

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

## **MEMORIU TEHNIC**

**„FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI”  
CENTRU WELLNESS, THERMAL, BALEO-TERAPEUTIC,  
BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL  
jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz  
Faleza zona-Capul Turcului**

**Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

## **CUPRINS**

CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE.....	3
I.01 Denumirea obiectului de investitii.....	3
I.02 Amplasament obiectiv .....	3
I.03 Beneficiarul lucrarilor .....	3
I.04 Elaboratorul documentatiei .....	3
I.05 Proiectant de specialitate .....	3
I.06 Faza proiect .....	3
I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului .....	3
CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI.....	4
CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE .....	4
III. 01 Etape de dezvoltare.....	4
III. 02 Incadrarea in localitate .....	7
III. 03 Elemente ale cadrului natural .....	11
III. 04 Circulatia .....	17
III. 05 Ocuparea terenurilor.....	18
III. 06 Echiparea edilitara.....	18
III. 07 Activitati desfasurate .....	18
III.08 Constructii hidrotehnice .....	18
III. 09 Probleme de mediu.....	18
III. 10 Optiuni ale populatiei .....	19
III. 11 Managementul deseurilor .....	20
CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITATI .....	20
CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI.....	21
CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM .....	22
VI. 01 Principii avute in vedere la elaborarea planului .....	22
VI. 02 Lucrari propuse.....	24
CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU .....	32
CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU .....	33
<b>CAPITOLUL 9. – Pentru planurile care intra sub incidenta prevederilor art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare, memoriul va fi completat cu urmatoarele</b> .....	34

<b>a) Descrierea succinta a planului si distanta fata de aria naturala protejata de interes comunitar, precum si coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului planului ..</b>	<b>34</b>
<b>b) Numele si codul ariei naturale protejate de interes comunitar.....</b>	<b>38</b>
<b>c) Prezenta si efectivele/suprafetele acoperite de specii si habitate de interes comunitar din zona planului; .....</b>	<b>38</b>
<b>d) Justificarea daca planul propus nu are legatura directa cu sau nu este necesar pentru managementul conservarii ariei naturale protejate de interes comunitar .....</b>	<b>54</b>
<b>e) Estimarea impactului potential al planului asupra speciilor si habitatelor din aria naturala protejata de interes comunitar .....</b>	<b>54</b>
<i>1. Impactul direct si indirect .....</i>	<i>55</i>
<i>2. Impactul imediat (pe termen scurt) si cel pe termen lung .....</i>	<i>56</i>
<i>3. Impactul aferent fazelor de constructie, de functionare si de dezafectare .....</i>	<i>57</i>
<i>4. Impactul rezidual.....</i>	<i>58</i>
<i>5. Impactul cumulativ al obiectivelor propuse prin planul propus cu alte PP.....</i>	<i>58</i>
<b>f) Alte informatii prevazute in legislatia in vigoare.....</b>	<b>62</b>
<b>CAPITOLUL 10. ANEXE .....</b>	<b>62</b>

## **CAPITOLUL 1 - DATE GENERALE**

### **I.01 Denumirea obiectului de investitii**

**„FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL**

### **I.02 Amplasament obiectiv**

Terenul ce a generat P.U.Z : jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, cod postal 905360, Taluz Faleza zona-Capul Turcului, Nr. Cad. 572-identificat prin planul de situatie in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism, faza **P.U.G. – zona IX A, IXB, VIIIA, VIIA**- aprobat prin HCL Eforie nr. 71/2002.

Zona studiata in cadrul documentatiei de tip P.U.Z. insumeaza o suprafata de 240000mp.

### **I.03 Beneficiarul lucrarilor**

**S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

**Sediul: Judetul Alba, Localitatea Jidvei, str. Garii nr. 34.**

### **I.04 Elaboratorul documentatiei**

**PROIECTANT GENERAL:**

**S.C. PROJECT RESOLV CONSULTING S.R.L.- CONSTANTA**

**Tel: 0341-413.997, 0770-633.103, Fax: 0341-413.996**

### **I.05 Proiectant de specialitate**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANTA**

**Tel: 0745854672**

**Sef proiect: Urb. Augustin Suciu**

### **I.06 Faza proiect**

**P.U.Z.**

### **I.07 Cadru legislativ privind protectia mediului**

- **HOTARARE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (actualizata) privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;**
- **Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;**
- **ORDIN nr. 117 din 2 februarie 2006 pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe;**
- **Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a - zone protejate;**
- **Legile privind aprobarea sectiunilor Planului de Amenajare a Teritoriului National;**

- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata.

## **CAPITOLUL 2 - NECESITATEA SI OPORTUNITATEA PLANULUI**

Zona de coasta este cunoscuta ca fiind limita intre doua medii diferite - apa si uscat - si de aceea nu ar trebui privita ca o delimitare ci ca un filtru al desfasurarii de activitati specifice unei astfel de zone.

In urma unei analize de perceptie si peisaj, caracterul tarmului este al unei vocatii controlate, unde accesul publicului este reprezentat de o intersectie a activitatilor diverse si dinamice.

Obiectivul principal al planului consta in crearea de spatii flexibile, ce integreaza in peisajul de coasta (teren terasat) activitatiile balneo-turistice, ca un “ecran” intre mare si oras.

Proiectul propus ce urmareste dezvoltarea activitatilor balneo-turistice, prezinta caracteristici deosebite atat la nivelul zonei de studiu, indeosebi la nivelul orasului Eforie dar si raportat la nivelul zonei de coasta. De asemenea impactul economic, va fi considerabil in special pentru localitatea Eforie Sud.

Dorinta unanima a autoritatilor locale si a populatiei orasului, a proprietarilor precum si punctele de vedere ale factorilor interesati, cu privire la dezvoltarea investitiei, obtinute de proiectant prin discutii directe si consultari au fost pentru:

- echiparea edilitara completa a terenului;
- cresterea interesului pentru acest teren;
- sistemul constructiv;
- rezolvarea necesarului de locuri de parcare;
- rezolvarea problemelor de trafic.

Primaria orasului Eforie considera elaborarea Planului Urbanistic Zonal propus ca fiind oportuna, emitand astfel Avizul de oportunitate nr. 25259/19.11.2020 indicand cateva conditii de respectat, conditii ce au fost luate in calcul si integrate in cuprinsul prezentului Plan Urbanistic Zonal prezentat.

## **CAPITOLUL 3 – DESCRIEREA LUCRARILOR EXISTENTE**

### **III. 01 Etape de dezvoltare**

Terenurile propuse pentru studiu sunt situate in intravilanul orasului Eforie in proximitatea zonei de Faleza - “Capul Turcului” avand acces facil dinspre Str. Tudor Vladimirescu si str. Munteniei ce faciliteaza legatura cu DN39; de asemenea, amplasamentul se afla la scurta distanta de Primaria orasului Eforie.

In conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 374/19.10.2020 prelungit pana la data de 18.10.2023 in temeiul documentatiei de urbanism din faza Planul Urbanistic General – zona IX A, IX B, VIIIA, VIIA - aprobata prin Hotararea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul precum si ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii 350/2001 se certifica ca terenul este situat in intravilanul orasului Eforie.

*Date privind evolutia zonei*

Eforie Nord si Eforie Sud sunt doua localitati care formeaza orasul Eforie de pe tarmul Marii Negre.

Orasul Eforie este amplasat in partea de est a judetului Constanta, pe soseaua Constanta – Mangalia (E87), avand urmatoarele coordonate geografice: 44°4' latitudine nordica 28°38'E longitudine estica. De municipiul Constanta il despart doar 18 kilometri, iar de Mangalia 29km.

Suprafata orasului este cea mai mare parte in intravilan.

Orasul Eforie se invecineaza cu urmatoarele unitati administrativ-teritoriale:

- la nord cu comuna Agigea;
- la est cu Marea Neagra;
- la vest cu orasul Techighiol;
- la sud-vest cu comuna Tuzla.

Din punct de vedere administrativ, teritoriul orasului este situat in judetul Constanta.

Orasul are o altitudine medie de 5 m peste nivelul marii, campia fiind forma de relief dominanta.

Orasul Eforie are un profil economic dominant, dat de pozitia geografica si cadrul natural deosebit, fiind o localitate cu profil turistic, domeniu in care exista o importanta traditie.

La nivelul orasului Eforie activitatea economico-sociala se axeaza pe urmatoarele domenii:

- prestari servicii si comert, mai ales in domeniul turismului (servicii hoteliere, de restaurant si conexe);
- transport rutier;
- industrie usoara (produse alimentare);
- constructii civile si industriale.

Activitatile productive sunt foarte slab reprezentate ceea ce conduce la o puternica discrepanta intre activitatile economice derulate in afara sezonului turistic.

Economia orasului se bazeaza cu preponderenta pe servicii turistice, avand o istorie importanta in spate.

Statiunea Eforie Nord are baze de agrement, cu terenuri de sport, cu piscine cu accesorii pentru activitati nautice si cu o infrastruktura foarte diversificata avand locuri de cazare de peste 3000 de paturi in hoteluri si vile de una sau 3 stele.

Statiunea *Eforie Sud* se distinge printr-un promontoriu de calcar si o faleza care se ridica pe alocuri peste 30 de metri deasupra marii, cu o oferta generoasa de cazare, avand peste 2.500 paturi in hoteluri si vile de una sau de 2 stele.

Numarul turistilor in zona costiera a crescut constant din 2002 ajungand in 2018 la peste 1.480.473 sosiri, in crestere cu ~ 16% raportat la 2017, cu un caracter sezonier pronuntat avand drept rezultat un impact concentrat in timpul lunilor de vara (in special iulie si august

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

reprezentand mai mult de 60% din sosirile totale), cand populatia creste in zona de mai multe ori. Analiza spatiala a sosirilor 2017-2018 arata o crestere pentru zona de nord a litoralului (in special Sulina - Sfantul Gheorghe – Murighiol – Portita) si Constanta (inclusiv statiunea Mamaia) si o usoara scadere pentru sectoarele Eforie si Costinesti

Arterele principale de circulatie sunt :

- ✓ DN 39 (E87)
- ✓ DJ 383 Eforie Nord – Techirghiol.

Strazi principale:

- ✓ Bd. Nicolae Titulescu;
- ✓ Str. I.C. Bratianu;
- ✓ Str. Tudor Vladimirescu;
- ✓ Str. Doctor Climescu;
- ✓ Str. Mihai Eminescu.

Ruta principala de transport rutier de marfa o reprezinta drumul E87, in Eforie Nord, bulevardul Republicii, str. Dorobantilor, bulevardul Tudor Vladimirescu, str. 23 August, iar in Eforie Sud, str. Faleză, str. Tudor Vladimirescu, str. Mihai Eminescu, str. Ioan Movila.

*Stadiul actual al dezvoltării*

**- Prevederi documentații de urbanism aprobate – P.U.G.**

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul orasului Eforie, conform Planului Urbanistic General aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 71 din 04.2002.

Terenul ce a demarat studiul are ca folosinta actuala conform Certificatului de urbanism: altele, teren neconstruit, si conform extrasului de carte funciara Nr. 118100/05.08.2021 folosinta de curti constructii.

Conform P.U.G. aprobat face parte din :

**ZONA IXA – Caracteristici generale**

Zona delimitata la nord de zona VIII la Vest de prelungirea str. Progresului si la sud de limita intravilanului cu comuna rurala Tuzla.

Teritoriul este neconstruit, in acest sens prezinta potential ridicat pentru realizarea unor investitii majore turistice.

Proprietarul majoritatii suprafetei de teren este Consiliul Local, avand spre nord si sud programe particulare (L18/91) numai in zona de interes turistic.

Pentru functiunea turistica reglementarile, circulatia terenurilor, etc., se vor stabili prin documentatii specifice (P.U.D.).



**ZONA IXA** - cuprinde faleză de la Capul Turcului și o porțiune din uscat; teren liber de construcții.

- Definierea zonei: zonă taluz, uscat neconstruit, parțial cu alunecări de teren, parțial stabil și faleză înaltă - destinată dezvoltării turistice;
- Funcțiune dominantă: turism, teren liber neconstruit în proprietate privată;
- Funcțiuni complementare admise: tratament (izvor termal);
- Regim de înălțime: se va stabili prin studii de detaliu (P.U.D.); maxim propus 2-3 niveluri;
- Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului se vor stabili prin studii de detaliu (P.U.D.);
- Utilizări funcționale: locuințe de vacanță, turism, tratament balnear, alimentație publică, comerț, agrement, sport, port agrement, distracții;
- Utilizări interzise: este interzisă construirea oricăror construcții sau amenajări fără consolidarea taluzului și fără a întruni condițiile de alimentare cu apă și canalizare. Sunt interzise construcțiile industriale și de depozitare;
- Condițiile de amplasare și retragerile minime obligatorii se vor stabili prin studii de detaliu (P.U.D.);
- Pentru alte reglementări și prescripții: conform R.L.U.;
- Organizarea circulației:
  - a) se vor realiza cai de acces legate de toate străzile adiacente existente și propuse prin documentații de tip P.U.D.;
  - b) alei și rampe pietonale spre plajă;
  - c) porturi pentru ambarcațiuni ușoare pe care se pot organiza heliporturi.

### **III. 02 Incadrarea în localitate**

Terenul care face obiectul documentației de urbanism (P.U.Z.) este situat în orașul Eforie, localitatea Eforie Sud, cod postal 905360, Taluz Faleză zona-“Capul Turcului”, nr. Cad. 572, Jud. Constanta, identificat prin planurile de situație, în temeiul documentației de urbanism din faza Planul Urbanistic General – zonă IX A, IX B, VIIIA, VIIA - aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002 conform Certificatului de Urbanism nr. 374/19.10.2020 prelungit până la data de 18.10.2023.



**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

Conform PUG aprobat prin Hotararea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002 amplasamentul studiat face parte din intravilanul orasului Eforie.

Limita terenului ce a generat PUZ, inregistrat cu numarul cadastral 572, CF 1664, are o suprafata totala de 54984,20 m<sup>2</sup>, conform masuratori, asa cum sunt mentionate si in fisa actului de proprietate si planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate; folosinta actuala este de „alte, teren neconstruit”.

Conform documentatiei PUZ terenul liber de constructii nu dispune de echipare edilitara (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica).



*Plan incadrare in documentatii anterior aprobate-P.U.G aprobat  
H.C.L. nr.71/ 2002-Extras*



*Plan incadrare in documentatii anterior aprobate-P.U.G  
aprobat H.C.L. nr.71/ 2002-Extras*

Scopul prezentei documentatii consta in modificarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat in Statiunea Eforie Sud, Taluz Faleză - Zona „Capul Turcului”, Jud. Constanta.

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---



*Plan de incadrare in teritoriu*

Avand in vedere prevederile Legii 350 /2001, se va studia unitar si coroborat o zona mult mai mare ce va face studiul documentatiei de urbanism si va fi delimitata astfel:

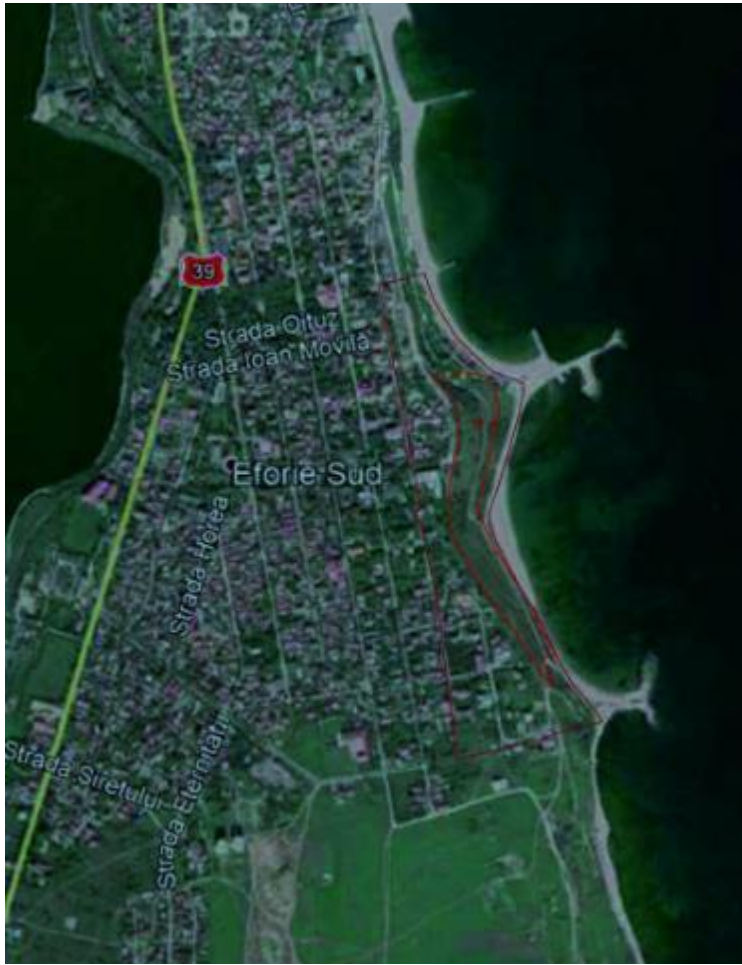
- la nord: proprietati private/ Alee carosabila Faleză;
- la est: domeniu public al statului ce apartine MApn (conform P.U.G. 71/ 04.2002);
- la sud: domeniu public al statului ce apartine MApn (conform P.U.G. 71/ 04.2002);
- la vest: proprietati private/ Str. Tudor Vladimirescu.

Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de ~ 240000 mp.



Terenul situat in intravilanul orasului Eforie are ca folosinta actuala: altele, teren neconstruit, conform extrasului de carte funciara nr. 77867/05.07.2017.

