

DEPARTAMENTUL DE STUDII PARLAMENTARE ȘI POLITICI UE
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ

ASPECTE PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL ZONELOR DE COASTĂ ȘI CONCESIONAREA PLAJELOR

studiu documentar

decembrie 2025

Lucrările elaborate în cadrul Direcției studii și documentare legislativă au caracter documentar și nu reprezintă punctul de vedere al Camerei Deputaților. Documentele legislative oficiale au fost consultate în limba de origine, iar traducerea informațiilor relevante selectate nu reprezintă o traducere oficială, fiind furnizată ca un mijloc de înțelegere a unui document original, scris în altă limbă. Baza de date cuprinzând totalitatea studiilor elaborate de Direcția studii și documentare legislativă poate fi accesată prin intermediul paginii de Intranet a Camerei Deputaților la adresa: <http://www.cdep.ro/infoparl/dip.studii?par1=2024>

Documentare și sinteză: Virgilia IOAN, consilier parlamentar
DIRECȚIA STUDII ȘI DOCUMENTARE LEGISLATIVĂ
Palatul Parlamentului, str. Izvor nr.2-4, sect.5, București
Tel: 021.316.03.65; 021.414.13.50/ 51, Interior 1350,
E-mail: doc@cdep.ro

CUPRINS

INTRODUCERE	4
CROAȚIA.....	5
FRANȚA	7
GRECIA	11
ITALIA.....	15
PORTUGALIA	19
SPANIA.....	22
TURCIA.....	30

INTRODUCERE

Materialul documentar prezintă informații legislative privind managementul și protecția zonelor de coastă, puse la dispoziție, în principal, de statele membre ale rețelei Centrului European de Cercetare și Documentare Parlamentară ([ECPRD](#))¹, precum și de portalurile legislative ale statelor analizate, actualizate la data accesării. Sunt prezentate, în principal, legislația sub incidența căreia intră zonele de coastă, formele de proprietate, reguli privind accesul publicului, condițiile de ocupare cu structuri/mobilier/instalații specifice, condițiile de concesiune a porțiunilor de plajă, obligațiile părților contractului de concesiune, clauze speciale privind protecția mediului etc. Din analiza reglementărilor naționale, s-au evidențiat următoarele aspecte:

1. **Cadrul juridic:** în toate statele analizate, legislația-cadru se referă la regimul apelor naționale (domeniul maritim – Croația, Italia, Portugalia, Spania; țărmul și plajele – Grecia; utilizarea resurselor de apă – Portugalia; zonele de coastă – Franța, Spania), protecția mediului înconjurător și administrarea/concesiunea domeniului public. În Franța, materia este reglementată în Codul mediului și în Codul general al proprietății publice, iar în Italia în Codul civil și Codul navigației. Sunt aplicabile planuri locale sau regionale de amenajare a teritoriului sau a domeniului maritim (Croația, Franța, Portugalia), decizii ministeriale (Grecia), regulamente regionale/locale (Italia, Spania) etc.
2. În toate statele analizate, **plajele aparțin domeniului public**, regim expres prevăzut în legislațiile naționale.
3. **Accesul publicului pe plaje este liber și neîngrădit**, în toate statele. Concesionarii nu pot restricționa în niciun fel acest acces; indiferent de termenii contractului de concesiune, cel puțin o porțiune de țărm de la linia apei trebuie să rămână în permanență liberă pentru public. Singurele excepții care pot interzice sau restricționa accesul publicului sunt măsurile de siguranță publică, securitate națională și protecție a mediului.
4. **Concesiunea plajelor:** poate fi acordată de guvern, autorități locale, autorități naționale pentru arii protejate, autorități portuare; concesiunea se acordă prin licitație publică/ la cerere (Croația)/ licitație electronică sau concesiune directă (Grecia)/ autorizare; structurile permise trebuie să fie demontabile/detașabile și îndepărtate complet la încheierea perioadei contractate; durata și obligațiile părților (servicii de alimentație, curățenie, dușuri și toalete, salvamar, semnalizare etc.), precum și alte clauze specifice sunt stabilite în contractele de concesiune, potrivit legii.

¹ Solicitarea [ECPRD nr.6145/01.09.2025 – Administrarea plajelor publice și private în statele membre UE](#); Solicitarea [ECPRD nr.5044/05.04.2022 – Activități comerciale pe plajele turistice](#),

5. **Obligația de a proteja mediul** prin acțiuni de prevenție, dar și reparatorii, incumbă atât concedentului, cât și concesionarului, fiind clauză expresă, detaliată specific în contractul de concesiune, în toate statele analizate. În, Grecia, Italia și Portugalia concesionarii trebuie să depună o garanție de mediu sau un depozit.

În concluzie, legislația privind zonele de coastă consolidează caracterul public al plajelor, limitând strict intervențiile și utilizările comerciale și punând un accent tot mai mare pe protecția mediului și pe transparența procedurilor de concesiune.

CROAȚIA

Regimul juridic al plajelor maritime din Republica Croația este reglementat de [Legea privind domeniul maritim și porturile maritime](#). Nu există plaje private în Republica Croația. Plajele maritime sunt clasificate în plaje maritime publice și plaje maritime cu destinație specială. Potrivit legii, plajele maritime publice pot fi plaje maritime naturale și plaje maritime gestionate.²

Autorizațiile sunt acordate pe o perioadă de maximum 5 ani, pentru anumite activități pe domeniul maritim, inclusiv pe plaje, care nu implică construcții, de exemplu construirea unui debarcader pentru uz restrâns sau instalarea unei infrastructuri de acces pentru persoanele cu dizabilități. Titularii autorizațiilor nu pot restricționa utilizarea generală a plajei. O autorizație poate fi acordată doar pentru desfășurarea de activități și utilizarea standard a domeniului maritim: diferite activități comerciale simple, de obicei de natură sezonieră - standuri care vând suveniruri, vânzare de băuturi și sucuri, vânzare de înghețată, închiriere de șezlonguri și umbrele, închiriere de echipamente nautice și altele asemenea.

Plaja maritimă este administrată de o unitate administrativă locală sau de o instituție publică pentru arii naturale protejate, în conformitate cu Planul de gestionare a domeniului maritim sau cu Planul de gestionare a domeniului maritim din cadrul unei arii naturale protejate, ori de un concesionar, în conformitate cu decizia și contractul de concesiune.

Unitatea administrativă locală, instituția publică pentru arii naturale protejate sau concesionarul au obligația de a proteja și de a întreține plaja, precum și de a se asigura că interesul public în utilizarea acesteia este respectat. Plajele maritime trebuie să fie accesibile tuturor persoanelor, în condiții egale.

O unitate administrativă locală sau un concesionar care administrează o plajă publică nu poate împrumui plaja sau restricționa în orice alt mod accesul la plajă; de asemenea, este interzisă perceperea de taxe pentru accesul pe plajă.

² Analiză privind managementul plajelor în contextul noii legi croate privind domeniul maritim, 2024, <https://hrcak.srce.hr/file/457937>

Legea privind domeniul maritim și porturile maritime reglementează posibilitatea acordării de concesiuni pe plaje, la cerere. Concesiunile nu pot restricționa utilizarea generală, însă, cu excepția plajelor naturale, acestea pot fi acordate pentru o perioadă mai lungă decât cele pentru care sunt eliberate autorizațiile. Concesiunile pot include intervenții în zonă care nu sunt considerate construcții, în anumite limite. Furnizorii de concesiuni pot fi Guvernul Republicii Croația sau o unitate de autoguvernare regională.

Condițiile speciale pentru obținerea unei concesiuni la cerere a unui segment din domeniul maritim, pe care o entitate economică trebuie să le îndeplinească sunt:

1. să fie înregistrată pentru desfășurarea activității economice pentru care solicită o concesiune;
2. până la data depunerii solicitării, toate obligațiile din concesiunile anterioare să fi fost achitate;
3. în cei cinci ani anteriori datei depunerii solicitării, concesiunea pentru utilizarea economică a domeniului maritim să nu fi fost revocată;
4. să nu fi utilizat domeniul maritim fără un titlu juridic valabil și/sau să nu fi cauzat daune domeniului maritim, cu excepția cazului în care a plătit despăgubiri pentru daune sau pentru achiziție nejustificată, cu condiția ca suma despăgubirilor pentru daune să nu fie mai mică decât taxa de concesiune pe care concesionarul ar fi obligat să o plătească pentru utilizarea domeniului maritim în baza unui titlu juridic valabil;
5. să nu existe motive pentru excluderea ofertantului din licitația publică prevăzută de regulamentul special de acordare a concesiunilor;
6. să îndeplinească alte condiții speciale prevăzute de regulamentul general de acordare a concesiunilor.

Reglementările privind concesiunile ([Legea concesiunilor](#)) vizează toate aspectele legate de: acțiunile pregătitoare, procedura de acordare a concesiunii, contractul de concesiune, modificarea contractului de concesiune, încetarea concesiunii, transferul concesiunii, protecția juridică în procedurile de acordare a concesiunii, politica de concesiune și supravegherea executării obligațiilor în conformitate cu contractul de concesiune, metoda de calcul a valorii concesiunii și taxele de concesiune.

Supravegherea executării obligațiilor asumate prin contractul de concesiune, contractul de utilizare specială și autorizația pe domeniul maritim se efectuează de către concedentul concesiunii. Supravegherea executării obligațiilor asumate prin contractul de concesiune, referitoare la calcularea, colectarea și plata taxelor de concesiune se efectuează de către unitatea competentă a Ministerului de Finanțe.

Concesionarul poate percepe taxe pentru servicii (de exemplu, pentru șezlonguri sau servicii de pază), dar numai dacă acest drept este prevăzut în contractul de concesiune. Chiar și în acest caz, o porțiune a plajei trebuie să rămână accesibilă publicului, iar o porțiune de-a lungul țărmului (de regulă, 6 metri de la linia apei reprezintă domeniu public) trebuie să fie în permanență liberă și disponibilă publicului. Concesiunile se pot acorda pentru perioade cuprinse între 5 și 50 de ani, iar toate informațiile trebuie să fie disponibile publicului prin intermediul Registrului Concesiunilor.

Se poate acorda un permis de utilizare comercială temporară, pentru maximum trei ani, în situația în care încă nu a fost aprobat un plan de amenajare a teritoriului, dar există un interes comercial sezonier sau pe termen scurt.³

Alte surse:

- Delegarea competenței de acordare a concesiunilor asupra proprietății maritime de la unități de autoguvernare regională către orașele mari de pe coasta Republicii Croația, 2025, <https://www.iusinfo.hr/aktualno/u-sredistu/delegacija-nadleznosti-davanja-koncesija-na-pomorskom-dobru-s-jedinicama-podrucne-regionalne-samouprave-na-velike-gradove-na-moru-republike-hrvatske-66514>
- O nouă lovitură asupra domeniului maritim croat, 2025, <https://www.dw.com/hr/novi-udar-na-pomorsko-dobro-u-hrvatskoj/a-74870229>
- Utilizarea specială a domeniului maritim, <https://www.pomorskodobro.dalmacija.hr/u-fokusu/detali/sto-je-posebna-upotreba-i-kako-jls-dokazuju-pravni-interes-za-gradnju-koja-ogranicava-opcu-upotrebu-pomorskog-dobra>
- Contract de concesiune pentru activități comerciale cu amănuntul în port, 2024, https://lucka-uprava-senj.hr/wp-content/uploads/2024/12/LUS-K-01-2024_Dokumentacija_za_nadmetanje_luka_KARLOBAG_trgovina_PRILOG_2.pdf
- Procedura de acordare a unei concesiuni pentru un port turistic nautic, <https://www.pomorskodobro.com/postupak-dodjele-koncesije-za-luku-nautickog-turizma-u-hrvatskom-pravu/>

FRANȚA

Cadrul juridic în materie este constituit din:

- [Art.L321-9 din Codul mediului](#):

Accesul pietonal la plaje este liber, cu excepția cazului în care este restricționat din motive de securitate, apărare națională sau protecție a mediului, care necesită amenajări speciale.

