației privind participarea la procesul de reciclare a deșeurilor astfel încât să se evite arderea acestora în gospodării.

Legat de unitățile care vehiculează gaze care afectează stratul de ozon, se impune:

- Înlocuirea treptată a substanțelor la care s-a sistat producția;
- Inventarierea agenților economici (persoane fizice sau juridice) care desfășoară activități de reparații ale aparaturii electrocasnice (frigidere, combine frigorifice, vitrine frigorifice, instalații de condiționare aer, instalații de făcut gheață) pentru a se



inventaria cantitățile de agenți frigorifici (ce nu se mai produc), modul de stocare, modul de manipulare și utilizare;

- Inventarierea tuturor deținătorilor de agenți frigorifici (care nu se mai produc) – înmagazinați în instalații frigorifice mai vechi de anul 1996, inclusiv instalațiile frigorifice montate pe mijloacele auto.

Dintre obiectivele și măsurile avute în vedere a fi aplicabile pe teritoriul orașului Eforie pentru reducerea zgomotului enumerăm:

- managementul zgomotului în lungul căilor de comunicație;
- managementul zgomotului în zona teraselor, în principal în perioada de vară;
- implementarea de soluții de limitare a zgomotului la principalele surse de zgomot identificate.

În domeniul managementului calității apei se impune:

- Implementarea Strategiei Naționale de Management al Riscului la Inundații, a planurilor și programelor necesare și realizarea măsurilor ce derivă din acestea, în concordanță cu prevederile legislației europene în domeniu;
- Elaborarea Schemelor Directoare de Amenajare a Bazinelor Hidrografice pentru folosințele de apă, în scopul diminuării efectelor negative ale fenomenelor naturale asupra vieții, bunurilor și activităților umane în corelare cu dezvoltarea economică și socială a țării;
- Adaptarea managementului teritorial la schimbările climatice care estimează apariția de perioade cu deficit de apă și seceta;
- Promovarea programelor de management integrat al Lacului Belona;
- Analiza și găsirea unor soluții tehnice de gestionare a riscului de desalinizare a Lacului Techirghiol prin apariția unor breșe sub acțiunea sistematică a eroziunii cordonului litoral din zona centrală a Eforie.
- Managementul surselor difuze de poluare a apelor.

În domeniul managementului calității solurilor se impune:

- Limitarea conversiei suprafețelor agricole în suprafețe construite;
- Monitorizarea activităților de pe terenurile agricole pentru limitarea degradării solurilor;
- Reconstrucția ecologică a zonelor cu soluri degradate din cauza depozitării necorespunzătoare a deșeurilor;
- Fixarea suprafețelor cu soluri nisipoase, vulnerabile la eroziunea eoliană.



3.11.2. Protejarea calității apelor de suprafață și subterane

În domeniul managementului calității apei se impune:

- Îmbunătățirea stării ecologice a apelor de suprafață (cu prioritate a Lacului Belona) prin implementarea planurilor de management ale bazinelor hidrografice, în conformitate cu prevederile Directivei Cadru Apă a Uniunii Europene;
- Elaborarea Schemelor Directoare de Amenajare a Bazinelor Hidrografice pentru folosințele de apă, în scopul diminuării efectelor negative ale fenomenelor naturale asupra vieții, bunurilor și activităților umane în corelare cu dezvoltarea economică și socială a țării;
- Adaptarea managementului teritorial la schimbările climatice care estimează apariția de perioade cu deficit de apă și seceta;
- Extinderea infrastructurii de apă și colectare a apelor uzată pentru îmbunătățirea accesului populației la servicii bune de apă;
- Epurarea corespunzătoare a apelor uzate deversate în Marea Neagră.

3.11.3. Protejarea resurselor balneoturistice și valorificarea durabilă a resurselor naturale

Pentru acestea se impun:

- Protejarea resurselor balneoturistice;
- Gestionarea durabilă a zonelor de plajă.
- Înnisiparea plajelor cu nisip provenit din surse adecvate, ce respectă criteriile de granulometrie, cum sunt nisipurile din Fluviul Dunăre, Zona Cochirleni sau Zona Călărași.



3.11.4. Amenajări ecologice pentru depozitarea deșeurilor menajere și industriale

În domeniul gestionării deșeurilor se impune:

- Ecologizarea zonelor aferente depozitelor neorganizate de deșeuri;
- Dezvoltarea infrastructurii de management al deșeurilor care să țină cont de principiile economiei circulare, care să minimizeze rolul depozitării deșeurilor și să prioritizeze reciclarea, recuperarea și re folosirea deșeurilor;
- Îmbunătățirea sistemului de colectare a datelor legate de gestionarea deșeurilor;
- Îmbunătățirea managementului deșeurilor agricole;
- Creșterea ratei de reciclare și îmbunătățirea calității materialelor reciclate, lucrând aproape cu sectorul de afaceri și cu unitățile și întreprinderile care valorifică deșeurile;
- Promovarea valorificării deșeurilor din ambalaje;
- Continuarea proiectelor de valorificare a deșeurilor rezultate din toaletarea arborilor de pe spațiile publice.
- Reducerea impactului produs de carbonul generat de deșeuri;
- Încurajarea producerii de energie din deșeuri pentru deșeurile care nu pot fi reciclate;
- Organizarea bazei de date la nivel județean și eficientizarea procesului de monitorizare a deșeurilor;
- Implementarea conceptului de "analiză a ciclului de viață" în politica de gestiune a deșeurilor.
- Susținerea inițiativelor care premiază și recompensează populația care reduce, reutilizează și reciclează deșeurile din gospodărie;
- Creșterea eficienței și calității deșeurilor colectate, făcându-le mai ușor de reciclat;
- Îmbunătățirea sistemelor de colectare a deșeurilor, inclusiv a nivelului de acoperire al acestora;
- Integrarea tuturor categoriilor de deșeuri în sistemul de gestionare.



3.11.5. Protejarea patrimoniului natural, construit și peisajului de interes național declarat și a celui de interes local

Pentru protejarea patrimoniului natural, construit și al peisajului de interes național se propune:

- Respectarea zonelor de protecție instituite pentru zonele protejate;
- Integrarea preocupărilor legate de protecția peisajului în preocupările tuturor autorităților locale;
- Aplicarea planurilor de management ale ariilor naturale protejate;
- Gestionarea potențialelor conflicte ce pot apărea între obiectivele de gestionare a resurselor naturale și proprietarii firmelor de agrement amplasat sau a proprietarilor de clădiri și terenuri;
- Participarea la întâlniri de lucru cu Custozii ariilor protejate de pe teritoriul Orașului.
- Implicarea activă în diminuarea problemelor și amenințărilor la care siturile Natura 2000 sunt supuse;
- Conservarea și restaurarea, acolo unde este necesar, a elementelor de patrimoniul cultural: cele 8 monumente de importanță locală și națională, din care 1 monument de categoria A și 7 monumente de categoria B;

3.11.6. Protejarea zonelor verzi și a zonelor umede

Pentru protejarea zonelor verzi, a pădurilor și a zonelor umede se propune:

- Interzicerea conversiei zonelor umede în alte categorii de folosință;
- Valorificarea optimă a serviciilor furnizate de către zonele naturale din orașul Eforie;
- Asigurarea restaurării ecologice a zonei umede Lacul Belona afectate de poluare și menținerea serviciilor ecosistemice inițiale;
- Extinderea lizierelor și perdelelor de protecție, în lungul drumurilor și ca limită între terenurile agricole.

3.11.7. Asigurarea obiectivelor de calitate a aerului, a solului și subsolului

Pentru asigurarea obiectivelor de calitate a aerului, apei și solului se propune:

- Implementarea planurilor sectoriale de management;
- Asigurarea implementării obiectivelor de protecția mediului la nivelul tuturor agenților economici și autorităților publice;
- Respectarea prevederilor avizelor, acordurilor și autorizațiilor de mediu.



3.11.8. Conservarea diversității biologice

Pentru conservarea diversității biologice se propune:

- Implementarea planurilor de management ale celor trei arii naturale protejate din imediata apropiere a orașului;
- Controlul extracției de specii de plante și animale din afara ariilor protejate, astfel încât să respecte capacitatea de suport a mediului;
- Managementul adecvat al presiunilor și amenințărilor pentru diversitatea biologică;
- Asigurarea stării favorabile de conservare pentru toate speciile și habitatele de interes comunitar din afara ariilor naturale protejate;
- Controlul utilizării substanțelor care au efecte negative asupra speciilor și habitatelor de interes conservativ.

3.11.9. Spații verzi în intravilan

Conform OUG 114/2007 (pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului), autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura, din terenul intravilan, o suprafață plantată de minimum 26 mp/locuitor.

Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților, potrivit dispozițiilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* (Art. 3):

- spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;
- spații verzi publice de folosință specializată:
 - grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ;
 - cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire;
 - baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță;
- spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive;
- spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă;
- culoare de protecție față de infrastructura tehnică;
- păduri de agrement.
- pepiniere și sere.



Astfel, s-au propus următoarele măsuri pentru reorganizarea sistemului de spații verzi:

- Extinderea și realizarea de noi plantații de aliniament de-a lungul arterelor importante de circulație;
- Amenajarea unor spații verzi noi aferente zonelor de locuit și instituțiilor și dotărilor publice;
- Reconstrucția ecologică a zonelor de faleză;
- Reglementarea suprafețelor minime de spațiu verde necesare pentru realizarea noilor investiții.



3.12. Reglementări urbanistice

3.12.1. Soluția generală de organizare și dezvoltare a localităților

P.U.G. și R.L.U. vor cuprinde principalele măsuri care trebuie luate în vederea eliminării disfuncționalităților. Printre acestea se numără următoarele recomandări:

- Reglementarea unor zone cu funcțiuni turistice și balneare;
- Reglementarea unor zone complexe din punct de vedere funcțional în vederea asigurării dotărilor minime raportat la populația orașului Eforie;
- Reglementarea unor suprafețe minime ale parcelor, și a densităților maxime de populație la nivelul zonelor construite compacte în vederea creării unei calități sporite a locuirii;
- Crearea unei strategii de dezvoltare în acord cu cerințele dezvoltări urbane actuale;
- Menținerea culoarelor de protecție a infrastructurii majore ca zone cu interdicție de construire și luarea de măsuri;

3.12.2. Zonele protejate și regim juridic de protecție propus

Monumente istorice existente

În Orașul Eforie sunt înregistrate conform Listei Monumentelor Istorice aprobată cu Ordonanța 2828 din 2015, un număr de 6 monumente istorice, înscrise în 8 poziții ale LMI, toate încadrate la grupa valorică B – un sit arheologic cu două sub poziții, un monument de arhitectură și patru monumente de for public.

Zone de protecție a monumentelor istorice

Prin *Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Eforie(2019)* au fost stabilite limitele zonelor de protecție ale imobilelor înscrise în Lista Monumentelor Istorice, acestea sunt delimitate și prezentate în *Planșa 2.5. Reglementări urbanistice – Regim juridic de protecție și patrimoniu natural și construit propus*.

Regimul de zonă de protecție a monumentelor istorice nu se pierde prin includerea într-o zonă construită protejată.

Zonele de protecție aferente monumentelor istorice vor fi atent urmărite pentru 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.



În Planul Urbanistic General au fost definite Unități Teritoriale de Referință (UTR) diferențiate, pentru zonele de protecție ale monumentelor istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice, în conformitate cu planșele din *Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Eforie(2019)* pentru fundamentarea Planului Urbanistic General al Orașului Eforie.

Sistemul de protecție propus

Având în vedere bogăția excepțională, diversitatea și consistența patrimoniului construit al Orașului Eforie, precum și lipsa totală de protecție prin mijloace legale ale acestuia, *Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Eforie(2019)* recomandă, pe de o parte, crearea unor zone construite protejate, în care protecția se exprimă prin reglementări urbanistice și, pe de altă parte, inițierea unui program de înscriere în Lista Monumentelor Istorice a unor serii de imobile din ambele localități.

Pentru clasarea în Lista Monumentelor Istorice, este necesară implicarea Direcției Județene pentru Cultură Constanța, cu coordonarea Institutului Național al Patrimoniului (Ministerul Culturii și Identității Naționale). Zonele de protecție ale monumentelor istorice propuse se vor institui odată cu clasarea acestora (D.J.C. Constanța). Pentru reglementarea zonelor protejate construite, implicarea Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice este esențială.

Pentru instituirea regimului de protecție, este indispensabilă, implicarea Primăriei Orașului Eforie (oraș care ar putea deveni capitală a turismului cultural de pe litoralul românesc). Participarea populației locale este posibilă, membri ai acesteia fiind deosebit de activi în promovarea memoriei locale prin publicarea de lucrări monografice, organizarea de expoziții, crearea de situri online ș.a.

Studiul propune instituirea unui regim de protecție ierarhizat, astfel:

1. Crearea a două Zone Construite Protejate distincte:

- Zona Construită Protejată „Eforia”, în Eforie Nord;
- Zona Construită Protejată „Carmen Sylva”, în Eforie Sud.

Acestea cuprind majoritatea imobilelor cu valoare culturală, identificate în urma studiului. P.U.G. și R.L.U. stabilește modul de dezvoltare permis în aceste zone, ținând cont de modul de dezvoltare istoric al țesutului urban, în mod diferit în funcție de diviziunile operaționale ale teritoriului (U.T.R., S.I.R. și Z.I.R.) stabilite prin *Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea*



zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Eforie(2019). În teritoriul zonelor protejate se vor crea reglementări speciale de protecție, punere în valoare și dezvoltare, pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale. Studiul, la nivelul P.U.Z., va stabili cu precizie elementele de valoare și modul adecvat de raportare la acestea.

2. Includerea în Lista Monumentelor Istorice a unei serii de imobile, astfel:

2.1. Includerea în Lista monumentelor istorice, la categoria ansamblu și sit a principalelor componente patrimoniale, și anume:

La Eforie Nord:

- Situl modernist „Faleza Eforie” (1925–1966)
- Ansamblul modernist „Parcelarea S.A. Techirghiolul” (1925–1936)
- Ansamblul de odihnă „Eforie I” (1957–1958)
- Ansamblul de odihnă „Eforie II” (1958–1959)

La Eforie Sud

- Situl „Parcelarea Movilă–Techirghiol” (1898–1916)
- Ansamblul Sanatoriul C.T.C. și Parcul sanatoriului (1909)
- Ansamblul Teatrul de vară și Parcul teatrului (anii 1960)
- Ansamblul de odihnă Cosmos (1960–1961)

Rațiunea diferențierii dintre situri și ansambluri ține de logica de formare a acestora, în contextul definiției categoriilor în Legea nr. 422/2001.

2.2. Includerea în Lista Monumentelor istorice, la categoria monument sau ansamblu, a celor mai reprezentative imobile, situate în interiorul perimetrelor menționate sau în afara acestora.