Imobilul, in suprafata totala de 54.984,20 m<sup>2</sup> conform masuratorilor cadastrale, identificat cu nr. Cadastral 572, inscris in Cartea funciara a UAT Eforie sub nr. 101014 este detinut de catre S.C. PROMOTION S.R.L, conform Hotarare Judecatoreasca nr. 22150/06.10.2010 emisa de Judecatoria Constanta (act administrativ nr. 160 din 04.03.2011 emis de Tribunalul Constanta).

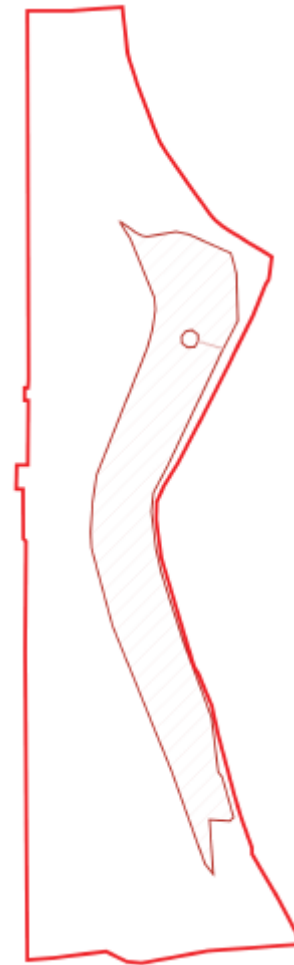
**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
 TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
 Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
 Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**





**LEGENDA**

-  Limita zona propuse spre studiu P.U.Z.  
S. = 239996,56 mp.
-  Limita teren ce a generat P.U.Z.  
S. = 54984,20 mp.; N.C. = 572 si C.F. = 1664

*Plan de incadrare in zona*



**LEGENDA**

- LIMITE
-  Limita zona propuse spre studiu P.U.Z.
  -  Teren ce a generat P.U.Z.

*Zona de studiu*

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
 TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
 Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
 Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

**Coordonatele punctelor de contur ale amplasamentului studiat:**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N	E	
1	287747.615	793022.207	61.152
2	287727.562	792964.436	50.937
3	287714.414	792915.225	432.847
4	287296.641	793028.461	10.387
5	287286.500	793030.708	4.178
6	287285.390	793026.680	14.898
7	287271.016	793030.596	4.378
8	287272.166	793034.820	75.872
9	287198.733	793053.902	13.125
10	287195.344	793041.222	28.155
11	287168.005	793047.950	8.089
12	287170.015	793055.785	58.456
13	287113.675	793071.370	4.283
14	287111.596	793075.115	127.258
15	286988.408	793107.043	198.973
16	286796.613	793160.006	165.898
17	286636.728	793204.264	31.524
18	286647.500	793233.890	61.558
19	286670.471	793291.001	27.014
20	286665.331	793317.521	17.415
21	286667.945	793334.739	79.008
22	286701.926	793406.066	108.777
23	286737.448	793508.880	11.467
24	286747.495	793503.352	20.344
25	286762.407	793489.513	31.587
26	286785.511	793467.973	56.897
27	286825.399	793427.399	7.472
28	286832.521	793425.139	36.561
29	286862.583	793404.330	26.405
30	286885.080	793390.506	73.777
31	286948.871	793353.442	37.267
32	286981.871	793336.127	26.409
33	287002.655	793319.834	15.293
34	287014.952	793310.743	8.597
35	287020.641	793304.297	62.188
36	287073.451	793271.457	71.206

37	287133.970	793233.938	46.448
38	287176.942	793216.308	19.737
39	287196.153	793211.783	21.133
40	287217.036	793215.021	30.275
41	287246.007	793223.809	58.952
42	287303.500	793236.843	73.150
43	287375.035	793252.130	29.992
44	287404.514	793257.652	32.017
45	287435.861	793264.166	41.333
46	287476.874	793269.301	6.052
47	287482.575	793271.332	6.262
48	287488.807	793270.720	20.842
49	287509.490	793268.148	13.580
50	287513.506	793255.175	20.298
51	287518.953	793235.621	11.996
52	287522.445	793224.144	12.481
53	287526.036	793212.191	10.194
54	287529.318	793202.540	11.060
55	287533.883	793192.466	8.136
56	287538.329	793185.652	9.751
57	287544.386	793178.010	33.136
58	287565.420	793152.406	28.415
59	287583.656	793130.615	20.105
60	287596.690	793115.307	12.625
61	287605.382	793106.150	21.073
62	287622.043	793093.247	34.798
63	287650.119	793072.688	17.865
64	287664.625	793062.261	14.057
65	287676.458	793054.672	12.595
66	287686.919	793047.658	9.987
67	287695.545	793042.624	3.767
68	287698.976	793041.069	20.400
69	287718.021	793033.758	20.888
70	287737.410	793025.989	10.883

S(1)=233325.98mp P=2813.937m

Zona studiată se situează în Situl arheologic de la Eforie Sud cod CT-1-s-B-02656- LMI 2004-2015, în zona de protecție a acestuia și într-un areal de mare importanță urbanistică pentru silueta orașului Eforie și a Litoralului românesc.

### III. 03 Elemente ale cadrului natural

#### Relieful

Amplasamentul studiat este situat în stațiunea Eforie Sud și cuprinde extremitatea estică a platoului pe care este așezată localitatea, faleză și plaja cunoscute sub denumirea de Capul Turcului

În această zonă, se pot distinge următoarele microunități morfologice cu caractere distincte, care prezintă importanță din punct de vedere geotehnic, datorită proprietăților geotehnice specifice pe care le pot avea pământurile ce vor constitui terenul de fundare pentru viitoarele construcții, ce se vor realiza în această zonă.

Unitățile morfologice sunt următoarele :

**-faleză de loess**, parte componentă a platoului pe care se situează stațiunea Eforie Sud, prezintă în zona cercetată o ușoară pantă spre sud-vest. Astfel, în extremitatea nordică cota

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

terenului este +28,95 m peste nivelul mării, iar spre sud și vest scade la +27,88 m peste nivelul mării;

- **versantul major**, reprezintă taluzul de racordare a platoului având cota absolută de +28,0 mdMN, cu platforma din față având cota coborâtă la aprox. +11,0 mdMN. Înălțimea versantului este de 17-18 m. Versantul este amenajat la o pantă generală de 1:2 și înierbat. La aproximativ jumătate din înălțimea taluzului se pot vedea capetele din beton ale cosurilor de aerisire pentru drenurile de adâncime;

- **platforma (berma)** de la cota aprox. +11,00 mdMN se situează la baza versantului major, formând o platformă cu lățimea maximă de cca. 25 m. Suprafața platformei este plană cu o ușoară pantă generală către mare. Cotele fiind de + 11,50...+12,00 mdMN la racordarea cu versantul major din spate (latura vestică) și aproximativ +10,50 mdMN pe latura estică a platformei în zona de racordare cu taluzul din față;

- **versantul dinspre mare** reprezintă taluzul de racordare a platformei de la cota +11,0 mdMN (platformă ce se va mobiliza cu construcții) cu linia tarmului. Înălțimea taluzului este de 8-9 m, fiind amenajat la o pantă generală de 1:2,5 și înierbat.

Zona are următoarele caracteristici:

- în partea centrală și de nord a falezei, versantul major ce leagă platoul de la cota +28,0 mdMN cu platforma de la cota +11,0 mdMN, în care sunt plantate cosurile de aerisire ale drenurilor, nu este afectat de mișcări de alunecare;
- în partea de sud, în zona profilului P5, versantul este afectat pe toată lungimea de fenomene de alunecare ce au antrenat și o parte din cosurile de aerisire ale drenurilor de adâncime ;
- Platforma de la cota +11,0 m nu prezintă semne care să tradeze fenomene de alunecare, decât local, la limita dinspre plajă, în partea de sud a profilului P5, manifestate prin crapături, denivelări și deplasări în corpul platformei.
- Rigola de la muchia versantului este împinsă și secțiunea ei de scurgere este deformată - sunt semne prin care se manifestă procesele incipiente ale unei alunecări de amploare.
- Caminele de vizitare pentru drenuri, amplasate pe această platformă sunt fără capace, cu scarile de acces distruse, unele astupate cu gunoaie, etc., este evident că de la executia lor (1965) și până în prezent nu s-a întreprins nici o lucrare de întreținere.
- Versantul din față platformei de la cota + 11,00 mdMN se racordează cu tarmul. În prezent, versantul din zona profilelor P2 - P5 și cel din extremitatea sudică, sunt afectate de procese incipiente sau evolutive de alunecare.

În versantul din zona profilului P4, imediat în față rigolei de beton de la muchia versantului, este o treaptă de ruptură cu denivelare de cca. 1 m în zona centrală și 0,5- 0,6 m pe flancuri.

Toată suprafața versantului până la picior este străbatută de crapături majore, cu denivelări de 30 - 40 cm, în formă de arce de cerc orientate paralel cu faleza. Crapăturile au deschideri de 20-30 cm în adâncime vizibilă de peste 50 cm, după care se dezvoltă în profunzime .

### **Solul**

Solul caracteristic din zona orașului Eforie este de tip cernoziom levigat și într-o măsură mică de tip cernoziom castaniu. (<http://www.zmc.ro/orasul-eforie/>).

### **Zona costiera. Cadrul geologic si sedimentologic**

Celula de sedimente Eforie - Capul Tuzla se intinde de la digul de sud al Portului Constanta pana la Capul Tuzla, care este promontoriului cel mai proeminent in cadrul Unitatii sudice. Aceasta celula include Agigea, Eforie Nord, Eforie Sud si faleza de la Capul Tuzla si plajele de golf cu deschidere.

Sedimentele care constituie Unitatea sudica a litoralului romanesc au diverse surse, in functie de diferitele celule sedimentare. Principala sursa de sedimente - fragmente de cochilii si fragmente de calcar erodate de pe fundul marii.

Dinamica plajei este controlata de interventia umana. O serie de diguri si promontorii au intrerupt regimul de transport natural de litoral.

In general, plajele se erodeaza din cauza alimentarii reduse cu sedimente noi si a mijloacelor de protectie care cedeaza si nu mai sunt eficiente in a mentine plaja. Ele sunt, de asemenea, predispuse la eroziune in timpul furtunilor.

### **Reteaua hidrografica**

Amplasamentul analizat se incadreaza in Bazinul Hidrografic Litoral - judetul Constanta - Cod bazin hidrografic: XV – 1

In orasul Eforie si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata.

In vecinatatea zonei studiate PUZ se regaseste **corpul de apa costiera ROCT02\_B2**.

Zonei analizate ii corespunde Corpul de **apa subterana** RODL04 Cobadin – Mangalia.

Corpul de apa subterana de adancime este acumulat in depozite de calcare oolitice si lumaselice sarmatiene (Kersonian) situate in extremitatea SE a Dobrogei.

**Apele de suprafata**, din zona, cuprind :

- Lacul Belona si Lacul Teghirghiol;
- apele Marii Negre - marginesc partea estica a orasului.

### **Conditii hidrogeologice**

In conformitate cu datele din Studiul geotehnic – faleza Capul Turcului ( Geoconsulting International, 2003) stratul acvifer freatic a fost intalnit in toate forajele din profilele P1, P3 si P5.

Din analiza variatiei nivelului in piezometre, rezulta ca apa provenita din zona platoului de la cota +28mdMN, se infiltreaza in formatiunile sedimentare si se descarca in mare sub diverse forme (izvoare, umeziri, pistiri, etc.) Originea stratului freatic poate fi panza freatica naturala la care se mai poate adauga aportul de apa provenit din pierderile de apa din reseaua locala de alimentare cu apa si canalizare, aferenta constructiilor si utilitatilor existente pe platou.

Din foraje, rezulta ca apa este in general cantonata in stratul loessoid permeabil in imediata vecinatate a stratului de argila compacta, aflat sub stratul de loess.

Se poate considera ca in zona de platforma, unde urmeaza sa se amplaseze viitoarele constructii, se poate vorbi de un strat continuu de apa, situat la 5-7m sub suprafata terenului, daca sistemul de drenaj actual nu functioneaza .

### **Clima**

In zona litorala, climatul temperat-continental prezinta o influenta marina.

Clima este de tip continental - marin, caracterizata prin veri calduroase si secetoase si ierni putin friguroase, dar adesea marcate de viscole puternice.

Temperaturile zonei sunt mult moderate de prezenta marii, imens rezervor al inertiei termice, domolind astfel caldura excesiva din timpul verii si ridicand temperatura medie in timpul iernii. Valorile temperaturilor medii anuale se situeaza la 11°C pentru orasul Eforie.

Circulatia maselor de aer este influentata iarna de anticiclonul siberian care determina reducerea cantitatilor de precipitatii, iar vara anticiclonul Azorelor provoaca temperaturi ridicate si secete. Influenta Marii Negre se resimt prin toamne lungi si calduroase, si prin primaveri tarzii si racoroase. Vantul predominant este cel care bate in directia N-NE, caracterizandu-se printr-o umiditate redusa vara, in timp ce iarna aduce viscole si geruri. Precipitatiile atmosferice sunt sub nivelul de 398 litri/mp de apa pe an, ceea ce face din acest tinut zona cea mai putin ploioasa a tarii.

### **Regimul eolian**

Vitezele medii anuale ale vanturilor sunt mai mari in zona litorala – peste 4m/s si mai scazute in rest - sub 3,6m/s. Valorile cele mai mari ale vitezelor vantului se inregistreaza iarna (decembrie - februarie).

Vantul dominant este Crivatul care bate din directia NE si care este un vant rece si uscat care coboara brusc temperatura. Primavara, provoaca o evaporare puternica a apei din sol, iar in timpul iernii spulbera putina zapada ce se depune pe sol.

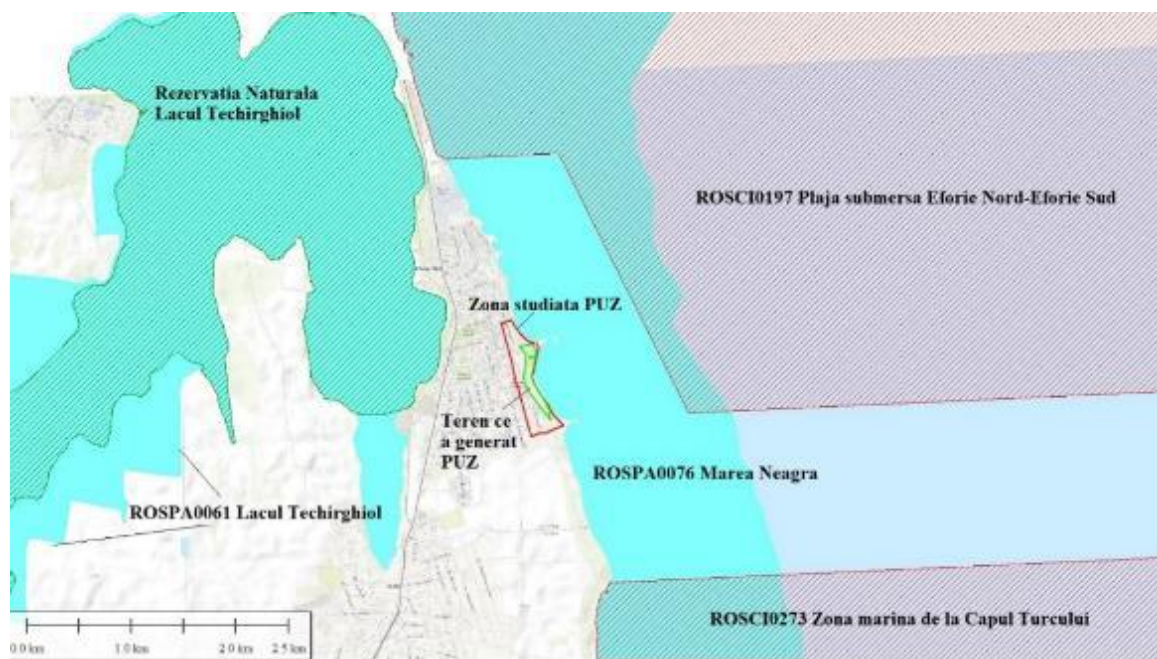
### **Umiditatea aerului**

Valorile medii anuale absolute ale umiditatii aerului de-a lungul coastei romanesti ( $\geq 9\text{g/m}^3$ ) sunt mult peste valorile medii ale umiditatii inregistrate in oricare alta parte a tarii (zona de campie:  $6-7\text{g/m}^3$ , munti:  $4-6\text{g/m}^3$ ).

### **Biodiversitatea. Habitatele din zona**

Distantele masurate in linie dreapta de la planul analizat si pana la cele mai apropiate arii naturale protejate sunt:

- 6.7 m de la limita PUZ pana la ROSPA0076 Marea Neagra
- 991 m de la limita PUZ pana la ROSCI0197 Plaja submersa Eforie Nord-Eforie Sud
- 1.55 km de la limita PUZ pana la ROSCI0273 Zona marina de la Capul Tuzla
- 524 m de la limita PUZ pana la limita comuna a ROSPA0061 Lacul Techirghiol si Rezervatia Naturala Lacul Techirghiol



*Amplasarea zonei studiate fata de ariile naturale protejate*

Distantele masurate in linie dreapta de terenul ce a generat PUZ pana la cele mai apropiate arii naturale protejate sunt:

- 18.7 m de la terenul ce a generat PUZ pana la ROSPA0076 Marea Neagra
- 1.04 km de la terenul ce a generat PUZ pana la ROSCI0197 Plaja submersa Eforie Nord-Eforie Sud
- 1.64 km de la terenul ce a generat PUZ pana la ROSCI0273 Zona marina de la Capul Tuzla
- 730 m de la terenul ce a generat PUZ pana la limita comuna a ROSPA0061 Lacul Techirghiol si Rezervatia Naturala Lacul Techirghiol

Planul analizat este situat in intravilanul orasului Eforie, pe un teren cu folosinta actuala de teren neconstruit in conformitate cu C.U. nr. 374/19.10.2020.