³ Concesiunile în noua lege croată privind domeniul maritim, 2024, <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/317962/1/entrenova-2024-0019.pdf>

Utilizarea publică liberă și nerestricționată este scopul fundamental al plajelor, la fel ca utilizarea lor pentru activități de pescuit și agricultură marină.

Cu excepția cazului în care se acordă autorizația de către prefect, după consultarea primarului, circulația și staționarea vehiculelor terestre motorizate, altele decât cele de urgență, de poliție și operaționale, sunt interzise pe țărmul mării și pe dunele și plajele aparținând domeniului public sau privat al entităților publice, atunci când aceste locuri sunt deschise publicului, în afara traseelor delimitate.

Concesiunile porțiunilor de plajă se acordă în condițiile prevăzute la articolul L2124-4 din Codul general al proprietății publice. Acestea mențin libera circulație pe plajă și libera utilizare de către public a unui spațiu de lățime semnificativă pe întreaga lungime a mării.

▪ ArtR.2124-4 din Codul general al proprietății publice:

I. Accesul pietonal la plaje și utilizarea liberă și nerestricționată a acestora de către public sunt reglementate de prevederile articolului L321-9 din Codul Mediului.

II. Concesiunile de plajă se acordă sau se reînnoiesc în urma unei anchete publice efectuate în conformitate cu prevederile Codului Mediului. Acestea respectă principiile enunțate la articolul L321-9 din același Cod.

Orice contract de concesiune trebuie să determine lățimea spațiului menționat la ultimul paragraf al articolului L321-9 din același cod, ținând cont de caracteristicile amplasamentului.

Concesiunile se acordă în principal zonelor metropolitane și, în afara teritoriului acestora, municipalităților sau grupurilor de municipalități sau, după consultarea acestora, dacă zonele metropolitane, municipalitățile sau grupurile renunță la prioritatea lor, entităților publice sau private, în urma unei publicități și a unei licitații competitive prealabile. Orice subcontracte pentru exploatare se acordă, de asemenea, în urma unei publicități și a unei licitații competitive prealabile.

Concesiunile și subcontractele de exploatare a plajelor sunt făcute publice de către concesionar.

III. Un decret al Consiliului de Stat va stabili procedurile de aplicare a prezentului articol.

▪ Art.R2124-13 – R2124-20 din Codul general al proprietății publice:

R2124-13: Statul poate acorda concesiuni asupra domeniului public maritim în scopul amenajării, exploatării și întreținerii plajelor. Concesionarul este autorizat să ocupe o porțiune din zona concesionată pentru a instala și opera activități menite să satisfacă nevoile serviciului public de plajă. Aceste activități trebuie să fie direct legate de exploatarea plajei și să fie compatibile cu menținerea accesului liber și nerestricționat la plaje, cu cerințele de conservare a siturilor și peisajelor costiere și a resurselor biologice, precum și cu utilizarea sustenabilă a mediului înconjurător. Perioada concesiunii nu poate depăși 12 ani.

R2124-14: Concesionarul poate încredința, prin acorduri de exploatare, toate sau o parte din activitățile menționate la articolul R2124-13, precum și colectarea veniturilor corespunzătoare, unuia sau mai multor subcontractanți. În acest caz, concesionarul rămâne personal răspunzător, atât față de stat, cât și față de terți, pentru îndeplinirea tuturor obligațiilor de supraveghere, echipament, conservare și întreținere care îi sunt impuse prin contractul de concesiune.

Data de expirare a acordurilor de exploatare nu trebuie să depășească data expirării concesiunii.

R2124-16: Concesiunile acordate pe plaje trebuie să respecte, pe lângă principiile stabilite la articolul L321-9 din Codul Mediului, și normele de fond specificate în paragrafele următoare.

Un minim de 80% din lungimea țărmului, per plajă, și 80% din suprafața plajei, în limitele municipale, trebuie să rămână liberă de orice echipament și instalații. În cazul unei plaje artificiale, aceste limite nu pot fi mai mici de 50%. Zona care trebuie luată în considerare este zona la mijlocul mării.

Pe o plajă sunt permise doar echipamentele și instalațiile detașabile sau transportabile, cu condiția ca acestea să nu aibă elemente care ar permite ancorarea lor permanentă la sol și ca dimensiunea și costul lor să fie compatibile cu utilizarea preconizată a zonei și cu durata de ocupare a acesteia. Echipamentele și instalațiile instalate trebuie să fie proiectate astfel încât să permită readucerea amplasamentului la starea sa inițială la sfârșitul concesiunii. Amplasarea și aspectul lor trebuie să respecte caracterul amplasamentelor și să nu dăuneze mediului natural. Cu toate acestea, instalațiile sanitare publice și posturile de salvamar pot fi instalate permanent, cu excepția zonelor desemnate ca arii naturale protejate în temeiul articolului [L. 121-23](#) din Codul de urbanism.

Facilitățile permise sunt stabilite în funcție de situație și de numărul de persoane care utilizează plaja, precum și de nivelul serviciilor oferite în imediata vecinătate.

Suprafața plajei concesionate trebuie să fie lipsită de orice echipament și instalație detașabilă sau transportabilă, în afara unei perioade, definite în concesiune, care nu poate depăși șase luni, sub rezerva prevederilor articolelor R2124-17 – R2124-19 din prezentul cod.

R2124-17: În stațiunile clasificate în temeiul articolelor [R133-37 - R133-41](#) din Codul Turismului, perioada definită în concesiune poate fi prelungită, dacă municipalitatea în care se află concesiunea s-a declarat în favoarea acesteia printr-o rezoluție motivată în ceea ce privește traficul turistic, până la maximum opt luni pe an.

R2124-20: Concesiunile și acordurile de exploatare prevăd că acestea nu constituie drepturi reale în sensul articolelor [L2122-5 – L2122-14](#).

Concesiunile și contractele de exploatare nu se încadrează în definiția contractului de închiriere comercială prevăzută la articolele [L. 145-1-L. 145-3](#) din Codul comercial și nu conferă dreptul de proprietate comercială titularilor acestora.

Concesionarul și subcontractanții preiau domeniul public acordat în starea existentă la data semnării acordurilor. Acordurile prevăd că nici concesionarul, nici subcontractanții nu pot solicita despăgubiri de la stat în cazul modificării stării plajei sau al deteriorării instalațiilor cauzate de acțiunea mării sau a unui alt fenomen natural.

Concesiunile și acordurile de exploatare indică faptul că punerea în aplicare de către prefect a unor măsuri esențiale pentru conservarea domeniului public maritim nu dă dreptul titularului la despăgubiri.

Concesiunile sau acordurile de exploatare pot include o clauză care prevede compensarea investițiilor neamortizate în cazul rezilierii din motive de interes public. Amortizarea se consideră efectuată în rate anuale egale pe durata de viață utilă normală.

- [Decretul nr.2006-608 din 26 mai 2006 privind concesionarea plajelor.](#)

La nivel național, autoritatea responsabilă cu administrarea plajelor este Ministerul Tranziției Ecologice, Biodiversității, Pădurilor, Marii și Pescuitului.⁴ La nivel local, administrarea plajelor se află sub autoritatea prefectului departamentului respectiv.

În concluzie, ca regulă generală, concesiunile reglementate de articolele [R2124-1-R2124-12 din Codul general al proprietății publice](#) nu pot fi acordate pentru o perioadă care depășește 30 de ani. Cu toate acestea, în cazul unei concesiuni care include producția de energie regenerabilă pe mare, termenul poate fi prelungit la 50 de ani. Concesiunile de plaje, reglementate de articolele R2124-13-R2124-38 pot include dezvoltarea, exploatarea și întreținerea plajelor și nu pot fi acordate pentru o perioadă care depășește 12 ani. De asemenea, este imperativ ca 80% din lungimea țărmului și 80% din suprafața plajei să rămână libere de orice instalații. În plus, instalațiile și echipamentele trebuie să fie detașabile și transportabile pentru a asigura conservarea ecosistemelor.

Alte surse:

- Concesiunile de plaje, <https://www.mer.gouv.fr/plages-concedees>
- Ocuparea domeniului public maritim, <https://actavie.notaires.fr/articles/occupation-domaine-public-maritime-queelles-autorisations-necessaires-541.htm>
- Concesiunile de plajă în Hérault, <https://www.herault.gouv.fr/index.php/Actions-de-l-Etat/Mer-littoral-et-securite-maritime/Domaine-public-maritime/Reglementation-des-concessions-de-plage#:~:text=L'%C3%89tat%20peut%20conc%C3%A9der%20les,ne%20peut%20exc%C3%A9der%2012%20ans>
- Contract de concesiune a plajelor naturale în Saint Brevin les Pins, <https://www.saint-brevin.fr/medias/2020/11/projet-contrat-de-concession.pdf>
- Porturile de agrement, <https://www.mer.gouv.fr/ports-de-plaisance-maritimes>
- Managementul costier durabil. Programul Liteau, <https://www.mer.gouv.fr/la-gestion-durable-du-littoral>

⁴ <https://www.mer.gouv.fr/plages-concedees#summary-target-1>

GRECIA

Cadrul juridic care guvernează administrarea plajelor maritime publice și private este constituit în principal din:

1. Articolul 24 din [Constituția Greciei](#): protejarea mediului natural și cultural este o obligație a statului, precum și un drept al fiecărei persoane. Legislatorul este obligat să adopte măsuri speciale preventive sau represive pentru conservarea mediului. Această prevedere este interpretată în sensul includerii liniei de coastă, a țărmului și a plajelor în categoria bunurilor publice de uz comun, al căror acces liber și neobstrucționat trebuie să fie garantat.
2. [Legea 2971/2001 privind țărmul și plaja](#) reglementează delimitarea, protejarea și concesionarea țărmurilor și plajelor, cu prevederi specifice în articolele 13 și 13A privind concesiunile de plaje publice către municipalități și entități private.
3. [Legea 5092/2024 privind condițiile de utilizare a proprietății publice în zonele de coastă](#) introduce un nou cadru pentru concesiunea și gestionarea transparentă a plajelor, inclusiv licitațiile electronice, garanțiile de mediu mai stricte și excluderea concesiunilor în zonele sensibile din punct de vedere ecologic (cum ar fi siturile Natura 2000).
4. Decizii ministeriale comune (KYA):
 - [KYA 57878/2024](#) detaliază termenii, restricțiile și modelele de contracte de concesiune pentru utilizarea standard a țărmurilor și plajelor.
 - [KYA 38609/2023](#) stabilește cadrul pentru gestionarea municipală a concesiunilor de plaje.