1. EFORIE NORD

1.1. Situl modernist „Faleza Eforie Nord” (1925–1965) (categoria sit; grupa valorică: A)

Cuprinde (proponeri pentru categoriile monument/ansamblu):

- 1.1.1. Hotel Belona, arh. George Matei Cantacuzino, Gheorghe Arion, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 9? (prob. 8) – monument istoric, categoria monument, grupa valorică A (654 CT-II-m-A-02880)
- 1.1.2. Ansamblu de vile cu 4 apartamente, arh. Nathan Stopler, 1958, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 12 (ansamblu, grupa valorică B)
 - 1.1.2.a Vila 2, arh. Nathan Stopler, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 12 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.3. Vila Crinul, arh. G.M. CANTACUZINO, 1933, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 14 (monument, grupa valorică B), procedură de clasare în curs



- 1.1.4. Vilă tip, prob. arh. G.M. Cantacuzino, cca 1935, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 16-18 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.5. Vilă interbelică, posibil arh. Henriette Delavrancea-Gibory, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 20? (monument, grupa valorică B)
- 1.1.6. Vilă, azi Taverna Santorini, arh. G.M. Cantacuzino, 1933?, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 22 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.7, 1.1.8 Două vile tip, prob. arh. G.M. Cantacuzino, cca 1935, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 16-18 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.9. Vila Aviana – arh. G.M. Cantacuzino, 1930, Bd. Tudor Vladimirescu 26, procedură de clasare în curs (monument, grupa valorică A)
- 1.1.10. Vilă de protocol cu două apartamente – arh. Cezar Lăzărescu, 1958, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 28? (monument, grupa valorică B)
- 1.1.11. Scara de acces pe plajă și alte amenajări, Arh. Cezar Lăzărescu, Viorica Blumenthal (ICSOR – Centrul Regional Constanța), 1957-1958 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.12. Vilă interbelică, prob. arh. G.M. Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 30 (monument, grupa valorică B)
- 1.1.13. Vilă interbelică, prob. arh. G.M. Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 32? (monument, grupa valorică B)
- 1.1.14. Vilă (azi, Vila Panoramic), prob. arh. G.M. Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 34A (monument, grupa valorică B)
- 1.1.15. Căminul Maritim P.T.T., arh. Remus Iliescu, 1935, Bd. Tudor Vladimirescu nr. 36-38)
- 1.1.16. Vila G. V. Bibescu – arh. G.M. Cantacuzino, 1931, Bd. Tudor Vladimirescu 42 (grupa valorică B), procedură de clasare în curs (monument, grupa valorică B)
- 1.1.17. Vilă interbelică, prob. arh. G.M. Cantacuzino, 1932 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 42? (monument, grupa valorică B)
- 1.1.18. Vila Marelui Voievod Mihai (azi Hotel Acapulco), arh. Horia Creangă, 1930, Str. T. Vladimirescu 44, procedură de clasare în curs (grupa valorică A),
- 1.1.19. Ansamblul „Steaua de mare”, arh. Cezar Lăzărescu, Nathan Stopler, Lucian Popovici, Anca Borgovan (ICSOR București), 1958- 1959, Bd. T. Vladimirescu nr. 39-45 (ansamblu, grupă valorică A). Cuprinde (propuneri pentru categoria monument):
 - 1.19.a Casă de Oaspeți, arh. Anca Borgovan, 1958 (monument, grupa valorică A)



- 1.19.b Piscina de pe plaja Steaua de mare, arh. Cezar Lăzărescu, Nathan Stopler, Lucian Popovici, 1958-1959 (grupa valorică A)
- 1.19.c Braseria Steaua de mare, prob. arh. Cezar
- 1.2. Ansamblul modernist „Parcelarea S.A. Techirghiol”, 1925-1965 (categoria ansamblu; grupa valorică: B)
Cuprinde (propuneri pentru categoria monument, grupa valorică B):
 - 1.2.1. Hotelul Neptun, arh. George Matei Cantacuzino, 1929, Str. Mihai Eminescu nr. 9
 - 1.2.2. Vilă interbelică (azi Vila Rita), prob. arh. George Matei Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Ovidiu nr. 7B
 - 1.2.3. Vilă interbelică (azi Vila Flora), arh. George Matei Cantacuzino, 1932, Bd. Ovidiu nr. 7B
 - 1.2.4-1.2.6 Vile interbelice (la mijloc, Vila Egreta), prob. arh. George Matei Cantacuzino, Bd. Ovidiu nr. 7B?
 - 1.2.7. Vila Vera, Bd. Ovidiu nr. 10, arh. Henriette Delavrancea Gibory, Bd. Ovidiu, procedură de clasare în curs;
 - 1.2.8. Vila Oița, arh. George Matei Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Ovidiu (între nr. 4 și 6)
 - 1.2.9. Vilă interbelică (azi Vila Ada), arh. George Matei Cantacuzino, 1931 a.q., Bd. Ovidiu nr. 4
 - 1.2.10. Vilă interbelică (azi Vila Lotus), prob. arh. George Matei Cantacuzino, 1931 a.q., Str. Smarald nr. 8
 - 1.2.11-1.2.12. Vile interbelice (azi Vilele Ad-Ella 1 și 2), Str. Andrei Mureșianu 13 și 11
- 1.3. Ansamblul de odihnă „Eforie I”, 1957-1958 (categoria ansamblu, grupa valorică B). Cuprinde (propuneri pentru categoria monument, grupa valorică B):
 - 1.3.1. Cantina Neon, arh. Cezar Lăzărescu, Nathan Stopler, Aaron Solari Grimberg et al. (ICSOR – Centrul Regional Constanța), 1957-1958
- 1.4. Ansamblul de odihnă „Eforie II”, 1957-1958 (categoria ansamblu, grupa valorică B).
Cuprinde (propuneri pentru categoria monument, grupa valorică B):
 - 1.4.1. Complexul Perla Mării, arh. Cezar Lăzărescu, Lucian Popovici, Nathan Stopler et al. (ICSOR București – Colectivul Regional Constanța), 1957-1958 (propus pentru clasare grupa valorică A – Ruxandra Nemțeanu, 2019)



- 1.5. Casa de odihna a Corpului Didactic Eforie (azi, Hotel Astoria), arh. Constantin Iotzu, 1930 (categoria monument, grupa valorică A)
- 1.6. Căminul Liceului Militar (azi Hotel Pescăruș), prob. arh. George Matei Cantacuzino, 1945 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 7 (categoria monument, grupa valorică A)
- 1.7. Vilă interbelică, prob. arh. George Matei Cantacuzino, 1945 a.q., Bd. Tudor Vladimirescu nr. 5?/Strada Brizei (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.8. Vilă interbelică, 1945 a.q., Str. Grivița Roșie (Griviței) nr. 37 (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.9. Hotelul Grand și Sanatoriul balnear (băi calde de nămol), arh. Nicolae Nenciulescu, antrepriza ing. Emil Prager, 1935–1936, Bd. Republicii nr. 1 (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.10. Cămin I.A.R. (apoi, Tractorul), posibil arh. George Matei Cantacuzino, 1945 a.q., Str. Sportului / 1 Mai (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.11. Vila Cetatea de Nisip, donată lui Elenei Lupescu (Vraja Mării), arh. Henriette Delavrancea–Gibory, 1934 (intervenții 1964, arh. Mircea Anania, Lidia Anania (Filip), Plaja Belona (categoria monument, grupa valorică A)
- 1.12. Băile reci de nămol, arh. Cezar Lăzărescu, 1957, Lacul Techirghiol (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.13. Restaurantul „Nunta Zamfirei”, arh. Anca Borgovan, 1958 p.q. (categoria monument, grupa valorică B)
- 1.14. Oficiul PTTR și Agenția de Voiaj, arh. Aurelian Trișcu, R. Petrescu, N. Ivasiuc (I.P.T.Tc București), 1961 a.q. (categoria monument, grupa val. B)
- 1.15. Grup statuar „Odihna”, Peter Balogh, 1964, Bd. Tudor Vladimirescu, în Parcul Eforie (categoria monument, grupa valorică B)

2. EFORIE SUD

- 2.1. Situl central „Parcelarea Movilă–Techirghiol”, 1898–1926 (categoria sit, grupa valorică A)
 - 2.1.1. Ansamblul Hotel și Parc Movilă (categoria ansamblu, grupa valorică A):

Cuprinde:

 - 2.1.1.a Hotelul Movilă, arh. IVANOVICI și ing. ZISSU, str. Dr. Cantacuzino nr. 20, 1902 Ansamblul Hotel și Parc Movilă (categoria monument, grupa valorică A)
 - 2.1.1.b Parcul Movilă, 1900 p.q. (categoria monument, grupa valorică B):
 - 2.1.1.c Monumentul Ioan Movilă, 1922 a.q. (categoria monument, grupa valorică B)



- 2.1.2. Cazinoul „Movilă” – Carmen Sylva, arh. Arta Cerkez, 1931–1934, Bd. Tudor Vladimirescu (categoria monument, grupa valorică B)
- 2.1.3. Vile și hoteluri reprezentative din cuprinsul sitului central (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)
 - 2.1.3.a Vila Popovici, 1903–1906, Bd. Tudor Vladimirescu
 - 2.1.3.b Vila Col. Cioroianu– Dodona, 1906, Str. Dezrobirii/Ștefan cel Mare
 - 2.1.3.c Vilele Grigorovitza – Romanța și Opera, 1916 a.q., Str. Dr. Cantacuzino
 - 2.1.3.d Vila Tamara, arh. Arta Cerchez, Str. Mihai Viteazu/Mihai Eminescu
 - 2.1.3.e Vilele Dr. Apostolescu, prob. arh. Dumitru ARMĂȘEL, 1916 a.q., Str. Ștefan cel Mare
 - 2.1.3.f Hotel Oltenia, 1916 a.q., Str. Dezrobirii
 - 2.1.3.g Vila Victoria/Zografi, 1918, Str. Oituz
 - 2.1.3.h Vila Pompilian, 1923 a.q., Str. Dezrobirii
 - 2.1.3.i Vila Gabriela, 1923, Str. Ioan Movilă/Negru Vodă
 - 2.1.3.j Vila Zissu, 1925 a.q., Str. Mărăști/Dezrobirii
 - 2.1.3.k Vila Parcului, 1925 a.q., Str. Ioan Movilă nr. 5
 - 2.1.3.l Vila Bistreanu, 1925 a.q., Str. Negru Vodă nr. 53
 - 2.1.3.m Vila Lilia (Smântânescu), ulterior Săveanu, transformare 1925, poate arh. Paul Smărăndescu, Bd. Tudor Vladimirescu
 - 2.1.3.n Vila Elena, 1926 a.q., Str. Dr. Cantacuzino nr. 30
 - 2.1.3.o Vila Cetățuia, 1928 a.q., Str. Dr. Cantacuzino nr. 38
 - 2.1.3.p Vilă, azi Vila Brâncoveanu Popovici, 1926 a.q., Str. Mihai Eminescu/Mihai Viteazu
 - 2.1.3.q Vila Alexi, 1928, Bd. Republicii
 - 2.1.3.r Vila avocat Hera (biblioteca), 1930 a.q., Str. Ioan Movil
 - 2.1.3.s Vila Caton Movilă, posibil arh. Jean Pompilian, 1930 a.q., Str. Mihai Viteazu
 - 2.1.3.t Vilă interbelică, 1930 a.q., St. Dr. Cantacuzino nr. 12
 - 2.1.3.u Vila Claudia, 1931, Str. Negru Vodă
 - 2.1.3.v Vilă, 1932 a.q., Str. Negru Vodă nr. 16
 - 2.1.3.w Vila Col. Dr. Marinescu, 1932 a.q., Str. Ioan Movilă/Mihai Viteazu
 - 2.1.3.x Vila Centrala, proprietate Movilă (Primăria), 1932 a.q., arh. Arta Cerchez



- 2.1.3.y Vila Amelia (Meduza), arh. Haralamb Georgescu, 1936, Str. Ioan Movilă nr. 11/Negru Vodă
- 2.1.3.z Vilă interbelică, 1945 a.q., Str. Oituz 64/Dr. Cantacuzino
- 2.1.4. Clădiri tip din cuprinsul sitului central; arhitectură minoră (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)
 - 2.1.4.a Vila Vera (Felicia), fost local Primărie, 1910 a.q., Str. Progresului
 - 2.1.4.b-c Vilele Margarita și Riri, 1916 a.q., Str. Ștefan cel Mare nr. 12, 14
 - 2.1.4.d Vila Gemina, 1916 a.q., Str. Negru Vodă nr. 40
 - 2.1.4.e Vila Deniza, 1920, Str. Negru Vodă nr. 51
 - 2.1.4.f Pensiunea Plajei, 1922, Str. Dezrobirii nr. 46
 - 2.1.4.g Vila Penescu (Norocelul, Aviatorul), 1926 a.q., Str. Dr. Cantacuzino 32
 - 2.1.4.h Vila Rogan, 1927 a.q., Str. Dezrobirii
 - 2.1.4.i Vila Virginia (Al. Nanci), 1929 a.q., Str. Horia
 - 2.1.4.j Vila Fifișor, 1931 a.q., Str. Ioan Movilă
 - 2.1.4.k Vila Brândușa (a Ministerului de Război), 1931 a.q., Str. Mihai Viteazu
 - 2.1.4.l Vilele Moldova și Almavi, prob. arh. Dumitru Armășel, 1932 a.q., Str. Oituz
 - 2.1.4.m Vila Dr. Horia Slobozianu, 1933 a.q., Bd. Republicii – Componente artistice: zidul de nord
 - 2.1.4.n Vilele ing. Chiriachiță, arh. Dumitru Armășel, 1936, Str. Dr. Cantacuzino nr. 16
- 2.1.5. Ansamblul Teatrul de vară și Parcul Central, 1950 p.q., Str. Avram Iancu (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)
 - 2.1.5.a Teatrul de vară, 1950 p.q., Str. Avram Iancu
 - 2.1.5.b Parcul Central, 1950 p.q., Str. Avram Iancu
- 2.2. Ansamblul parcelărilor exterioare (1898-1945) (categoria ansamblu, grupa valorică B)
 - 2.2.1. Vile și hoteluri reprezentative din exteriorul sitului central (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)
 - 2.2.1.a Vila Claudian (Almar), Gen. Tell, 1920 a.q., Str. Munteniei
 - 2.2.1.b Vilă, 1920 a.q., Str. Transilvaniei/Ion Vodă cel Cumplit
 - 2.2.1.c Hotel Nou, propr. Movilă, 1926 a.q., Bd. Republicii nr. 48



- 2.2.1.d Vilă, 1930 a.q., Str. Munteniei nr. 6
- 2.2.1.e Vila Costel (Izbânda), 1932 a.q., Str. Negru Vodă
- 2.2.1.f Vila Mira Mare (Clara, Fintia), 1932 a.q., Str. Ion Vodă cel Cumplit /M. Viteazu
- 2.2.1.g Vila Monaco, ing. George Mandache (azi Vila Săbărel), arh. Dumitru Armășel, 1936, Aleea Mercur
- 2.2.1.h Casa de odihnă a Cooperativei N. P. Ștefănescu a Băncii Românești, arh. Ion Ionescu, 1937, Str. Cloșca
- 2.2.2 Clădiri tip din exteriorul sitului central; arhitectură minoră (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B)
 - 2.2.2.a Vila Floarea de Aur (azi, Studentul), 1910 a.q., Str. Horea
 - 2.2.2.b Vila Gh. D. Nedelcu (Vila Moșu), arh. Radu Dudescu și Savu Abramovici, 1922–1923, Str. Munteniei
 - 2.2.2.c Vila P. D. Nedelcu, prob. arh. Radu Dudescu și Savu Abramovici, 1924 a.q., Str. Munteniei
 - 2.2.2.d Vila Macri, 1929, Str. Cloșca
 - 2.2.2.e Vila Olt, 1930 a.q., Str. V. Alecsandri nr. 20
 - 2.2.2.g Vilă, 1930 a.q., Str. Nicolae Bălcescu
 - 2.2.2.h Vilă, 1930 a.q., Str. Munteniei
 - 2.2.2.i Vila Liliana B, 1945 a.q., Str. Negru Vodă nr. 61
- 2.3. Biserica „Nașterea Sf. Ioan Botezătorul”, ctitorie a familiei Movilă și grădina Str. Petru Rareș nr. 35A (categoria ansamblu, grupa valorică B):
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B):
 - 2.3.1. Biserica familiei Movilă și mormântul lui Ioan Movilă
 - 2.3.2. Grădina bisericii
- 2.4. Complex de odihnă Cosmos (categoria ansamblu, grupa valorică B)
Cuprinde (categoria monument, grupa valorică B):
 - 2.4.1. Cantina Cosmos (Gagarin), arh. Alexandru Iotzu, 1961 Str. Mihai Eminescu
 - 2.4.2. Vila Reschowski (Gealma), 1929 a.q., Str. Mihai Eminescu
- 2.5. Ansamblul Sanatoriu și Parc CTC (categoria ansamblu, grupa valorică A)
Cuprinde :
 - 2.5.1. Sanatoriul CTC, 100 p.q. (categoria ansamblu, grupa valorică B – necesită evaluare detaliată)
 - 2.5.2. Parcul Sanatoriului CTC, 1900 p.q. (categoria monument, grupa valorică A)
- 2.6. Gara Carmen Sylva, 1927 (categoria monument, grupa valorică B)