**Pe amplasamentul analizat (teren ce a generat PUZ) cat si pe intreaga zona studiata a PUZ este intalnit un habitat puternic antropizat, reprezentat de teren neamenajat si neconstruit -Zona taluz, drum de halaj, platforme betonate. Acest habitat antropizat este complet lipsit de valoare conservativa, vegetatia specifica fiind un amestec de specii ruderales ierboase si specii lemnoase.**

Vegetatia din zona amplasamentului studiat a fost supusa in trecut unor presiuni antropice importante rezultate din activitatile socio-economice desfasurate. Printre consecintele acestor activitati asupra biodiversitatii se numara disparitia habitatelor naturale si inlocuirea lor cu cele puternic antropizate, dominanta speciilor ruderales (buruieni), prezenta covarsitoare a speciilor antropofile si oportuniste care de multe ori au un caracter invaziv.

Pe amplasament **nu sunt prezente habitate de interes comunitar**, aspect justificat si prin faptul ca amplasamentul nu face parte dintr-un Sit de Importanta Comunitara, cel mai apropiat sit fiind situl marin ROSCI0197 Plaja submersa Eforie Nord-Eforie Sud, la o distanta de peste 990 m.



Prin implementarea PUZ, nu vor fi afectate habitate naturale, raritati floristice inscise in listele rosii nationale sau in Cartea Rosie a Plantelor Vasculare sau taxoni protejati prin O.U.G. 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, deoarece toate aceste elemente cu valoare conservativa ale biodiversitatii lipsesc de pe amplasment.

#### *Informatii despre flora locala*

Flora in zona de studiată este reprezentata preponderent de specii de plante ierboase, iar pe langa acestea se intalnesc si specii lemnoase (arbori si arbusti).

In ceea ce priveste compozitia floristica din zona studiată PUZ mentionam ca **nu au fost identificate specii protejate, mentionate in O.U.G. 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare**, precum si faptul ca zona analizata **nu este inclusa intr-un Sit de Importanta Comunitara (SCI) sau in vreo arie naturala protejata la nivel national sau local**.

Vegetatia ruderala, alaturi de cea segetala reprezinta o vegetatie tipica, influentata sau chiar determinata de om si animale. Acest tip de vegetatie este alcatuita din buruieni care se gasesc in apropierea asezarilor omenesti, spatii virane (vegetatia ruderala). Astfel in zona studiată se regasesc buruieni precum: coada vacii (*Echium italicum*), traista ciobanului (*Capsella bursa-pastoris*), papadie (*Taraxacum officinale*), sugel puturos (*Lamium purpureum*), stevie (*Rumex patientia*), iarba grasa (*Portulaca oleracea*), patlagina cu frunze inguste (*Plantago lanceolata*), obsiga (*Bromus sterilis*), turita (*Galium aparine*), nalba (*Malva sylvestris*), rochita randunicii (*Convolvulus arvensis*), holera (*Xanthium spinosum*), cornuti (*Xanthium italicum*), scaiete (*Carduus acanthoides*), scaiul magaresc (*Onopordon acanthium*), costrei (*Sorghum halepense*), rusinea fetei (*Daucus carota*), pir tarator (*Elymus repens*), coada soricelului (*Achillea setacea*), pir gros (*Cynodon dactylon*), cicoare (*Cichorium intybus*), urzica moarta (*Lamium purpureum*), rostopasca (*Chelidonium majus*), stir (*Amaranthus retroflexus*), troscot (*Polygonum aviculare*), dragavei (*Rumex crispus*), sulfina alba (*Melilotus albus*), mac (*Papaver rhoeas*), trifoi alb tarator (*Trifolium repens*), pliscul cocorului (*Erodium cicutarium*), orzul soarecilor (*Hordeum murinum*), stof (*Phragmites australis*).

In ceea ce priveste vegetatia arbustiva si arborescenta sunt prezente urmatoarele specii: maces (*Rosa canina*), salcioara (*Eleagnus angustifolia*), cenuser (*Ailanthus altissima*), gutui (*Cydonia oblonga*), paducel (*Crataegus monogyna*), mur (*Rubus caesius*), mar paduret (*Malus sylvestris*), corcodus (*Prunus cerasifera*), dracila (*Berberis vulgaris*), scumpie (*Cotinus coggygria*).

**Pe amplasament nu au fost identificate specii de plante si/sau habitate protejate incluse in OUG 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare.**

#### **Fauna**

Diversitatea faunistica de la nivelul amplasamentului se afla intr-o stransa legatura cu tipurile de habitate prezente in zona analizata.

Vegetatia lemnoasa reprezinta atat habitat de adapost cat si de hranire pentru reprezentantii familiei Laniidae (*Lanius collurio*, *Lanius minor*), Emberizidae (*Miliaria calandra*, *Emberiza schoeniclus*), Fringillidae (*Carduelis carduelis*, *Chloris chloris*, *Spinus spinus*, *Fringilla coelebs*), Paridae (*Parus major*, *Cyanistes caeruleus*), Turdidae (*Turdus*

*merula, Turdus pilaris*), Muscicapidae (*Erithacus rubecula, Phoenicurus ochruros, Phoenicurus phoenicurus*).

Amplasamentul situat intr-o zona antropizata favorizează apariția a numeroase exemplare din specii care preferă aceste tipuri de habitate, cum ar fi: *Passer domesticus, Passer montanus, Streptopelia decaocto, Columba livia domestica, Phasianus colchicus, Pica pica, Sturnus vulgaris, Corvus frugilegus, Corvus cornix, Motacilla alba și Hirundo rustica*.

Răpitoarele diurne pot fi observate in pasaj, in zona amplasamentului, mai ales primăvara și toamna, zburând la înălțimi mari solitar sau în grupuri. Dintre speciile observate menționăm: *Accipiter gentilis, Buteo buteo, Buteo rufinus, Buteo lagopus, Falco tinnunculus, Circus cyaneus, Circus aeruginosus*.

In zona studiată PUZ, pot fi observate in zbor numeroase specii acvatice, precum *Ardea cinerea, Ardea purpurea, Egretta garzetta, Chroicocephalus ridibundus Hydrocoloeus minutus, Ichthyaetus melanocephalus, Larus cachinnans, Larus canus, Larus michahellis, Phalacrocorax carbo, Platalea leucorodia, Sterna hirundo, Tadorna tadorna, Thalasseus sandvicensis*.

In vecinatatea zonei studiate PUZ, in zona golfulletelor marine, pot fi observate speciile *Anas platyrhynchos, Cygnus olor, Fulica atra*.

Unele specii de pasari pot fi observate in pasaj, in zona amplasamentului, respectiv in cadrul ROSPA0076, in zona marina, dat fiind distanta foarte mica de doar 21 de m inainte de finalizarea lucrarilor de protectie costiera. In acest moment distantele pana in zona limitata PUZ la care se adauga si cei 21 m mentionati anterior, au o latime medie de peste 150m iar in zona centrala depasesc 200m (se anexeaza fotografii).

In ceea ce priveste herpetofauna, pe terenul aferent planului nu au fost observate specii de amfibieni sau reptile.

Mamiferele sunt slab reprezentate in zona de studiu in special prin specii de rozatoare precum: *Mus musculus, Rattus norvegicus* al caror habitat preferat este reprezentat de asezarile umane si zone virane.

### **Date seismice**

Din punct de vedere seismic, orasul Eforie este situat potrivit Normativ P100/1-2013 in zona la care valorile de varf ale acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g=0,20$  g, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR=225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani si al perioadei de control (colt)  $T_c=0,7$  sec a spectrului de raspuns.

### **III. 04 Circulatia**

Zona studiată prezintă acces în imediata vecinătate din str. Tudor Vladimirescu, str. Munteniei și din Alee de acces carosabilă faleza.

Amplasamentul studiat se situează în proximitatea liniei de mal a Marii Negre și astfel dispune de poziție favorabilă în cadrul orașului Eforie. Amplasamentul se localizează și la scurtă distanță de central orașului, respectiv de Primăria Eforie.

Terenul ce a generat documentatia de tip P.U.Z. este marginit pe toate laturile de domeniu public al Mapn - conform P.U.G. Eforie aprobat prin H.C.L. nr. 71/ 04.2002 si planului de amplasament si delimitare a corpului de proprietate.

### **III. 05 Ocuparea terenurilor**

In prezent amplasamentul studiat este liber de constructii, avand folosinta de curti constructii (NC 527, CF 1664) conform Extras de carte funciara nr, 118100/05.08.2021.

### **III. 06 Echiparea edilitara**

Zona studiata nu dispune de retele tehnico-edilitare.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se vor realiza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile legii.

### **III. 07 Activitati desfasurate**

Terenul pe care se executa lucrarea este teren liber de constructii, avand folosirea de curti constructii.

### **III.08 Constructii hidrotehnice**

In zona nu se cunoaste existenta unor constructii hidrotehnice.

### **III. 09 Probleme de mediu**

Ca urmare a conditiilor geografice, geologice si hidrometeorologice, in zona analizata pot exista urmatoarele probleme de mediu :

- pericol de producere a unor surpari si prabusiri de teren in zonele costiere si maritime (faleza Eforie Sud);
- pericol redus de inundatii locale, de mica amploare, ca urmare a unor precipitatii intense:
- pericol redus de avariere a unor magistrale de transport energie electrica, produse petroliere sau gaze naturale, precum si a retelei de gospodarie comunala, prin alunecari de teren.

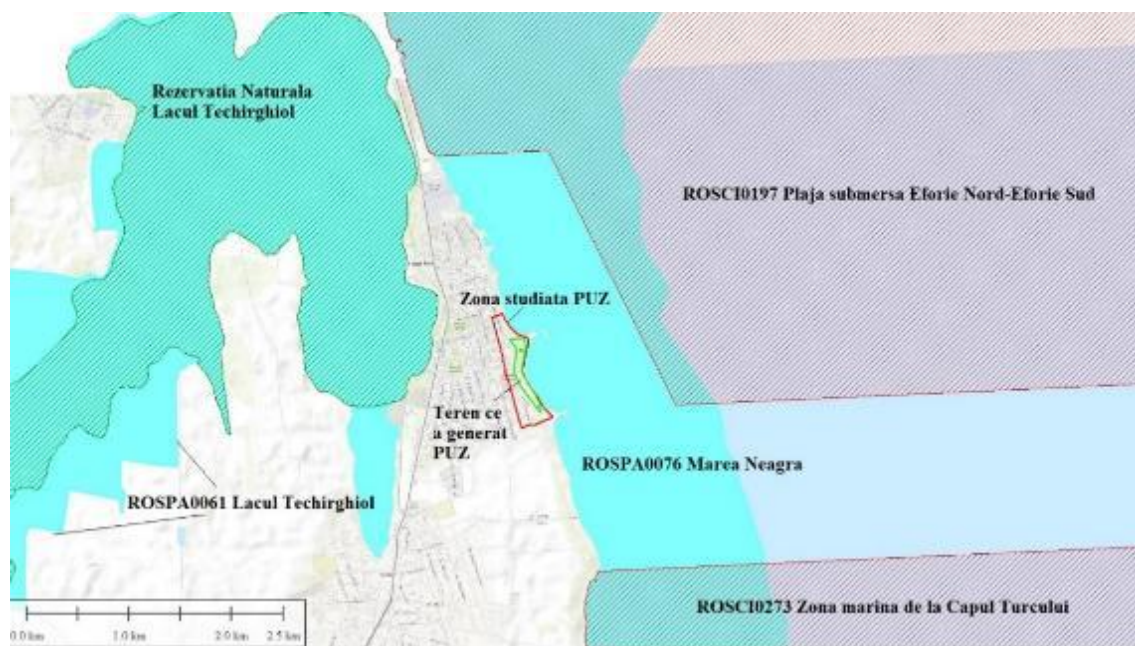
In zona Eforie, conform Planului de analiza si acoperire a riscurilor al judetului Constanta – Eforie, nu sunt obiective inundabile, exista o zona de eroziune faleza si riscul de precipitatii pluviometrice ce pot depasi valorile istorice cunoscute care pot provoca pagube determinate de ploile cu caracter torential ce genereaza scurgeri de apa. Valorile cele mai mari care au fost inregistrate la Eforie sunt de 161,5 l/m.

Un alt tip de risc este cel biologic care se poate manifesta pe intreg teritoriul judetului Constanta, preponderent in zonele cu potential turistic ridicat (statiunile de pe litoralul Marii Negre), spitale, sanatorii, tabere de copii, unitati militare.

Efecte:

- pagube directe - imbolnavirea colectivitatilor umane;
- pagube indirecte: intreruperea proceselor de productie, intarzieri in livrarea produselor, cheltuieli pentru asistenta medicala, cheltuieli pentru normalizarea vietii.

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**



*Amplasarea zonei studiate fata de ariile natural protejate*

### **III. 10 Optiuni ale populatiei**

#### *Puncte de vedere ale administratiei locale*

Administratia locala – Primaria Orasului Eforie – este de acord cu realizarea acestei investitii tinand cont de faptul ca se vor crea noi locuri de munca, necesare pentru cresterea economica si sociala a Orasului Eforie, exprimandu-si acordul prin Avizul de oportunitate nr. 25259/19.11.2020 emis de Primaria orasului Eforie pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Faleză Eforie Sud zona Capul Turcului” pentru definirea regimului tehnic de construire si precizarea de limite, vecinatati si accese, generat de imobilul in suprafata de 5498 mp, inscris in cartea funciara UAT Eforie sub nr. 101014.

Planul urbanistic zonal va stabili, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

#### *Puncte de vedere ale populatiei*

Odata initiata elaborarea Planului Urbanistic Zonal, beneficiarii vor urma toti pasii necesari consultarii publicului impreuna cu elaboratorul documentatiei de P.U.Z. si cu persoana responsabila din cadrul administratiei publice locale, conform Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul orasului Eforie.

Implicarea publicului va fi facuta prin postarea pe site-ul primariei a intentiei de elaborare cu punerea la dispozitie a unui P.U.Z. preliminar cu fotografiile elocvente si toate datele necesare identificarii zonei si a modificarilor propuse. Acesta va fi mentinut pe site pe toata

perioada de obtinere avize, timp in care, cei interesati vor putea transmite sugestii in ceea ce priveste strategia de dezvoltare a zonei afectate.

In faza ulterioara de dezbatere publica, se va amplasa pe teren un panou cu anuntul de consultare, se va posta din nou pe site anuntul de consultare, pentru o perioada de 25 de zile si se vor notifica toti locuitorii din arealul P.U.Z.-ului. De asemenea, se va organiza o sedinta de dezbatere publica stabilita de comun acord in calendarul consultarii si se va face o corespondenta intre cei interesati, primarie si elaboratorul documentatiei de urbanism. La finalul procedurii, se va intocmi raportul informarii si consultarii populatiei, act necesar in vederea aprobarii P.U.Z.-ului de catre administratia locala.

### **III. 11 Managementul deseurilor**

Nu este cazul deoarece terenul este liber de constructii in prezent. Salubritatea in vecinatatea zonei studiate este asigurata de catre un agent de salubritate autorizat.

## **CAPITOLUL 4 – DISFUNCTIONALITATI**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuratia accesurilor se determina conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

#### *Accesuri pietonale*

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal catre constructie/spatiu, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

#### *Reteaua de cai ferate*

Zona studiata nu este strabatuta de nici un traseu de cale ferata.

#### *Rețele de utilitati*

Zona studiata nu dispune de rețele tehnico-edilitare.

*Tehnologii de operare* - Nu este cazul.

#### *Amplasarea unor constructii*

Zona studiata nu prezinta constructii ce pot reprezenta disfunctionalitati pentru planul propus sau investitia ce a generat PUZ.

## **CAPITOLUL 5 – PROIECTE APROBATE/LUCRARI IN CURS DE REALIZARE/ LUCRARI PENTRU PROTECTIA MEDIULUI**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL FALEZA EFORIE – SUD – ZONA CAPUL TURCULUI” s-a realizat pe baza analizei amplasamentului propus, avand in vedere dezvoltarea economica a zonei si promovarea potentialului economic si turistic al orasului Eforie, atat pe piata interna cat si pe pietele externe, prin utilizarea eficienta a resurselor.

Planul analizat are legatura cu Master plan “Protectia si reabilitarea zonei costiere” Versiunea V8. Septembrie 2012/ Halcrow a CH2M HILL COMPANY (A.N. Apele Romane, Administratia Bazinala de Apa Dobrogea-Litoral).

Proiectul cel mai important in raport cu planul analizat este „REDUCEREA EROZIUNII COSTIERE FAZA II (2014 - 2020)”, avand ca beneficiar: ADMINISTRATIA NATIONALA „APELE ROMANE”, prin ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA „DOBROGEA LITORAL”.

Proiectul consta in investitii pentru protectia impotriva eroziunii costiere care se vor implementa pentru fiecare zona studiata in parte. Scopul proiectului este de a asigura un sistem de protectie costiera care sa reduca riscurile de eroziune si inundabilitate potential asociate.

Lucrarile necesare pentru a indeplini acest scop constau, pe scurt, din:

- ❖ Demolarea / eliminarea de structuri existente, care nu-si mai ating scopul pentru care au fost construite – si anume acela de a proteja litoralul romanesc impotriva fenomenului de eroziune;
- ❖ Construirea de noi structuri costiere (structuri costiere de larg, submerse si/sau emerse, aparari de mal, faleze de protectie a tarmului) cu scopul de a:
  - proteja litoralul romanesc, terenurile adiacente si ecosistemele de uscat si marine impotriva fenomenului de eroziune;
  - proteja infrastructura economica si obiectivele sociale periclitare de procesele de eroziune marina;
- ❖ Extinderea plajelor prin innisipare, respectiv implementarea unui program integrat de monitorizare a zonei costiere care sa vina in sprijinul operatiunilor si lucrarilor de intretinere, pe termen mediu si lung.