Concesiunea plajelor este reglementată în principal de Legea 2971/2001 și Legea 5092/2024, menționate mai sus. Procedura de acordare a concesiunilor poate avea două forme principale, conform [art.13 din Legea 2971/2001](#):

1. Licitație electronică publică – desfășurată prin intermediul unei platforme online centrale, permițând persoanelor fizice sau companiilor să obțină drepturi de concesiune pentru utilizarea simplă (*simpla folosință a țărmului și plajei este orice folosință prin care nu se încalcă destinația de proprietate comună și nu se alterează morfologia fizică și elementele biotice*) a țărmurilor și a plajelor. Această metodă asigură transparența și accesul egal:

Este posibilă acordarea simplei utilizări a unei plaje pentru exercitarea unor activități recreative (cum ar fi înot, închirierea de echipamente de agrement nautic, șezlonguri, umbrele, funcționarea unui stand mobil de băuturi răcoritoare etc.). În cazul în care dreptul de utilizare a unei plaje este acordat pentru închirierea de șezlonguri și umbrele, suprafața fiecărei concesiuni de plajă nu poate depăși 500 de metri pătrați. În cazul în care există mai multe concesiuni pentru închirierea de umbrele și șezlonguri pe aceeași plajă, trebuie să existe o distanță intermediară de zonă liberă de cel puțin o sută (100) de metri lungime între diferitele zone ale plajei care au fost concesionate.

Prevederile paragrafului precedent nu se aplică în cazul în care o plajă urmează să fie concesionată pentru închirierea de șezlonguri și umbrele de către cei care au magazine învecinate și numai pentru spațiul din fața magazinelor lor.

2. Concesionare directă – se acordă operatorilor economici din zona adiacentă (cum ar fi hoteluri, campinguri, cluburi nautice etc.), de către municipalități, pe o perioadă de un an. Prin hotărâre comună a ministrului de interne, ministrului administrației publice și descentralizării și ministrului finanțelor, se permite concesiunea directă, cu sau fără contraprestație, a simplei utilizări a țărmului și a plajei către municipalități și comunități.

Concesiunile de țărm, plajă, mal și zonă riverană sunt întotdeauna supuse revocării unilaterale de către stat din motive de interes public, apărare națională, transporturi, ordine și siguranță publică, sănătate publică sau protecția mediului natural. *Exploatarea țărmului și a plajei prin concesiunea și executarea de lucrări trebuie să asigure și nu să împiedice accesul liber și nestingerit al cetățenilor la plajă și la țărm, cu excepția cazului în care acest lucru este necesar din motive de apărare națională, ordine și securitate publică, de protejare a patrimoniului și a mediului înconjurător sau a sănătății publice (art.15).*

Toate construcțiile, indiferent de tip sau structură, care au fost ridicate sau vor fi ridicate fără autorizație pe țărm sau pe plajă, după constatarea și finalizarea exproprierilor prevăzute la articolele 7 și 10, se demolează, indiferent de momentul ridicării lor sau dacă sunt locuite ori utilizate în alt mod. Clădirile și structurile care se află sub protecția Ministerului Culturii sunt excluse (art.27).

Obligațiile concesionarilor includ:

- asigurarea accesului liber și neobstrucționat la plajă;
- menținerea curățeniei și conservarea mediului natural;
- amplasarea corespunzătoare a umbrelor, șezlongurilor și a altor facilități permise, respectând limitele legale (de exemplu, acoperire a maximum 60% din suprafața concesiunii, respectiv 30% în zonele Natura 2000);
- asigurarea și întreținerea infrastructurii necesare – dușuri, cabine de schimb și semnalizare de siguranță;
- amplasarea de panouri informative cu termenii concesiunii;
- îndepărtarea tuturor echipamentelor la sfârșitul perioadei concesiunii și readucerea plajei la starea inițială.

Responsabilitățile administratorilor/proprietarilor (în principal statul elen și autoritățile publice competente) includ:

- asigurarea respectării termenilor contractului de concesiune, a dispozițiilor constituționale (art.24 din Constituția Greciei) și a legislației conexe;

- monitorizarea concesionarilor prin intermediul Companiei Elene de Cadastru și Proprietăți Publice (ETAD), a municipalităților locale și a serviciilor de amenajare a teritoriului ([Ktimatiki Ypiresia](#)).
- aplicarea sancțiunilor în cazurile de ocupare ilegală sau utilizare excesivă a spațiului public.

Conform legislației elene, pe plajele grecești sunt permise structuri și instalații pentru activități specifice, temporare și nepermanente, doar în scop de recreere și conservarea caracterului public al țărmului. Acestea includ:

- șezlonguri, umbrele și mese mici în limitele de acoperire definite legal (până la 60% din suprafața concesiunii, redusă la 30% în zonele protejate Natura 2000);
- chioșcuri detașabile și standuri mici pentru furnizarea de servicii;
- dușuri, cabine de schimb, turnuri de salvamar și coșuri de colectare a deșeurilor;
- semnalizare corespunzătoare a căilor de acces pentru public și termenii concesiunii.

Activitățile permise includ:

- închirierea de echipamente acvatice recreative ușoare (de exemplu, bărci, hidro biciclete, canoe, caiace);
- terase de plajă sau standuri de băuturi răcoritoare, cu condiția ca acestea să fie temporare și să respecte restricțiile de mediu;
- evenimente sportive și culturale, sub rezerva autorizării prealabile, atunci când nu împiedică accesul publicului sau nu dăunează mediului natural;

Activitățile și structurile interzise sunt cele care obstrucționează folosința liberă, creează modificări permanente ale peisajului natural sau restricționează accesul publicului. În mod special construcțiile permanente, cum ar fi zidurile, gardurile sau clădirile de pe țărmul mării și pe plajă, sunt strict interzise.

Legislația elenă nu prevede în mod explicit o obligație generală a concesionarilor de a face contribuții financiare directe pentru gestionarea eroziunii costiere sau pentru lucrări de protecție a mediului la scară largă. Cu toate acestea, mai multe prevederi servesc indirect acestui scop:

[Legea 5092/2024](#) introduce garanții de mediu mai stricte în contractele de concesiune, în special pentru zonele sensibile, cum ar fi siturile Natura 2000, unde concesiunile sunt fie interzise, fie restricționate semnificativ. Aceste garanții sunt impuse în scopul de a proteja indirect ecosistemele costiere și de a preveni eroziunea ulterioară.

Deciziile ministeriale comune (de exemplu, KYA 57878/2024) impun concesionarilor obligația de a asigura curățenia și de a întreține starea naturală a plajei, de a înlătura

complet echipamentele la sfârșitul perioadei de concesiune și de a readuce situl la starea sa inițială.

Pentru situațiile de degradare a mediului sau de ocupare ilegală, legea prevede amenzi mari și rezilierea contractului de concesiune, după caz; aceste sancțiuni sunt menite să sporească vigilența concesionarilor în considerarea protecției mediului pe durata desfășurării activităților.

În concluzie, deși contractele de concesiune nu conțin un mecanism dedicat de contribuție financiară pentru gestionarea eroziunii costiere, acestea stabilesc obligații de întreținere, restaurare și conformitate, care transferă o parte din costurile legate de protecția mediului către concesionari.

Responsabilitatea supravegherii și monitorizării aplicării legislației privind gestionarea plajelor în Grecia este împărțită între mai multe autorități:

1. Ministerul Economiei Naționale și Finanțelor – are competență generală în concesionarea țărmurilor și plajelor ca parte a domeniului public, stabilind cadrul general și aprobând procedurile relevante (Legea 5092/2024);
2. Serviciile Funciare competente – acestea sunt organele administrative centrale responsabile cu gestionarea proprietății publice, inclusiv a țărmurilor și plajelor. Acestea supraveghează aplicarea clauzelor din contractele de concesiune, asigură inspecțiile și impun sancțiuni în caz de încălcări;
3. Autoritățile locale – au competența de a acorda concesiuni direct întreprinderilor adiacente (de exemplu, hoteluri, campinguri, cluburi nautice) și sunt responsabile cu monitorizarea acestor concesiuni la nivel local, în cooperare cu Serviciile Funciare;
4. Autoritățile Portuare și Garda de Coastă Elenă – efectuează inspecții și aplică sancțiuni în zonele de coastă, în special în ceea ce privește ocuparea ilegală, încălcările reglementărilor de mediu sau obstrucționarea accesului public.
5. Poliția Municipală – supraveghează legalitatea utilizării spațiilor publice și prezența echipamentelor neautorizate pe plaje.
6. Conform prevederilor Legii 5092/2024, monitorizarea este realizată și prin instrumente digitale, cum ar fi aplicația [MyCoast](#) (introdusă de guvernul elen în 2024), prin utilizarea dronelor și prin satelit, pentru detectarea încălcărilor în timp real.

ITALIA

În Italia nu există plaje private; acestea aparțin în exclusivitate domeniului public, astfel cum se prevede în [art.822 din Codul Civil](#) și [art.28 din Codul Navigației](#). În al doilea rând, utilizarea proprietății domeniului public poate fi:

- exclusivă (sau directă), de către administrația publică;
- generală, de către orice persoană;
- specială, rezervată anumitor entități publice sau private.

Articolul 36 din Codul Navigației reglementează concesiunea bunurilor din domeniul public maritim, stabilind că autoritatea maritimă poate acorda, în conformitate cu necesitățile interesului public, dreptul de ocupare și utilizare, inclusiv dreptul exclusiv, a bunurilor din domeniul public și a zonelor din marea teritorială, pentru o perioadă determinată de timp.

În ceea ce privește concesionarea unor porțiuni din domeniul public maritim în scopuri turistice și recreative, inclusiv administrarea stațiunilor balneare, prevederile relevante sunt cuprinse și în articolul 1 din [Decretul-lege nr.400/1993 privind stabilirea taxelor aferente concesiunilor maritime de către stat](#).

În plus, competențele administrative pentru acordarea concesiunilor domeniului public maritim au fost conferite Regiunilor (articolul 105 din Decretul legislativ nr.112/1998), exercitate în general de către municipalități, în temeiul articolului 42 din Decretul legislativ nr.96/1999. Exercitarea competențelor regionale și municipale asupra domeniului public maritim turistic-recreativ rămâne însă supusă a două limitări ale statului: puterea de direcționare și coordonare și proprietatea asupra activelor, care aparține statului și din care statul colectează și taxele de concesiune.

Mai mult, legislația regională nu trebuie să afecteze procedurile de selecție a concesionarilor și nu trebuie să modifice *structura concurențială a piețelor într-un mod care să restricționeze libera exercitare a inițiativelor antreprenoriale* (în acest sens, printre multe altele, [Hotărârea Curții Constituționale nr.89 din 2025](#)). În cele din urmă, în zonele care intră sub jurisdicția autorităților portuare, concesiunile în scopuri turistice și recreative sunt acordate și de către aceste autorități.

În prezent, concesionarea domeniului public se atribuie printr-o procedură de licitație publică. În primul rând, articolele 36 și 37 din Codul Navigației prevăd că administrația publică poate acorda terților posesia și folosința bunurilor domeniului public maritim și a zonelor mării teritoriale pentru o perioadă limitată de timp, în conformitate cu cerințele utilizării publice. În cazurile în care se depun cereri multiple, articolul 37 din același Cod stabilește anumite criterii de preferință: se acordă preferință cererii de concesiune care nu implică construirea de structuri permanente ce nu pot fi complet îndepărtate.

Articolul 37 conținea anterior o prevedere care acorda preferință concesionarului al cărui contract tocmai s-a încheiat (așa-numitul “drept de continuitate”) pentru concesiunile pe termen scurt. Această preferință a fost menținută și ulterior, în urma unei evoluții legislative și jurisprudențiale complexe, a fost abrogată. Dispozițiile legislative care au intervenit în acest domeniu au stabilit, de asemenea, prelungiri automate ale concesiunilor care expiră sau au expirat, generând astfel litigii administrative ample și de lungă durată din cauza contradicției acestora cu libertatea de stabilire în temeiul [articolului 49 din TFUE](#) și cu așa-numita [Directivă Bolkestein](#). Drept urmare, s-a dezvoltat o abordare consolidată pe jurisprudență, care a stabilit interzicerea prelungirii automate a raporturilor de concesiune, înlăturând prevederile legislative care permiseseră astfel de prelungiri.