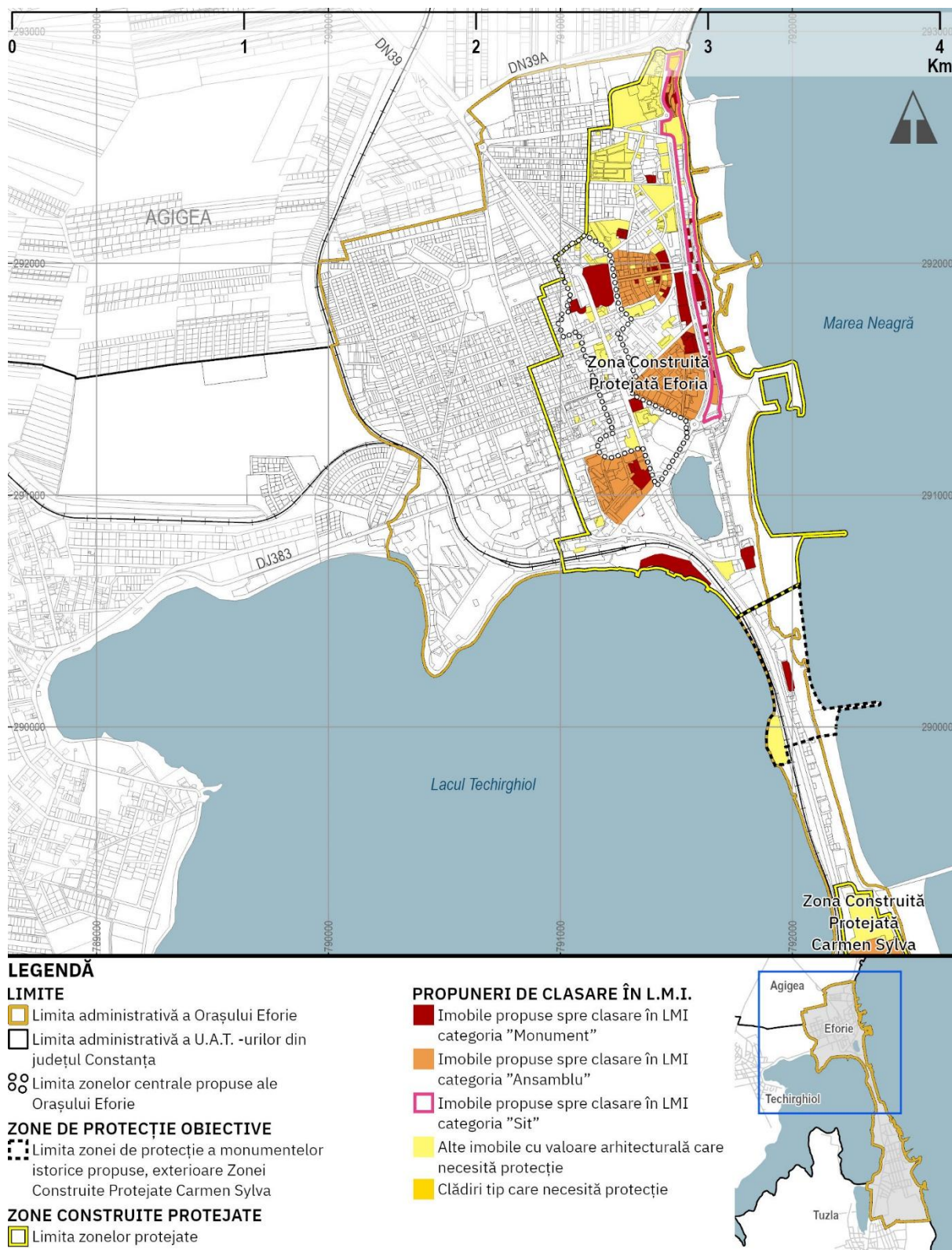


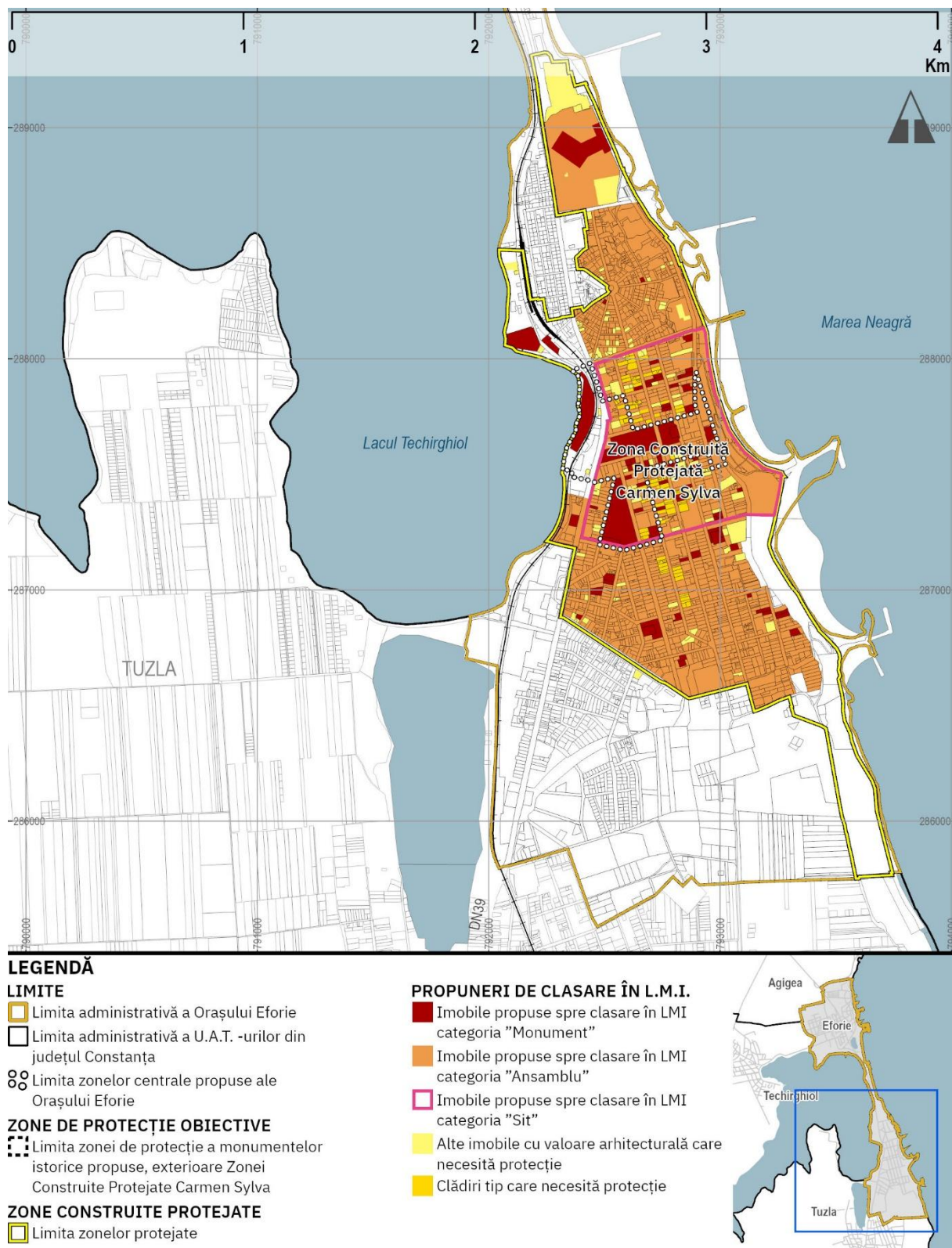
- 2.7. Sanatoriul Militar, arh. Titu Evolceanu, 1927, Str. Gării (categoria monument, grupa valorică B)
- 2.8. Băi reci de nămol Vasile Roaită, arh. Gheorghe GHEORGHIADI, arh. Ion FRANTZ, Ion PAVEL (D.S.A.P.C. Constanța), 1960, Bd. Republicii (categoria monument, grupa valorică B)
- 2.9. Colonie de copii (Tabăra „Luminița”), Arh. Cezar Lăzărescu, Adam Toma, Nathan Stopler, Aaron Solari Grimberg, Viorica Petrea, ing. Nicolae Laszlo, Ion Neacșu, 1957, Bd. Republicii (categoria monument, grupa valorică B)

Studiul s-a bazat pe cercetarea bibliografică, de arhivă și de teren, precum și pe cercetarea imaginilor istorice ale celor două stațiuni. Aprofundarea studiului este indispensabilă pentru stabilirea cu precizie a elementelor de valoare din cele două stațiuni. Prezentăm, mai jos, informațiile sintetizate în această fază a cercetării, fiind conștienți că pot exista inadvertențe în atribuirea operelor, date etc., mai ales în cazul stațiunii Eforie Nord.

În afara propunerilor pentru categoria monument, în interiorul ansamblurilor, siturilor și – în general – al zonelor construite protejate, în *Planșa 2.5. Reglementări urbanistice - Regim juridic de protecție și patrimoniu natural și construit propus* sunt stabilite alte imobile cu valoare arhitecturală (și, în cazul localității Eforie Sud, a unor serii de imobile-tip, caracteristice parcelării), a căror protecție este necesară.

Protejarea acestora este cu atât mai necesară cu cât refacerile clădirilor, survenite în ultimii 30 de ani au afectat patrimoniul construit, în ambele stațiuni, în mod semnificativ, iar posibilitatea revenirii la substanța originală nu poate fi stabilită fără studii speciale ale fiecărui imobil în parte.







Zone de protecție a peisajului⁹

Zonele de protecție a peisajului din teritoriul Orașului Eforie sunt următoarele:

- Malurile Lacului Techirghiol
- Falezele și plajele
- Lacul Belona și parcul
- Zona centrală Eforie Nord
- Zona centrală Eforie Sud
- Spitalul Eforie Sud.

1. Malurile Lacului Techirghiol

Zona protejată cu valori naturale, de peisaj și antropice se instituie pe toată lungimea malului, incluzând și zona de protecție a căii ferate. Zona are rol de protecție a ecosistemului ghiolului.

Valori naturale ce fac obiectul protecției:

- Ghiolul și malurile sale
- Vegetația spontană de pe maluri – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare

Valori de peisaj ce fac obiectul protecției:

- Perspectivile urbane deschise spre ghiol din lotizările aflate la est de calea ferată în Eforie Sud – din acest punct de vedere se impune recrearea legăturii vizuale dintre Parcul Movilă și ghiol.
- Vegetația plantată de pe maluri – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare

Valori istorice, arhitecturale și urbanistice ce fac obiectul protecției:

- Băile reci din Eforie Nord, Eforie Sud, de pe DJ 383 și de pe fâșia dintre mare și ghiol
- Sanatoriul Militar
- Gara Eforie Nord și Gara Eforie Sud, cu anexele lor datând din perioada interbelică

Valori antropologice (imateriale) și practici alternative:

- Plajele și băile reci pentru diferite categorii de utilizatori (inclusiv nudiști)
- Plimbările cu diverse ambarcațiuni pe lac
- Plimbările în cadrul natural

⁹ Studiul de fundamentare privind evoluția localităților sub aspect istorico-cultural, urbanistic-arhitectural și peisagistic, stabilirea zonelor protejate cu valoare deosebită aferent PUG Eforie(2019)



- Plaja în cadrul masivelor de arbori (în interiorul peninsulei de pe ghiol – Eforie Nord)

2. Falezele și plajele

Zona cu valori naturale, de peisaj și antropice se instituie pe toată lungimea coastei marine.

Valori naturale ce fac obiectul protecției:

- Marea Neagră și Ariile Naturale Protejate
- Plajele
- Falezele și coastele și vegetația spontană sau plantată de pe întinsul acestora – protejarea vegetației se va face în baza unui plan de gestionare.

Valori de peisaj ce fac obiectul protecției:

- Perspectivile urbane deschise spre mare din țesutul construit – din acest punct de vedere se impune recrearea legăturilor vizuale dintre stațiuni și mare acolo unde acestea au fost blocate prin intervenții inadvertente
- Vegetația plantată de pe maluri, faleze și promenadele amenajate – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare

Valori istorice, arhitecturale și urbanistice ce fac obiectul protecției:

- Amenajările și dotările plajelor din Eforie Nord și Eforie Sud realizate în perioada comunistă (incluzând atât digurile cât și promenadele de la diferitele cote ale falezelor)
- Amenajările urbane și peisagere ale falezelor și ale promenadelor de pe faleze realizate înainte de 1990
- Fronturile arhitecturale / urbane spre mare, constituite înainte de 1990

Valori antropologice (imateriale) și practici alternative:

- Plaja în zone neamenajate intensiv pentru comerț sau pe diguri (inclusiv plajele de nudiști)
- Plaja pe nisip sau „prosoape” (nu pe șezlonguri)
- Plimbările cu ambarcațiuni pe mare, sporturi nautice
- Plimbările în cadrul natural pe faleze (asigurarea unor zone de liniște de-a lungul promenadelor și falezelor neamenajate)
- Camparea pe cotele intermediare sau superioare ale falezei din zona sudică a Eforiei Sud

În zona protejată a falezelor și plajelor nu se vor realiza clădiri noi care să afecteze plajele și falezele. Se va institui și aplica riguros un regulament de refacere a fațadelor clădirilor existente în respectul arhitecturii specifice fiecărei stațiuni în parte (în baza PUZ Zone



Construite Protejate). Se vor utiliza materialele de construcții specifice (beton, piatră de Techirghiol etc.). Pe faleze se vor realiza doar amenajări urbane sau peisagere care respectă caracterul urban specific respectivelor zone, instituit înainte de 1990, fiind obligatoriu de menținut imaginea emblematică a acestora definită de-a lungul timpului (caracter urban dominat de stilurile interbelice).

Se vor limita inserțiile comerciale în spații improvizate sau cu caracter temporar.

3. Lacul Belona și parcul

Zona protejată cu valori naturale, de peisaj și antropice se instituie între DN 39 / E 87, Bd. Tudor Vladimirescu, Hotelul Belona, Vraja Mării (cele două clădiri fiind incluse în zona protejată) și malul mării.

Valori naturale ce fac obiectul protecției:

- Lacul Belona și malurile acestuia
- Vegetația spontană de pe maluri – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare
- Plaja marină

Valori de peisaj ce fac obiectul protecției:

- Legăturile vizuale dintre parc și lacul Belona și cele dintre lacul Belona și mare.– din acest punct de vedere se impune recrearea legăturilor vizuale dintre lacul Belona, parc și mare
- Vegetația plantată din parc și din zona lacului – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare

Valori istorice, arhitecturale și urbanistice ce fac obiectul protecției:

- Hotelul Belona
- Complexul Vraja Mării
- Vestiarele din jurul lacului Belona realizate în perioada comunistă

Valori antropologice (imateriale) și practici alternative:

- Plimbările cu barca sau hidrobicicleta pe lacul Belona
- Plimbările în cadrul natural pe malul lacului sau în parc

În zona lacului Belona și a parcului se vor lua măsuri de înlăturare a oricăror construcții cu caracter temporar

Se vor realiza planșii de mascare a clădirilor cu impact vizual negativ asupra zonei și se va institui și aplica riguros un regulament de refacere a fațadelor clădirilor existente în respectul arhitecturii specifice fiecărei stațiuni în parte (în baza PUZ Zone Construite



Protejate). Amenajările peisagere din parc și de pe malurile lacului se vor face în stil liber-peisager și vor urmări crearea unei ambianțe naturale, alternative la ambianța urbană dominantă în restul stațiunii.

4. Zona centrală Eforie Nord

Zona protejată cu valori naturale, de peisaj și antropice din centrul Eforiei Nord se instituie între promenada de la cota superioară a falezei, Hotelul Belona, Bd. Tudor Vladimirescu, Strada Gării, Strada Traian, Strada Transilvaniei, Strada Mihail Kogălniceanu, Strada Armand Călinescu, Strada și Alea Dorobanților, incluzând complexul Steaua de mare.

Valori de peisaj ce fac obiectul protecției:

- Plantațiile libere dintre clădiri, cu masive de arbori și mișcare liberă prin spațiile verzi – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare.
- Vegetația plantată din parc și din zona lacului – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare
- Aliniamentele stradale și parterele centrale de pe bulevarde (acestea din urmă necesitând refacerea lor) – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare
- Vegetația din cadrul campingurilor – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare
- Perspectivele deschise către mare în lung de străzi – din acest punct de vedere se impune recrearea legăturilor vizuale dintre stațiuni și mare acolo unde acestea au fost blocate prin intervenții inadvertente
- Spațiile publice (acestea necesită intervenții de reabilitare în concordanță cu caracterul modernist al stațiunii)

Valori istorice, arhitecturale și urbanistice ce fac obiectul protecției:

- Ansamblurile Eforie I, Eforie II, Steaua de Mare
- Frontul construit dintre Bd. Tudora Vladimirescu și promenada de pe cota superioară a falezei
- Lotizarea Sanatoriului cu băi calde (din jurul bd. Ovidiu)
- Ansamblul de clădiri centrale de pe bd. Republicii construite în perioada comunistă (cu poșta și complexele comerciale)
- Alte valori ce reies din studiul de arhitectură

Valori antropologice (imateriale) și practici alternative:

- Locuire permanentă și locuire de vacanță
- Turism cultural



În zona centrală se va urmări refacerea structurii și imaginii moderniste a spațiilor publice, se vor reface perspectivele deschise către mare, se vor reabilita ansamblurile vegetale (inclusiv aliniamentele stradale descompletate).

Se vor realiza planșii de mascare a clădirilor cu impact vizual negativ asupra zonei și se va institui și aplica un regulament de refacere a fațadelor clădirilor existente în respectul arhitecturii moderniste și în stil internațional (în baza PUZ Zone Construite Protejate). Se vor limita inserțiile comerciale în spații improvizate sau cu caracter temporar.