Lucrarile vor viza atat tarmul emers, cat si tarmul submers precum si activitati de innisipare pe suprafete extinse, care vor avea ca rezultat modificarea structurii actuale a tarmului si fundului.

Proiectul prevede implementarea lucrarilor esalonat, incepand cu zonele de Nord si Centru, continuand cu zona de sud a litoralului.

Pe fiecare zona in parte, se impun lucrari ce constau in lucrari privind structurile costiere, reabilitarea sau constructia de noi faleze, aparari de mal si se inchid prin innisiparea artificiala a zonelor propuse.

## **CAPITOLUL 6 – CONTINUTUL SI OBIECTIVELE PLANULUI DE URBANISM**

### **VI. 01 Principii avute in vedere la elaborarea planului**

Prezenta documentatie analizeaza si stabileste reglementarile specifice pentru amplasarea si realizarea obiectivului de investitie: „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL.

Scopul prezentei documentatii consta in modificarea **reglementarilor urbanistice aprobate** pentru terenul situat in orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, cod postal 905360, Taluz Faleza zona-“Capul Turcului”, nr. Cad. 572, Jud. Constanta, identificat prin planurile de situatie, in temeiul documentatiei de urbanism din faza Planul Urbanistic General – zona IX A, IX B, VIIIA, VIIA - aprobata prin Hotararea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002.

La elaborarea PUZ-ului s-a pus accent pe urmatoarele aspecte relevante:

- starea actuala a mediului si evolutia sa in situatia neimplementarii planului;
- probleme de mediu existente care sunt relevante pentru plan, cum ar fi ariile naturale protejate, eroziunea costiera;
- gradul de afectare a biodiversitatii si al ecosistemelor din zona, ca urmare a adoptarii si implementarii planului;
- potentiale efecte semnificative asupra mediului, respectiv a fiecarui factor de mediu: solul, apa, aerul, factorii climatici, peisajul dar si asupra aspectelor legate de populatie si sanatatea umana precum si asupra relatiilor dintre toti acesti factori de mediu;
- masuri propuse pentru a preveni, reduce si compensa efectele adverse identificate asupra mediului;
- masuri avute in vedere pentru monitorizarea efectelor semnificative ale implementarii planului, in concordanta cu art. 27 din H.G. nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe.

S-a avut in vedere, in alegerea acestui plan, posibilitatile de valorificare ale cadrului natural, vecinatatea cu Marea Neagra si potentialul economic al zonei, tinand cont de conditiile de fundare ale terenului, dar si adaptarea la conditiile climaterice specifice amplasamentului.

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu investitorii prevede pentru zona studiata obiectivele preconizate a fi atinse in cadrul prezentului plan, legate de dezvoltarea echilibrata a zonei, cu facilitati atat pentru domeniul public cat si cel privat.

#### **a. Surse Documentare Si Cadru Legislativ Privind Proiectarea Urbana**

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al orasului Eforie, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.71 din 04.2002;
- Regulamentul general de urbanism aprobat, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/ 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/ 1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN MT 49/ 1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme în localități urbane;
- HCJC nr.152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanta;
- Master plan “Protecția și reabilitarea zonei costiere” Versiunea V8. Septembrie 2012/ Halcrow a CH2M HILL COMPANY (A.N. Apele Române, Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral);
- Studiu de însorire

P.U.Z.-ul are un caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate necesare atingerii obiectivelor sale.

P.U.Z.-ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale P.U.Z., strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții, ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile P.U.Z.

Prin Planul urbanistic zonal se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în procesul de realizare a investiției pe amplasamentul studiat.

Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Ordinului 233/2016, Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.

#### **b. Solicitari ale temei program**

Obiectul lucrării constă în realizarea unei investiții în scopul amenajării „FALEZEI EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, pentru rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice în zona.

În funcție de politica de dezvoltare urbană a administrației locale, se consideră oportun a se rezolva în cadrul Planului Urbanistic Zonal următoarele obiective principale:

Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor;

- Asigurarea accesului la infrastructură;



**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

- Utilizarea eficienta a terenurilor;
- Diversificarea functiunilor admise, prin extinderea acestora cu alte functiuni compatibile cu functiunea dominanta, turismul, si anume: servicii de interes local/general, comert, birouri, spatii wellness (termale si balneo-terapeutice).
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T. si C.U.T. si a suprafetei maxim edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de inaltime, prin corelare cu cerintele functionale;
- Respectarea prevederii legii Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014 (M.Of. nr.127/2014) privind mediul de viață al populației, CAP. I- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art.3 cu privire la insorire.

## **VI. 02 Lucrari propuse**

Lucrarile propuse constau in amenajarea „FALEZEI EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” CENTRU WELLNESS, THERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL.

In abordarea sistematica a analizei teritoriului, in scopul valorificarii potentialului terenului studiat, s-a avut in vedere respectarea solicitarilor impuse prin tema de program, enumerate anterior.

O particularitate a solutiei analizate, asa cum reiese din planșa de reglementari urbanistice, este posibilitatea dezvoltarii urbane a intregii zone odata cu realizarea investitiei pe terenul studiat.

### **Zonificarea functionala – reglementari, indici urbanistici propusi**

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor in vigoare pe baza documentatiilor de tip P.U.D. sau P.U.Z.

### **ZONA MIXTA ACTIVITATI BALNEARE SI TURISTICE**

Activitati organizate de catre operatori economici, ce detin structuri de primire turistica cu functiuni de agrement, respectiv cluburi, cazinouri, instalatii, echipamente si dotari specifice agrementului turistic si practicarii sporturilor, parcuri de distractii si alte asemenea. Se regasesc (dupa caz) ansambluri de constructii si amenajari ce cuprind atat structuri de primire turistica cu functiuni de cazare, alimentatie publica, agrement, etc., cat si structuri de primire turistica cu functiuni de tratament balnear, folosind factori naturali de cura\*, de asemenea locatii cu dotari specifice de tip SPA, avand produse, servicii si echipamente cu efecte curative, profilactice, de recuperare si/sau crestere a starii de bine fizice si/sau mentale.

#### **Nota**

\* Deoarece zona care a generat PUZ-ul, dar si restul zonei studiate de 24 ha din UAT, Eforie trebuie sa fie in concordanta cu OUG 202/ 2002 actualizata, privind gospodaria integrata a zonei costiere, este obligatoriu ca intr-un regulament de urbanism pentru faza PUZ sa se treaca structurile de primire turistica (pensiuni, hoteluri, etc..) care au facilitati de tratament balnear.

In cadrul unei documentatii PUZ nu se pot face referiri la detalierea constructiilor ce se vor realiza ulterior, dar acestea trebuie sa respecte conditiile impuse prin Regulamentul de Urbanism si

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

reglementarile stabilite prin PUZ. Probabil ca si aceste noi structuri turistice ce se pot construi in limitele PUZ-ului analizat vor utiliza cure de tratament clasic folosit la hotelurile din UAT Eforie ( Europa, Miraj, Steaua de Mare, etc), iar resursele naturale ce probabil vor fi folosite cel mai mult, vor fi apa de mare, apa si namolul de Techirghiol, apa termala, etc..

**M - Subzona activitati balneare, turistice, comerciale si de cazare si altele complementare**

**UTILIZARI ADMISE:**

- spatii libere cu utilizare in scopuri terapeutice (parcuri, terenuri sport, zone pentru cura de teren, etc.);
- sedii/ birouri ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, consultanta si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul;
- restaurant, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- centre SPA si wellness cu efecte curative, profilactice si de recuperare;
- unitati dedicate tratamentelor balneare folosind factori naturali de cura;
- hoteluri, pensiuni si alte asemenea;
- amenajari promenada cu utilizarea eficienta a punctelor de belvedere ale cadrului natural;
- parcaje;
- alte servicii complementare cu rol in sustinerea activitatii balneo-turistice.

**Valorificarea cadrului natural**

Se vor exploata posibilitatile de valorificare ale cadrului natural: se va pune in valoare apropierea de Marea Neagra si se va lua in considerare si legatura cu zonele turistice ale litoralului, apropierea de lacul Techirghiol, etc..

**Circulatii propuse**

In cadrul prezentei documentatii, se propune ca accesul carosabil pe lotul ce a generat proiectul, sa se realizeze din str. Tudor Vladimirescu, str. Munteniei si a aleilor de acces (drumuri de pamant) ce realizeaza legatura dintre carosabilul existent si zona de plaja.

De asemenea locurile de parcare se vor realiza exclusiv pe proprietate privata si conform normelor in vigoare, Hotararea nr. 525/ 27.06.1996, in vederea satisfacerii numarului locurilor de parcare necesare raportat la functiunile propuse si numarul preconizat de utilizatori.

**Dezvoltarea echiparii edilitare**

In prezent, zona nu dispune de echipamente tehnico-edilitare.

In aceasta etapa, sunt stabilite retelele tehnico-edilitare existente sau nu pentru zona care a generat PUZ conform avizelor de utilitati. Se prefigureaza pe plan retele care sunt in vecinatatea acestuia si se propune ca viitoarele retele tehnico-edilitare sa fie corelate si racordate la retelele existente in urma unor studii de specialitate.

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

In aceasta etapa Avizul Raja nr. 2025/ 69566/ 07.07/ 2021 specifica urmatoarele:

*„ Pe str. Mihai Eminescu exista conducta de distributie apa Dn.200mm OL si colectorul menajer Dn.200mm BZ.*

*Pe str. Dezrobirii exista conductele de distributie de apa Dn.160mm PEHD, Dn.100mm OL, colectoarele menajere Dn.315mm PVC-KG, Dn.250mm BZ si colectorul pluvial Dn.800mm AZB.*

*Pe str. Ion Voda cel Cumplit exista colectorul menajer Dn.250mm BZ.*

*Pe str. Transilvaniei exista colectorul menajer Dn.250mm AZB.*

*Pe str. Munteniei exista colectorul menajer Dn.250mm AZB si colectorul pluvial Dn.400mm AZB-care trece prin proprietati si deverseaza apele pluviale in mare.*

*Pe Bld. Zorilor exista conductele de refulare Dn.700mm GRP PAFSIN, Dn.800mm PREMO, cu deversare in mare.*

*Pentru zona propusa spre dezvoltare vor fi prevazute retele de canalizare menajere si pluviale cu deversare direct in Statia de Epurare din Eforie Sud.”*

Dezvoltarea de retele si bransamentele se vor realiza conform specificatiilor avizelor institutiilor de specialitate si a normelor legislative specifice in vigoare.

#### **Lucrari aprobate pentru protectia mediului**

In zona studiata nu s-au identificat lucrari aprobate cu privire la protectia mediului.

Singurele documentatii ce fac referire si la zona propusa spre studiu: Master plan “Protectia si reabilitarea zonei costiere” Versiunea V8. Septembrie 2012/ Halcrow a CH2M HILL COMPANY (A.N. Apele Romane, Administratia Bazinala de Apa Dobrogea-Litoral), ce prevede modalitati de prevenire a erodarii liniei de mal.

#### **Investitia propusa si justificarea acesteia**

Zona Eforie – Techirghiol este destinatia turistica a familiilor, in cautarea unei vacante de vara, nu doar relaxanta, odihnitoare, dar capabila sa ofere un pachet turistic diversificat, incluzand tratament balnear, revigorare, refacere, spa, wellness.

Planul propus, ce urmareste dezvoltarea activitatilor balneo-turistice, prezinta caracteristici deosebite atat la nivelul zonei de studiu, indeosebi la nivelul orasului Eforie dar si raportat la nivelul zonei de coasta. De asemenea, impactul economic va fi considerabil in special pentru orasul Eforie Sud.

Initiatorul S.C. PROMOTION S.R.L. FILIALA BLAJ propune construirea unui ansamblu cu functiunea principala de centru de sanatate termal si balneo-terapeutic, functiuni completate de dezvoltare a unui centru de afaceri, constructii de cazare turistica: hoteluri si alte asemenea, spatii comerciale si de loisir, spatii verzi.

- *Functiunile propuse vizeaza - unitati de cazare turistica, sedii si birouri, spatii comerciale si de alimentative publica, spatii wellness si SPA (termal si balneo-terapeutic);*

- *Regimul de inaltime propus, prevede ca intregul ansamblu sa se desfasoare pe toata suprafata falezei ce se incadreaza in limita de proprietate - urmarind linia tarmului, cu spatii publice incastrate in mal si dominante pe plan vertical, cu functiuniunile anterior mentionate, volume ce vor “juca” pe inaltime pe terenul terasat al zonei din care face parte.*

**RMH=P+20 (75 m)**

**P.O.T. maxim propus = 85%** (avand in vedere curbele de nivel ce definesc caracterul terenului ce a generat P.U.Z.)

**C.U.T. maxim propus= 4.0 mp/ A.D.C.** (maximul admis conform normelor in vigoare, avand in vedere faptul ca terenul nu beneficiaza de indicatori urbanistici conform P.U.G. Eforie aprobat 71/ 04.2002).

**Investitia va fi realizata exclusiv din fonduri proprii**, fara implicarea autoritatii publice locale.

Planul urbanistic zonal va reorganiza incinta, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural si va stabili reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor si materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege, asupra zonei ce face obiectul documentatiei P.U.Z..

### **Obiectivele Planului Urbanistic Zonal**

Funciunile propuse sa fie compatibile cu caracterul zonei, cu functiunea predominanta a vecinatatilor si cu respectarea principalelor obiective ale activitatii de urbanism:

- **imbunatirea conditiilor de viata** prin eliminarea disfunctionalitatilor, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice si locuinte si functiuni ce deservesc nevoile tuturor locuitorilor/ utilizatorilor;

- **utilizarea eficienta a terenurilor, in acord cu functiunile urbanistice adecvate;** extinderea controlata a zonelor construite;

- **asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat.**

Reglementarile operationale propuse prin PUZ, necesare coordonarii dezvoltarii urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spatiala echilibrata, la protectia patrimoniului natural si construit, la imbunatirea conditiilor de viata, precum si la asigurarea coeziunii teritoriale, respectand prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificarile ulterioare.

Reglementarile urbanistice propuse ilustreaza si vin in intampinarea tendintelor de dezvoltare ale zonei.

**REGLEMENTARI URBANISTICE aferente lotului ce a generat P.U.Z., identificat cu N.C.= 572 si situat in Statiunea Eforie Sud, Taluz Faleza - Zona „Capul Turcului”, in suprafata totala de 54984,20 mp, conform masuratori:**

- P.O.T. max. propus= 85%
- C.U.T.max. propus= 4.0 mp./ A.D.C.
- R.H.max. propus= P+20E (75.00 m inaltime volum).

Funciunile propuse vizeaza - unitati de cazare turistica, sedii si birouri, spatii comerciale si de alimentatie publica, spatii wellness si SPA (termal si balneo-terapeutic).

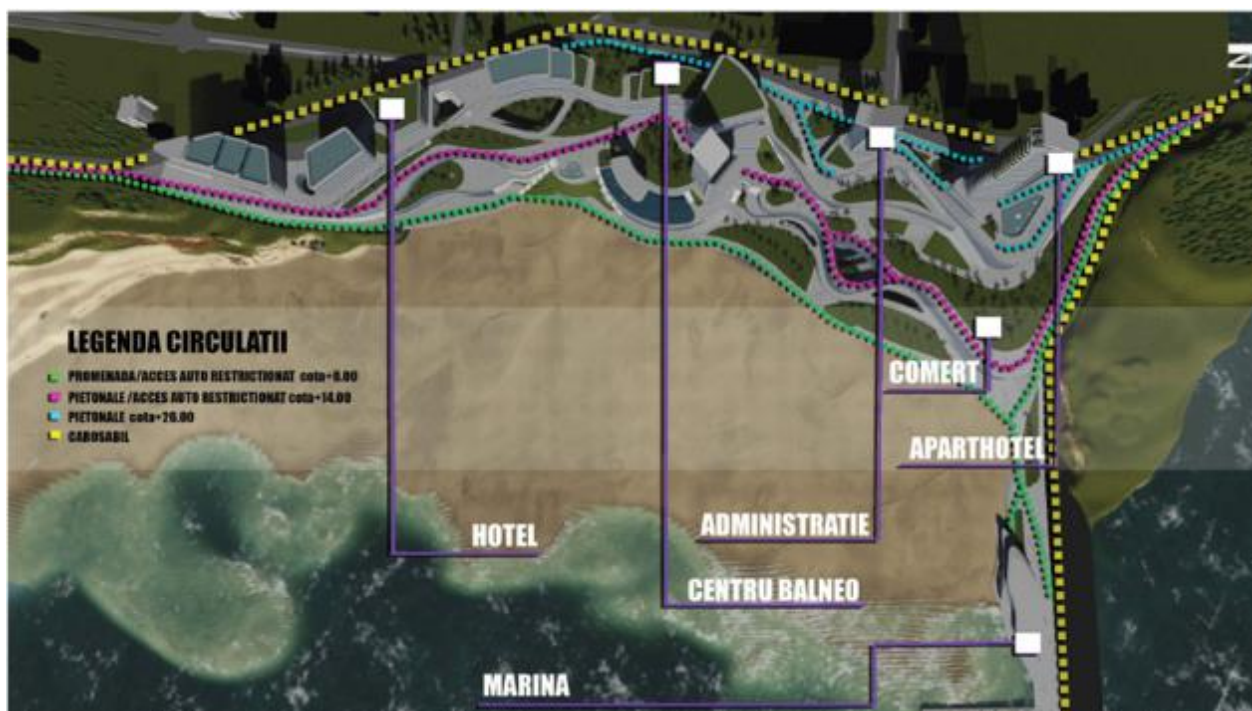
**BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA SI SITUATIE PROPUSA**