În ceea ce privește obligațiile concesionarilor, acestea decurg din legile privind concesiunile (care conțin obligații specifice), precum și din reglementările regionale și municipale care se referă la utilizarea domeniului public maritim. Printre obligațiile care decurg din Codul Navigației și din regulamentul de aplicare a acestuia, se evidențiază următoarele:

- obligația de a plăti în avans taxele de concesiune;
- executarea lucrărilor prevăzute în actul de concesiune;
- utilizarea continuă a bunului pe durata concesiunii;
- interdicția transferului fără titlu al folosinței bunului către terți.

În conformitate cu articolul 01 din Decretul-lege nr.400/1993, în cadrul concesiunilor de domeniu public în scopuri turistice și recreative este posibilă desfășurarea următoarelor activități:

- a) administrarea stațiunilor balneare;
- b) servicii de alimentație publică și vânzarea de băuturi, alimente semipreparate și alte produse;
- c) închirierea de ambarcațiuni;
- d) administrarea unităților de cazare și a activităților recreative și sportive;
- e) întreprinderi comerciale;
- f) administrarea unităților rezidențiale, cu condiția ca acestea să fie compatibile cu utilizările menționate în categoriile anterioare.

Pe plaje se pot construi atât structuri detașabile, care pot fi menținute/nedemontate pentru sezonul următor cu condiția să se respecte restricțiile peisagistice stabilite de legislația națională și cea regională. Instrumentele regionale de amenajare a teritoriului acordă preferință structurilor nepermanente, iar în unele cazuri interzic complet construirea de noi clădiri nedetașabile, așa cum este exemplificat de [Planul Regional de Amenajare a Peisajului și Teritoriului din Puglia](#).

În general, în zonele de coastă, suprafețele situate până la o distanță de 300 de metri de țărm sunt protejate prin lege, în temeiul [art.136 și 142 din Codul patrimoniului cultural și natural \(Decretul legislativ nr.42/2004\)](#).

O regulă specifică privind structurile nedemontabile este prevăzută la art.49 din Codul Navigației, care stipulează că la încetarea concesiunii, cu excepția cazului în care se prevede altfel în actul de concesiune, lucrările nedemontabile construite pe zone din domeniul public devin proprietatea statului, fără nicio compensație sau rambursare și fără a posibilitatea de a se contesta competența autorității concedente de a dispune demolarea acestora.

În ceea ce privește rolul concesionarilor în combaterea eroziunii costiere, aceștia au obligația de a curăța plajele în timpul sezonului turistic de vârf; în afara acestei perioade, acest serviciu este gestionat, în general, de municipalități, inclusiv pe plajele concesionate. În plus, în conformitate cu orientările naționale privind controlul eroziunii costiere, pot fi încheiate acorduri între municipalități și concesionari pentru a efectua cernerea nisipului în timpul operațiunilor de curățare a plajelor pe perioada iernii. Unele legi regionale impun încheierea de acorduri cu concesionarii pentru a transfera povara financiară a lucrărilor de protecție sau de întreținere asupra concesionarilor înșiși. De exemplu, art.33 din [Legea regională nr.183 din 1989 a regiunii Lazio privind protecția solului](#) prevede că, pentru plajele care fac obiectul unor lucrări de reabilitare sau care sunt echipate cu lucrări de protecție, concesiunile pentru utilizarea turistică și recreativă sunt condiționate de încheierea, cu municipalitățile relevante, a unor acorduri specifice care să asigure, pe cheltuiala concesionarilor, întreținerea și monitorizarea acestor lucrări.⁵

În Raportul [Peisaje scufundate \(2025\)](#) al Societății Geografice Italiene, cercetătorii avertizează autoritățile că Italia riscă să piardă 20% dintre plajele sale în următorii 25 de ani și până la 45% până în 2100: *asistăm la o artificializare din ce în ce mai omniprezentă a liniei de coastă, cu implicații profunde pentru peisaj și conducând la o vulnerabilitate tot mai mare. Singura alternativă este să se facă opusul a ceea ce s-a făcut până acum: re-naturalizarea liniilor de coastă pentru a le exploata adaptabilitatea. Această cale este plină de obstacole socio-politice, dar și structurale și economice.*

Conform art.38-40 din Codul Navigației, pentru concesiunile de bunuri din domeniul maritim (plaje), concesionarul este obligat să depună o garanție (*cauzione*). Această garanție este solicitată pentru a acoperi îndeplinirea tuturor obligațiilor prevăzute în licența de domeniu public (*licenza demaniale*), precum și eventualele costuri suportate de autoritatea publică pentru restabilirea stării inițiale a zonei la încetarea concesiunii sau pentru repararea daunelor. Prin urmare, nerespectarea clauzelor de protecție a mediului, care sunt obligatorii prin contract, atrage activarea acestei garanții.

⁵ Managementul integrat al zonei costiere, <https://www.mase.gov.it/portale/gestione-integrata-delle-zone-costiere>

Supravegherea concesiunilor din domeniul public este asigurată de diverse administrații publice, fiecare dintre acestea fiind competentă pentru diferite aspecte. Autoritățile portuare (*Capitanerie di Porto*) coordonează activitățile poliției maritime, în special verificarea respectării limitelor concesiunilor acordate, precum și respectarea ordonanței privind scăldatul emisă de șeful districtului maritim. Municipality-urile acordă concesiunile și monitorizează respectarea reglementărilor locale privind traficul rutier, mediul, construcțiile și urbanismul. De asemenea, acestea au competența de a revoca concesiunile. Forțele de poliție locale sunt adesea însărcinate cu monitorizarea legalității activităților turistice și cu asigurarea respectării reglementărilor locale (de exemplu, cele privind ocuparea terenurilor publice, respectarea distanței necesare față de țărm și gestionarea instalațiilor de agrement). *Guardia di Finanza* poate fi implicată în controlul fiscal al activităților legate de concesiunile turistice din domeniul public, vizând în special evaziunea fiscală.

În urma procedurii de infringement inițiate de UE, Italia este obligată să scoată la licitație concesiunile de plajă (proces care se așteaptă să fie finalizat până în 2027). Noul cadru normativ, care pune un accent deosebit pe sustenabilitate, prevede că procedurile de licitație (*bandi di gara*) trebuie să acorde puncte suplimentare ofertelor care includ:

- măsuri de sustenabilitate și de valorizare a teritoriului;
- utilizarea de materiale eco-compatibile pentru structurile amovibile;
- măsuri de economisire a apei și energiei;
- obținerea de certificări de mediu (precum ISO 14001).⁶

Alte surse:

- Concesiunile maritime de stat în Italia, decembrie 2025, <https://www.ildirittoamministrativo.it/Le-concessioni-demaniali-marittime-in-Italia-alla-luce-della-Direttiva-Bolkenstein/stu508>
- Prelungirea concesiunilor de plaje până în 2027, <https://www.spiagge.it/magazine/proroga-concessioni-balneari/>
- Concesionarea plajelor - CEJ dă câștig de cauză statului, https://www.ansa.it/europa/notizie/rubriche/altrenews/2024/07/11/corte-ue-legittimi-espropri-balneari-a-fine-concessione_c9a8a28d-2293-4c9e-8bce-e916e1097d51.html?fbclid=IwY2xjawOmAZZleHRuA2FlbQIxMQBzcnRjBmFwcF9pZBAyMjIwMzIxNzg4MjAwODkyAAEexKs1ZtXbzgGeZ7rmYMNjN-Q8RQdzKf7-lvMxKT9H8xaMsumVEJ2eTE47G_M_aem_9tc24gwAQTNJIGmvLEXPhw
- Formulare de solicitare a concesiunii, <https://www.portaltotirreno.it/informazioni-per-gli-operatori/informazioni-e-modulistica/modulistica-demanio-concessione-demaniale/>
- Planul de utilizare a proprietății maritime de stat în scopuri turistice și recreative, <https://www.regione.fvg.it/rafvig/cms/RAFVG/ambiente-territorio/valutazione-ambientale-autorizzazioni-contributi/FOGLIA24/#id3>

⁶ <https://www.fiscoetasse.com/new-rassegna-stampa/899-concessioni-balneari-gare-obbligatorie-entro-2027-con-eccezioni.html>

PORTUGALIA

În Portugalia, toate plajele aparțin domeniului public; nu există plaje private. Recent, în mass-media au fost evidențiate și dezbătute mai multe situații de încălcare a obligației de a asigura accesul liber la plaje, ceea ce a determinat guvernul portughez să ia măsuri de aplicare mai fermă a legii.

Legislația în vigoare în această materie include:

- [Legea nr.58/2005](#), legea apelor;
- [Legea executivă nr.226-A/2007](#) privind regimul de utilizare a resurselor de apă;
- [Legea executivă nr.159/2012](#), care reglementează elaborarea și punerea în aplicare a planurilor de amenajare a zonei costiere și stabilește regimul de sancțiuni aplicabile infracțiunilor săvârșite pe fâșia costieră, în ceea ce privește accesul, circulația și staționarea nejustificate în zonele interzise, precum și semnalizarea corespunzătoare;
- [Legea executivă nr.80/2015](#) privind instrumentele de gestionare teritorială – RJIGT;
- [Legea nr.50/2018](#), legea-cadru privind transferul de competențe către autoritățile locale și entitățile intermunicipale;
- [Legea executivă nr. 97/2018](#), care pune în aplicare cadrul pentru transferul de competențe către organismele municipale în domeniul plajelor maritime, fluviale și lacustre.

Cu referire la zonele costiere, art.19 pct.2 din Legea apelor prevede că trebuie elaborate planuri specifice de utilizare a terenurilor, cu obiectivul principal de a proteja și îmbunătăți resursele de apă, inclusiv planuri de gestionare a zonelor costiere, care trebuie:

- a) *să stabilească diferitele utilizări și activități specifice ale liniei de coastă;*
- b) *să clasifice plajele și să reglementeze utilizarea plajelor destinate în mod special îmbăierii;*
- c) *să valorifice și să califice plajele, dunele și falezele considerate strategice din motive de mediu și turistice;*
- d) *să reglementeze dezvoltarea unor activități specifice liniei de coastă și salubritatea de bază aferentă acestora;*
- e) *să asigure echilibrul morfodinamic și protejarea și conservarea ecosistemelor costiere.*

Aceste planuri trebuie să respecte prevederile Legii nr.159/2012 privind amenajarea și gestionarea plajelor maritime și declararea plajelor cu utilizare limitată și a plajelor cu utilizare suspendată.