5. Zona centrală Eforie Sud (Parcelarea Movilă 1898-1926)

Zona protejată cu valori naturale, de peisaj și antropice se instituie între Strada Brătianu, calea ferată, bd. Nicolae Titulescu și cota superioară a falezei cu promenadele ei.

Valori de peisaj ce fac obiectul protecției:

- Parcul Movilă și perspectivele către mare și ghiol (redeschidere)
- Parcul Teatrului de vară (necesită reabilitarea sa în stilul inițial)
- Aliniamentele stradale și spațiile verzi centrale sau de pe trotuare
- Curtea bisericii și vegetația sa
- Vegetația plantată cu masive de arbori din cadrul complexelor turistice Cosmos (incluzând campingurile), Măgura, Vraja Mării (partea veche) și a ansamblului de case dintre străzile Negru Vodă și dr. Cantacuzino
- Perspectivele în lung de stradă către mare și către ghiol (cele către ghiol necesită redeschiderea lor)
- Relația vizuală dintre spațiul public și grădinile private

Valori istorice, arhitecturale și urbanistice ce fac obiectul protecției:

- Casele, vilele, pensiunile și hotelurile construite în sec. XIX și în perioada interbelică Biserica Nașterea Sf. Ioan Botezătorul
- Școala veche (bd. N. Titulescu colț cu strada A.I. Cuza)
- Complexele Cosmos, Măgura, Vraja Mării și complexele comerciale de pe Bd. Republicii din perioada comunistă

Valori antropologice (imateriale) și practici alternative:

- Locuire permanentă și locuire de vacanță
- Turism cultural

În cadrul parcelării Eforie Sud trasată în 1898-1922, intervențiile vor urmări menținerea și îmbunătățirea spațiului public și a traseelor pietonale, într-un stil adecvat stilurilor istorice ale stațiunii, fără introducerea de elemente de design peisager contrastante. Din punct de vedere al calității spațiului public, este necesară revitalizarea acestora de-a lungul Bd.



Republicii și realizarea unei conectivități pietonale și auto confortabile și coerente cu gara. Din punct de vedere al spațiilor verzi, este necesară restaurarea parcurilor și completarea aliniamentelor stradale acolo unde au fost descompletate. Se vor menține perspectivele liniare către mare și se vor reface perspectivele către ghiol. Se va impune un regulament de închideri (garduri) care să respecte și să refacă relația vizuală dintre spațiul public și cel al grădinilor private, imaginea acestora participând spațiul public. Este necesară restaurarea clădirilor valoroase existente în zonă, în special a celor abandonate în prezent și aflate într-o stare avansată de degradare. Se va urmări printr-o politică consecventă regruparea spațiilor comerciale improvizată în structurile abandonate ce vor fi restaurate.

6. Spitalul Eforie Sud (fostul sanatoriu CTC)

Așa cum a fost subliniat anterior, parcul fostului sanatoriu CTC reprezintă o enclavă distinctă în cadrul urban, având și rol de barieră de protecție împotriva vânturilor. Este important ca acest parc să fie reabilitat din punct de vedere al vegetației care, datorită lipsei unui plan de gestionare, s-a transformat pe alocuri în hățișuri ce afectează relațiile vizuale interioare și cu exteriorul. Din punct de vedere al cadrului urban este necesară refacerea spațiului public urban din proximitatea parcului pentru a valorifica prezența acestuia.

Valori naturale ce fac obiectul protecției:

- Valoarea ecologică și de protecție a plantațiilor

Valori de peisaj ce fac obiectul protecției:

- Legăturile vizuale dintre parc, oraș și plajă
- Compoziția originală a parcului
- Vegetația plantată din parc – protejarea se va face în baza unui plan de gestionare

Valori istorice, arhitecturale și urbanistice ce fac obiectul protecției:

- Construcțiile istorice din cadrul parcului, care necesită un studiu amănunțit de decelare a valorilor istorice și arhitecturale conservate

Valori antropologice (imateriale) și practici alternative:

- Utilizarea publică a parcului, pentru promenadă (delimitare viitoare necesară între zona publică și cea privată a spitalului)
- Deschiderea către zona plajei pentru pacienții spitalului

Perspective valoroase, de-a lungul arterelor de circulație și de-a lungul falezelor, urmăresc deschiderea spre lac/mare – păstrarea perspectivelor existente (libere, filtrate sau dinamice) și deschiderea perspectivelor obturate; sublinierea acestora prin diferite măsuri de amenajare sau planificare urbană. Se va urmări întărirea legăturii, la Eforie Sud, între



zona de est (spre mare) și cea de vest (spre ghiol) – crearea posibilității legăturilor pietonale (tregeri de pietoni sau tregeri subterane), în zona parcului și gării (giratoriu) și în alte zone descrise în text. La Eforie Nord, este necesar a fi menținute sau refăcute legăturile fizice și vizuale dintre Parcul centra și Lacul Belona (inclusiv prin exproprieri).

Alte măsuri de protecție și reabilitare, recomandări

Măsuri de recuperare a memoriei istorice:

- Introducerea unui sistem de indicare a valorilor istorice și arhitecturale din ambele localități (panouri, plăcuțe etc.) – măsuri de interpretare și prezentare a patrimoniului;
- Refacerea unui muzeu public de arheologie și istorie a localității, continuator al muzeului Slobozianu (în fosta casă a Dr. Slobozianu și în clădirea Cantinei 1 din vecinătate, astăzi abandonată);
- Înființarea unui muzeu de arhitectură modernistă și de istorie a localității Eforie Nord (centru cultural, posibil relaționat cu unul dintre cinematografe).

Măsuri de protejare a patrimoniului construit:

- Construirea în continuitate față de modul de constituire a stațiunilor; reglementări diferite în diviziunile operaționale ale teritoriului stabilite prin studiul de față;
- Realizarea unor Planuri urbanistice zonale pentru cele doua zone protejate – Zona protejată „Eforia” și zona protejată „Carmen Sylva”, care să detalieze elementele protejate și modul specific de protecție aferent acestora;
- Finanțarea unui Plan de management a patrimoniului local, crearea unei structuri de specialitate pentru monitorizarea și protecția patrimoniului și angajarea unor specialiști în cadrul Primăriei pentru a coordona această acțiune;
- Inițierea unui program multianual de finanțare a restaurării imobilelor în proprietate publică și de sprijin pentru restaurarea celor în proprietate privată, pe baza Planului de management;
- Crearea unui Consiliu de specialiști locali (istorici, cunoscători ai istoriei locale, membri ai ONG din domeniul conservării, alte notabilități) pentru sprijinirea acțiunilor de conservare și dezvoltare din oraș.

Măsuri generale legate de dezvoltarea turistică:

- Diminuarea circulației automobile în zonele turistice ale ambelor localități și, în special, reducerea vitezei de deplasare a autovehiculelor de-a lungul DN39/E87;
- Introducerea circulației vapoarelor de agrement pe mare și a curselor istorice pe lac, Eforie Sud – Eforie Nord – Techirghiol;



- Crearea unei alei de promenadă în jurul Lacului Techirghiol, cu studierea posibilității creării de piste de biciclete; program de plantări conform recomandărilor din capitolele privind peisajele și protecția lor.
- Elaborarea unor strategii diferențiate de dezvoltare a turismului și a tipurilor de turism practicat în cele două localități, care să țină cont de specificul istoric al acestora.

Măsurile legate de protejarea patrimoniului natural și a peisajului:

- Restrângerea dezvoltării turistice în zona plajei submerse dintre cele două localități (arie naturală protejată de interes comunitar); luarea în considerare a desființării construcțiilor parazitare realizate;
- Conservarea plantațiilor masive din cele două localități și a plantațiilor de aliniament, de valoare ecologică și peisageră foarte mare;
- Reabilitarea peisageră a zonelor naturale și de promenadă de pe faleză și de pe malurile lacului Techirghiol și Belona, cu eliminarea construcțiilor parazitare și realizarea de plantații noi, în mod diferențiat;
- Prevederea obligativității realizării de plantații de aliniament în cadrul noilor parcelări;
- Realizarea unui plan local de peisaj pentru teritoriul administrativ al orașului, cuprinzând măsuri de gestiune și protecție a plantațiilor publice din oraș;
- Elaborarea unui plan plantări și de gestionare diferențiată a vegetației.
- Rezolvarea problemei scurgerilor de ape uzate și a canalizării în lacul Techirghiol și în mare.

Măsurile legate de dezvoltarea teritorială a stațiunilor:

- Posibilitatea continuării dezvoltării localității Eforie Nord spre nord și vest, cu corelarea modului de dezvoltare propus cu cel al Orașului Techirghiol;
- Posibilitatea continuării dezvoltării localității Eforie Sud către sud, cu păstrarea zonei peisagere naturale reprezentate de faleză și de plaja Tuzla – Eforie;
- Corelarea, în probleme legate de protecție și dezvoltare, cu administrațiile locale Tuzla și Techirghiol.

Măsurile speciale pentru cele două localități:

Eforie Nord

- Protejarea plantațiilor conservate de pe faleză, din fostul teritoriu al Plantației Eforiei și a plantațiilor de aliniament;
- Inventarierea speciilor de arbori din cuprinsul localității; conservarea plantațiilor și gestionarea acestora printr-o structură de specialitate; creare de plantații noi în zonele deficitare;



- Refacerea spațiilor publice urbane în stil modernist, adecvat stilului emblematic al localității;
- Reabilitarea naturală și de peisaj a lacului Belona și relaționarea acestuia cu parcul central;
- Stoparea construirii în jurul lacului Belona și a Parcului Central și, eventual, luarea în considerare a desființării construcțiilor parazitare;
- Conservarea suprafețelor plantate publice aferente ansamblurilor realizate în perioada interbelică (fostul sanatoriu – Hotel Europa și Hotelul Felix; fostul Hotel Modern etc.);
- Refacerea legăturilor pietonale din zona hotelurilor construite în perioada socialistă și desființarea gardurilor ce limitează mișcarea liberă în cadrul centrului turistic;
- Desființarea comerțului improvizat și a tarabelor, regruparea comerțului în spațiile abandonate deja existente și restaurarea acestora din urmă, în special în zonele de acces către plajă;
- Reabilitarea și repunerea în circuit a cinematografele din ansamblurile urbanistice Eforie I și Eforie II;
- Crearea de legături pietonale facile între Lacul Techirghiol și mare, în colaborare cu Primăria orașului Techirghiol; în particular reabilitarea accesului către Băile de nămol din Eforie Nord – subtraversarea CF și a DN, inclusiv a circulațiilor din jurul Lacului Belona.

Eforie Sud

- Protejarea plantațiilor conservate de pe faleză, din ansamblul Sanatoriului Eforiei (actualul spital) și a plantațiilor de aliniament;
- Inventarierea speciilor de arbori din cuprinsul localității; conservarea plantațiilor și gestionarea acestora printr-o structură de specialitate;
- Desființarea clădirilor comerciale improvizate din cadrul localității, mai ales din zona centrală și a falezei și cu precădere a celor realizate în fața Hotelului Parc (a bazarului dintre hotelul Parc și faleză), care blochează perspectiva și legătura funcțională dinspre parc și mare;
- Crearea de legături pietonale facile între Lacul Techirghiol și mare, în colaborare cu Primăria orașului Techirghiol;
- Refacerea legăturii Str. Traian către gară, prin trecere de pietoni la intersecția cu DN și trecere pietonală peste CF; refacerea intersecției;
- Deschiderea unei legături între axul principal al parcului și malul lacului Techirghiol (trecere de pietoni, amenajare peisagistică);



- Realizarea unei treceri de pietoni dinspre Str. Mărăști, către accesul la Băile Reci.

3.12.3. Diviziuni operaționale ale teritoriului orașului

Teritoriile din localități se constituie în zone și subzone istorice de referință, (*Planșa 2.6. Reglementări urbanistice - unități teritoriale de referință*) în funcție de următoarele criterii, aplicate succesiv:

- Includerea în teritoriul localităților Eforie Nord, Eforie Sud sau a fâșiei litorale, dintre cele două localități; acest nivel de diviziune corespunde M.U.T.R. (macro-unităților teritoriale de referință)
- Includerea în suprafețele marilor parcelări ale perioadelor istorice; acest nivel de diviziune corespunde U.T.R. (unităților teritoriale de referință); acestea coincid cu Z.I.R. (zonele istorice de referință)
- Tipul țesutului urban, funcțiunea majoră, perioada de constituire a fondului construit, alte particularități; acest nivel de diviziune corespunde S.I.R. (subzonelor istorice de referință).

A fost privilegiată utilizarea denumirilor istorice și, în particular, a denumirilor utilizate a nivel local. Diviziunile operaționale la nivel de Z.I.R. și S.I.R. sunt corelate cu ariile protejate, cu zonele de protecție a peisajului și cu zonele construite protejate.

Corelarea dintre zonele și subzonele istorice de referință (rezultate în urma studiului istoric) cu unitățile teritoriale de referință și cu macro-unitățile teritoriale de referință se face după cum urmează:

M.U.T.R. 1 EFORIE NORD, cuprinzând teritoriul localității Eforie Nord

U.T.R. 1.1 EFORIA SPITALELOR CIVILE – 1922

1.1.A. Sanatoriul Eforie

1.1.B Ansamblul Eforie II

1.1.C Strada Decebal – Dunării

U.T.R. 1.2 EFORIA SPITALELOR CIVILE – 1922

1.2.A. Hotel Grand

1.2.B. Complex comercial

1.2.C. Léautay – Eforie I

1.2.D. Hotel Astoria – Azur

1.2.E. Parcelarea Blanc

1.2.F. Hotel Belona

1.2.G. Faleză Eforie Nord

1.2.H. Zona A – Grand

1.2.I. Strada Griviței



U.T.R. 1.3 LAC BELONA

1.3.A. Lacul Belona

1.3.B. Băile Reci de Nămol

U.T.R. 1.4 ȘINCAI – PENINSULĂ

1.4.A. Zona Șincai

U.T.R. 1.5 FRAȚII BUTĂRĂSCU

1.5.A. O.N.E.F. – Meduza

U.T.R. 1.6 SOȚII SABO

1.6.A. Soții Sabo

U.T.R. 1.7 PARCELAREA MUNCITOREASCĂ

1.7.A. Parcelarea Muncitorească

U.T.R. 1.8 REFORMA AGRARĂ

1.8.A. Reforma agrară

U.T.R. 1.9 PROIECT 11/1992

1.9.A. Proiect 11/1992

U.T.R. 1.10 ZONA C

1.10.A. Ansamblul Steaua de Mare

1.10.B. Aleea Specială

1.10.C. Strada Meduzei

U.T.R. 1.11 PLAJA EFORIE

1.11.A. Plaja Eforie Nord

M.U.T.R. 2 EFORIE SUD, cuprinzând teritoriul localității Eforie Sud

U.T.R. 2.1. SIT CENTRAL – PARCELAREA MOVILĂ

2.1.A. Hotel și Parc Movilă

2.1.B. Strada Ștefan cel Mare

2.1.C. Strada Ioan Movilă

2.1.D. Cazino Movilă și faleza

2.1.E. Băile Movilă

U.T.R. 2.2. PARCELAREA MOVILĂ – 1926

2.2.A. Biserica Movilă

2.2.B. Ansamblul Cosmos

2.2.C. Serele Movila

U.T.R. 2.3. PARC DOMENII

2.3.A. Ministerul Agriculturii

2.3.B. Gară – Sanatoriul Militar

U.T.R. 2.4. PARCELAREA MOVILĂ – SUD

2.4.A. Parcelarea Movilă – Sud

U.T.R. 2.5. PLAJA EFORIE SUD



2.5.A. Plaja Eforie Sud

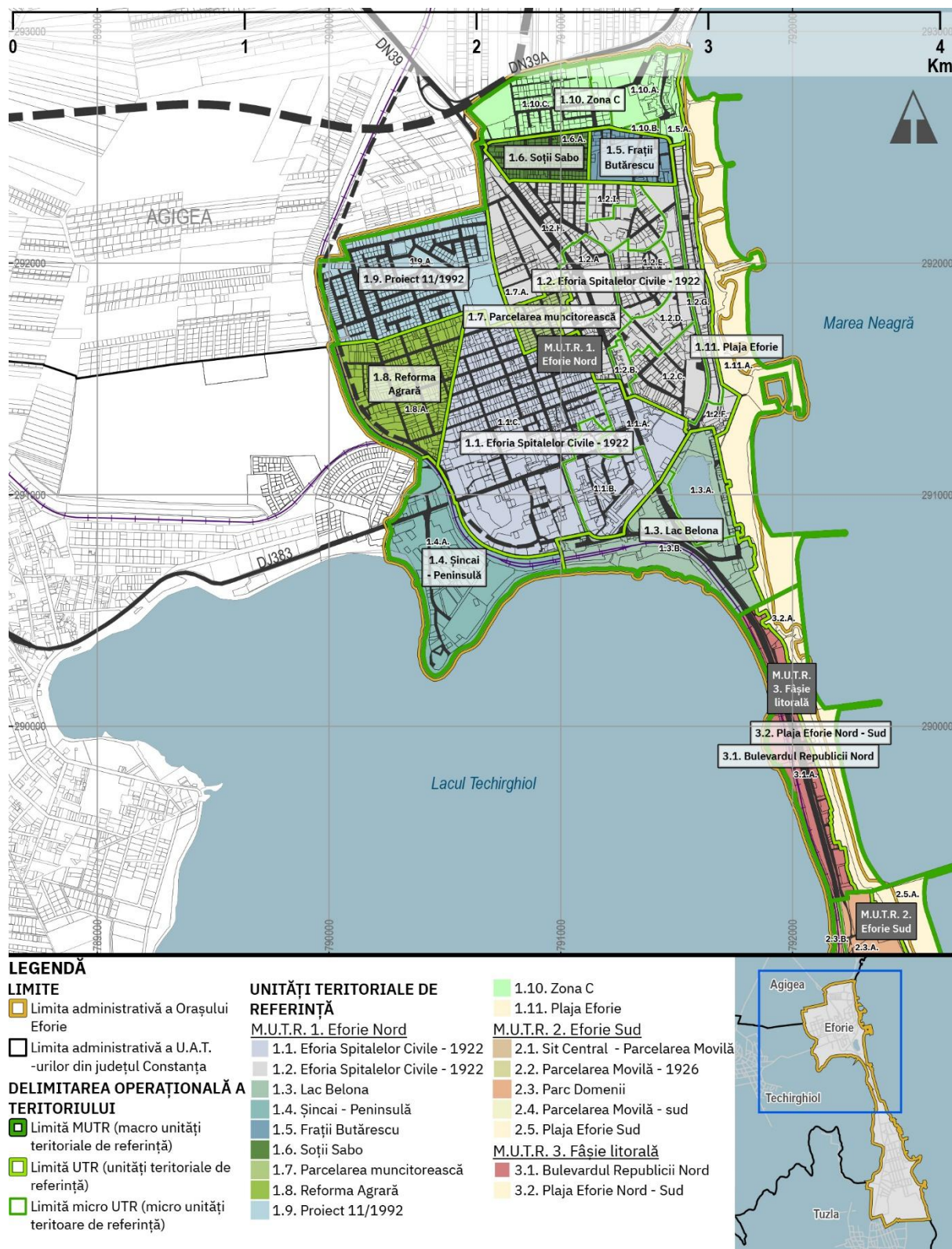
M.U.T.R. 3 FÂȘIE LITORALĂ, cuprinzând teritoriul dintre cele două localități

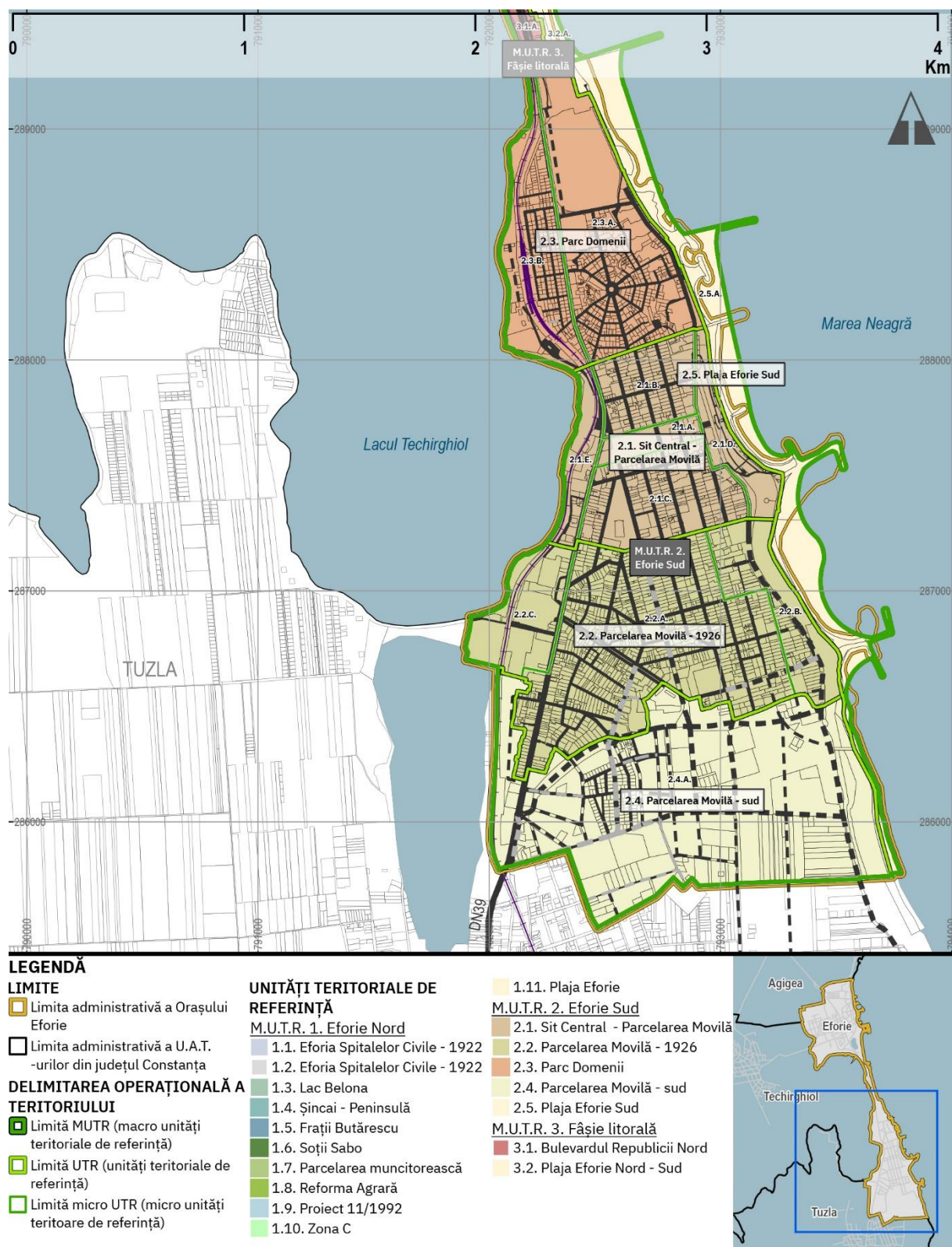
U.T.R. 3.1. BULEVARDUL REPUBLICII – NORD

3.1.A. Tabăra Luminița – Azur

U.T.R. 3.2. PLAJA EFORIE NORD-SUD

3.2.A. Plaja Eforie nord-sud







3.12.4. Interdicții /condiționări ale construirii

Principalele zone afectate de interdicții sau condiționări de construire se referă la următoarele situații:

- Zonele în care este necesară elaborarea unor documentații urbanistice de tip P.U.Z. / P.U.D.;
- Zone în care sunt condiționate de realizarea unor studii suplimentare pentru protecția împotriva riscurilor naturale;
- Zonele afectate de interdicții de construire cauzate de existența unor zone de protecție sanitare sau a rețelelor tehnico-edilitare, a infrastructurii de circulații, etc;

3.12.5. Rețeaua de circulații propuse

La nivelul orașului se identifică o serie de propuneri la nivelul sistemului major de circulație. Acesta se dezvoltă etapizat în acord cu dezvoltările urbanistice din zonă.

Se identifică următoarele tipuri de operațiuni la nivelul sistemului de circulație, anume:

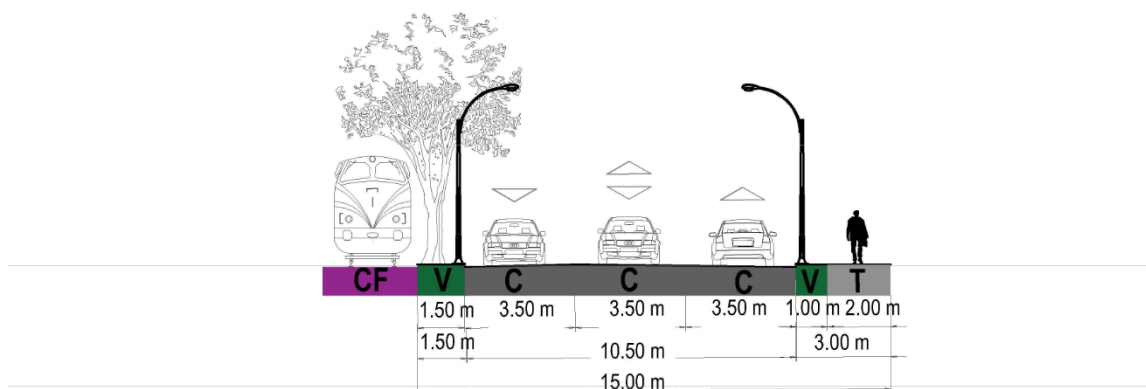
- Construirea unui nou drum de ocolire a localităților Techirghiol, Eforie și Tuzla în vederea decongestionării traficului;
- Construirea unui nou drum de ocolire în Eforie Nord, la limita administrativă, paralel cu CF care să preia traficul de pe DN39;
- Semnalizarea adecvată a Drumul Național DN 39;
- Modernizarea și configurarea rețelei de circulații la nivelul orașului;
- Extinderea rețelei stradale din oraș, în special în zonele în curs de dezvoltare;
- Creare de noi artere de circulații în zona de Sud a localității Eforie Sud, asigură pe de o parte conectivitatea între zone, dar și noi metode de a lega orașul Eforie cu comuna Tuzla fără a mai fi necesară o deplasare pe DN39, așa cum se realizează în prezent.
- Ierarhizarea sistemului de circulații este primordială în artere principale și o rețea secundară de distribuție a fluxurilor de circulație. Completarea rețelei stradale cu o serie de noi legături în zonele cheie de dezvoltare urbană alături de strategii de organizare a circulației în sistem de sensuri unice poate constitui o soluție pentru traficul rutier actual.
- Îmbunătățirea mobilității între stațiunile Eforie Nord și Eforie Sud prin extinderea căii rutiere de rulare;
- Modernizarea străzilor cu marcaje, indicatoare și limitatoare de viteză (unde este cazul);
- Consolidarea semnalizării rutiere și marcaje mai clare ale drumurilor;
- Introducerea la intrări/ieșiri și în centru a panourilor informative;



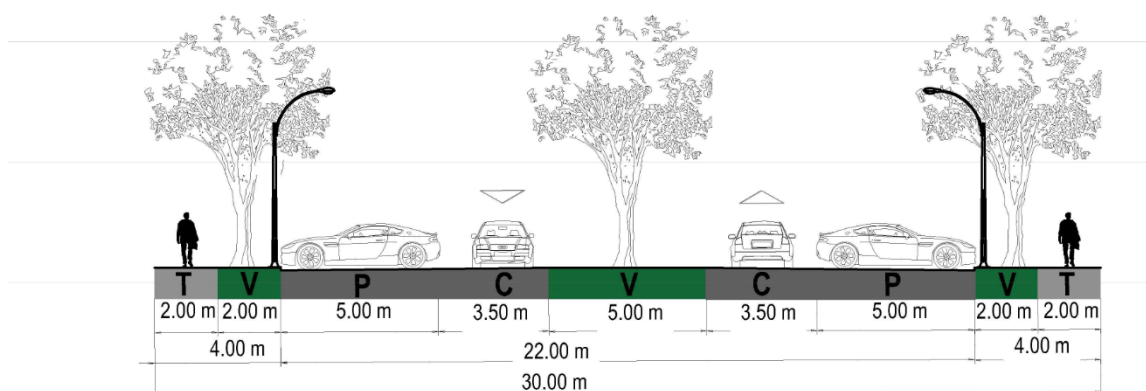
- Construirea de noi parcaje, în subteran sau în suprateran;
- Reabilitarea parcajelor existente.



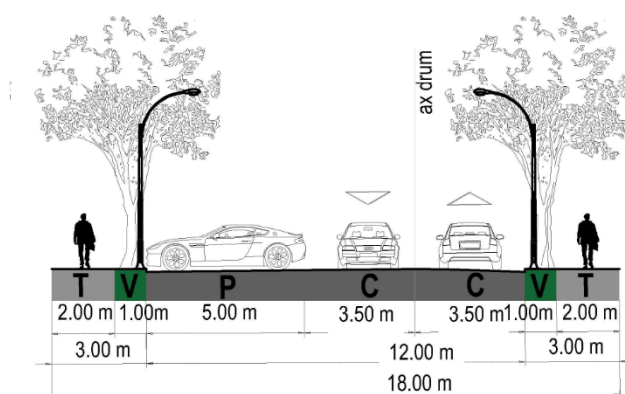




PROFIL C-C



PROFIL D-D



PROFIL D'-D'

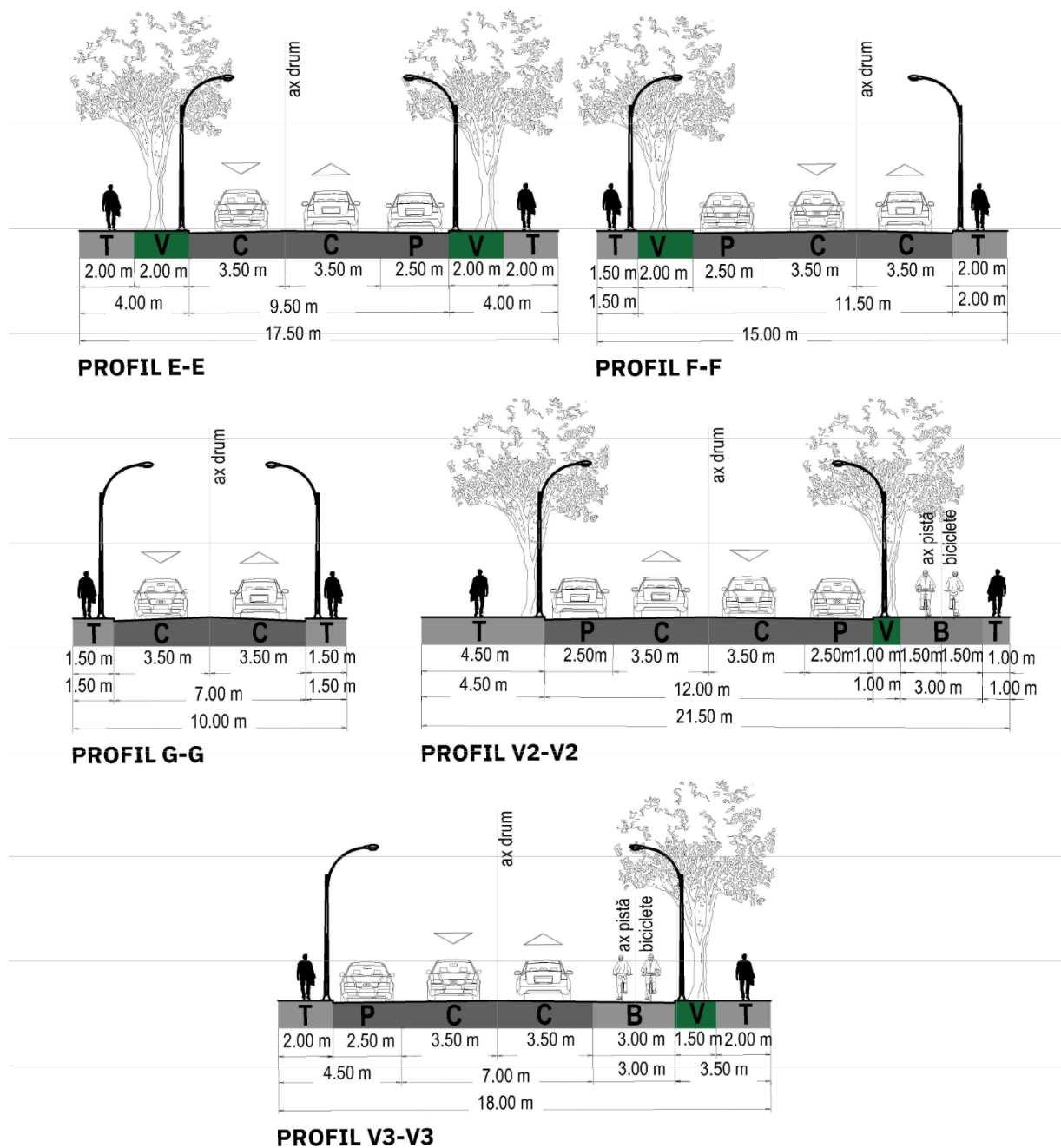


Figura 42 – Profile propuse

Sursă: Proiectant



3.13. Obiective de utilitate publică

3.13.1. Obiective de utilitate publică

Orașul Eforie este bine deservit de echipamentele publice, beneficiind de dotări necesare funcționării acestuia. În ceea ce privește obiectivele de utilitate publică, acestea au fost analizate la nivelul fiecărei localități componente, Eforie Nord și Eforie Sud, și se clasifică astfel:

- Instituții și servicii publice;
- Învățământ;
- Sănătate;
- Culte;
- Cultură;
- Servicii sociale;
- Gospodărie comunală;
- Căi de comunicație;
- Spații verzi, sport și agrement;
- Terenuri acoperite cu apă;
- Rețele tehnico-edilitare;
- Destinație specială.