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>			
<b>La nivel de teren care a generat P.U.Z.</b>			
<b>Nr.crt.</b>	<b>Zonificare functionala</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Suprafata (%)</b>
1	Teren neamenajat si neconstruit -Zona Taluz	52436	95,3
2	Drum de halaj/Circulatie ocazionala	1974	3,6
3	Platforme betonate/Circulatii spontane	574	1,1
4	<b>TOTAL</b>	<b>54984</b>	<b>100</b>
<b>BILANT TERITORIAL PROPUS</b>			
<b>La nivel de teren care a generat P.U.Z.</b>			
<b>Nr.crt.</b>	<b>Zonificare functionala</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Suprafata (%)</b>
1	Unitati de cazare, spatii comerciale, birouri si alei pietonale/ocazional carosabile	46508	84,7
2	Spatii verzi pe sol	5632	10,2
3	Circulatii carosabile/pietonale aferente spatiului public	2844	5,1
4	<b>TOTAL</b>	<b>54984</b>	<b>100</b>

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>			
<b>La nivel zona studiata</b>			
<b>Nr.crt.</b>	<b>Zonificare functionala</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Suprafata (%)</b>
1	Taluz (spatii verzi neamenajate , platforme, teren nevalorificat)	116714	45,92
2	Circulatii carosabile	15627	6,5
3	Circulatii pietonale	6621	5,51
5	Spatii verzi amenajate	6289	26
6	Proprietati private	94749	39,47
7	<b>TOTAL</b>	<b>240000</b>	<b>100</b>
<b>BILANT TERITORIAL PROPUS</b>			
<b>La nivel de zona studiata</b>			
<b>Nr.crt.</b>	<b>Zonificare functionala</b>	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>Suprafata (%)</b>
1	Taluz (Spatii verzi neamenajate, pltaforme, teren nevalorificat)	48715	20,39
2	Circulatii carosabile	29202	12,1
3	Circulatii pietonale	17777	7,4

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
 TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
 Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
 Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

4	Spatii verzi amenajate	12837	5,34
5	Unitati cazare, spatii comerciale, birouri si alei pietonale/ocasional carosabile	46508	19,37
6	Proprietati private	84961	35,4
7	<b>TOTAL</b>	<b>240000</b>	<b>100</b>



Nota: Figura de mai sus cuprinde o ilustrare pentru o zona denumita „Marina” din afara zonei amplasamentului, pentru o posibila viziune de dezvoltare ulterioara prin constructia structurilor hidrotehnice (diguri) in dreptul zonei care a generat PUZ. Zona denumita Marina nu face parte din zona studiata in PUZ si are caracter orientativ, neexistand coordonate Stereo '70 pentru aceasta.



*Prezentare concept*

*Sectiuni plan*





*Sectiuni plan*

### **Spatii libere si spatii plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Procentele minimale mentionate mai sus reprezinta raportul dintre suprafata aferenta spatiilor verzi si suprafata terenului detinuta de investitor/ beneficiar, cu mentiunea ca investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafata de spatiu verde astfel:

- pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcarilor aferente;
- pe suprafata fatadelor constructiilor (suprafete verticale);
- pe suprafata teraselor/acoperisului.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca si gradini de fatada.

Pentru fiecare teren se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare. În acest sens, se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.

### **Asigurarea unei insoiri optime**

În urma studiului de însoire făcut pentru "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI" se poate observa că atât



imobilele propuse cat si cele invecinate existente au asigurata insorirea de minim 1,5 ore pe zi la solstitiul de iarna (21-22 decembrie).

Astfel se poate concluziona faptul că se asigura insorirea incaperilor de locuit, de pe toate fatadele care se invecineaza, de la toate nivelurile, atat din cladirea propusa, pe o durata de minim 1,5 ore/zi (cf. OMS 119) la solstitiul de iarna (21-22 decembrie). De asemenea se asigura insorirea incaperilor cu functiunea de turism, pe o durata de minim 2 ore/zi in ziua de referinta de 21 octombrie (cf. NP 79).

Totodata ansamblul propus asigura insorirea de minim 1,5 ore pe zi la solstitiul de iarna tuturor cladirilor invecinate cu functiuni diverse (de locuire si turism).

Prin Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul de Urbanism aferent acestuia vor fi evidentiata circulatiile majore, vor fi reglementate functiunile admise si suprafetele maxime posibil de ocupat de viitoare constructii care se pot edifica conform indicatorilor urbanistici CUT si POT, suprafetele spatiilor verzi obligatorii in procente din suprafata terenurilor, regimul maxim de inaltime admis pentru constructiile viitoare, retrageri, aliniamente, zone de protectie prevazute, retelele edilitare, etc.

**In concluzie in aceasta etapa (PUZ) nu exista nici un fel de proiecte privind constructiile viitoare, mobilarea urbanistica reprezentata in plansa de ilustrare avand doar un caracter orientativ.**

Proiectele pentru constructiile viitoare se fac pentru obtinerea Autorizatiilor de Constructie si au proceduri diferite atat din punct de vedere urbanistic respectiv urmeaza faza DTAC (Documentatie Tehnica pentru obtinerea Autorizatiei de Construire) in care exista proiectul cladirii si/ sau cladirilor care se doresc a fi construite si toate informatiile la care faceti referire. Acestea pot fi facute in etape diferite fara a face abatere de la reglementarile stabilite prin documentatia de urbanism. Aceste proiecte nu trebuie sa respecte mobilarea urbanistica si echiparea edilitara prezentate ca o viziune posibila in faza PUZ.

Proiectele viitoare vor trebui sa respecte in totalitate Regulamentul de Urbanism si prevederile PUZ aprobat.

## **CAPITOLUL 7 – RELATIA PLANULUI ANALIZAT CU ALTE PLANURI SI PROGRAME, OBIECTIVE DE MEDIU**

Nu este cazul.

## **CAPITOLUL 8 – IMPLEMENTAREA LEGISLATIEI DE MEDIU**

Prezentul Plan Urbanistiz Zonal cuprinde regulamente privind dezvoltarea zonelor construite si neconstruite – prescriptii si recomandari si a fost intocmit conform:

- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Ordonanta de Guvern nr. 57/29.06.2007 – Regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice cu modificarile si completarile ulterioare, actualizata;
- Ordonanta de Guvern nr. 47/2000 privind stabilirea unor masuri de protectie a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial

### **Recomandari**

La baza criteriilor de interventie si a reglementarilor propuse prin prezenta documentatie, trebuie sa stea urmatoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltari urbane corelata cu necesitatile actuale ale pietei, cu legislatia in vigoare si cu tendintele de dezvoltare urbana ale orasului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate si aprobate pentru acea zona;
- rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere si a problemelor legate de mediu;
- realizarea unui studiu de insorire;
- coordonarea PUZ cu Studiul istoric de fundamentare si propunerile din PUG in curs de actualizare, protejarea valorilor evidentiate;

Principala categorie de interventie in vederea sustinerii programului de dezvoltare o reprezinta corelarea prevederilor PUG cu functiunea existent

In urma avizelor si acordurilor de la institutiile responsabile, conform certificatului de urbane si tuturor documentelor emise ulterior se vor stabili prescriptii si recomandari cu privire la implementarea legislatiei de mediu.

**CAPITOLUL 9. – Pentru planurile care intra sub incidenta prevederilor art. 28 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 49/2011, cu modificarile si completarile ulterioare, memoriul va fi completat cu urmatoarele**

**a) Descrierea succinta a planului si distanta fata de aria naturala protejata de interes comunitar, precum si coordonatele geografice (Stereo 70) ale amplasamentului planului**

Planul Urbanistic Zonal (PUZ) „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” CENTRU WELLNESS, THERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL” este amplasat in intravilanul orasului Eforie in proximitatea zonei de Faleză - “Capul Turcului” avand acces facil dinspre Str. Tudor Vladimirescu si str. Munteniei ce faciliteaza legatura cu DN39; de asemenea amplasamentul se afla la scurta distanta de Primaria orasului Eforie.

In conformitate cu Certificatul de urbanism n r. 374/19.10.2020 prelungit pana la data de 18.10.2023, in temeiul documentatiei de urbanism din faza Planul Urbanistic General – zona IX A, IX B, VIIIA, VIIA - aprobata prin Hotararea Consiliului Local Eforie nr. 71/2002, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul precum si ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii 350/2001 se certifica:

Terenul ce a generat PUZ in suprafata totala de 54.984,2 m<sup>2</sup> (masurat), identificat cu nr. Cadastral 572, in scris in Cartea funciara a UAT Eforie sub nr. 101014 este detinut de catre S.C. PROMOTION S.R..L, conform Hotarare Judecatoreasca nr. 22150/06.10.2010 emisa de Judecatoria Constanta (act administrativ nr. 160 din 04.03.2011 emis de Tribunalul Constanta).

Terenul are ca folosinta actuala conform Certificatului de urbanism: altele, teren neconstruit, si conform extrasului de carte funciara Nr. 118100/05.08.2021 folosinta de curti constructii.

Terenul face parte din zona de impozitare A.

#### **Regimul tehnic**

- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: Zona IX A - locuinte de vacanta, turism, tratament balnear, alimentatie publica, comert, agrement, sport, port agrement, distractii.
- Destinatii admise cu conditionari: orice interventie va necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile L 137/1995 si normelor aferente.
- Destinatii interzise: Anexe-Spatii de inchiriat din materiale combustibile si fara grupuri sanitare, functiuni comerciale si servicii profesionale sau care produc poluare, orice activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructii provizorii, anexe pentru cresterea animalelor, depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane, depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

substante inflamabile sau toxice, activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, statii de betoane, autobaze, statii de intretinere auto si spalatorii chimice, lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Reglementari extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- zone protejate: nedefinit in RLU, in conformitate cu avizele solicitate si legislatia actuala;
- interdictii permanente: construirea oricarei constructii sau amenajari fara consolidarea taluzului si fara a intruni conditiile de alimentare cu apa si canalizare;
- interdictii temporare de construire: nu se executa lucrari in perioada sezonului estival (15 mai - 15 septembrie).

- Procentul de ocupare a terenului (POT): se va stabili prin studiu si documentatie de urbanism.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): se va stabili prin studiu si documentatie de urbanism;

Suprafata terenului ce genereaza P.U.Z.: 54.984 m<sup>2</sup>. Zona studiata in cadrul documentatiei de tip P.U.Z. insumeaza o suprafata de aprox. 240.000mp.

#### **Zonificarea functionala – reglementari, indici urbanistici propusi**

Eliberarea autorizatiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice si cu avizele ministerelor tutelare, conform legilor in vigoare pe baza documentatiilor de tip P.U.D. sau P.U.Z..

#### **ZONA MIXTA ACTIVITATI BALNEARE SI TURISTICE**

Activitati organizate de catre operatori economici, ce detin structuri de primire turistica cu functiuni de agrement, respectiv cluburi, cazinouri, instalatii, echipamente si dotari specifice agrementului turistic si practicarii sporturilor, parcuri de distractii si alte asemenea. Se regasesc (dupa caz) ansambluri de constructii si amenajari ce cuprind atat structuri de primire turistica cu functiuni de cazare, alimentatie publica, agrement, etc., cat si structuri de primire turistica cu functiuni de tratament balnear, folosind factori naturali de cura\*, de asemenea locatii cu dotari specifice de tip SPA, avand produse, servicii si echipamente cu efecte curative, profilactice, de recuperare si/sau crestere a starii de bine fizice si/sau mentale.

#### **Nota**

\* Deoarece zona care a generat PUZ-ul, dar si restul zonei studiate de 24 ha din UAT, Eforie trebuie sa fie in concordanta cu OUG 202/ 2002 actualizata, privind gospodaria integrata a zonei costiere, este obligatoriu ca intr-un regulament de urbanism pentru faza PUZ sa se treaca structurile de primire turistica (pensiuni, hoteluri, etc..) care au facilitati de tratament balnear.

In cadrul unei documentatii PUZ nu se pot face referiri la detalierea constructiilor ce se vor realiza ulterior, dar acestea trebuie sa respecte conditiile impuse prin Regulamentul de Urbanism si reglementarile stabilite prin PUZ. Probabil ca si aceste noi structuri turistice ce se pot construi in limitele PUZ-ului analizat vor utiliza cure de tratament clasic folosit la hotelurile din UAT Eforie (

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

Europa, Miraj, Steaua de Mare, etc), iar resursele naturale ce probabil vor fi folosite cel mai mult, vor fi apa de mare, apa si namolul de Techirghiol, apa termala, etc..

**M - Subzona activitati balneare, turistice, comerciale si de cazare si altele complementare**

**UTILIZARI ADMISE:**

- spatii libere cu utilizare in scopuri terapeutice (parcuri, terenuri sport, zone pentru cura de teren, etc.);
- sedii/ birouri ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, consultanta si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul;
- restaurant, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- centre SPA si wellness cu efecte curative, profilactice si de recuperare;
- unitati dedicate tratamentelor balneare folosind factori naturali de cura;
- hoteluri, pensiuni si alte asemenea;
- amenajari promenada cu utilizarea eficienta a punctelor de belvedere ale cadrului natural;
- parcaje;
- alte servicii complementare cu rol in sustinerea activitatii balneo-turistice.

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
 TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
 Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
 Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

**Coordonatele punctelor de contur ale amplasamentului studiat:**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	N	E	
1	287747.615	793022.207	61.152
2	287727.562	792964.436	50.937
3	287714.414	792915.225	432.847
4	287296.641	793028.461	10.387
5	287286.500	793030.708	4.178
6	287285.390	793026.680	14.898
7	287271.016	793030.596	4.378
8	287272.166	793034.820	75.872
9	287198.733	793053.902	13.125
10	287195.344	793041.222	28.155
11	287168.005	793047.950	8.089
12	287170.015	793055.785	58.456
13	287113.675	793071.370	4.283
14	287111.596	793075.115	127.258
15	286988.408	793107.043	198.973
16	286796.613	793160.006	165.898
17	286636.728	793204.264	31.524
18	286647.500	793233.890	61.558
19	286670.471	793291.001	27.014
20	286665.331	793317.521	17.415
21	286667.945	793334.739	79.008
22	286701.926	793406.066	108.777
23	286737.448	793508.880	11.467
24	286747.495	793503.352	20.344
25	286762.407	793489.513	31.587
26	286785.511	793467.973	56.897
27	286825.399	793427.399	7.472
28	286832.521	793425.139	36.561
29	286862.583	793404.330	26.405
30	286885.080	793390.506	73.777
31	286948.871	793353.442	37.267
32	286981.871	793336.127	26.409
33	287002.655	793319.834	15.293
34	287014.952	793310.743	8.597
35	287020.641	793304.297	62.188
36	287073.451	793271.457	71.206

37	287133.970	793233.938	46.448
38	287176.942	793216.308	19.737
39	287196.153	793211.783	21.133
40	287217.036	793215.021	30.275
41	287246.007	793223.809	58.952
42	287303.500	793236.843	73.150
43	287375.035	793252.130	29.992
44	287404.514	793257.652	32.017
45	287435.861	793264.166	41.333
46	287476.874	793269.301	6.052
47	287482.575	793271.332	6.262
48	287488.807	793270.720	20.842
49	287509.490	793268.148	13.580
50	287513.506	793255.175	20.298
51	287518.953	793235.621	11.996
52	287522.445	793224.144	12.481
53	287526.036	793212.191	10.194
54	287529.318	793202.540	11.060
55	287533.883	793192.466	8.136
56	287538.329	793185.652	9.751
57	287544.386	793178.010	33.136
58	287565.420	793152.406	28.415
59	287583.656	793130.615	20.105
60	287596.690	793115.307	12.625
61	287605.382	793106.150	21.073
62	287622.043	793093.247	34.798
63	287650.119	793072.688	17.865
64	287664.625	793062.261	14.057
65	287676.458	793054.672	12.595
66	287686.919	793047.658	9.987
67	287695.545	793042.624	3.767
68	287698.976	793041.069	20.400
69	287718.021	793033.758	20.888
70	287737.410	793025.989	10.883

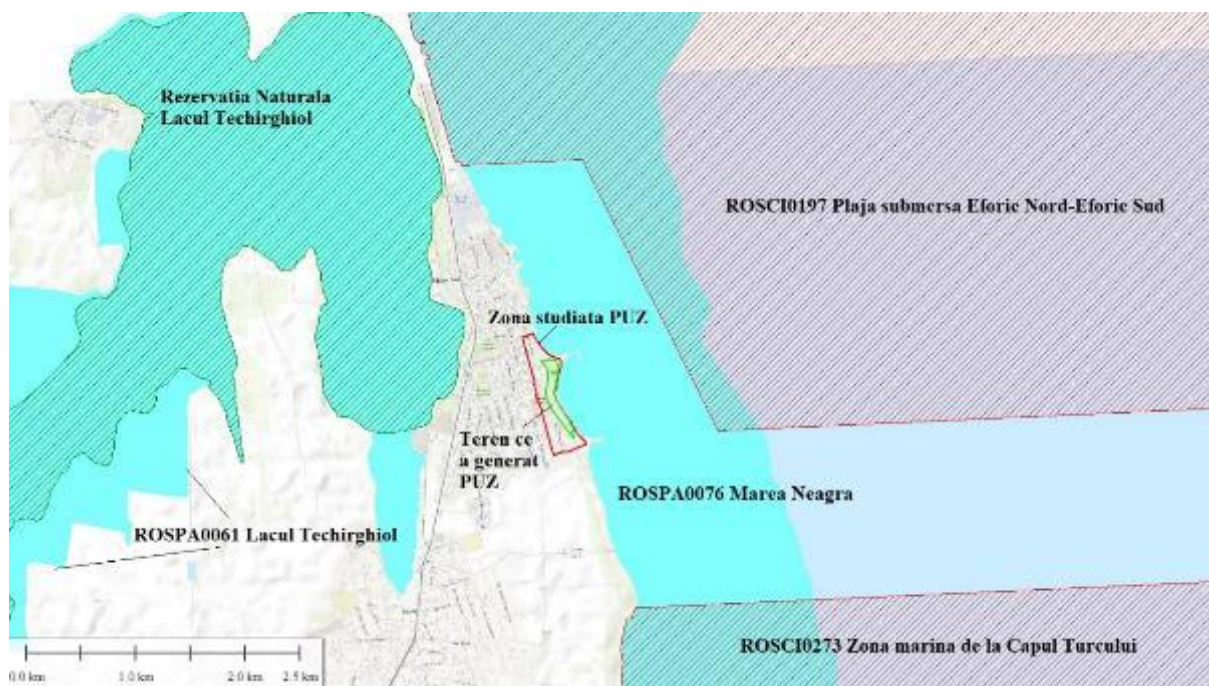
S(1)=233325.98mp P=2813.937m

Distantele masurate in linie dreapta de la planul analizat si pana la cele mai apropiate arii naturale protejate sunt:

- 6.7 m de la limita PUZ pana la ROSPA0076 Marea Neagra
- 991 m de la limita PUZ pana la ROSCI0197 Plaja submersa Eforie Nord-Eforie Sud
- 1.55 km de la limita PUZ pana la ROSCI0273 Zona marina de la Capul Tuzla
- 524 m de la limita PUZ pana la limita comuna a ROSPA0061 Lacul Techirghiol si Rezervatia Naturala Lacul Techirghiol

Distantele masurate in linie dreapta de terenul ce a generat PUZ pana la cele mai apropiate arii naturale protejate sunt:

- 18.7 m de la terenul ce a generat PUZ pana la ROSPA0076 Marea Neagra
- 1.04 km de la terenul ce a generat PUZ pana la ROSCI0197 Plaja submersa Eforie Nord-Eforie Sud
- 1.64 km de la terenul ce a generat PUZ pana la ROSCI0273 Zona marina de la Capul Tuzla
- 730 m de la terenul ce a generat PUZ pana la limita comuna a ROSPA0061 Lacul Techirghiol si Rezervatia Naturala Lacul Techirghiol



*Amplasarea zonei studiate fata de ariile naturale protejate*

**b) Numele si codul ariei naturale protejate de interes comunitar**

**Ariile naturale de interes comunitar din zona planului sunt:**

- ROSPA0076 Marea Neagra
- ROSPA0061 Lacul Techirghiol

**c) Prezenta si efectivele/suprafetele acoperite de specii si habitate de interes comunitar din zona planului;**

Planul analizat este situat in intravilanul orasului Eforie, pe un teren cu folosinta actuala de teren neconstruit in conformitate cu C.U. nr. 374/19.10.2020.

**Pe amplasamentul analizat (teren ce a generat PUZ) este intalnit un habitat puternic antropizat, reprezentat de teren neamenajat si neconstruit -Zona taluz, drum de halaj, platforme betonate. Acest habitat antropic este complet lipsit de valoare conservativa, vegetatia specifica fiind un amestec de specii ruderales ierboase si specii lemnoase.**

Pe amplasament **nu sunt prezente habitate de interes comunitar**, aspect justificat si prin faptul ca amplasamentul nu face parte dintr-un Sit de Importanta Comunitara, cel mai apropiat sit fiind situl marin ROSCI0197 Plaja submersa Eforie Nord-Eforie Sud, la o distanta de peste 990 m.

**In zona studiata PUZ poate fi de asemenea intalnit un habitat puternic antropizat.**

Vegetatia din zona amplasamentului studiat a fost supusa in trecut unor presiuni antropice importante rezultate din activitatile socio-economice desfasurate. Printre consecintele acestor activitati asupra biodiversitatii se numara disparitia habitatelor naturale si inlocuirea lor

cu cele puternic antropizate, dominanta speciilor ruderales (buruieni), prezenta covarsitoare a speciilor antropofile si oportuniste care de multe ori au un caracter invaziv.

**Prin implementarea PUZ, nu vor fi afectate habitate naturale, raritati floristice inscrise in listele rosii nationale sau in Cartea Rosie a Plantelor Vasculare sau taxoni protejati prin O.U.G. 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare, deoarece toate aceste elemente cu valoare conservativa ale biodiversitatii lipsesc de pe amplasment.**

### ***Informatii despre flora locala***

Flora in zona de studiată este reprezentata preponderent de specii de plante ierboase, iar pe langa acestea se intalnesc si specii lemnoase (arbori si arbusti).

In ceea ce priveste compozitia floristica din zona studiată PUZ mentionam ca **nu au fost identificate specii protejate, mentionate in O.U.G. 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare**, precum si faptul ca zona analizata **nu este inclusa intr-un Sit de Importanta Comunitara (SCI) sau in vreo arie naturala protejata la nivel national sau local.**

Vegetatia ruderala, alaturi de cea segetala reprezinta o vegetatie tipica, influentata sau chiar determinata de om si animale. Acest tip de vegetatie este alcatuita din buruieni care se gasesc in apropierea asezarilor omenesti, spatii virane (vegetatia ruderala). Astfel in zona studiată se regasesc buruieni precum: coada vacii (*Echium italicum*), traista ciobanului (*Capsella bursa-pastoris*), papadie (*Taraxacum officinale*), sugel puturos (*Lamium purpureum*), stevie (*Rumex patientia*), iarba grasa (*Portulaca oleracea*), patlagina cu frunze inguste (*Plantago lanceolata*), obsiga (*Bromus sterilis*), turita (*Galium aparine*), nalba (*Malva sylvestris*), rochita randunicii (*Convolvulus arvensis*), holera (*Xanthium spinosum*), cornuti (*Xanthium italicum*), scaiete (*Carduus acanthoides*), scaiul magareasc (*Onopordon acanthium*), costrei (*Sorghum halepense*), rusinea fetei (*Daucus carota*), pir tarator (*Elymus repens*), coada soricelului (*Achillea setacea*), pir gros (*Cynodon dactylon*), cicoare (*Cichorium intybus*), urzica moarta (*Lamium purpureum*), rostopasca (*Chelidonium majus*), stir (*Amaranthus retroflexus*), troscot (*Polygonum aviculare*), dragavei (*Rumex crispus*), sulfina alba (*Melilotus albus*), mac (*Papaver rhoeas*), trifoi alb tarator (*Trifolium repens*), pliscul cocorului (*Erodium cicutarium*), orzul soarecilor (*Hordeum murinum*), stuf (*Phragmites australis*).

In ceea ce priveste vegetatia arbustiva si arborescenta sunt prezente urmatoarele specii: maces (*Rosa canina*), salcioara (*Eleagnus angustifolia*), cenuser (*Ailanthus altissima*), gutui (*Cydonia oblonga*), paducel (*Crataegus monogyna*), mur (*Rubus caesius*), mar paduret (*Malus sylvestris*), corcodus (*Prunus cerasifera*), dracila (*Berberis vulgaris*), scumpie (*Cotinus coggygria*).

**Pe amplasment nu au fost identificate specii de plante si/sau habitate protejate incluse in OUG 57/2007 cu modificarile si completarile ulterioare.**



**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---





*Aspect al vegetatiei in zona studata PUZ*

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---





## **Fauna**

Diversitatea faunistică de la nivelul amplasamentului se află într-o strânsă legătură cu tipurile de habitate prezente în zona analizată.

### Herpetofaună

Până la momentul realizării prezentului memoriu, nu au fost observate specii de amfibieni sau reptile.

### Ichtiofaună

Pe amplasamentul ce a generat PUZ nu sunt acumulări de apă, cursuri permanente sau temporare de apă și ca urmare fauna de pești este absentă.

### Avifaună

Diversitatea faunistică de la nivelul amplasamentului se află într-o strânsă legătură cu tipurile de habitate prezente în zona analizată.

Vegetația lemnoasă reprezintă atât habitat de adăpost cât și de hranire pentru reprezentanții familiei Laniidae (*Lanius collurio*, *Lanius minor*), Emberizidae (*Miliaria calandra*, *Emberiza schoeniclus*), Fringillidae (*Carduelis carduelis*, *Chloris chloris*, *Spinus spinus*, *Fringilla coelebs*), Paridae (*Parus major*, *Cyanistes caeruleus*), Turdidae (*Turdus merula*, *Turdus pilaris*), Muscicapidae (*Erithacus rubecula*, *Phoenicurus ochruros*, *Phoenicurus phoenicurus*).

Amplasamentul situat într-o zonă antropizată favorizează apariția a numeroase exemplare din specii care preferă aceste tipuri de habitate, cum ar fi: *Passer domesticus*, *Passer montanus*, *Streptopelia decaocto*, *Columba livia domestica*, *Phasianus colchicus*, *Pica pica*, *Sturnus vulgaris*, *Corvus frugilegus*, *Corvus cornix*, *Motacilla alba* și *Hirundo rustica*.

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

Răpitoarele diurne pot fi observate în pasaj, în zona amplasamentului, mai ales primăvara și toamna, zburând la înălțimi mari solitar sau în grupuri. Dintre speciile observate menționăm: *Accipiter gentilis*, *Buteo buteo*, *Buteo rufinus*, *Buteo lagopus*, *Falco tinnunculus*, *Circus cyaneus*, *Circus aeruginosus*.

În zona studiată PUZ, pot fi observate în zbor numeroase specii acvatice, precum *Ardea cinerea*, *Ardea purpurea*, *Egretta garzetta*, *Chroicocephalus ridibundus*, *Hydrocoloeus minutus*, *Ichthyaetus melanocephalus*, *Larus cachinnans*, *Larus canus*, *Larus michahellis*, *Phalacrocorax carbo*, *Platalea leucorodia*, *Sterna hirundo*, *Tadorna tadorna*, *Thalasseus sandvicensis*, dat fiind vecinătatea cu cele două corpuri de apă: lacul Techirghiol și Marea Neagră.

În vecinătatea zonei studiate PUZ, în zona golfulitelor marine, pot fi observate speciile *Anas platyrhynchos*, *Cygnus olor*, *Fulica atra*.

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului**  
**Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

Speciile de avifauna enumerate in formularul standard al ariei de protectie speciala avifaunistica **ROSPA0076 Marea Neagra si ROSPA0061 Lacul Techirghiol, observate sau potential prezente pe suprafata PUZ si in vecinatatea acestuia, conform datelor bibliografice si a propriilor observatii.**

Specie	Specii prevazute la articolul 4 din Directiva 2009/147/CE conform Formular Standard ROSPA0076 Marea Neagra							Specii prevazute la articolul 4 din Directiva 2009/147/CE conform Formular Standard ROSPA0061 Lacul Techirghiol							Efective conform Planului de management al <b>ROSPA0076 Marea Neagra</b>	Efective conform Planului de management al <b>ROSPA0061 Lacul Techirghiol</b>	<u>Efective estimate zona studiata a PUZ</u>
	Populatie			Sit				Populatie			Sit						
	Tip	Cate g.	Marime	Sit. Pop.	Cons.	Izol.	Glob.	Tip	Categ.	Marime	Sit. Pop.	Cons.	Izol.	Glob.			
<i>Anas penelope</i>	C	V	1200-1500 i	B	B	C	C	C	P	800-900 i	B	A	B	A	-	200-600 i	DA, 10-20 i in pasaj
								W	P	800-900 i	B	A	B	A	-	50-150 i	
<i>Anas platyrhynchos</i>	W	V	7000-9000 i	B	B	C	A	C	C	400i	D				-	1500-4000 i	DA, 80-100 in pasaj in zona studiata a planului sau hranindu-se /odihnindu-se in vecinatatea acestuia in zona golfurilor marine
								W	C	400i	D				-	500-2500 i	
<i>Anas strepera</i>	W	R	340-410 i	C	B	C	A	C	C	20 i	D				-	10-100 i	DA, 6-10 i in pasaj
<i>Aythya ferina</i>	W	C	18000-20000 i	A	B	C	B	C	C	3000i	B	A	B	A	-	500-2500 i	DA, 15-20 i posibil in pasaj
								W	C	5200 i	B	A	B	A	-	50-800 i	
<i>Aythya fuligula</i>	W	R	6300-7450 i	A	B	C	A	W	C	1000i	B	A	B	A	-	5-80 i	DA, 1-2 i, posibil in pasaj
<i>Branta ruficollis</i>	C	P	200-300 i	C	B	C	A	W	-	600-2000i	B	B	C	B	200-300 i	0-50 i	DA, 10-20 i posibil in pasaj
<i>Bucephala clangula</i>	W	C	1500-3000 i	A	B	C	B	W	C	25i	D				-	10-50i	DA, 1-2 i posibil in pasaj

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS,  
COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

<i>Chlidonias hybridus</i>	C	-	4000-5000 i	B	B	C	B	C	D	500-600i	D				4000-5000 i	150-500i	DA, 10-20 i posibil in pasaj
<i>Chlidonis niger</i>	C	P	120-140 i	C	B	C	C	C	-	500-600i	C	B	C	B	120-140 i	400-700i	DA, 10-15 i posibil in pasaj
<i>Cygnus cygnus</i>	W	-	1000-1500 i	B	B	C	B	W	-	90-120i	B	C	C	B	1000-1500 i	3-20 i	DA, 1-2 i posibil in pasaj
<i>Fulica atra</i>	W	R	25000-40000 i	C	B	C	B	C	C	3000i	C	B	C	B	-	1000-8500 i	DA, 80-100 i in vecinatatea planului, in zona golfurilor marine
								W	C	776i	C	B	C	B	-	350-5500 i	
<i>Gavia arctica</i>	W	-	250-300 i	A	B	C	C	W	C	3i	C	B	C	B	250-300 i	1-4 i	DA, 1-2 i in pasaj, in vecinatatea planului
<i>Gavia stellata</i>	W	-	100-200 i	A	B	C	C								100-200 i	-	DA, 1-2 i posibil in pasaj
<i>Gelochelidon nilotica</i>	C	C	320-350 i	A	A	C	B								320-350 i	-	DA, 10-20 i posibil in pasaj
<i>Larus cachinnans</i>	C	C	25000-30000 i	A	B	C	B	W	C	1800i	B	A	B	A	-	30-150 i	DA, 100 -150 i in pasaj in zona studiata a planului si in vecinateta acestuia, hranindu-se sau odihnindu-se in zona plajei si a golfurilor marine
<i>Larus canus</i>	C	C	12000-15000 i	A	B	C	B	W	C	1000i	B	A	B	A	-	100-700 i	DA, 10 -20 i in pasaj in zona studiata a planului si in vecinateta acestuia, hranindu-se sau

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS,  
COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

																		odihnindu-se in zona plajei
<i>Larus fuscus</i>	C	C	200-400 i	C	B	C	C									-	-	DA, 10-20 i in pasaj in zona studiata a planului au in vecinateta acestuia, hranindu-se sau odihnindu-se in zona plajei
<i>Larus genei</i>	C	-	1000-1500 i	B	B	C	B	C	C	10-50i	C	B	C	B	1000-1500 i	20-50 i	DA, 5-10i posibil in pasaj	
<i>Larus melanocephalus</i>	C	-	12000-15000 i	A	B	B	A	C	-	8000-10000i	A	B	C	A	12000-15000 i	10000-45000 i	DA, 60 – 100 i in pasaj	
<i>Larus minutus</i>	C	R	10000-12000 i	A	B	C	B	C	C	5200i	B	B	C	A	10000-12000 i	12000-40000 i	DA, 10 – 30 i in pasaj	
								W	C	3i	B	B	C	A	-	5-50 i		
<i>Larus ridibundus</i>	C	C	20000-50000 i	B	B	C	C	C	C	1000i	C	B	C	B	-	5000-12000 i	DA, 150 -300 i in pasaj in zona studiata a planului si in vecinatatea acestuia, hranindu-se sau odihnindu-se in zona plajei si a golfurilor marine	
								W	C	1500i	C	B	C	B	-	150-800 i		
<i>Limosa limosa</i>	C	C	2000-5000 i	C	B	C	B								-	-	DA, 2-4 i in pasaj, in vecinatatea planului	
<i>Mergus albellus</i>	W	-	1000-1500 i	A	B	C	A	W	-	150-300i	B	B	B	A	1000-1500 i	5-15 i	DA, 2 – 4 i Posibil in pasaj	
<i>Mergus merganser</i>	W	C	120-180 i	B	B	C	B	W	P	10-20i	D				-	-	DA, 4-6 i Posibil in pasaj	



**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului**  
**Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

<i>Mergus serrator</i>	C	C	230-340 i	C	B	C	C	W	C	4i	D				-	-	DA, 4 - 8 i in pasaj
<i>Pelecanus crispus</i>	C	R	70-120 i	C	B	C	C	C	C	5-80i	B	B	B	B	70-120 i	40-80 i	DA, 10 -20 i in pasaj
<i>Phalacrocorax carbo</i>	W	R	10000-27000 i	B	B	C	B								-		DA, 300 – 400i in pasaj
<i>Phalaropus lobatus</i>	C	V	700-1200 i	C	B	C	C	C	C	5-30i	C	B	C	B	700-1200 i	30-70 i	DA, 1 -2 i Posibil in pasaj
<i>Podiceps cristatus</i>	C	C	4500-6000 i	C	B	C	C								70-120 i	-	DA, 5 -10 i in pasaj in vecinatatea planului
<i>Podiceps grisegena</i>	C	C	500-1000 i	A	B	B	C								-	-	DA, 2 -5 i Posibil in pasaj
<i>Podiceps nigricollis</i>	W	R	2000-20000 i	A	B	C	A	C	P	2000i	B	A	C	B	-	9500-15000	DA, 20 – 30 i observata in vecinatatea zonei studiate a planului, hranindu-se sau odihnindu-se in zona golfulletelor marine
								W	P	1000-1500i	B	A	C	B	-	200-700 i	
<i>Puffinus yelkouan</i>	C	R	10000-17000 i	A	B	A	A								10000-17000 i	-	DA, 50-100i in pasaj
<i>Sterna albifrons</i>	C	C	300-500 i	B	B	C	B	C	C	20i	D				300-500 i	5-15 i	DA, 10-20 i Posibil in pasaj
<i>Sterna caspia</i>	C	-	500-1000 i	A	B	C	B								500-1000 i	-	DA, 5-10 i Posibil in pasaj
<i>Sterna hirundo</i>	C	-	8000-10000 i	A	B	C	B								8000-10000 i	-	DA, 50-100 i in pasaj
<i>Sterna sandvicensis</i>	C	R	5200-6000 i	A	B	C	B	C	C	50-200i	C	B	C	B	5200-6000 i	40-200 i	DA, 20 – 40 i in pasaj
<i>Tachybaptus ruficollis</i>	C	C	1200-1500 i	B	B	C	B	R	C	24p	D					1-5 p	DA, 1 – 5i