Articolul 19 din [Legea nr. 50/2018](#) definește competențele care pot fi transferate de la Guvern către autoritățile locale și entitățile intercomunale:

1. Agențiile municipale de pe plajele maritime, fluviale și lacustre integrate în domeniul public al statului sunt responsabile cu:

- a) asigurarea curățeniei și colectarea deșeurilor urbane;*
- b) întreținerea, conservarea și gestionarea, în special, a următoarelor: infrastructura de salubritate de bază; aprovizionarea cu apă, energie electrică și comunicații de urgență; echipamente și suport pentru plajă; echipamente de suport pietonal și drumuri, inclusiv parări, puncte de acces și traversări de apă care leagă țărmurile unei plaje;*
- c) furnizarea de servicii pentru persoane care vizitează plaja, fără a aduce atingere condițiilor tehnice de siguranță, salvare și asistență care urmează a fi stabilite de autoritatea competentă;*
- d) efectuarea de lucrări de reparații și întreținere a zidurilor de sprijin, piloni și ziduri marginale pentru siguranța utilizatorilor plajei.*

2. Autoritățile locale sunt, de asemenea, responsabile, în ceea ce privește plajele menționate la paragraful precedent, cu:

- a) concesiuni, licențe și autorizații pentru infrastructură, echipamente, facilități pentru plaje sau facilități similare în zonele de înbăiere, precum și infrastructură și echipamente pentru traficul rutier, inclusiv parcare și accesul;*
- b) concesiuni, licențe și autorizații pentru furnizarea de bunuri și servicii și practicarea de activități sportive și recreative;*
- c) colectarea taxelor aplicabile;*
- d) inițierea și soluționarea procedurilor administrative, precum și impunerea amenzilor aplicabile.*

3. Transferul de competențe nu aduce atingere condițiilor de siguranță inerente regimului domeniului public maritim.

Prin urmare, autoritățile locale autorizează concesiunile pentru plaje maritime, fluviale și lacustre integrate în domeniul public al statului, în baza acestor prevederi legislative și a regulamentelor municipale.

Articolele 62-64 din [Legea nr.226-A/2007 privind utilizarea resurselor de apă](#) definesc structurile, instalațiile, echipamentele și infrastructura care pot fi instalate pe plaje, precum și regimul acestora:

[Articolul 62](#)

3. Construcțiile sunt permise în măsura în care nu afectează:

- a) circuitele electrice, scurgerea normală a apei și prevenirea inundațiilor;*
- b) ecosistemele prezente, respectiv zonele umede și dunele;*

- c) *integritatea biofizică și peisagistică a mediului, a albiilor și a malurilor râurilor;*
- d) *apele subterane;*
- e) *terenul agricol înconjurător;*
- f) *captarea, îndiguirea, devierea și pomparea apei;*
- g) *respectarea planului specific de gospodărire a apelor sau ale planului special de amenajare a terenurilor;*
- h) *siguranța lucrărilor de-a lungul malurilor sau la traversările albiilor râurilor;*
- i) *flora și fauna zonelor de coastă;*
- j) *stabilitatea și echilibrul sistemelor costiere;*
- k) *vegetația riverană;*
- l) *accesul liber la domeniul public.*

4 - Emiterea autorizației, licenței sau permisului de construire presupune prezentarea unei declarații pe propria răspundere semnate de autorii proiectului, în conformitate cu caracteristicile specifice ale zonei în care acest proiect va fi realizat.

Articolul 63

1 - Serviciile de asistență pe plajă se referă la nucleul de bază al funcțiilor și serviciilor de infrastructură care includ: vestiare, facilități pentru înot, facilități sanitare, puncte de prim-ajutor, comunicații de urgență, informații și asistență, curățarea plajei și colectarea gunoiului, alte activități comerciale.

2 - Serviciile de asistență pe plajă includ, de asemenea, facilități temporare și demontabile, respectiv platforme plutitoare, corturi, copertine și umbrele de soare, structuri pentru adăpostirea bărcilor, echipamente și aparate de pescuit, precum și alte facilități destinate sporturilor nautice și recreerii.

3 - Echipamentele se referă la funcțiile și serviciile de bază care nu intră în categoria serviciilor de asistență pe plajă, și anume restaurante și snack-baruri, denumite și amenajări turistice similare.

4 - Atunci când serviciile de asistență pe plajă, serviciile de asistență pentru scăldat sau echipamentele sunt asociate cu servicii de asistență, supraveghere și siguranță pentru utilizatori, se stabilește o zonă de asistență pentru scăldat, corespunzătoare zonei de coastă formate din fâșia de teren și apă adiacentă serviciilor de asistență pe plajă, serviciilor de asistență pentru scăldat sau echipamentelor.

5 - Structurile și echipamentele de plajă menționate în paragrafele anterioare sunt permise numai în locațiile definite în planurile speciale de amenajare, în conformitate cu clasificarea plajelor sau, în absența acestora, în locații delimitate în mod specific, în următoarele condiții: a) să protejeze integritatea ecosistemelor existente, respectiv zonele umede și dunele; b) să nu afecteze integritatea biofizică și peisagistică a

mediului; c) să nu fie amplasate în zone expuse riscurilor naturale - eroziune, inundații sau instabilitate geomorfologică (alunecări de teren/mâl); d) să nu fie incompatibile cu alte utilizări autorizate; e) să respecte dispozițiile [Decretului-lege nr. 163/2006 privind accesul în clădiri publice, drumuri publice și clădiri rezidențiale](#).

Articolul 9 din [Legea nr. 97/2018](#) privind transferul de competențe în domeniul maritim către autoritățile locale stabilește că veniturile din colectarea taxelor și a taxelor datorate pentru ocuparea plajelor prevăzute de prezenta lege constituie venituri pentru următoarele entități:

- a) 5% pentru [Fondul de Mediu](#);
- b) 5% pentru [Fondul Albastru](#);
- c) 90% pentru municipalitatea pe al cărei teritoriu se află plaja.

Potrivit art.18 din [Legea executivă nr.159/2012](#) autoritățile responsabile cu implementarea planurilor de amenajare a zonei costiere și cu stabilirea regimului de sancțiuni aplicabil infracțiunilor săvârșite pe zona de coastă sunt Agenția Portugheze de Mediu (APA), [Autoritatea Națională Maritimă](#), [Poliția Maritimă](#), Direcția Generală pentru Resurse Naturale, Siguranță și Servicii Maritime ([DGRM](#)), autoritățile portuare, autoritățile locale și alte autorități polițienești. Articolul 19 din [Legea nr.50/2018](#) prevede că autoritățile locale sunt responsabile, în ceea ce privește plajele, cu *inițierea și soluționarea procedurilor administrative, precum și cu impunerea amenziilor*. Această prevedere este consolidată în articolul 3 din [Legea nr.97/2018](#), care prevede, de asemenea, că este de competența autorităților locale *inițierea, desfășurarea și soluționarea procedurilor administrative, precum și aplicarea amenziilor corespunzătoare*.

Alte surse:

- Procedura concesiunii domeniului maritim, <https://www.dgrm.pt/as-om-tupem>
- Sistemul de management al resurselor costiere (SIARL), <https://apambiente.pt/agua/sistema-de-administracao-do-recurso-litoral-siarl>
- Planificarea spațiului maritim, <https://www.dgrm.pt/as-pem-ordenamento>

SPANIA

Regimul plajelor maritime din Spania este reglementat, în primul rând, prin art.132.2 din [Constituția Spaniei](#): *Bunurile domeniului public al statului sunt cele stabilite prin lege și, în orice caz, zona maritim-terestră, plajele, marea teritorială și resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental;*

[Legea 22/1988 privind zonele costiere](#) și [Decretul Regal 876/2014 de aprobare a Regulamentului general privind zona costieră](#) stabilesc cadrul juridic pentru protejarea și utilizarea durabilă a liniei de coastă, definind domeniul public maritim-terestru (DPMT), care include plajele, dunele, falezele și alte zone de coastă deschise publicului. Potrivit legii, plajele nu pot fi private.

În ceea ce privește accesul pe plaje, art.28 al legii prevede că, pentru a asigura utilizarea publică a domeniului public maritim-terestru, reglementările privind utilizarea terenurilor costiere și urbanismul trebuie să prevadă, cu excepția zonelor special protejate, acces suficient la mare, precum și spații de parcare în afara domeniului public maritim-terestru. În acest scop, în zonele urbane și amenajabile, punctele de acces cu vehicule trebuie să fie separate între ele cu o distanță maximă de 500 de metri, iar punctele de acces pietonal cu 200 de metri. Toate punctele de acces trebuie semnalizate și deschise utilizării publice.

În ceea ce privește construcțiile pe plaje, în lege se stipulează, în continuare:

- facilitățile permise în zonele costiere vor fi liber accesibile publicului, *cu excepția cazurilor în care se dispune altfel din motive de siguranță, economie sau alt interes public, justificate în mod corespunzător*;
- clădirile de servicii pe plajă vor fi amplasate, de preferință, în exteriorul acesteia, cu dimensiunile și distanțele care se stabilesc prin regulament;
- ocuparea plajei cu instalații de orice fel, inclusiv cele corespunzătoare serviciilor sezoniere, nu poate depăși, în total, jumătate din suprafața plajei la marea înaltă, iar aceste instalații vor fi distribuite omogen de-a lungul plajei;
- staționarea, circulația neautorizată a vehiculelor și camparea sunt interzise;
- reglementările care guvernează ocuparea și utilizarea plajelor vor fi stabilite în funcție de clasificarea plajelor. Zonele de plajă naturală vor beneficia de un nivel ridicat de protecție, restricționându-se ocuparea și autorizând doar acele activități esențiale sau permise de reglementările locale. Ocuparea și utilizarea zonelor de plajă urbane vor fi reglementate pentru a asigura furnizarea de servicii adecvate, compatibile cu utilizarea publică;
- în zonele urbane pot fi autorizate evenimente de interes general cu impact turistic, cu condiția îndeplinirii condițiilor stabilite, în special a celor referitoare la suprafața și durata ocupării, precum și la asigurarea măsurilor preventive, menite să evite orice impact asupra mediului și să asigure aducerea secțiunii de plajă în starea anterioară ocupării. În orice caz, odată ce ocuparea a încetat, instalațiile trebuie îndepărtate imediat, terenul curățat temeinic și toate celelalte acțiuni necesare trebuie întreprinse pentru a asigura conservarea completă a plajei;
- delimitarea și clasificarea plajelor se va face de către autoritățile competente în materia amenajării teritoriului și dezvoltării urbane, în modul stabilit prin regulament;

▪ **Articolul 51**

1. *Activitățile care, chiar dacă nu necesită niciun tip de lucrări sau instalații, implică circumstanțe speciale de atenție, precum și ocuparea domeniului public maritim-terestru cu instalații sau bunuri mobile, vor fi supuse autorizării administrative prealabile.*

2. *Prin instalații demontabile se înțeleg cele care:*

a) *necesită cel mult lucrări specifice de fundație, care în niciun caz nu vor ieși în afara solului;*

b) *sunt alcătuite din elemente prefabricate în serie, module, panouri sau similare, fără prelucrarea materialelor la fața locului sau utilizarea sudurii;*

c) *se assemblează și se dezassemblează prin procese secvențiale, fără demolare, părțile fiind ușor transportabile.*

▪ **Articolul 64**

1. *Orice ocupare a bunurilor din domeniul public maritim-terestru al statului cu lucrări sau instalații mobile va fi supusă autorizării prealabile a Administrației Statului.*

2. *Concesionarul are drept de utilizare exclusivă a proprietății concesionate. În orice caz și în conformitate cu regulamentul, accesul și tranzitul liber al autorităților sunt garantate în situații precum siguranță națională, salvare, siguranța maritimă, acțiuni de combatere a contrabandei, exercitarea funcțiilor de poliție a domeniului public maritim-terestru și de îndeplinire a oricăror alte atribuții.*

În caz de accident pe mare sau atunci când este necesar pentru siguranța traficului maritim și pentru protejarea persoanelor și a navelor, navele și echipamentele acestora pot fi acostate pe terenul care face obiectul concesiunii.