Obiectivele publice sunt amplasate în proporții relativ egale atât în Eforie Nord, cât și în Eforie Sud. În plus, se poate observa o diversitate a acestora, amintim și prezența mare a spațiilor plantate și de agrement, dar și frecvența bazelor medicale balneoclimaterice, care arată specificul localității.

Lipsa dezvoltării sau modernizării obiectivelor de utilitate publică determină pe o parte scăderea calității vieții locuitorilor și pe de altă parte generează fluxuri suplimentare de trafic ca urmare a deplasărilor pe care trebuie să le realizeze locuitorii pentru a-și satisface nevoile.

Pentru îmbunătățirea distribuției obiectivelor de utilitate publică în teritoriul Orașului Eforie sunt necesare următoarele acțiuni:

- rezervarea suprafețelor necesare realizării acestora;
- includerea investițiilor necesare în bugetul local în funcție de prioritățile administrative;
- accesarea fondurilor europene pentru finanțarea obiectivelor de utilitate publică prioritare;



- cooperarea între orașul Eforie și localitățile învecinate pentru dezvoltarea obiectivelor de utilitate publică de interes județean:
 - rețeaua majoră de transport (stabilirea și protejarea culoarelor drumurilor naționale, drumurilor județene, pasaje, etc.)
 - echipamente tehnico-edilitare majore (stații de pompare/epurare, gropi de gunoi, etc.)
- amenajarea terenurilor aparținând domeniului public:
 - extinderea spațiilor plantate publice;
 - crearea de noi echipamente publice;
 - crearea de noi servicii de interes general în zonele de locuire și cele turistice;
- distribuția echilibrată în teritoriu a echipamentelor publice, ținând cont de necesitățile populației.

Din punct de vedere al categoriilor de interes, obiectivele de utilitate publică la nivelul orașului Eforie se clasifică astfel:

Nr. Crt.	Obiective de utilitate publică	Categoria de interes		
		Național	Județean	Local
Instituții și servicii publice				
1.	Primăria			
2.	Poliția locală			
3.	Trezoreria Orașului			
4.	Pompieri			
5.	Alte instituții și servicii publice			
Învățământ				
6.	Universitatea Națională de Fizica și Sport – Complex didactic Eforie Nord			
7.	Liceu			
8.	Școală gimnazială			
9.	Grădinița			
Sănătate				
10.	Spitale și centre de recuperare			
11.	Policlinică			
12.	Centre balneare			
13.	Farmacie			
14.	Creșă			
Culte				



Nr. Crt.	Obiective de utilitate publică	Categorია de interes		
		Național	Județean	Local
15.	Biserică ortodoxă			
16.	Lăcașe de cult alte religii			
Cultură				
17.	Cazinoul Eforie Sud			
18.	Casă de cultură			
19.	Teatrul de vară			
20.	Grădina Cinema / Cinemascope			
21.	Monumente			
Gospodărie comunală				
22.	Cimitir Ortodox			
23.	Cimitir alte religii			
Căi de comunicație				
24.	DN 39			
25.	DJ 383 – Strada 23 August			
26.	Gara			
27.	Calea ferată Constanța – Mangalia			
28.	Drumuri locale și străzi			
Spații verzi, sport și agrement				
29.	Port turistic de agrement Belona			
30.	Parcuri și spații verzi amenajate			
31.	Baze sportive și zone de agrement			
32.	Tabără			
33.	Plajă			
Servicii sociale				
34.	Cămin de bătrâni			
Destinație specială				
35.	Cămin militar, imobil nr. 3265			
36.	„Vila Fotbalistul” imobil nr. 3478			
Terenuri acoperite cu apă				
37.	Lacul Belona			
Rețele tehnico-edilitare				
38.	Gospodărie de apă			
39.	Stație de epurare			
40.	Stație pompare ape uzate			



Nr. Crt.	Obiective de utilitate publică	Categorie de interes		
		Național	Județean	Local
41.	Puț captare apă sulfuroasă			

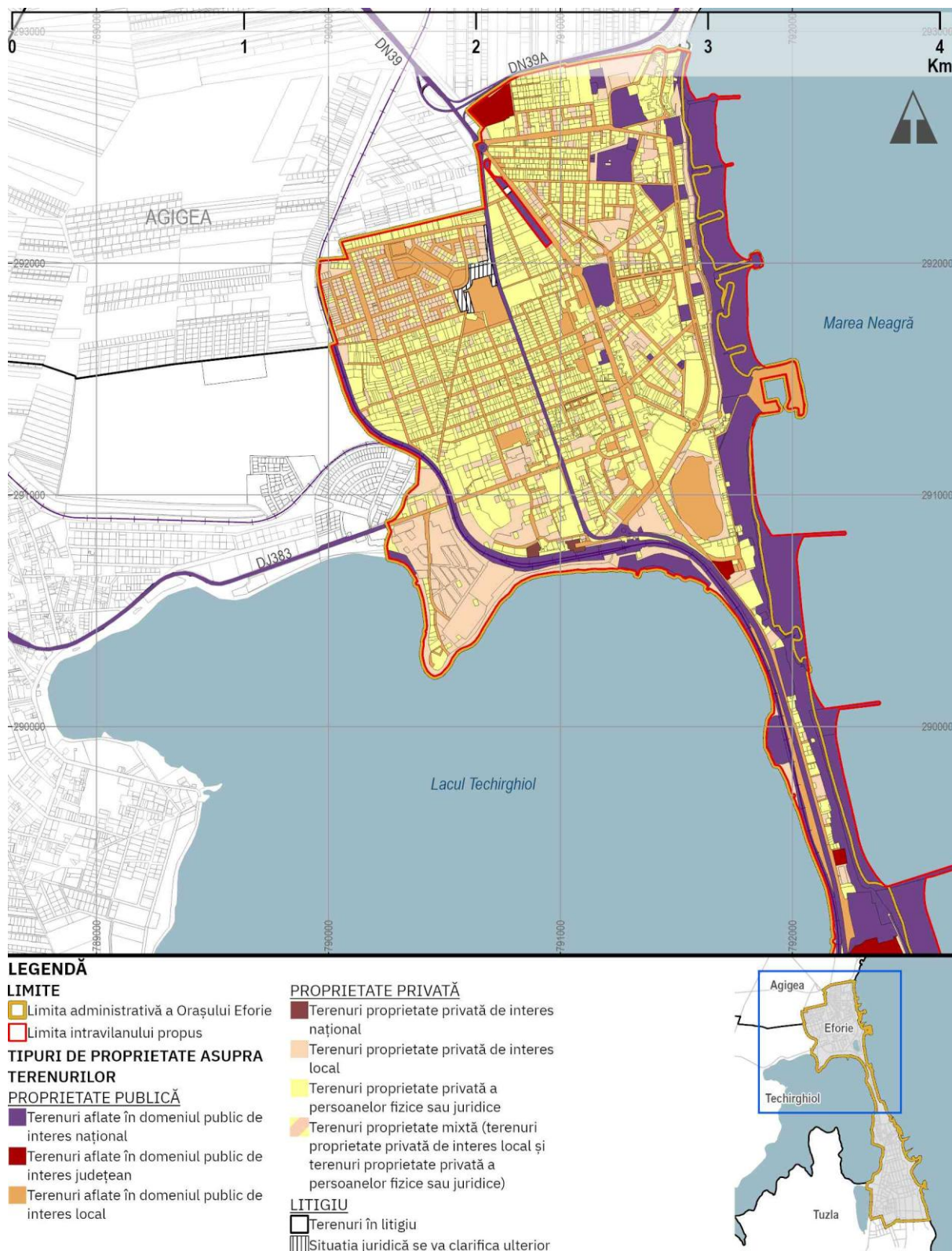
Tabelul 7 – Clasificarea obiectivelor de utilitate publică la nivelul teritoriului studiat*Sursă: Proiectant*

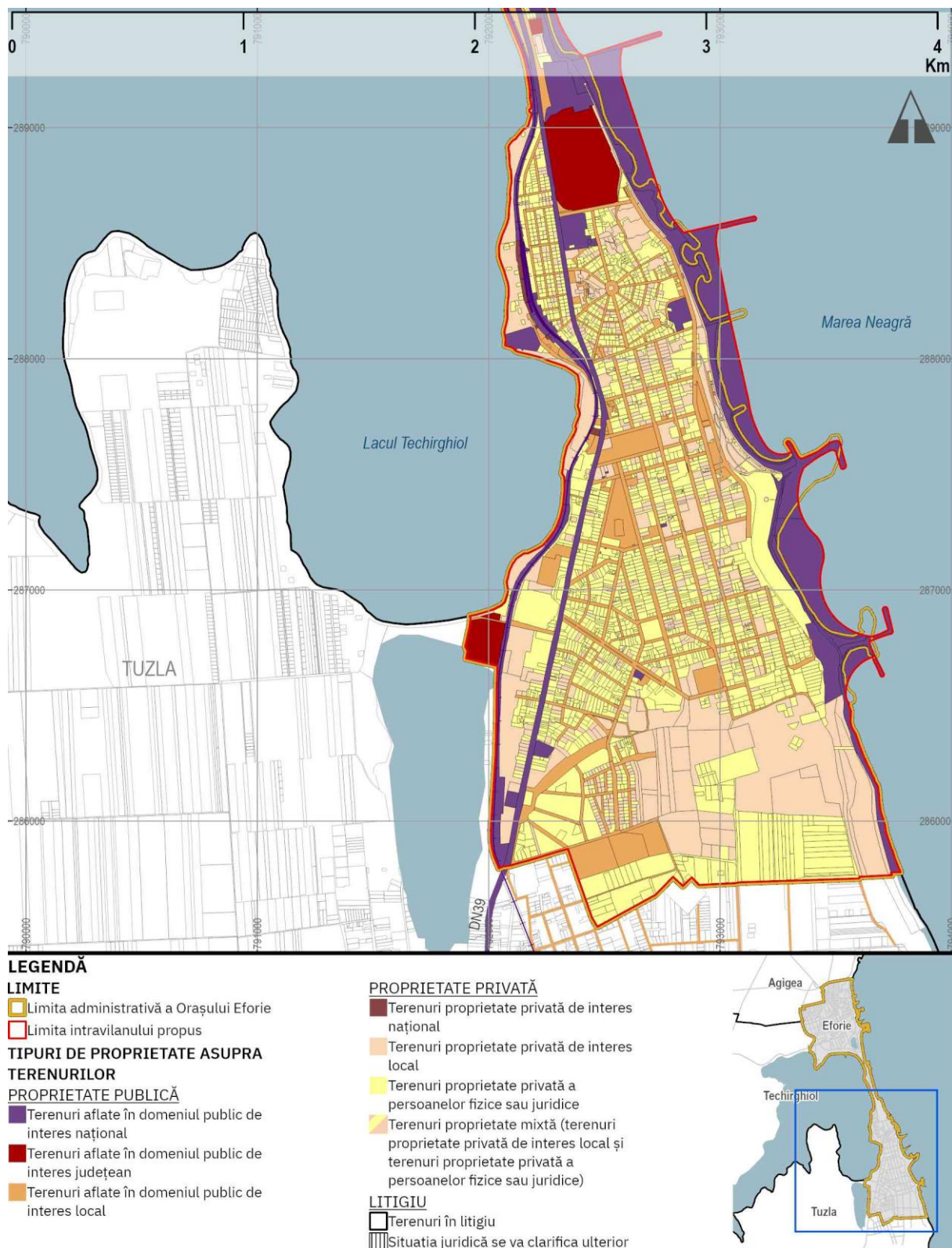
3.13.2. Proprietatea asupra imobilelor

În tabelul de mai jos este prezentat bilanțul teritorial privind tipurile de proprietate la nivelul teritoriului administrativ al orașului Eforie.

Tip de proprietate	Suprafață [ha]	Procent din UAT
Terenuri aflate în domeniul public, de interes național	96,32	13,45%
Terenuri aflate în domeniul public, de interes județean	16,59	2,32%
Terenuri aflate în domeniul public, de interes local	136,32	19,04%
Terenuri proprietate privată de interes național	1,34	0,19%
Terenuri proprietate privată de interes local	171,47	23,94%
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice	291,88	40,76%
Terenuri proprietate mixtă (terenuri proprietate privată de interes local și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice)	1,64	0,23%
<i>Situația juridică incertă, ce urmează a fi clarificată ulterior</i>	<i>0,51</i>	<i>0,07%</i>
<i>Terenuri în litigiu</i>	<i>0,10</i>	<i>0,01%</i>
TOTAL	716,17	100,00%

Tabelul 8 – Bilanț teritorial privind tipurile de proprietate la nivelul teritoriului intravilan propus*Sursă: Proiectant*







4. CONCLUZII – MĂSURI

Soluția generală de organizare și dezvoltare a Orașului Eforie este în acord cu disfuncționalitățile identificate și concluziile analizei situației existente. Cele două direcții abordate în procesul de planificare au fost, pe de o parte, eliminarea și reducere disfuncționalităților identificate, iar pe de cealaltă parte valorificarea potențialului de dezvoltare.

Principalele probleme cu care se confruntă Orașul Eforie sunt:

- Lipsa arterelor ocolitoare care să degreveze traficul de pe DN39 în perioada estivală;
- Lipsa unei legături suplimentare între Eforie Nord și Eforie Sud, față de cea existentă, DN39;
- Lipsa transportului public în comun în interiorul orașului care să conecteze Eforie Nord de Eforie Sud, în deosebi în perioada estivală, care să descurajeze folosirea automobilului personal;
- Valorificarea insuficientă a potențialului turistic sprijinit de caracteristicile istorice deosebite;
- Starea de degradare a infrastructurii turistice (unități de cazare și alimentație publică nemodernizate, teatre de vară dezafectate, etc.)
- Starea de degradare a peisajului natural;
- Lipsa acoperirii întregului teritoriu intravilan cu dotări tehnico-edilitare;
- Lipsa amenajărilor care să încurajeze deplasărilor alternative (piste pentru bicicliști, promenade pe malul Lacului Techirghiol, promenadă care să conecteze Eforie Nord cu Eforie Sud).
- Starea de declin a transportului feroviar.
- Caracterul ascendent al populației în orașul Eforie s-a observat în ultimii 20 de ani. se poate observa, tendința generală este una pozitivă, cu o creștere constantă pe tot parcursul perioadei analizate, însă începând cu 2018 se observă o scădere a populației.
- Cu toate că orașul este amplasat pe țărmul Mării Negre, are un sistem de utilități publice moderne și suprafețe mari de spații verzi, procentul populației cu venituri reduse este ridicat, iar serviciile medicale sunt slab dezvoltate, acestea contribuind la scăderea calității vieții.

Oportunitățile de dezvoltare ale Orașului Eforie sunt legate de următoarele elemente:

- Valorificarea potențialul turistic și balnear;
- Valorificarea potențialul patrimoniului cultural și natural;



- Valorificarea rezervelor de teren;
- Dezvoltarea activităților economice, în special a sectorului terțiar.

