



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE-AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 135/22.04.2026

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, în temeiul sentinței civile nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București, inițiator Floriștean Vasile

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 96344/22.04.2026 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 96345/22.04.2026;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completările ulterioare.

Luând în considerare:

- solicitarea inițiatorului Floriștean Vasile, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 40046/21.02.2025, completată cu adresele nr. 104325/12.05.2025; nr. 275024/03.02.2025 și nr. 50567/03.03.2026;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, în temeiul sentinței civile

nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București, inițiator Floriștean Vasile, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat Planul urbanistic zonal, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Păjurei colț cu str. Brizei, lot 2/1, careu 18, județul Constanța, în suprafață de 3.174 mp, identificat cu nr. cadastral 248537, înscris în cartea funciară nr. 248537 a UAT municipiul Constanța, se află în proprietatea domnilor Floriștean Vasile, cu o cotă de 3771/5000, și Chirănescu Dragoș Cristian, cu o cotă de 1229/5000, conform Actului de dezlipire autentificat sub nr. 4178/17.10.2018 la Biroul Notarial Public „Laura Badiu și Lidia Drăgan” – societate profesională notarială.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1, din prezentul proiect de hotărâre este de este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna aprilie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHITAC




ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 96344/22.04.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, în temeiul sentinței civile nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București, inițiator Floriștean Vasile

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, în temeiul sentinței civile nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București, inițiator Floriștean Vasile;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 1367/05.05.2023,
- avizul de oportunitate nr. 192757/31.10.2023,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 50624/03.03.2026,
- avizul nr. 87759 / 08.04.2026 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, în temeiul sentinței civile nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București, inițiator Floriștean Vasile

PRIMAR ,

VERGIL CHITAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 963 45/22.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

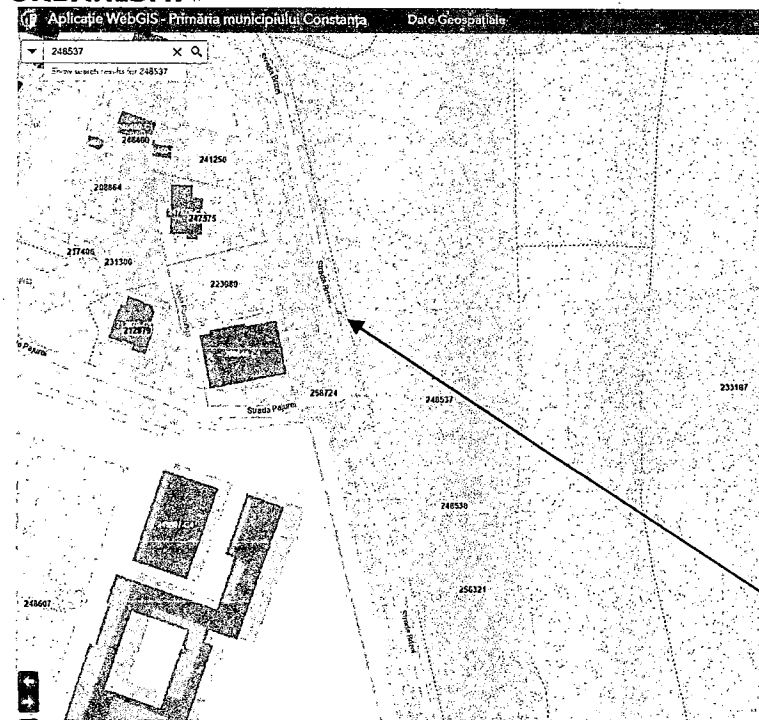
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului urbanistic zonal pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, în temeiul sentinței civile nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București, inițiator Floriștean Vasile**

Urmare solicitării **domnului Floriștean Vasile**, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. **40046/21.02.2025**, pentru avizarea documentației de urbanism **Plan urbanistic zonal pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, în temeiul sentinței civile nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București**, completată cu adresele nr. **104325/12.05.2025**, nr. **275024/03.12.2025** și nr. **50567/03.03.2026**, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC AL IMOBILULUI

Terenul pentru care s-a inițiat Planul urbanistic zonal este situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, județul Constanța, are suprafața de **3.174 mp**, conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, este identificat cu nr. cadastral **248537** și este înscris în cartea funciară nr. **248537** a UAT municipiul Constanța. Imobilul se află în proprietatea domnilor **Floriștean Vasile**, cu cota de **3771/5000**, și **Chirănescu Dragoș Cristian**, cu cota de **1229/5000**, conform **Actului de dezlipire** autentificat sub nr. **4178/17.10.2018** la Biroul Notarial Public „Laura Badiu și Lidia Drăgan” – societate profesională notarială.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ȘI CONDIȚIONĂRI STABILITE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM:



Extras GIS

Localizare teren identificat cu nr. cadastral **248537**

Conform **Certificatului de urbanism nr. 1367/05.05.2023**, a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de **04.05.2026**, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, identificat cu nr. cadastral **248537**, înscris în CF nr. **248537**, în suprafață de **3.174 mp**, este proprietatea domnilor **Floriștean Vasile** și **Chirănescu Dragoș Cristian**.