▪ **Articolul 75**

1. *Administrația poate organiza licitații pentru acordarea de concesiuni și autorizații în domeniul public maritim-terestru. Aceste proceduri vor respecta principiile publicității, obiectivității, imparțialității, transparenței și licitației concurențiale. (...)*

▪ **Articolul 76**

În fiecare act de concesionare, care va avea caracter public, vor fi stabilite condițiile relevante și, în orice caz, următoarele:

a) *obiectul și întinderea activității;*

b) *lucrările sau instalațiile care urmează să fie efectuate de către ofertantul câștigător și datele de începere și de încheiere a acestor lucrări;*

c) *perioada de acordare și posibilitatea de prelungire, dacă este cazul;*

- d) taxele care trebuie plătite de către ofertantul câștigător;*
- e) regimul de utilizare, privat sau public, inclusiv, acolo unde este cazul, tarifele care trebuie plătite de către public;*
- f) în cazurile de utilizare în scop lucrativ, ofertantul câștigător este obligat să furnizeze toate informațiile solicitate de Administrație cu privire la rezultatele economice ale operațiunii;*
- g) condițiile care, în urma evaluării efectelor, sunt considerate necesare pentru a preveni deteriorarea mediului;*
- h) semnalizarea maritimă și a zonelor de uz public;*
- i) obligația ofertantului câștigător de a menține domeniul public, lucrările și instalațiile în bună stare;*
- j) obligația ofertantului câștigător de a constitui o garanție suficientă pentru costurile de reparare, îndepărtare și demontare parțială sau totală a lucrărilor și instalațiilor, pe cheltuiala proprie, la stingerea titlului corespunzător, cu excepția cazului în care Administrația competentă decide altfel;*
- k) cauzele de reziliere;*
- l) specificațiile tehnice ale proiectului, dacă este cazul;*
- m) obligația ofertantului câștigător de a adopta măsurile cerute de administrație pentru adaptarea la creșterea nivelului mării, la schimbările direcției valurilor sau la alte efecte ale schimbărilor climatice.*

Articolele 110-117 din legea spaniolă a zonelor de coastă stabilesc competențele administrațiilor de stat regionale și municipale în acest domeniu, precum și mecanismele de cooperare între administrații. Astfel, potrivit art.110, Administrația Statului este responsabilă cu:

- a) delimitarea proprietății publice maritim-terestre, precum și alocarea/retragerea acesteia, precum și achiziționarea și exproprierea terenurilor pentru încorporarea în domeniul respectiv;*
- b) gestionarea proprietății publice maritim-terestre, inclusiv acordarea de cesiuni, concesiuni și autorizații pentru ocuparea și utilizarea acesteia, declararea zonelor de protecție, autorizațiile în zonele de servitute și, în toate cazurile, concesiunile pentru lucrări fixe pe mare, precum și cele pentru instalații maritime minore, cum ar fi debarcadere, pontoane, docuri și alte instalații similare care nu fac parte dintr-un port sau nu sunt atașate acestuia;*
- c) protecția și supravegherea domeniului public maritim-terestru și a servituților sale, precum și monitorizarea respectării condițiilor în care au fost acordate concesiunile și autorizațiile corespunzătoare;*
- d) exercitarea drepturilor de preemțiune și de răscumpărare în transferul zăcămintelor de agregate și, după caz, exproprierea acestora;*

- e) *efectuarea de măsurători și calibraje, studii hidraulice maritime și furnizarea de informații privind climatul maritim;*
- f) *elaborarea reglementărilor;*
- g) *lucrări și acțiuni de interes general sau care implică mai multe comunități autonome;*
- h) *autorizarea deversărilor, cu excepția deversărilor industriale și poluante de pe uscat spre mare;*
- i) *elaborarea și aprobarea prevederilor privind deversările, siguranța umană în zonele de îmbăiere și salvarea maritimă;*
- j) *iluminarea coastelor și a semnalizarea maritimă;*
- k) *furnizarea tuturor tipurilor de servicii tehnice legate de exercitarea competențelor menționate anterior și furnizarea de consultanță Comunităților Autonome, autorităților locale și altor entități publice sau private, precum și persoanelor fizice care o solicită;*
- l) *implementarea acordurilor și convențiilor internaționale în domenii care țin de competența sa și, după caz, coordonarea și inspecția respectării acestora de către Comunitățile Autonome, putând adopta, dacă este necesar, măsurile adecvate pentru respectarea acestora;*
- m) *implementarea unei Bănci de Date Oceanografice pentru a defini condițiile climatice maritime de pe coasta spaniolă, pentru care diferitele administrații publice trebuie să furnizeze informațiile solicitate.*

Administrațiile Comunităților Autonome își vor exercita competențele conferite prin Statutele lor respective în materie de amenajare a teritoriului și a zonelor costiere, porturi, urbanism, deversări în mare și alte aspecte legate de domeniul de aplicare al prezentei legii.

Autoritățile locale pot exercita unele dintre următoarele competențe, conform legislației de delegare a competențelor Comunităților Autonome:

- *raportarea limitelor domeniului public maritim-terestru;*
- *raportarea solicitărilor de rezervări, cesiuni, autorizații și concesiuni pentru ocuparea și utilizarea domeniului public maritim-terestru;*
- *oferirea, după caz, de servicii sezoniere care pot fi stabilite pe plaje prin oricare dintre formele de gestionare directă sau indirectă prevăzute de legislația administrației locale;*
- *menținerea plajelor și zonelor publice de îmbăiere în condiții corespunzătoare de curățenie, igienă și sănătate, precum și monitorizarea respectării normelor și instrucțiunilor emise de Administrația Statului privind salvarea și siguranța vieții umane.*

Articolul 68 din [Decretul Regal 876/2014 de aprobare a Regulamentului general al zonelor de coastă](#) prevede că spațiile închiriate pe plajele naturale trebuie să respecte următoarele condiții:

(1) Activitățile și instalațiile sunt supuse următoarelor reguli:

a) Activitățile sau instalațiile menționate la articolul 61 alineatul (2) litera (a) pot fi autorizate.

b) Spațiile punctelor de vânzare cu alimente și băuturi nu trebuie să depășească 70 m², din care maximum 20 m² pot fi utilizați ca unități închise. Aceste instalații trebuie să fie sezoniere și detașabile în toate elementele lor. Distanța dintre aceste unități nu poate fi mai mică de 300 m.

2. Suprafața fiecăruia dintre aceste spații trebuie să fie cea minimă posibilă, iar spațiul total nu poate, în niciun caz, să depășească 10% din suprafața plajei la maree. Distribuirea acestor dotări va fi propusă de către Consiliul Local, în conformitate cu procedura prevăzută la articolul 113 din prezentul regulament.

3. Toate conductele de serviciu către aceste instalații trebuie să fie subterane.

4. Sistemul de canalizare trebuie să garanteze eliminarea eficientă a apelor uzate și absența mirosurilor neplăcute. În acest scop, instalațiile vor fi racordate la sistemul general de canalizare, dacă acesta există, și în toate cazurile se interzic sistemele de drenaj sau de absorbție care pot afecta nisipul de pe plaje sau calitatea apei de scăldat.

5. În orice caz, utilizarea oricăruia dintre spațiile sau serviciile menționate la punctele anterioare atrage obligația titularului autorizației administrative acordate în acest scop de a readuce plaja la starea sa naturală anterioară ocupării sau utilizării. (...)

În conformitate cu articolul 69, **posesia spațiilor** pe porțiunile de plajă destinate publicului trebuie să respecte următoarele cerințe, garantând în toate cazurile folosirea publică gratuită și liberă a resurselor naturale:

- 1. Clădirile de servicii pentru plajă vor fi amplasate de preferință în afara plajei, având dimensiunile și la distanțele stabilite în paragrafele următoare. Atunci când, în opinia Ministerului Agriculturii, Alimentației și Mediului, nu este posibilă amplasarea acestor clădiri pe promenadă sau în afara plajei, acestea pot fi amplasate pe limita interioară a acesteia sau, dacă lățimea plajei permite acest lucru, la o distanță de cel puțin 70 m de linia mării, cu condiția să nu fie prejudiciată integritatea domeniului public și utilizarea acestuia.*
- 2. Pe lângă amenajările prevăzute pentru plajele protejate, porțiunile destinate accesului general pot avea instalații fixe pentru punctele de vânzare de alimente și băuturi, cu dimensiunea maximă, cu excepția situațiilor temeinic justificate, de 200 m², din care 150 m² pot include o clădire închisă sau o terasă închisă, cu elemente demontabile, care*

garantează vizibilitatea. La această suprafață se mai pot adăuga încă 70 m² de spațiu deschis și detașabil, plus o zonă de toaletă, care nu poate depăși 30 m², cu condiția să fie de uz public și gratuit.

3. Distanța dintre aceste unități nu poate fi mai mică de 150 m. Instalațiile demontabile destinate punctelor de vânzare de alimente și băuturi se amplasează la cel puțin 100 m distanță de alte unități care prestează un serviciu de aceeași natură, situate pe domeniul public. Dacă suprafața închisă depășește 20 m², atunci este necesar un titlu de concesiune.
4. Distanțele menționate la alineatele (2) și (3) ale prezentului articol pot fi reduse la jumătate între activități nesimilare.
5. Distanțele și zonele prevăzute la alineatele anterioare nu se aplică între terasele de pe promenadă legate de porțiuni care nu sunt în domeniul public, care pot fi amplasate în apropierea respectivelor unități, cu condiția să nu împiedice accesul publicului.
6. Toate conductele de servicii către aceste instalații trebuie să fie subterane (...). Suprafețele și distanțele prevăzute la secțiunile anterioare nu se aplică clădirilor existente care au revenit în domeniul public și pe care Ministerul Agriculturii, Alimentației și Mediului decide în mod expres să le mențină datorită caracteristicilor unice. Prevederile prezentului articol se aplică și activităților de pe domeniul public care nu au caracter de activitate specifică la malul mării.

Eliberarea autorizațiilor de funcționare a serviciilor sezoniere se face în conformitate cu prevederile articolului 113 din Decretul Regal:

1. Autorizațiile de prestare a serviciilor sezoniere pe plaje, care presupun doar instalații demontabile, se vor acorda primărilor care le solicită, în modul stabilit de lege.
2. În niciun caz acordarea acestor autorizații nu poate denatura principiul folosirii publice a plajelor (articolul 53 din Legea 22/1988, din 28 iulie).
3. În ultimul trimestru al anului, Serviciul Periferic de Coastă al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Mediului va contacta consiliile de coastă, stabilind un termen care nu va depăși două luni, pentru ca acestea să solicite, cu titlu preferențial, autorizații de funcționare a serviciilor sezoniere pentru anul sau anii următori. Serviciile sezoniere pot fi autorizate pe o perioadă de maximum 4 ani, deși instalațiile trebuie demontate la sfârșitul fiecărui sezon, potrivit clauzelor de autorizare.
4. Consiliile locale interesate să presteze serviciile menționate anterior trebuie să depună cererea de autorizare corespunzătoare direct la Serviciul Periferic de Coastă sau prin Comunitatea Autonomă, în termenul stabilit mai sus, însoțită de propunerea de delimitare a suprafețelor ce urmează a fi ocupate de acestea și de planurile dotărilor și serviciilor a căror definire impune și studiul economico-financiar.