În continuare, sunt prezentate principalele reglementări urbanistice și propuneri de dezvoltare spațială a Orașului Eforie, propuse prin prezentul P.U.G.:

- Împărțirea teritoriului intravilan în UTR, fiecare UTR incluzând una sau mai multe zone funcționale;
- Delimitarea zonelor centrale (Eforie Nord și Eforie Sud);
- Definirea unor zone de cu interdicție de construire până la elaborarea PUZ pentru a se asigura o dezvoltare coerentă;
- Reglementarea modului de construire (POT, CUT, RMH) respectând caracterul specific al zonei;
- Identificarea rezervelor de teren cu potențial de dezvoltare a activităților turistice și balneare;
- Identificarea rezervelor de teren cu potențial de dezvoltare a activităților economice;
- Identificarea rezervelor de teren cu potențial de dezvoltare a activităților turistice și loisir;
- Identificarea rezervelor de teren cu potențial de dezvoltare a locuirii și funcțiunilor complementare;
- Identificarea zonelor ce necesită operațiuni complexe de ecologizare/reabilitare peisageră/extinderea suprafețelor plantate;
- Identificarea zonelor destructurate ce necesită operațiuni de reconversie urbană;
- Identificarea zonelor ce necesită operațiuni complexe pentru extinderea infrastructurii edilitare;
- Protejarea fondului construit cu valoare arhitecturală, culturală, urbanistică și istorică prin propuneri de clasare și identificarea unor imobile cu valoare arhitecturală și clădiri tip care necesită protecție;
- Activitatea economică este esențială în cadrul oricărei așezări, cu atât mai mult în cadrul unui oraș din teritoriul periurban al unui pol de creștere precum Municipiul Constanța. La nivelul Orașului Eforie se recomandă valorificarea elementelor economice existente și dezvoltarea turismului de agrement și terapeutic. Prezența arterelor rutiere de circulație majoră de importanță județeană și națională (DN 39 și DJ 383) și a căilor ferate facilitează accesibilitatea zonei și este fundament în dezvoltarea economică .
- Conturarea coerenței funcționale și identificarea vocației adecvate zonelor adiacente DN 39 este necesară în acest proces.



- Valorificarea zonelor adiacente malurilor de apă prin completarea cu funcțiuni turistice și complementare va duce la creșterea economică. Valorificarea resurselor naturale va avea efecte atât la nivel local, cât și județean, completând profilul economic complex și dinamic al orașului.
- Privind asupra tendințelor actuale ale populației, cât și rezultatele studiului consultativ și dotările / spațiile existente, se recomandă crearea de centre cu dublă funcție: socială și de loisir, în cadrul orașului Eforie. Dezvoltarea de „sub-centre” în interiorul cartierelor rezidențiale în cadrul teritoriului analizat, cât și a piațetelor urbane poate depăși dubla funcție amintită anterior, aducând și un aport economic prin anexarea de funcțiuni complementare (comerț, alimentație publică etc.). Orașul Eforie are nevoie atât de „sub-centre”, cât și de centre de cartier, dar și de un centru major extins, pronunțat, care să relaționeze cu zonele de faaleză subliniind caracterul localității, cu rol de liant al locuitorilor. *„Spațiul public este asociat cu „sociabilitate”, cu potențialul de întâlnire și de comunicare între străini. Acest lucru implică faptul că oamenii vin în spațiul public și rămân acolo pentru a se întâlni unii cu alții, folosesc spațiul pentru întrunire și ca o etapă pentru anumite interacțiuni sociale” (Castells, M., 1989).*
- Accesibilitatea este unul din factorii cheie ai procesului de dezvoltarea economică a unui teritoriu. Prezența arterelor majore de circulație (rutieră, feroviară, navală) la nivelul orașului reprezintă un real avantaj însă modernizarea / construirea acestora se realizează prin sprijin extern de rang superior (național). Însă, în vederea asigurării unei bune atractivități este esențială și rețeaua de bază a orașului să funcționeze în parametrii pozitivi (străzi asfaltate, asigurarea de trotuare, piste velo, parcaje amplasate în puncte strategice, ș.a.). În cazul Orașului Eforie, construirea unui nou drum de ocolire a localităților Techirghiol, Eforie și Tuzla în vederea decongestionării traficului este o direcție prioritară;
- Un alt factor esențial este transportul public în comun și promovarea mijloacelor de deplasare alternativă în vederea decongestionării traficului rutier pe relația domiciliu – loc de muncă, dar și pentru turiști, în perioada verii. Sunt necesare relații directe ale transportului public cu punctele importante de interes pentru locuitori și turiști în exteriorul orașului.
- Serviciile medicale reprezintă un element de bază în zonele rezidențiale, astfel se recomandă asigurarea de centre medicale cu servicii de bază în zonelor nou dezvoltate pentru completarea dotărilor publice necesare ce se află în stadiu incipient de dezvoltare. Desfășurarea de activități recreative atât în zona țărmului Marii Negre, cât și pe malurile Limanului Techirghiol reprezintă un punct de interes major atât pentru riverani, dar mai ales pentru alte persoanele interesate de turismul de tip balnear.



- Identificarea zonelor și a elementelor generatoare de riscuri antropice și definirea zonelor de protecție și a zonelor de siguranță aferente acestora: rețele electrice, sistem de alimentare cu apă, sistem de alimentare cu gaze naturale, sistem de canalizare, rețele electrice.
- Pe de altă parte modernizarea bazelor de tratament existente este prioritară pentru a atrage fluxuri mai mari de turiști. Eforie este un oraș balneoclimateric permanent cunoscut pentru bazele de tratament balnear, în completare se recomandă dezvoltarea unor centre educaționale specifice.
- Creșterea suprafeței de spațiu verde este esențială în cadrul factorilor de mediu, arborii reprezintă unul din sursele majore de oxigen și principalii factori în absorbția de dioxid de carbon. Se recomandă amenajarea de spații verzi (scururi), aceste spații sunt benefice și din punct de vedere social (locuri de petrecere a timpului liber a copiilor și spații de socializare ale cetățenilor).
- La nivelul zonelor rezidențiale se recomandă amenajarea străzilor spații verzi de aliniament acolo unde profilul existent permite, în scopul combaterii efector climatice și crearea unui microclimat favorabil local.
- În sprijinul creării microclimatului local se recomandă plantarea unor perdele de protecție a zonelor rezidențiale pe direcția vânturilor dominante. Încurajarea cetățenilor spre mijloace de deplasare prietenoase poate duce la scăderea nivelului emisiilor de gaze cu efect de seră.
- În vederea îmbunătățirii factorilor de mediu prin creșterea calității aerului se recomandă plantarea unei vegetații de aliniament adiacent și pe drumurile majore DN 39 și DJ 383 acolo unde profilul existent permite acest lucru fără a periclita zonele pietonale.
- Se recomandă crearea unei strategii de încurajare în vederea folosirii cât mai frecvente a mijloacelor de transport public în comun și a sistemelor de car-sharing. Diminuarea numărului de vehicule de pe arterele de circulație este esențială în vederea asigurării unui mediu urban sănătos și mai puțin generator de noxe cu dioxid de carbon. În acest fel, autoritatea publică locală poate asigura un flux continuu de autobuze și creșterea frecvenței acestora în vederea diminuării timpilor de așteptare în stații.
- În concordanță cu tendințele actuale, se recomandă amplasare de stații de încărcare a vehiculelor electrice în zonele de interes din cadrul orașului. Prin asigurarea echipamentelor de încărcare se poate crește gradul de motorizare al acestor tipuri de vehicule (full electric, hibrid) și, în timp, scăderea utilizării autoturismelor convenționale.



5. STRATEGIA DE DEZVOLTARE SPAȚIALĂ

Viziunea de dezvoltare a Orașului Eforie se bazează pe caracterul său turistic, pe valorificarea patrimoniului construit și natural, asigurarea serviciilor publice de calitate (educație, sănătate, social, administrație, siguranță a populației)

Capacitatea economică este caracterizată de infrastructura de transport rutieră, feroviară, relaționate cu funcțiunile turistice existente și viitoare. Dezvoltarea etapizată a orașului va susține coerența spațială și a investițiilor și își va îndrepta direcțiile către dezvoltarea resurselor balneoclimaterice și de agrement de care dispune orașul. Dezvoltarea spațiilor publice, a funcțiunilor și a dotărilor complexe, va duce la creșterea calității vieții și creșterea standardelor locuirii. În ceea ce privește mediul, combaterea schimbărilor climatice, îmbunătățirea calității factorilor de mediu și protejarea și conservarea elementelor de mediu sunt aspecte ce sunt susținute în cadrul obiectivelor specifice.

În vederea elaborării reglementărilor urbanistice sunt necesare a fi luate în considerare următorii factori:

- Valorificarea identității locale (patrimoniu construit și natural);
- Revitalizare durabilă;
- Crearea de dotări publice locale în raport cu necesitățile actuale și viitoare;
- Generarea unei mixități funcționale propice, relaționată cu potențialul economic și dinamica;
- Atragerea de fonduri și actori pentru valorificarea terenurilor în raport cu funcțiunilor adecvate (având o viziune la nivelul întregii localități) în vederea realizării unei economii locale prospere;
- Realizarea de parteneriate locale (public-privat).

„Orașul Eforie sau „orașul dintre ape” reprezintă unul dintre cele mai importante puncte turistice de pe litoralul românesc. Prin resursele naturale de care dispune, orașul are o vocație clar definită în raporturile locale și județene – punct urban major de sprijin economic pentru teritoriul periurban al unui pol de creștere precum Municipiul Constanța.”

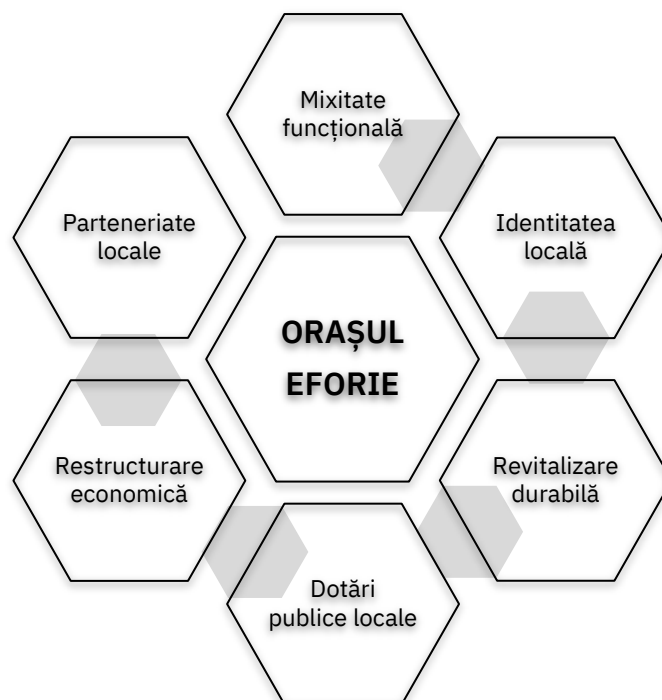


Figura 45 – Viziunea orașului Eforie

Sursă: Proiectant



6. POLITICI ȘI PROGRAME DE INVESTIȚII PUBLICE NECESARE PENTRU IMPLEMENTARE

ECONOMIC

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC	SUBOBIECTIV
1. DEZVOLTAREA ACTIVITĂȚILOR ECONOMICE	1.1. Crearea unor centre economice polarizatoare	1.1.1. Dezvoltarea unor zone rezidențiale omogene cu dotări și servicii complementare locuirii;
		1.1.2. Dezvoltarea unor zone cu funcțiuni complementare turismului de agrement și terapeutic;
		1.1.3. Dezvoltarea zonelor adiacente arterei majore de circulației DN 39 omogen și în concordanță cu funcțiuni economice adecvate;
	1.2. Dezvoltarea și valorificarea resurselor naturale	1.2.1. Valorificarea deschiderii la Marea Neagră prin dezvoltarea complexului portuar turistic și de agrement, zone de promenadă.
		1.2.2. Valorificarea deschiderii la Lacul Techirghiol prin amenajare zonă de promenadă pe malului lacului.
		1.2.3. Reabilitarea și punerea în valoare a plajelor de la Lacul Techirghiol și Băilor Reci
		1.2.4. Încurajarea păstrării peisajului natural prin protejarea falezelor și a malului de apă;
	1.3. Promovarea și dezvoltarea turismului	1.3.1. Reabilitarea și repunerea în circuit a cinematografelor și teatrelor de vară;
		1.3.2. Elaborarea unor strategii diferențiate de dezvoltare a turismului și a tipurilor de turism practicat în cele două localități, care să țină cont de specificul istoric al acestora.
		1.3.3. Refacerea spațiilor publice urbane, turistice în stil modernist, adecvat stilului emblematic al localității
		1.3.4. Introducerea circulației vapoarelor de agrement pe mare și a curselor istorice pe lac, Eforie Sud – Eforie Nord – Techirghiol
		1.3.5. Desființarea comerțului improvizat și a tarabelor, regruparea comerțului în spațiile abandonate deja existente și restaurarea acestora din urmă, în special în zonele de acces către plajă;



ECONOMIC

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC	SUBOBIECTIV
2. ÎMBUNĂTĂȚIREA CONDIȚIILOR DE TRAFIC	2.1. Creșterea conectivității orașului	2.1.1. Construirea unui nou drum de ocolire a localităților Techirghiol, Eforie și Tuzla în vederea decongestionării traficului.
		2.1.2. Construirea unui nou drum de ocolire în Eforie Nord, paralel cu CF.
		2.1.3. Construirea unui drum de legătură între Eforie Sud și zona dintre Eforii, pentru degrevarea DN39.
		2.1.4. Semnalizarea adecvată a Drumul Național DN 39 și reducerea traficului de tranzit de mare tonaj .
		2.1.5. Reabilitarea și modernizarea drumurilor de acces la rețeaua TEN-T;
		2.1.6. Construirea de noi parcaje, în subteran sau în suprateran
		2.1.7. Modernizarea și configurarea rețelei de circulații la nivelul orașului;
		2.1.8. Electrificarea liniei de cale ferată Constanța-Mangalia.
		2.1.9. Modernizarea stațiilor CF pentru a fi accesibile persoanelor cu dificultăți locomotorii și dotarea acestora cu echipamente pentru afișarea timpului real de așteptare;
		2.1.10. Amenajarea pistelor dedicate bicicletelor și integrarea lor într-un circuit, făcând legături cu localitățile învecinate și Municipiul Constanța sau Mangalia.
		2.1.11. Crearea unei alei de promenadă în jurul Lacului Techirghiol, cu studierea posibilității creării de piste de biciclete.
		2.1.12. Promovarea prin campanii locale a deplasărilor alternative în vederea reducerii poluării cu noxe și a poluării fonice.
	2.2. Creșterea accesibilității transportului public	2.2.1. Introducerea transportului public la nivelul orașului.
		2.2.2. Promovarea utilizării transportului public prin promovarea aplicațiilor mobile de profil;
		2.2.3. Introducerea rutelor suplimentare pentru preluarea turiștilor în timpul sezonului estival.



ECONOMIC

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC	SUBOBIECTIV
3. DEZVOLTAREA ETAPIZATĂ ECONOMIC ȘI SPAȚIAL A ORAȘULUI	3.1. Dezvoltarea orașului etapizat	2.2.4. Modernizarea stațiilor de transport public pentru a fi accesibile persoanelor cu dificultăți locomotorii și dotarea acestora cu echipamente pentru afișarea timpului real de așteptare;
		3.1.1. Acordarea autorizațiilor de construire și de funcționare în etape;
		3.1.2. Identificarea și valorificarea terenurilor necesare pentru viitoarele dezvoltări ale echipamentelor publice;
	3.2. Crearea de metode de atragere a investitorilor / proprietarilor în vederea dezvoltării etapizate	3.1.3. Dezvoltarea zonelor noi, ameliorând incompatibilitățile funcționale;
		3.2.1. Crearea unor politici de impozitare diferențiată în funcție de etapele de dezvoltare ale orașului;
		3.2.2. Inițierea unui program multianual de finanțare a restaurării imobilelor în proprietate publică și de sprijin pentru restaurarea celor în proprietate privată, pe baza Planului de management
		3.2.3. Parteneriate public – private pentru asigurarea condițiilor pentru formarea profesională, astfel, conturarea forței de muncă pregătită și calificată;

Tabelul 9 – Obiective strategice, obiective specifice și subobiective - Economic

Sursă: Proiectant

SOCIAL

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC	SUBOBIECTIV
1. DEZVOLTAREA SPAȚIILOR PUBLICE	1.1. Dezvoltarea unor hub-uri urbane	1.1.1. Crearea unor centre de socializare și loisir (în afara arterelor majore de circulație);
		1.2.1. Crearea unor piațete urbane în zonele rezidențiale nou dezvoltate;
	1.2. Dezvoltarea unor centre de cartier	1.2.2. Crearea unor centre de cartier cu rol social și de loisir în cadrul orașului;
		1.2.3. Renovarea și modernizarea zonelor centrale;