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS,  
COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

		C	C	30 i	D				-	40-100 i	Posibil in vecinatatea planului
		W	C	17 i	D				-	5-20 i	
<i>Accipiter nisus</i>		C	P	10 i	D				-	30-60 i	DA, 1 -2i in pasaj
		W	P	5 i	D				-	5-10 i	
<i>Acrocephalus melanopogon</i>		R	C	1-3 p	C	B	C	B	-	0-3 p	DA, 1 – 2i posibil in pasaj, in vecinatatea planului
<i>Actitis hypoleucos</i>		C	P	30i	D				-	150-300 i	DA, 5 – 10 i posibil in pasaj
<i>Alauda arvensis</i>		R	C	60 p	D				-	2247-2398 p	DA, 2 – 8 i posibil in pasaj, in vecinatatea planului
<i>Alcedo atthis</i>		W	C	1 i	D				-	0-3 i	DA, 1-2 i posibil in pasaj
<i>Anas acuta</i>		W	P	50-60i	D				-	5-20 i	DA, 5 - 10 i in pasaj
<i>Anas clypeata</i>		C	C	110-1100 i	B	A	B	A	-	150-550 i	DA, 5 - 10 i in pasaj
<i>Anas crecca</i>		W	C	400i	D				-	200-600 i	DA, 5 - 10 i in pasaj
<i>Anas querquedula</i>		C	C	200 i	D				-	100-300 i	DA, 5 - 10 i in pasaj
<i>Anser albifrons</i>		C	C	3000-5000i	C	B	C	B	-	200-1000 i	DA, 30-50 i
		W	C	500-1500i	C	B	C	C	-	20-100 i	Posibil in pasaj
<i>Anser anser</i>		W	C	150i	D				-	5-35 i	DA, 10 - 20 i Posibil in pasaj
<i>Anser erythropus</i>		W	C	10i	A	B	B	A	-	0-3 i	DA, 1-2 i Posibil in pasaj
<i>Anser fabalis</i>		W	C	1i	D				-	0-10 i	DA, 1-2 i Posibil in pasaj
<i>Anthus campestris</i>		R	C	30-50p	D				-	107-247 p	DA, 2 – 5 i posibil in pasaj

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS,  
COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

<i>Ardea cinerea</i>		C	C	20i	D				-	300-400 i	DA, 6 – 10i in pasaj
<i>Ardea purpurea</i>		C	C	4i	D				-	100-250 i	DA, 2 – 5i in pasaj
<i>Ardeola ralloides</i>		C	-	80-100i	D				-	10-50 i	DA, 2 - 4 i Posibil in pasaj
<i>Asio flammeus</i>		W	C	1i	C	B	C	B	-	3-7 i	DA, 2 – 4i posibil in pasaj
<i>Botaurus stellaris</i>		W	-	5-6i	D				-	2-5 i	DA, 1 – 2 i in pasaj
<i>Burhinus oedicnemus</i>		R	C	5-10p	C	B	C	C	--	12-20 p	NU
<i>Buteo buteo</i>		W	C	4i	D				--	5-20 i	DA, 8-12 i in pasaj
<i>Buteo lagopus</i>		W	C	6i	D				-	1-3 i	DA, 1 – 2i in pasaj
<i>Buteo rufinus</i>		W	C	1i	D				-	3-5 i	DA, 1 – 2i in pasaj
		R	C	1-2p	C	B	C	B	-	1-2p	
<i>Charadrius alexandrinus</i>		C	C	20i	D				-	10-40i	DA, 1 – 2i posibil in pasaj
		R	C	3-5p	C	B	B	C	-	0-2p	
<i>Charadrius dubius</i>		C	C	20i	D				-	100-300i	DA, 2 – 4i in vecinatatea planului
<i>Chlidonias leucopterus</i>		C	C	30i	D				-	300-800 i	DA, 10-20i posibil in pasaj
<i>Ciconia ciconia</i>		C	C	1300i	C	C	C	B	-	100-300 i	DA, 10-20i in pasaj
<i>Circus aeruginosus</i>		W	C	3i	D				-	5-10 i	DA, 1 – 2i in pasaj
<i>Circus cyaneus</i>		W	C	3i	D				-	2-7 i	DA, 1 – 2i posibil in pasaj
<i>Circus macrourus</i>		C	C	2i	C	B	C	C	-	5-15 i	DA, 1-2i posibil in pasaj
<i>Columba palumbus</i>		C	C	20i	D				-	50-250 i	DA, 5 – 10i in pasaj

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS,  
COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

<i>Coracias garrulus</i>		R	C	5-10p	C	B	C	C	-	9-12 p	DA, 4 – 8i posibil in pasaj
<i>Coturnix coturnix</i>		R	C	30p	D				-	369-565 p	NU
<i>Cygnus olor</i>		C	P	300i	D				-	40-100 i	DA, 50– 80i in pasaj, si in vecinatatea planului, in zona golfurilor marine
		W	P	200 i	D				-	5-25 i	
<i>Dendrocopos syriacus</i>		R	C	4p	D				-	0-2 p	DA, 1-2i in zona studiata a planului
<i>Egretta alba</i>		W	C	34i	C	B	C	C	-	40-70 i	DA, 2 - 8 i in pasaj
<i>Egretta garzetta</i>		C	C	10i	D				-	100-250 i	DA, 8 - 10 i in pasaj
<i>Falco cherrug</i>		C	C	1-3i	C	B	B	C	-	1-5 i	DA, 1-2 i Posibil in pasaj
<i>Falco columbarius</i>		W	-	8-10i	C	B	C	C	-	1-3 i	DA, 1-2 i Posibil in pasaj
<i>Falco peregrinus</i>		W	C	1i	C	B	C	C	-	1-3 i	DA, 1-2i Posibil in pasaj
<i>Falco tinnunculus</i>		R	C	4p	D				-	10-20 p	DA, 4 – 8i in pasaj
		W	C	3i	D				-	15-30 i	
<i>Falco vespertinus</i>		R	C	10-15p	C	B	C	C	-	15-20 p	DA, 2 – 4i in pasaj
<i>Galerida cristata</i>		R	C	30p	D				-	28-40 p	DA, 2 – 6 i Posibil in pasaj
<i>Gallinago gallinago</i>		W	P	15-20i	D				-	5-20 i	DA, 1-2 i Posibil in pasaj
<i>Gallinula chloropus</i>		R	C	30p	D				-	16-30 p	NU
		W	C	15i	D				-	5-20 i	
<i>Himantopus himantopus</i>		R	C	30p	B	B	C	C	-	0-3 p	DA, 1-2 i posibil in pasaj

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS,  
COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

<i>Hirundo rustica</i>		C	C	200i	D				-	1500-5000 i	DA, 40-60 i in zona studiata a planului
<i>Ixobrychus minutus</i>		R	C	10-12p	C	B	C	C	-	7-11p	DA, 2-3 i posibil in pasaj
<i>Lanius collurio</i>		R	C	6p	D				-	5-10 p	DA, 6-8i in zona studiata a planului
<i>Lanius minor</i>		R	C	8p	D				-	10-15 p	DA, 2 – 4 i in zona studiata a planului
<i>Melanocorypha calandra</i>		R	C	20 p	D				-	436-888 p	DA, 2-4 i posibil in pasaj, in vecinatatea planului
<i>Miliaria calandra</i>		C	C	600i	D				-	1000-3500 i	DA, 4 – 12 i in zona studiata a planului
<i>Netta rufna</i>		C	C	24i	D				-	10-50 i	DA, 4 – 10 i in pasaj si in vecinatatea acestuia in zona golfurilor marine
<i>Nycticorax nycticorax</i>		C	C	10i	D				-	15-50 i	DA, 1-2 i in pasaj
<i>Oenanthe oenanthe</i>		R	P	20-30p	D				-	40-50 p	Da, 6-10 i in zona studiata a planului
<i>Oxyura leucocephala</i>		W	-	15-130i	A	B	B	A	-	3-45 i	DA, 1-2i posibil in pasaj
<i>Pelecanus onocrotalus</i>		C	C	100-120i	C	B	B	B	-	300-500 i	Da, 30-50i in pasaj
<i>Phalacrocorax pygmaeus</i>		W	C	800i	C	B	C	B	-	30-180 i	Da, 4 – 10 i in pasaj

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS,  
 COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
 Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

<i>Philomachus pugnax</i>		C	-	300-500i	D				-	2000-6000 i	DA, 10-20i posibil in pasaj
<i>Pluvialis apricaria</i>		C	C	30i	C	B	C	C	-	50-150 i	DA, 4-6 i posibil in pasaj
<i>Riparia riparia</i>		R	C	1000p	B	A	C	B	-	20-50 p	Da, 30-50 i in zona studiata
<i>Tadorna tadorna</i>		R	P	25 p	C	B	C	B	-	30-50 p	Da, 10 – 20 i in pasaj si in vecinatatea
		W	P	112 i	C	B	C	B	-	1500-7500 i	planului, pe plaja si golfulete marine
<i>Tringa ochropus</i>		C	P	50i	D				-	50-150 i	Da, 2 - 6 i posibil in pasaj
<i>Tringa totanus</i>		C	P	100-150 i	D				-	50-100 i	Da, 2 - 6 i posibil in pasaj
<i>Vanellus vanellus</i>		C	P	50-60i	D				-	300-600 i	Da, 10 - 20 i posibil in pasaj

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului**  
**Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

Mamifere

Mamiferele sunt slab reprezentate in zona de studiu in special prin specii de rozatoare precum: *Mus musculus*, *Rattus norvegicus* al caror habitat preferat este reprezentat de asezarile umane si zone virane.

Investigatiile in teren/ Monitorizarea biodiversitatii in cadrul „PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS, TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud. Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului, s-a realizat in perioada iulie 2021- decembrie 2022.

Monitorizarea biodiversitatii in zona de implementare a planului a cuprins atat monitorizarea florei in zona studiata a planului dar si in vecinatatea acestuia cat si monitorizarea faunei (nevertebrate, herpetofauna, avifauna si mamifere).

**d) Justificarea daca planul propus nu are legatura directa cu sau nu este necesar pentru managementul conservarii ariei naturale protejate de interes comunitar**

PUZ analizat nu are legatura directa cu managementul ariilor naturale protejate ROSPA0057 Marea Neagra si ROSPA0061 Lacul Techirghiol, din vecinatatea acestuia.

Mentionam ca implementarea planului nu este de natura sa constituie presiune/amenintare cu privire la integritatea si/sau mentinerea statutului de conservare a speciilor de interes comunitar prezente in cadrul ariilor naturale protejate din vecinatatea PUZ.

Implementarea planului nu va conduce la fragmentari ale habitatelor naturale, pierderi semnificative din suprafata habitatelor de hranire/adapost/odihna pentru specii de interes comunitar, astfel incat nu aduc atingere ori modificari asupra integritatii ariei naturale protejate. Totodata planul nu sunt de natura sa produca modificari la nivelul structurii si functiilor ecologice de la nivelul ecosistemelor.

In ceea ce priveste zona de protectie fata de ROSPA0076 Marea Neagra, aceasta nu exista in cadrul PUZ si nu va fi delimita ulterior. Zona de protectie fata de ROSPA0076 Marea Neagra poate fi considerata suprafata de plaja din imediata vecinatate a PUZ, care are in prezent o latime medie de peste 150 m si o zona centrala de peste 200 m. In Anexa 1 se regasesc fotografiile din zona de studiu si vecinatatile lucrarilor de Protectie Costiera.

**e) Estimarea impactului potential al planului asupra speciilor si habitatelor din aria naturala protejata de interes comunitar**

Zona de implementare a PUZ, este situata in afara ariilor naturale protejate, ea fiind supusa anterior unor presiuni antropice.

Avand in vedere solicitarea APM Constanta din cadrul Adresei nr. 577/04.04.2022 ca la estimarea impactului sa se completeze si tabelul pentru toate habitatele si speciile de interes

comunitar pentru care au fost desemnate ariile naturale protejate, s-a solicitat ANANP comunicarea obiectivelor de conservare specifice pentru siturile ROSPA0057 Marea Neagra si ROSPA0061 Lacul Techirghiol.

Astfel ca, la prezentul memoriu se anexeaza tabelele completate pentru toate habitatele si speciile de interes comunitar pentru care au fost inaintate obiective de conservare specifice siturilor ROSPA0057 Marea Neagra si ROSPA0061 Lacul Techirghiol, in care au fost detaliate scopul si rezultatele investigatiilor realizate in amplasament, pentru descrierea conditiilor ecologice actuale ale habitatelor si speciilor din zona planului (Anexa nr. 2).

### *1. Impactul direct si indirect*

Impactul direct generat de implementarea planului este determinat de efectuarea propiuzita a lucrarilor de constructie si se manifesta prin inlaturarea temporara a covorului vegetal de pe terenul vizat in zona lucrarilor.

Impactul direct se va resimti asupra florei si faunei in etapa de constructie.

Surse de poluare ce pot afecta fauna in timpul lucrarilor de constructie sunt zgomotul, vibratiile si emisiile de praf, acestea avand insa un caracter temporar si vor disparea odata cu incetarea activitatilor de santier. Impactul imediat se va resimti in proximitatea punctelor de lucru si va avea ca efect indepartarea temporara a exemplarelor de fauna ce utilizeaza pentru hranire/ odihna amplasamentul planului, catre zonele invecinate, unde vor gasi conditii similare de mediu, avand in vedere distributia habitatelor in zona de studiu, urmand ca dupa finalizarea lucrarilor de constructie, acestea sa reutilizeaza zona analizata.

Astfel, se considera ca **nu va exista un impact negativ semnificativ** si de durata asupra faunei.

Dat fiind faptul ca zona studiata a PUZ nu se suprapune cu ariile naturale protejate de interes comunitar, nu vor fi pierdute suprafete ale habitatelor din cadrul ROSPA0057 Marea Neagra si ROSPA0061 Lacul Techirghiol.

In ceea ce priveste impactul generat de regimul maxim de inaltime propus de P+20 (75 m), acesta reprezinta inaltimea unor posibile cladiri care se pot edifica de la cota +6;+9 m fata de nivelul mării pana la nivelul maxim al cladirilor construite peste nivelul promenadei din UAT Eforie si care sunt deja construite de multi ani. Regimul acestor cladiri este de P+M+10 sau P+M+12 (Hotel Europa, Steaua de Mare, Cosmos, etc). Acest regim de inaltime este preluat in viitorul PUG al orasului Eforie si uneori este chiar depasit.

Deoarece regimul de inaltime propus de 75 m, nu depaseste regimul de inaltime deja existent in UAT Eforie, nu va exista un efect de bariera in calea de migratie a pasarilor, care sunt obisnuite cu prezenta acestor cladiri inalte.

Impactul direct asupra speciilor de avifauna, consta si in pierderea definitiva unei suprafete de teren de aproximativ 5.49 ha, din afara ariilor naturale protejate, constituita din teren neamenajat si neconstruit -Zona taluz, drum de halaj, platforme betonate. Suprafata este utilizata de specii precum *Pica pica*, *Passer domesticus*, *Passer montanus*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Carduelis carduelis*, *Chloris chloris*, *Carduelis spinus*, *Fringilla coelebs*, *Columba livia domestica*, *Corvus cornix*, *Phasianus colchicus*, *Streptopelia decaocto*, *Merops apiaster*, *Hirundo rustica*, *Riparia riparia*, *Miliaria calandra*, *Parus major*, *Cyanistes*



**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
 TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
 Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleza zona-Capul Turcului  
 Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

*caeruleus, Emberiza schoeniclus, Turdus merula, Turdus pilaris, Erithacus rubecula, Phoenicurus ochruros, Oenanthe oenanthe* ca si habitate de hranire si odihna.

Dintre speciile mentionate mai sus, cuprinse in Anexele OUG 57/2007 sunt speciile:

<b>Specie</b>	<b>OUG 57/2007</b>	<b>Specie</b>	<b>OUG 57/2007</b>
<i>Pica pica</i>	Anexa 5C	<i>Merops apiaster</i>	Anexa 4 B
<i>Passer domesticus</i>	-	<i>Hirundo rustica</i>	-
<i>Passer montanus</i>	-	<i>Riparia riparia</i>	-
<i>Lanius collurio</i>	Anexa 3	<i>Miliaria calandra</i>	Anexa 4 B
<i>Lanius minor</i>	Anexa 3	<i>Parus major</i>	-
<i>Carduelis carduelis</i>	Anexa 4B	<i>Cyanistes caeruleus</i>	-
<i>Chloris chloris</i>	Anexa 4B	<i>Emberiza schoeniclus</i>	-
<i>Carduelis spinus</i>	Anexa 4B	<i>Turdus merula</i>	-
<i>Fringilla coelebs</i>	-	<i>Turdus pilaris</i>	Anexa 5C
<i>Columba livia domestica</i>	-	<i>Erithacus rubecula</i>	Anexa 4B
<i>Corvus cornix</i>	Anexa 5C	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Anexa 4B
<i>Phasianus colchicus</i>	Anexa 5C, 5 D	<i>Oenanthe oenanthe</i>	-
<i>Streptopelia decaocto</i>	Anexa 5C		

Niciuna din speciile mentionate mai sus, nu cuibareste in zona planului, nefiind identificate cuiburi ale acestora. Speciile au fost observate doar hranindu-se sau odihnindu-se in zona planului, asa cum s-a mentionat si in cadrul memoriului tehnic. Astfel implementarea planului nu prespune piererea unor de zone cuibarit din vecinatatea ariilor naturale protejate.