5. Odată ce autorizația a fost acordată de către Serviciul Periferic de Coastă, consiliile locale, după plata taxei de ocupare aferente, pot începe activitatea sau pot subînchiria la terți.
6. În cazul exploatarei de către terți, Serviciul Periferic de Coastă va include printre clauzele autorizației obligația Primăriei de a solicita acestora să pună la dispoziție un depozit prealabil în Fondul General de Depozit, pentru a acoperi costurile executării subsidiare a demontării instalațiilor dacă acestea nu sunt îndepărtate în perioada stabilită de Serviciu. Consiliul local va comunica Serviciului Periferic de Coastă lista nominală a terților responsabili de operațiune, înainte de începerea acesteia. Consiliile locale vor garanta că în procedurile de licitație pentru prestarea serviciului sezonier de plajă se vor avea în vedere interesul public și utilitatea propunerilor, care vor fi evaluate pe baza unor criterii ce urmează a fi precizate de consiliile locale în caietul de sarcini aferent, cu respectarea principiilor de publicitate, imparțialitate, transparență și licitație competitivă. Aceste caiete de sarcini vor fi publicate în Monitorul Oficial al Comunității Autonome. Perioada de închiriere către terți nu poate depăși perioada autorizației acordate Consiliului local.
7. Odată finalizată instalația, primăria va solicita Serviciului Periferic de Coastă efectuarea unui control pentru a verifica dacă aceasta coincide cu autorizația acordată.
8. Serviciul Periferic de Coastă poate acorda autorizație și altor persoane fizice sau juridice, la propunerea Consiliului local în următoarele cazuri: a) când nu a existat o solicitare din partea Consiliului local în perioada prevăzută de lege. b) când cererea respectivă este inacceptabilă din punct de vedere legal. c) când Consiliul local nu a respectat condițiile autorizației în sezonul precedent, nesocotind solicitarea expresă a Serviciului. După caz, Serviciul Periferic de Coastă poate organiza o licitație pentru acordarea licenței, în conformitate cu prevederile articolului 158 din regulament, la care Consiliul local poate participa alături de ceilalți solicitanți.
9. Pentru ambarcațiunile de agrement operate comercial, părțile interesate trebuie să obțină autorizație de la Serviciul Periferic de Coastă pentru stabilirea punctelor de lansare și de staționare în cadrul zonelor delimitate pentru servicii sezoniere, anterior acordării autorizației de exploatare de către Căpitănia Maritimă; această din urmă autorizație va impune ca marcarea zonelor de scăldat și a canalelor de lansare și de staționare ale dispozitivelor menționate anterior să se facă în conformitate cu caracteristicile tehnice și amplasarea ambarcațiunilor care au fost aprobate de [Puertos del Estado](#) (autoritatea portuară).

În ceea ce privește licitațiile, acestea se vor organiza și desfășura potrivit prevederilor articolului 158 și următoarelor din Decretul Regal menționat:

1. *Administrația poate organiza licitații pentru acordarea de concesiuni și autorizații în domeniul public maritim-terestru. În procedura de acordare a autorizațiilor și concesiunilor aferente activităților de servicii se vor aplica principiile publicității, imparțialității, transparenței și licitației competitive.*
2. *În cazul în care invitația la licitație este emisă în cursul procesării unei cereri de concesiune sau de autorizare, partea interesată are dreptul, în cazul neatribuirii titlului, la plata costurilor proiectului, în modul stabilit în secțiunea 4.*
3. *Anunțul licitației suspendă procesarea dosarelor de concesiune sau de autorizare în curs.*
4. *Costurile proiectului se stabilesc în funcție de tariful oficial corespunzător și se evaluează în termenii și condițiile licitației. În cazul în care nu există cotă oficială, se evaluează cele efectiv suportate, conform unei estimări ce urmează a fi făcută de către Administrație. Cheltuielile respective vor fi plătite de către ofertantul câștigător, care va fi obligat să prezinte dovada plății înainte de începerea activității.*

TURCIA

Potrivit [Constituției Republicii Turcia](#) și [Legii nr.3621/1990 privind zonele de coastă](#), aceste teritorii se află sub controlul statului, iar interesul public are prioritate în utilizarea lor. În acest sens, articolul 43 din Constituție prevede următoarele:

Zonele de coastă se află sub autoritatea și dispoziția statului. La utilizarea coastelor maritime, a țărmurilor lacurilor sau râurilor, precum și a fâșiei de coastă de-a lungul mării și lacurilor, interesul public se va lua în considerare cu prioritate. Lățimea coastelor și a fâșiilor de coastă, în funcție de scopul utilizării și condițiile de utilizare de către persoane fizice, se stabilesc prin lege.

Articolul 5 din Legea privind zonele de coastă prevede următoarele:

Zonele de coastă se află sub suveranitatea și posesia statului. Acestea sunt disponibile tuturor pentru utilizare egală și gratuită.

Binele public va fi luat în considerare în primul rând pentru a beneficia de pe urma coastelor și a liniilor de coastă.

Determinarea liniei de coastă este obligatorie pentru planificarea și implementarea reglementărilor pe coastă și fâșia de coastă.

La cerere, linia de coastă va fi determinată în termen de trei luni de la data solicitării în locațiile în care nu există o linie de coastă determinată.

Structurile care urmează a fi construite de-a lungul coastei se pot apropia de marginea coastei cu maximum 50 de metri.

Zonele dintre distanța de apropiere și linia de coastă pot fi utilizate numai pentru alei pietonale, promenade, zone de odihnă, zone de belvedere și scopuri recreative.

Adâncimea coastei se va determina ținând cont de utilizările din interiorul și din spatele coastei și de pragurile naturale, cu condiția ca aceasta să nu fie mai mică decât distanța definită la articolul 4 (min. 100 metri).

Drumurile de acces pentru vehicule pot fi construite în zona din spatele limitei de apropiere a construcțiilor pe partea de coastă spre uscat.

Condițiile de construcție pentru structurile care urmează să fie ridicate de-a lungul coastei vor fi stabilite în regulament, în funcție de utilizarea preconizată a acestora.

În conformitate cu prevederile Legii nr.2634/1982 privind promovarea turismului, unitățile de cazare și unitățile de plajă care obțin un certificat de investiție turistică sau un certificat de afacere turistică pot beneficia de măsuri stimulative, scutiri și alte beneficii.

În completarea prevederilor Legii de promovare a turismului, se aplică prevederile [Regulamentului privind autorizarea unităților de cazare simple și a afacerilor de plajă](#). Acesta stabilește cerințele pentru afacerile de plajă și reprezintă cadrul de reglementare pentru asigurarea controalelor. Afacerile care îndeplinesc toate cerințele prevăzute de lege și regulament sunt eligibile pentru a obține autorizația de a desfășura activități comerciale pe plaje.

În ceea ce privește concesionarea, plajele nu pot fi proprietate privată, potrivit legii. Zonele de coastă sunt bunuri imobiliare din domeniul public al statului. Prin urmare, dreptul de utilizare a plajelor poate fi închiriat doar printr-o licitație de către o instituție publică, se poate acorda un permis de utilizare sau se poate stabili un drept de servitute. Acordarea drepturilor de concesiune a plajelor (licență de operare/drepturi de alocare) și responsabilitățile celor care dețin astfel de drepturi sunt reglementate în conformitate cu Constituția, Legea zonelor de coastă, Legea privind promovarea turismului, [Legea privind licitațiile de stat](#) și alte acte normative.

Potrivit Legii privind promovarea turismului, Ministerul Culturii și Turismului este autorizat să înființeze asociații de management al serviciilor turistice cu participarea celor desemnați de Minister, în scopul asigurării protecției și dezvoltării complete a zonelor considerate de Minister ca zone de protecție și dezvoltare culturală și turistică, precum și implementarea și exploatarea infrastructurii sociale și tehnice, prin cooperarea cu sectorul privat (art.4).

În articolul 6 se stabilește că *în zonele de protecție și dezvoltare culturală și turistică și în centrele turistice, structurile și instalațiile care vor contribui la protejarea sau utilizarea proprietăților de stat în beneficiul public pot fi construite și exploatate în conformitate cu planurile urbanistice, în condițiile prevăzute la articolul 8, fără a fi*

necesar un titlu de proprietate, cu condiția deținerii documentelor specificate la articolul 3.

Aprobarea Ministerului Culturii și Turismului trebuie obținută înainte de orice vânzare, transfer gratuit, schimb, constituire de drepturi reale limitate, alocare, închiriere, declarare de hotar sau modificare de către alte instituții și organizații publice în zonele de protecție și dezvoltare culturală și turistică și în centrele turistice, precum și înainte de începerea unor proiecte de infrastructură sau suprastructură care vor avea un impact asupra mediului (art.7).

Potrivit articolului 8, *cu excepția celor utilizate în servicii publice și a celor asupra cărora s-au constituit drepturi de servitute, bunurile imobile aflate în proprietatea specială a Trezoreriei, considerate corespunzătoare de către Ministerul Mediului și Urbanizării, se atribuie în termen de trei luni. (...)*

C. Principiile și termenii privind alocarea și închirierea bunurilor imobile transferate la dispoziția Ministerului către investitori, constituirea de drepturi de servitute asupra acestor bunuri, precum și durata, taxele, încetarea drepturilor și alte condiții, se stabilesc de către Minister, în conformitate cu principiile transparenței, fiabilității, tratamentului egal și utilizării eficiente și eficace a resurselor publice. Ministerul Mediului și Urbanizării și Ministerul Agriculturii și Silviculturii vor stabili de comun acord aceste condiții, termene, taxe, încetarea drepturilor etc., fără a fi ținute de prevederile Legii privind licitațiile de stat și ale Codului Silvic.

D. Ministerul este autorizat să aloce bunuri imobile transferate la dispoziția sa persoanelor fizice și juridice turce și străine, în condițiile specificate la alineatul (C). Constituirea de drepturi de servitute, inclusiv drepturi superioare independente și permanente, asupra acestor proprietăți imobile, precum și constituirea de drepturi de servitute gratuite în favoarea instituției publice care va implementa infrastructura asupra celor necesare infrastructurii, se realizează de către Ministerul Mediului și Urbanizării, cu aprobarea acestuia, în condițiile stabilite de acesta. (...)

I. Ministerul poate solicita investitorului, ca o condiție a alocării, să întreprindă construcția tuturor sau a unei părți din serviciile de infrastructură socială și tehnică care urmează să fie realizate în zonele alocate sau să acopere costurile acestora. (...)

K. În scopul desfășurării de activități turistice ce pot fi certificate de Minister, care aparțin aceluiași investitor sau afacere sau utilizează aceeași marcă a afacerii și pentru care au fost făcute mai multe alocări pe numele investitorului și s-a stabilit un drept superior independent și permanent în favoarea lor, aceste locuri pot fi închiriate unor terți, exploatate sau un drept superior stabilit în favoarea lor în cadastru poate fi transferat, cu condiția ca fiecare alocare să rămână în cadrul lanțului de afaceri.