SOCIAL

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC	SUBOBIECTIV	
2. DEZVOLTAREA FUNCȚIUNILOR PUBLICE ȘI A DOTĂRILOR COMPLEXE	2.1. Dezvoltarea dotărilor publice (alimentație publică, sănătate, educație)	2.1.1.	Asigurarea de servicii de alimentație publică acolo unde lipsesc;
		2.1.2.	Modernizarea și extinderea unităților educative la nivelul întregului oraș;
		2.1.3.	Modernizarea și extinderea de servicii medicale la nivelul întregului oraș;
		2.1.4.	Modernizarea unităților de sănătate majore existente și a bazelor de tratament;
		2.1.5.	Crearea de noi dotări de educație pentru formarea profesională specifică turismului;
3. DEZVOLTAREA FUNCȚIUNILOR DE AGREMENT ȘI SPORT	3.1. Dezvoltarea unor zone destinate funcțiunilor de agrement și sport	3.1.1.	Amenajarea de noi spații verzi;
		3.1.2.	Crearea unor locuri de joacă pentru copii în zonele rezidențiale;
		3.1.3.	Dezvoltarea unor noi plaje cu deschidere la Lacul Techirghiol, atât pentru locuitori cât și pentru atragerea turiștilor pe perioada verii;
		3.1.4.	Dezvoltarea unor zone de promenadă și agrement în zona falezelor;
		3.1.5.	Înființarea unui muzeu de arhitectură modernistă și de istorie a localității Eforie Nord (centru cultural, posibil relaționat cu unul dintre cinematografe).
		3.1.6.	Crearea unor terenuri de sport (baschet, fotbal, handbal, etc.);

Tabelul 10 – Obiective strategice, obiective specifice și subobiective – Social

Sursă: Proiectant



MEDIU

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC	SUBOBIECTIV
1. COMBATEREA SCHIMBĂRIILOR CLIMATICE	1.1. Creșterea suprafeței de spații verzi amenajate	1.1.1. Crearea de spații verzi amenajate (scururi, grădini urbane, parcuri);
		1.1.2. Crearea unor locuri de joacă pentru copii în zonele rezidențiale;
		1.1.3. Reabilitarea și conservarea plantațiilor masive din cele două localități și a plantațiilor de aliniament, de valoare ecologică și peisageră foarte mare;
		1.1.4. Crearea de trasee verzi, de tip promenadă între plajele și dotările de agrement de-a lungul falezelor;
	1.2. Scăderea nivelului emisiilor de gaze cu efect de seră	1.2.1. Plantarea vegetației de aliniament acolo unde profilul străzii permite acest lucru;
		1.2.2. Dezvoltarea de infrastructurii turistice de acces, incluzând cu prioritate piste pietonale și ciclabile;
		1.2.3. Încurajarea cetățenilor spre mijloace de deplasare prietenoase cu mediul (transportul public în comun, carsharing, carpooling ș.a.) și către vehicule mai puțin poluante (electrice, hibrid).
2. ÎMBUNĂTĂȚIREA CALITĂȚII FACTORILOR DE MEDIU	2.1. Îmbunătățirea calității aerului	2.1.1. Plantarea vegetației de aliniament în jurul artelor de circulație majore (DN 39) acolo unde profilul permite acest lucru;
		2.1.2. Încurajarea cetățenilor spre mijloace de deplasare prietenoase cu mediul, în vederea reducerii volumului de trafic;
		2.1.3. Realizarea unui plan local de peisaj pentru teritoriul administrativ al orașului, cuprinzând măsuri de gestiune și protecție a plantațiilor publice din oraș
		2.1.4. Montarea de stații de încărcare a vehiculelor electrice și a bicicletelor/trotinetelor electrice;



MEDIU

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC	SUBOBIECTIV
3. PROTEJAREA ȘI CONSERVAREA ELEMENTELOR DE MEDIU	2.2. Scăderea poluării fonice în cadrul orașului	2.2.1. Conturarea unor perdele de protecție între zone incompatibile funcțional;
		2.2.2. Parteneriat public – privat în vederea creșterii raportului vegetal din curțile gospodăriilor;
	2.3. Scăderea poluării la nivelul apelor	2.3.1. Îmbunătățirea stării ecologice apelor de suprafață;
		2.3.2. Reconstrucția ecologică a zonelor cu soluri degradate din cauza depozitării a deșeurilor și prin deversarea de ape uzate;
		2.3.3. Epurarea corespunzătoare a apelor uzate;
		2.3.4. Extinderea infrastructurii de apă și colectare a apelor uzată pentru îmbunătățirea accesului populației la servicii bune de apă;
	3.1. Colectarea selectivă a deșeurilor menajere	3.1.1. Colectarea selectivă a deșeurilor menajere în containere separate deșeuri biodegradabile – compost;
		3.1.2. Colectarea selectivă a deșeurilor menajere în containere separate deșeuri reziduale;
	3.2. Promovarea de procesare deșeuri biodegradabile / colectarea selectivă a deșeurilor regenerabile	3.2.1. Colectarea / Crearea de servicii de colectare selectivă a deșeurilor regenerabile pe cele trei categorii Hârtie – Carton, Plastic – Metal și Sticlă
		3.2.2. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a elementelor casnice (ulei uzat);
		3.2.3. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a electronicelor și electrocasnicelor mari;
		3.2.4. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a electronicelor mici, a becurilor, bateriilor uzate;
		3.2.5. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a hainelor și încălțămintei uzate;



MEDIU

OBIECTIV STRATEGIC	OBIECTIV SPECIFIC	SUBOBIECTIV
		3.2.6. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a mobilei uzată;

Tabelul 11 – Obiective strategice, obiective specifice și subobiective – Mediu

Sursă: Proiectant



7. LISTA PRINCIPALELOR PROIECTE DE DEZVOLTARE ȘI RESTRUCTURARE ȘI PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PLANULUI

Planul de acțiune prezintă planificarea în timp a implementării măsurilor/proiectelor necesare pentru atingerea viziunii de dezvoltare a zonei, așa cum a fost aceasta formulată.

Planificarea strategică de dezvoltare pentru zona studiată este dezvoltată pentru trei perioade de timp, începând cu data aprobării Planului Urbanistic General:

- Termen scurt: 1-3 ani;
- Termen mediu: 3-5 ani;
- Termen lung: 5-10 ani.

Pentru alocarea măsurilor pe diverse perioade de timp s-au avut în vedere următoarele criterii:

- Urgența implementării măsurilor pentru evitarea pierderii elementelor de patrimoniu;
- Raporturile de dependență sau relaționare dintre măsurile;
- Etapizarea măsurilor astfel încât să poată fi eșalonate costurile de investiție pe o perioadă determinată de timp;
- Complexitatea măsurilor propuse și a implementării acestora;
- Dimensiunea costurilor de investiție.

În tabelul următor este prezentată etapizarea în timp a măsurilor necesare în vederea implementării strategiei de dezvoltare pentru dezvoltarea coerentă a orașului Eforie.



OBIECTIV SPECIFIC			MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
ELEMENTE ECONOMICE													
1.1	Crearea unor centre economice polarizatoare	1.1.1.	Dezvoltarea unor zone rezidențiale omogene cu dotări și servicii complementare locuirii;										
		1.1.2.	Dezvoltarea unor zone cu funcțiuni complementare turismului de agrement și terapeutic;										
		1.1.3.	Dezvoltarea zonelor adiacente arterei majore de circulației DN 39 omogen și în concordanță cu funcțiuni economice adecvate;										
1.2.	Dezvoltarea și valorificarea resurselor naturale	1.2.1.	Valorificarea deschiderii la Marea Neagră prin dezvoltarea complexului portuar turistic și de agrement, zone de promenadă;										
		1.2.2.	Valorificarea deschiderii la Lacul Techirghiol prin amenajare zonă de promenadă pe malului lacului.										
		1.2.3.	Reabilitarea și punerea în valoare a plajelor de la Lacul Techirghiol și Băilor Reci										
		1.2.4.	Încurajarea păstrării peisajului natural prin protejarea falezelor și a malului de apă;										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1.3. Promovarea și dezvoltarea turismului	1.3.1. Reabilitarea și repunerea în circuit a cinematografelor și teatrelor de vară;										
	1.3.2. Elaborarea unor strategii diferențiate de dezvoltare a turismului și a tipurilor de turism practicat în cele două localități, care să țină cont de specificul istoric al acestora.										
	1.3.3. Refacerea spațiilor publice urbane, turistice în stil modernist, adecvat stilului emblematic al localității										
	1.3.4. Introducerea circulației vaporețelor de agrement pe mare și a curselor istorice pe lac, Eforie Sud – Eforie Nord – Techirghiol										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1.3.5. Desființarea comerțului improvizat și a tarabelor, regruparea comerțului în spațiile abandonate deja existente și restaurarea acestora din urmă, în special în zonele de acces către plajă;										
2.1. Creșterea conectivității orașului	2.1.1. Construirea unui nou drum de ocolire a localităților Techirghiol, Eforie și Tuzla în vederea decongestionării traficului;										
	2.1.2. Construirea unui nou drum de ocolire în Eforie Nord, paralel cu CF.										
	2.1.3. Construirea unui drum de legătură între Eforie Sud și zona dintre Eforii, pentru degrevarea DN39.										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	2.1.4. Semnalizarea adecvată a Drumul Național DN 39 și reducerea traficului de tranzit de mare tonaj .										
	2.1.5. Reabilitarea și modernizarea drumurilor de acces la rețeaua TEN-T;										
	2.1.6. Construirea de noi parcaje, în subteran sau în suprateran;										
	2.1.7. Modernizarea și configurarea rețelei de circulații la nivelul orașului;										
	2.1.8. Electrificarea liniei de cale ferată Constanța-Mangalia;										
	2.1.9. Modernizarea stațiilor CF pentru a fi accesibile persoanelor cu dificultăți locomotorii și dotarea acestora cu echipamente pentru afișarea timpului real de așteptare;										
	2.1.10. Amenajarea pistelor dedicate bicicletelor și integrarea lor într-un circuit, făcând legături cu localitățile învecinate și Municipiul Constanța sau Mangalia;										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
2.2. Creșterea accesibilității transportului public	2.1.11. Crearea unei alei de promenadă în jurul Lacului Techirghiol, cu studierea posibilității creării de piste de biciclete.										
	2.1.12. Promovarea prin campanii locale a deplasărilor alternative în vederea reducerii poluării cu noxe și a poluării fonice;										
	2.2.1. Introducerea transportului public la nivelul orașului.										
	2.2.2. Promovarea utilizării transportului public prin promovarea aplicațiilor mobile de profil;										
	2.2.3. Introducerea rutelor suplimentare pentru preluarea turiștilor în timpul sezonului estival;										
	2.2.4. Modernizarea stațiilor de transport public pentru a fi accesibile persoanelor cu dificultăți locomotorii și dotarea acestora cu echipamente pentru afișarea timpului real de așteptare;										
	3.1.1. Acordarea autorizațiilor de construire și de funcționare în etape;										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
3.2. Crearea de metode de atragere a investitorilor / proprietarilor în vederea dezvoltării etapizate	3.1.2. Identificarea și valorificarea terenurilor necesare pentru viitoarele dezvoltări ale echipamentelor publice;										
	3.1.3. Dezvoltarea zonelor noi, ameliorând incompatibilitățile funcționale;										
	3.2.1. Crearea unor politici de impozitare diferențiată în funcție de etapele de dezvoltare ale orașului;										
	3.2.2. Inițierea unui program multianual de finanțare a restaurării imobilelor în proprietate publică și de sprijin pentru restaurarea celor în proprietate privată, pe baza Planului de management;										
	3.2.3. Parteneriate public – private pentru asigurarea condițiilor pentru formarea profesională, astfel, conturarea forței de muncă pregătită și calificată;										
ELEMENTE SOCIALE											
1.1. Dezvoltarea unor hub-uri urbane	1.1.1. Crearea unor centre de socializare și loisir (în afara arterelor majore de circulație);										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1.2. Dezvoltarea unor centre de cartier	1.2.1. Crearea unor piațete urbane în zonele rezidențiale nou dezvoltate;										
	1.2.2. Crearea unor centre de cartier cu rol social și de loisir în cadrul orașului;										
	1.2.3. Renovarea și modernizarea zonelor centrale;										
2.1. Dezvoltarea dotărilor publice (alimentație publică, sănătate, educație)	2.1.1. Asigurarea de servicii de alimentație publică acolo unde lipsesc;										
	2.1.2. Modernizarea și extinderea unităților educative la nivelul întregului oraș;										
	2.1.3. Modernizarea și extinderea de servicii medicale la nivelul întregului oraș;										
	2.1.4. Modernizarea unităților de sănătate majore existente și a bazelor de tratament;										
	2.1.5. Crearea de noi dotări de educație pentru formarea profesională specifică turismului;										
3.1. Dezvoltarea unor zone destinate funcțiunilor de agrement și sport	3.1.1. Amenajarea de noi spații verzi;										
	3.1.2. Crearea unor locuri de joacă pentru copii în zonele rezidențiale;										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	3.1.3. Dezvoltarea unor noi plaje cu deschidere la Lacul Techirghiol, atât pentru locuitori cât și pentru atragerea turiștilor pe perioada verii;										
	3.1.4. Dezvoltarea unor zone de promenadă și agrement în zona falezelor;										
	3.1.5. Înființarea unui muzeu de arhitectură modernistă și de istorie a localității Eforie Nord (centru cultural, posibil relaționat cu unul dintre cinematografe).										
	3.1.6. Crearea unor terenuri de sport (baschet, fotbal, handbal, etc.);										
ELEMENTE DE MEDIU											
1.1. Creșterea suprafeței de spații verzi amenajate	1.1.1. Crearea de spații verzi amenajate (scururi, grădini urbane, parcuri);										
	1.1.2. Crearea unor locuri de joacă pentru copii în zonele rezidențiale;										
	1.1.3. Reabilitarea și conservarea plantațiilor masive din cele două localități și a plantațiilor de aliniament, de valoare ecologică și peisageră foarte mare;										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	1.1.4. Crearea de trasee verzi , de tip promenadă între plajele și dotările de agrement de-a lungul falezelor;										
1.2. Scăderea nivelului emisiilor de gaze cu efect de seră	1.2.1. Plantarea vegetației de aliniament acolo unde profilul străzii permite acest lucru;										
	1.2.2. Dezvoltarea de infrastructurii turistice de acces, incluzând cu prioritate piste pentru pietonali și biciclisti;										
	1.2.3. Încurajarea cetățenilor spre mijloace de deplasare prietenoase cu mediul (transportul public în comun, carsharing, carpooling ș.a.) și către vehicule mai puțin poluante (electrice, hibrid);										
2.1. Îmbunătățirea calității aerului	2.1.1. Plantarea vegetației de aliniament în jurul artelor de circulație majore (DN 39) acolo unde profilul permite acest lucru;										
	2.1.2. Încurajarea cetățenilor spre mijloace de deplasare prietenoase cu mediu, în vederea reducerii volumului de trafic;										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	2.1.3. Realizarea unui plan local de peisaj pentru teritoriul administrativ al orașului, cuprinzând măsuri de gestiune și protecție a plantațiilor publice din oraș;										
	2.1.4. Montarea de stații de încărcare a vehiculelor electrice și a bicicletelor/trotinetelor electrice;										
2.2. Scăderea poluării fonice în cadrul orașului	2.2.1. Conturarea unor perdele de protecție între zone incompatibile funcțional;										
	2.2.2. Parteneriat public – privat în vederea creșterii raportului vegetal din curțile gospodăriilor;										
2.3. Scăderea poluării la nivelul apelor	2.3.1. Îmbunătățirea stării ecologice apelor de suprafață;										
	2.3.2. Reconstrucția ecologică a zonelor cu soluri degradate din cauza depozitării a deșeurilor și prin deversarea de ape uzate;										
	2.3.3. Epurarea corespunzătoare a apelor uzate;										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	2.3.4. Extinderea infrastructurii de apă și colectare a apelor uzată pentru îmbunătățirea accesului populației la servicii bune de apă;										
3.1. Colectarea selectivă a deșeurilor menajere	3.1.1. Colectarea selectivă a deșeurilor menajere în containere separate deșeuri biodegradabile – compost;										
	3.1.2. Colectarea selectivă a deșeurilor menajere în containere separate deșeuri reziduale;										
3.2. Promovarea de procesare deșeuri biodegradabile / colectarea selectivă a deșeurilor regenerabile	3.2.1. Colectarea / Crearea de servicii de colectare selectivă a deșeurilor regenerabile pe cele trei categorii Hârtie – Carton, Plastic – Metal și Sticlă;										
	3.2.2. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a elementelor casnice (ulei uzat);										
	3.2.3. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a electronicelor și electrocasnicelor mari;										
	3.2.4. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a electronicelor mici, a becurilor, bateriilor uzate;										



OBIECTIV SPECIFIC	MĂSURĂ / PROIECT	SCURT				MEDIU			LUNG		
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	3.2.5. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a hainelor și încălțăminte uzate;										
	3.2.6. Colectarea / Crearea de servicii de colectare diferențiată a mobilei uzată;										

Tabelul 12 – Etapizare măsuri/proiecte



MEMORIU GENERAL PUG ORAȘ EFORIE