Dintre speciile de pasari mentionate in OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei si faunei salbatice, in Anexa 4 B sunt speciile *Miliaria calandra, Carduelis carduelis, Chloris chloris, Carduelis spinus, Erithacus rubecula, Phoenicurus ochruros*. Mentionam ca aceste specii pot fi considerate specii comune in zonele de gradini, parcuri si tufarisuri, fiind prezente in apropierea asezarilor umane. Zona pe care aceste specii o folosesc ca zona de hranire si odihna in zona planului este una puternic afectata de impactul antropic, astfel ca pierderea de teren generata de implementarea planului nu este una importanta pentru hranirea/odihna acestor specii. Terenul ce generat PUZ reprezinta 22.87% din suprafata zonei studiate PUZ, astfel ca in zona studiata PUZ, dupa implementarea planului va exista o zona suficient de mare, care poate fi utilizata in continuare ca habitat de hranire si odihna pentru aceste specii.

## 2. Impactul imediat (pe termen scurt) si cel pe termen lung

Impactul pe termen scurt se manifesta cu predilectie in perioada de constructie a obiectivului PUZ, prin activitatile caracteristice unor astfel de lucrari, respectiv zgomot, vibratii, antrenarea particulelor de praf in atmosfera ca urmare a functionarii utilajelor grele si a activitatilor conexe, posibile scurgeri accidentale de hidrocarburi, precum si transportul materialelor de constructie si a personalului, preluarea deseurilor, prezenta umana.

Impactul pe termen scurt va inceta odata cu finalizarea lucrarilor de constructie, prin disparitia surselor perturbatoare, mai sus mentionate.

Impactul imediat se va resimti in proximitatea punctelor de lucru si va avea ca efect indepartarea temporara a exemplarelor de fauna ce utilizeaza pentru hranire si odihna, amplasamentul planului catre zonele invecinate.

Se apreciaza ca impactul generat de zgomot si deranjul temporar asupra speciilor de fauna, va fi unul redus, localizat si reversibil.

Modificarile survenite asupra florei ca urmare a implementarii planului au un caracter temporar si reversibil, prin regenerarea vegetatiei in zonele afectate de lucrarile de constructie.

### *3. Impactul aferent fazelor de constructie, de functionare si de dezafectare*

#### **Impactul in etapa de constructie**

Lucrarile de constructie vor conduce la inlaturarea temporara a covorului vegetal de pe terenul vizat de plan. Avand in vedere ca pe terenul ce a generat PUZ si in zona studiata PUZ sunt prezente specii de flora, fara valoare conservativa.

Transportul materialelor de constructie ca si lucrarile de constructie reprezinta surse de zgomot si praf cu efecte asupra speciilor de flora si fauna.

Speciile de fauna posibil prezente in zona planului se vor deplasa in zonele invecinate, cu conditii similare de habitat.

Implementarea planului implica un impact asupra speciilor situate pe locul si in imediata vecinatate a executiei lucrarilor de constructie. Astfel, speciile de fauna vor fi afectate temporar de activitatile caracteristice fazei de constructie. Acestea, fiind specii de vertebrate vagile se vor deplasa in zonele invecinate obiectivelor, unde vor gasi conditii similare de mediu sau chiar mai bune, avand in vedere distributia habitatelor in zona de studiu.

Implementarea planului implica un impact asupra speciilor situate pe locul si in imediata vecinatate a executiei lucrarilor de constructie. Astfel, speciile de fauna (*Passer domesticus*, *Passer montanus*, *Pica pica*, *Columba livia domestica*, *Sturnus vulgaris*, *Turdus merula*) vor fi afectate temporar de activitatile caracteristice fazei de constructie. Acestea, fiind specii de vertebrate vagile se vor deplasa in zonele invecinate obiectivelor, unde vor gasi conditii similare de mediu sau chiar mai bune, avand in vedere distributia habitatelor in zona de studiu. Dupa finalizarea lucrarilor de constructie si revenirea terenului la starea initiala, aceste specii, vor reveni in zona studiata a PUZ, unele dintre acestea continuand sa utilizeze spatiile verzi de pe terenul ce a generat PUZ, respectiv o serie de specii sinantropice, precum *Passer domesticus*, *Passer montanus*, *Pica pica*, *Columba livia domestica*, *Sturnus vulgaris*, *Turdus merula*.

#### **Impactul in faza de operare**

In perioada de operare a planului, activitatile care pot constitui surse de poluare sunt, in principal, activitatile de turism (activitatile balneo-turistice) care pot genera emisii de poluanti atmosferici si pulberi, scurgeri accidentale de combustibili, lubrifianti auto, ca urmare a traficului auto. Acestea se pot infiltra in sol, si mediul geologic, conducand la incarcarea cu poluanti a acestora. De asemenea in perioada de functionare, vor fi generate o serie de deseuri care vor fi colectate selectiv in containere speciale si preluate de serviciile specializate in vederea eliminarii sau valorificarii, evitand astfel depozitarea necontrolata si migrarea poluantilor sub actiunea apelor pluviale.

#### **In faza de dezafectare**

In cazul in care se va dori dezafectarea obiectivului propus prin prezentul plan, titularul va intocmi un Plan de dezafectare a obiectivului si un proiect aferent care va cuprinde urmatoarele informatii: o inventariere a tuturor obiectivelor ce urmeaza a fi dezafectate; tehnologia de dezafectare propusa; etapizarea dezafectarii; inventarierea tuturor deseurilor care urmeaza a fi eliminate; intocmirea unui plan de management al deseurilor; obtinerea tuturor avizelor necesare de la autoritatile competente pentru realizarea dezafectarii.

#### *4. Impactul rezidual*

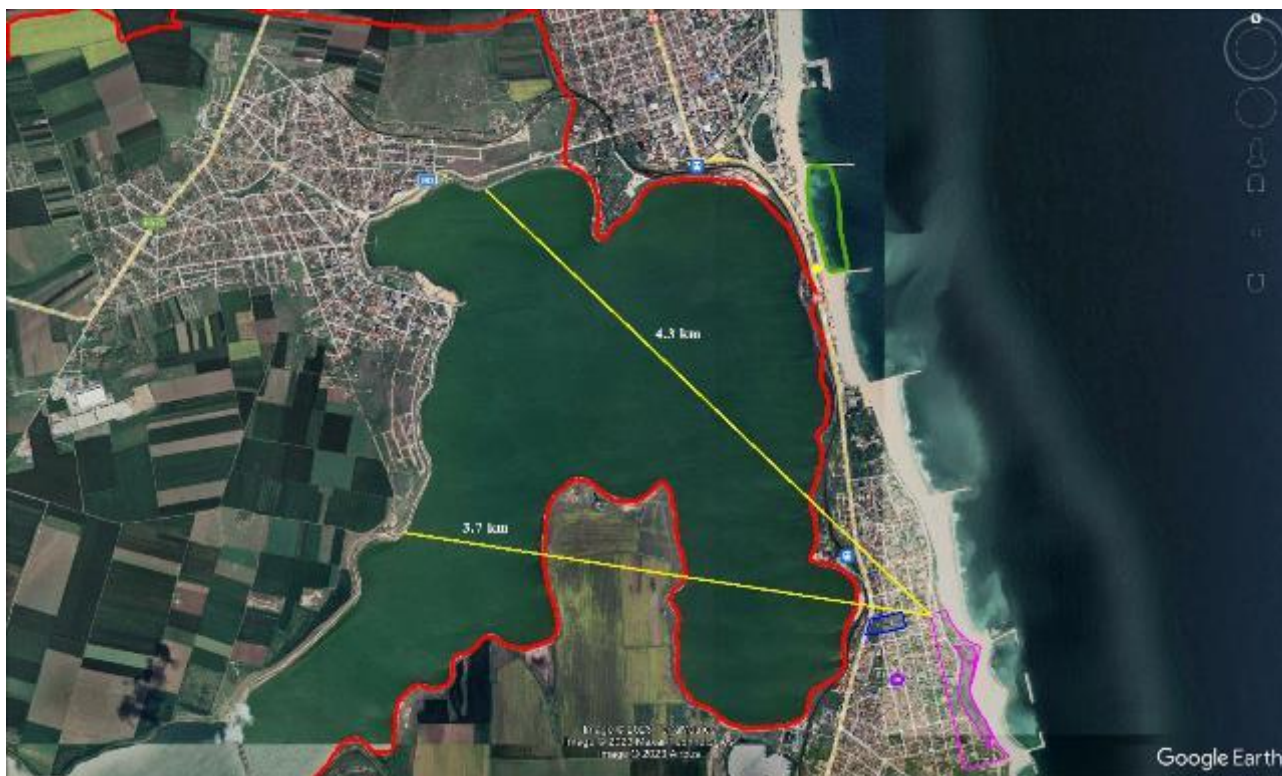
Implementarea planului va duce la o pierdere definitiva a unei suprafete de teren de 5.49 ha, suprafata reprezentata preponderent de teren neamenajat si neconstruit -Zona taluz si drum de halaj, platforme betonate. Aceasta pierdere a suprafetelor mentionate ca suprafata de hranire si odihna a speciilor de pasari este nesemnificativa comparativ cu suprafata terenurilor din zona studiata, astfel ca impactul rezidual va fi unul nesemnificativ.

#### *5. Impactul cumulativ al obiectivelor propuse prin planul propus cu alte PP*

Din consultarea site-ului APM Constanta s-a putut stabili urmatoare lista de planuri/proiecte aprobate sau in curs de aprobare, in zona PUZ:

- Proiectul : \*REDUCEREA EROZIUNII COSTIERE FAZA II (2014-2020)  
Perimetre: 2 Mai, Mangalia (Saturn, Balta Mangalia, Venus, Cap Aurora, Jupiter, Neptun, Olimp), Costinesti, Eforie Sud, Eforie Centru, Agigea, Port Tomis-Constanta Port, Mamaia Centru, Mamaia Nord, Stavilar Edighiol, Stavilar Periboina-STUDIU DE FEZABILITATE \*, in zona Eforie, LOT 5, celula de plajă ECnBS2, județul Constanța – la aproximativ 2.5 km de planul propus
- PUZ Parc Covasna, Oraș Eforie – la aproximativ 4 km de planul propus
- PUZ Parc Ion Movilă, Oraș Eforie – la aproximativ 190 m de planul propus
- Proiect Centrul de Excelenta – Carmen Silva – pentru servicii educationale, culturale si recreative integrate si imbunatatirea spatiilor publice urbane in Eforie Sud, Județul Constanța – la aproximativ 390 m de planul propus
- Proiect Construire vila turistica P+2E+3RR si desfiintare cladire degradata existenta C1 – la aproximativ 2.5 km de planul propus
- Actualizarea P.U.G. al Orasului Techirghiol si Regulament Local de Urbanism aferent acestuia, Oras Techirghiol, Judetul Constanta – la aproximativ 500 de m de la luciul de apa pana la planul propus si distante de minim 3.7 km pana la viitoare investitii.

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**



*Distante pana la viitoare investitii*

In ceea ce priveste impactul cumulat, cu planul urbanistic general al orasului Techirghiol, acesta nu se poate stabili, avand in vedere distanta foarte mare pana la limita PUG. In plus, asa cum este mentionat si in adresa ANANP nr.153/STCT/12.05.2023 intre aria naturala protejata cu statut triplu de conservare Lacul Techirghiol si planul propus, exista orasul Eforie, DN39/E87, calea ferata, fiind imposibil de evaluat vreun eventual impact determinat de implementarea planului propus.

Proiectele Centrul de Excelenta – Carmen Silva – pentru servicii educationale, culturale si recreative integrate si imbunatatirea spatiilor publice urbane in Eforie Sud, Județul Constanța si construire vila turistica P+2E+3R si desfiintare cladire degradata existenta C1, sunt implementate in intravilanul orasului Eforie, in zone cu functiuni de curti - constructii, fiind lucrari de mica amploare, astfel ca nu se poate pune problema unui impact cumulat cu aceste proiecte, in ceea ce priveste pierderea de habitate de hranire/odihna.

Prin implementarea planurilor propuse PUZ Parc Covasna, Oraș Eforie si PUZ Parc Ion Movilă, Oraș Eforie, se va genera un impact pozitiv, aceste planuri avand in vedere cresterea suprafetelor spatiilor verzi, care vor permite speciilor de pasari de pe amplasament, sa regaseasca si aici zona de hranire si odihna, parcul Ion Movila fiind propus la o distanta de 190 m de zona studiata PUZ.

In ceea ce priveste impactul cu proiectul : \*REDUCEREA EROZIUNII COSTIERE FAZA II (2014-2020) Perimetre: 2 Mai, Mangalia (Saturn, Balta Mangalia, Venus, Cap Aurora, Jupiter, Neptun, Olimp), Costinesti, Eforie Sud, Eforie Centru, Agigea, Port Tomis-Constanta Port, Mamaia Centru, Mamaia Nord, Stavilar Edighiol, Stavilar Periboina-STUDIUL DE

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---

FEZABILITATE, județul Constanța, trebuie mentionat faptul ca lucrarile in zona Capul Turcului (construire diguri si epiuri, innisipare) au fost finalizate din toamna anului 2022.

Lucrarile aprobate prin revizuirea Acordului de Mediu pentru proiect Proiectul : \*REDUCEREA EROZIUNII COSTIERE FAZA II (2014-2020) Perimetre: 2 Mai, Mangalia (Saturn, Balta Mangalia, Venus, Cap Aurora, Jupiter, Neptun, Olimp), Costinesti, Eforie Sud, Eforie Centru, Agigea, Port Tomis-Constanta Port, Mamaia Centru, Mamaia Nord, Stavilar Edighiol, Stavilar Periboina-STUDIUL DE FEZABILITATE \*, in zona Eforie, LOT 5, celula de plajă ECnBS2, județul Constanța, respectiv de innisipare a celulei de plaja ECnBS2 si de relocare temporara a bivalvelor, nu vor putea genera un impact cumulat cu acesta, dat fiind perioadele diferite de implementare si natura proiectului, dar si distanta de aproximativ 2.5 km intre aceste obiective. Lucrarile de innisipare se vor desfasura local, la nivelul celulei de plaja ECnBS2, astfel ca impactul asupra mediului marin nu va fi unul semnificativ in anii 2023-2024 iar Planul Urbanistic Zonal Capul Turcului nu poate genera niciun fel de impact, fiind necesar ulterior aprobarii acestuia, de obtinerea unor autorizatii de constructie in baza unor proiecte si finantari asigurate (care nu exista in prezent) ceea ce duce la un termen estimativ de 4-5 ani.



*Pozitionarea planurilor/proiectelor luate in considerare la impactul cumulat*

**PUZ „FALEZA EFORIE-SUD-ZONA CAPUL TURCULUI” - CENTRU WELLNESS,  
TERMAL, BALEO-TERAPEUTIC, BUSINESS, COMERCIAL SI HOTEL, jud.  
Constanta, orasul Eforie, localitatea Eforie Sud, Taluz Faleză zona-Capul Turcului  
Beneficiar: S.C. PROMOTION S.R.L. - FILIALA BLAJ**

---



*Pozitionarea planurilor/proiectelor avute in vedere la impactul cumulat*

Atat timp cat prin implementarea si punerea in functiune a obiectivelor propus prin plan nu se preconizeaza aparitia unor efecte negative semnificative asupra biodiversitatii, nu se poate pune problema cumularii cu efectele negative rezultate din alte activitati economice desfasurate in zona.

In ceea ce priveste efectul cumulat asupra speciilor pentru care au fost desemnate ariile naturale protejate din vecinatatea planului, precizam ca implementarea planului propus - nu presupune afectarea semnificativa a speciilor si habitatelor din cadrul ariilor naturale de interes comunitar din vecinatate, necontribuind astfel la realizarea unui efect cumulat cu cele ale altor planuri/proiecte/activitati asupra obiectivelor de conservare. Subliniem insa necesitatea respectarii masurilor de diminuare si/sau eliminare a efectelor pentru planul analizat.

**f) Alte informatii prevazute in legislatia in vigoare.**

Nu este cazul.

**CAPITOLUL 10. ANEXE**

ANEXA nr. 1 - Fotografii care arata situatia exacta a zonei PUZ-ului si modificarile care au aparut dupa realizarea lucrarilor din cadrul proiectului de „Reducerea Eroziunii Costiere - faza II (2014-2020)” pentru - Lot 5 zona Eforie Sud.

ANEXA nr. 2 – Tabele privind evaluarea impactului asupra obiectivelor de conservare specifice siturilor ROSPA0061 Lacul Techirghiol si ROSPA0076 Marea Neagra – format electronic

ANEXA nr. 3 - Certificatului de Urbanism cu nr. 374/ 19.10.2020 prelungit pana la 18.10.2023

Intocmit,

Urb. Augustin-Ioan SUCIU

Ing. Petrescu Traian – Expert de mediu



PROJECT RESOLV CONSULTING SRL  
Ing. Raluca Pereni