Un alt act normativ care detaliază prevederile pe această temă este [Regulamentul privind alocarea de bunuri imobile publice pentru investiții turistice](#), din care extragem câteva prevederi relevante:

Articolul 1 - *Prezentul regulament stabilește condițiile de alocare către Minister a bunurilor imobile publice din interiorul sau din afara zonelor de protecție și dezvoltare culturală și turistică, a subzonelor acestor zone definite prin planuri și a centrelor turistice; exproprierea bunurilor imobile aflate în proprietate privată; înregistrarea în cadastrul funciar în numele Trezoreriei, alocarea către investitori, constituirea de drepturi de servitute, inclusiv drepturi independente și permanente, tranzacții de leasing, exploatare și transfer, precum și procedurile și principiile privind durata, prețul, încetarea drepturilor și alte condiții legate de aceste tranzacții în scop turistic.*

În plus, următoarele prevederi sunt incluse în [Regulamentul privind administrarea bunurilor imobiliare ale Trezoreriei](#):

Articolul 81(1) – *Sub rezerva prevederii că amenajările sunt realizate în conformitate cu Legea zonelor de coastă, regulamentul de implementare a acesteia și cu prevederile planului de zonare aprobat, permisiunea poate fi acordată municipalităților metropolitane, respectiv municipalităților sau uniunilor administrative locale în limitele acestor zone.*

Articolul 82 – *În conformitate cu legea privind zonele de coastă, regulamentul de implementare și sub rezerva obținerii permisiunii de la instituțiile relevante, investitorilor care construiesc instalații turistice costiere, șantiere navale, porturi, adăposturi, debarcadere, zone de acostare, cheiuri și instalații similare li se poate acorda un permis de utilizare pentru o perioadă de maximum 49 de ani.*

În acest context, Legea de promovare a turismului prevede următoarele:

Articolul 5 – *Pentru a beneficia de măsuri stimulative, scutiri și drepturi, este obligatorie obținerea unui certificat de investiție turistică⁸ sau a unui certificat de activitate turistică⁹ de la Ministerul Culturii și Turismului. Unitățile de cazare cărora li s-a acordat o licență de înființare și funcționare de către autoritatea competentă trebuie să obțină un certificat de activitate turistică⁷ de la Minister în termen de șase luni de la data la care au primit licența. Unitățile de cazare independente, care nu oferă servicii de cazare, trebuie să solicite Ministerului un certificat de activitate turistică în termen de șapte zile de la obținerea licenței de înființare și funcționare. În urma solicitării, acestea trebuie să remedieze orice deficiențe identificate în timpul inspecției, în termen de 30*

⁷ Acesta este un document emis de minister, prin care este stabilită durata investiției pentru cei care investesc în sectorul turismului.

de zile de la data notificării, pentru a obține certificatul de activitate turistică. (...) Unitățile de cazare și de activitate pe plajă care nu obțin o licență de activitate turistică în termenele specificate în lege, nu pot funcționa.

Dispozițiile privind obligațiile concesionarilor și ale administratorilor de plaje sunt incluse în diverse reglementări legale. După cum se prevede în art.5 din [Regulamentul de implementare a legii privind zonele costale](#), litoralul este deschis publicului pentru a se bucura în mod egal și liber de această zonă și nu se pot construi structuri pe acesta; de asemenea, nu se pot ridica ziduri, garduri, balustrade, șanțuri, țărugi sau bariere similare.

Nu se pot deversa pe linia de coastă deșeuri și resturi cu efect poluant, cum ar fi moloz, pământ, zgură sau deșeuri menajere. Se aplică, de asemenea, prevederile [Regulamentului privind controlul poluării apei](#).

Mai mult, art.8 al Regulamentului privind certificarea unităților de cazare simple și a afacerilor de pe plajă prevede:

Stabilimentele de plajă trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:

- a. un oficiu administrativ (care poate fi amenajat în mod deschis);*
- b. vestiare și dușuri pentru clienți, cu toalete separate pentru femei și bărbați;*
- c. o zonă sau un serviciu tip bufet care să ofere servicii simple de alimentație și băuturi;*
- d. personal care să poarte îmbrăcăminte conformă cu atribuțiile;*
- e. cel puțin doi salvamari autorizați și turn de observare pentru salvamari; cu toate acestea, în zonele în care funcționează mai multe afaceri alăturate, prevederile acestei clauze pot fi asigurate în comun de către concesionari, pentru fiecare 200 de metri de plajă);*
- f. structuri de umbrire curate, perne, șezlonguri și materiale similare puse la dispoziția clienților și curățate periodic;*
- g. marcarea limitelor zonei de înot sigure cu balize/geamanduri;*
- h. materiale de prim-ajutor;*
- i. număr suficient de coșuri de gunoi în zona plajei;*
- j. curățenie și întreținere permanentă a zonei plajei.*

Promovarea turistică a unităților de cazare trebuie să includă informații exacte privind drepturile consumatorilor; sunt interzise promoțiile înșelătoare sau dăunătoare industriei turistice a țării. Este obligatoriu ca unitățile de pe plajă să mențină calitatea pentru care au fost autorizate, iar aceste unități de cazare simple sunt obligate să asigure curățenia și întreținerea continuă, precum și respectarea reglementărilor sanitare și de igienă.

Conform prevederilor [Codului Mediului](#), în temeiul interdicției de poluare, *sunt interzise descărcarea, depozitarea, transportul, îndepărtarea sau desfășurarea de activități similare, directe sau indirecte, care implică orice tip de deșeuri sau reziduuri, într-un mod care dăunează mediului, contrar standardelor și metodelor specificate în reglementările relevante.* În situațiile în care există risc de poluare, părțile implicate sunt responsabile cu prevenirea poluării; în cazurile în care s-a produs poluarea, poluatorul este responsabil cu luarea măsurilor necesare pentru a opri poluarea și a elimina sau reduce efectele acesteia.

De asemenea, operatorii sunt obligați să pună în aplicare prevederile [Legii privind sănătatea și securitatea în muncă](#), ale [Regulamentului privind salvamarii](#) și ale reglementărilor municipale privind siguranța costieră, în cadrul obligațiilor lor de siguranță.

Articolul 6 din Legea privind zonele de coastă prevede o interdicție generală în ceea ce privește construcțiile și instalațiile de-a lungul liniei de coastă:

Litoralul este deschis tuturor pentru utilizare egală și liberă și nu se pot construi structuri pe acesta; nu se pot instala ziduri, garduri, balustrade, plase de sârmă, șanțuri, țărugi și obstacole similare.

Nu se pot construi pontoane de agrement pentru activități precum înotul sau sporturile nautice de amatori în zonele în care linia de coastă este nisipoasă sau cu pietriș. Cu toate acestea, în cazurile în care linia de coastă este stâncoasă sau, în ciuda faptului că este nisipoasă, cu pietriș sau nu este posibilă utilizarea zonei acvatice în alt mod din cauza naturii sale, se pot construi pontoane de agrement cu o lățime de maximum trei metri, care nu vor fi folosite ca platforme. Procedurile și condițiile sunt stabilite prin decizie comună a Ministerului Culturii și Turismului și Ministerului Mediului și Urbanizării (...):

- a. *Structuri precum diguri, porturi, adăposturi, locuri de acostare, cheiuri, diguri de dezasamblare, poduri, podețe, ziduri de sprijin, faruri, căi de lansare, hangare pentru bărci, saline, capcane pentru pești, stații de tratare și pompare, infrastructură și instalații destinate utilizării publice a coastei și protejării coastei, stații de nave/bărci ale Comandamentului Gărzii de Coastă și clădiri ale unităților de sprijin care nu pot fi amplasate în altă parte decât pe coastă datorită naturii activităților Comandamentului Gărzii de Coastă;*

- b. *Structuri și instalații cu caracteristici specifice care nu pot fi amplasate în altă parte decât pe coastă datorită naturii activităților lor, cum ar fi șantierelor navale, șantierelor de dezmembrare a navelor și instalațiile pentru producția și cultivarea produselor acvatice;*
- c. *Amenajări pentru acostarea navelor de pasageri (nave de croazieră) în cadrul unor excursii organizate, în care sunt furnizate servicii portuare (electricitate, generatoare, apă, telefon, internet și linii de conectare tehnică similară) pentru a deservi navele de pasageri, în conformitate cu tehnologia modernă, în care sunt furnizate servicii vamale legate de pasageri și în care sunt furnizate unități de servicii de turism (localuri de luat masa, centre comerciale, unități de comunicații și transport, servicii de consultanță, informare și bancare, unități de cazare, clădiri de birouri) și care dispun de structuri maritime și facilități auxiliare adecvate pentru ca navele de croazieră să acosteze;*
- d. *În conformitate cu decizia autorităților sportive internaționale privind organizarea activităților sportive în Turcia și cu avizul Ministerului responsabil pentru sport, (...) municipalitățile și administrațiile speciale provinciale pot construi facilități sportive în scopul organizării/punerii în funcțiune a tuturor tipurilor de activități și evenimente sportive și, acolo unde este necesar, facilități de cazare complementare.*
- e. *Unități sanitare (...);*
- f. *Linii pentru transportarea energiei;*
- g. *Grădini publice.*

Articolul 8 stabilește că, fără un plan de zonare, nu se pot construi structuri sau instalații pe fâșiile de coastă. Cu toate acestea, în locurile cu un plan de zonare, nu se pot construi ridica ziduri, garduri, balustrade, garduri de sârmă, șanțuri, stâlpi și altele asemenea; nu se pot depozita deșeuri sau reziduuri care au un efect poluant și dăunător mediului (moloz, zgură, gunoi menajer) și nu se pot efectua excavații. În aceste zone, în conformitate cu planul de zonare, se pot construi structuri și instalații specificate la articolele 6 și 7, precum și structuri și instalații turistice, cu excepția celor de cazare, cu condiția ca acestea să fie deschise publicului.

Măsurile de protejare a mediului și obligația unor taxe aferente pot fi impuse concesionarului prin prevederi indirecte sau condiții speciale pe care administrația le poate adăuga în contract. Legea privind promovarea turismului prevede în art.5:

Pentru a asigura dezvoltarea sectorului turistic și dezvoltarea planificată și controlată a acestuia, Ministerul va solicita o contribuție de la investitori, pentru servicii de infrastructură socială și tehnică în cazurile în care există o modificare a tipului sau utilizării unităților de cazare situate în zonele de protecție și dezvoltare culturală și turistică și în centrele turistice sau o creștere a capacității acestora.

În plus, articolul 81.2 din Regulamentul privind administrarea bunurilor imobiliare din Trezorerie stabilește că *în zonele de coastă considerate adecvate de către Minister, se poate acorda permisiunea ca autoritățile locale sau asociațiile de autorități locale din limitele acestor zone să încaseze o parte din venituri (...).*

Alte surse:

- Proiectul de modificare a legii privind zonele costiere, iulie 2025, https://www.lamoncloa.gob.es/documents/proyecto_ley_costas.pdf
- Proceduri privind domeniul maritim-terestru, <https://www.miteco.gob.es/es/costas/temas/procedimientos-gestion-dominio-publico-maritimo-terrestre/procedimientos-dpmt.html>
- Strategii pentru protecția zonei costiere, <https://www.miteco.gob.es/es/costas/temas/proteccion-costa/estrategias-proteccion-costa.html>
- Concesiunile din domeniul maritim terestru, <https://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/portal/areas-tematicas/litoral/ordenacion-y-gestion-del-litoral/autorizaciones-en-zonas-de-dominio-publico-maritimo-terrestre-y-servidumbre-de-proteccion/relacion-concesiones-dominio-publico-maritimo-terrestre>
- Concesiuni și proceduri în Alicante, <https://www.alicante.es/es/concursos/concesiones-demaniales-explotacion-traves-terceros-servicios-alquiler-turistico-playas>
- Regimul juridic al serviciilor sezoniere pe plaje, https://repositorio.gobiernolocal.es/xmlui/bitstream/handle/10873/2957/22_BUXERES_P605_P638_QDL_68.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Licitatii publice pentru servicii pe plaje, https://www.concursospublicos.com/buscador_de_licitaciones/searchterm/CPV/92332000/servicios-de-playas