Potrivit certificatului de urbanism, pentru imobilul menționat:

- terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța;
- nu este instituit un regim special de protecție asupra imobilului;
- există interdicție temporară de construire până la aprobarea PUZ, conform legislației în vigoare;
- folosința actuală a terenului este teren liber, categoria de folosință **arabil**;
- destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate este **fără reglementare urbanistică**, conform **Deciziei civile nr. 2348/04.10.2022** pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IX-a Contencios Administrativ și Fiscal, în dosarul nr. **4358/3/2021**;
- terenul face parte din zona de impozitare **C**, conform HCL nr. **236/2005**.

Prin certificatul de urbanism s-au stabilit, pentru elaborarea documentației de urbanism, următoarele condiționări principale:

- destinațiile propuse prin PUZ vor respecta prevederile art. 14 și ale anexei nr. 1 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, precum și prevederile legislației incidente privind protecția mediului și administrarea spațiilor verzi;
- procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) se vor stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor legale incidente;
- caracteristicile parcelelor, echiparea edilitară, circulațiile, accesele, staționarea autovehiculelor, aliniamentele, retragerile, regimul de înălțime, aspectul exterior, spațiile libere și plantate, precum și împrejmuirile se vor stabili prin PUZ, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- suprafața terenului studiată prin PUZ se stabilește prin avizul de oportunitate;
- se vor respecta prevederile HCL nr. **113/2017**, cu modificările și completările ulterioare, precum și celelalte condiții stabilite prin certificatul de urbanism și avizele obținute.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea **Certificatului de urbanism nr. 1367/05.05.2023**, precum și a **Avizului de oportunitate nr. 192757/31.10.2023**, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001, în forma aplicabilă la data emiterii acestora.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile **HCL nr. 322/31.10.2016** privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, parcurgându-se următoarele etape:

- anunțul de intenție privind elaborarea PUZ, înregistrat sub nr. **66074/27.03.2024**, a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru o perioadă de 5 zile, respectiv în intervalul **27.03.2024 – 01.04.2024**;
- anunțul privind consultarea publicului a fost înregistrat sub nr. **16413/26.01.2026** și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru o perioadă de 25 de zile, respectiv în intervalul **26.01.2026 – 20.02.2026**.

Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Constanța, la secțiunea destinată dezbaterilor publice pe teme de urbanism.

A fost emisă notificare către proprietarul de teren din zona de studiu, identificat conform datelor furnizate de elaboratorul documentației.

La dezbaterile publice organizată în data de **11.02.2026**, în intervalul orar **11:00 – 12:00**, nu a participat nicio persoană din partea publicului, conform Procesului-verbal de ședință nr. **32234/11.02.2026**.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului au fost depuse sesizări de la persoane interesate, atât în etapa anunțării intenției de elaborare a PUZ, cât și în etapa consultării publicului. Sesizările primite în perioada consultării publicului au fost transmise prin e-mail către **arh. Camelia Rusu – B.I.A.**, în calitate de elaborator al Planului urbanistic zonal, în vederea analizei și formulării unor răspunsuri argumentate din punct de vedere tehnic. Răspunsurile elaborate au fost comunicate petenților prin e-mail.

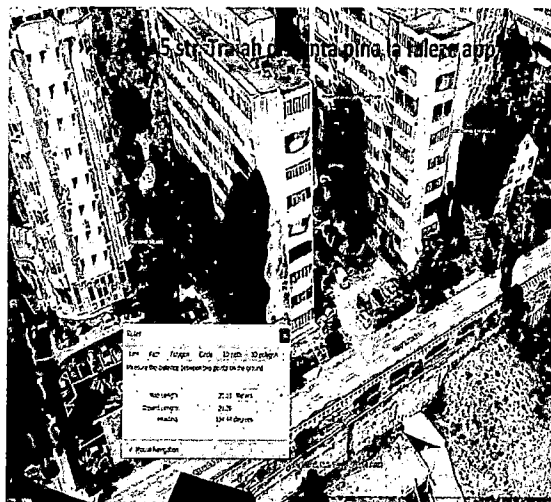
➤ **Sesizări primite în perioada consultării publicului de elaborare a PUZ:**

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Raspunsul elaboratorului PUZ – Arh. Camelia Rusu – B.I.A.
<p>70132/ 01.04.2024 și 31460/ 10.02.2026 sunt identice formulate de Serban Florian pentru Asociatia de proprietari 2A – 2B</p>	<p>Membrii ASOCIAȚIEI DE PROPRIETARI 2A-2B au formulat contestație împotriva intenției de realizare a Planului Urbanistic Zonal, cu reglementarea dreptului de edificare a unui imobil tip P+5-7E partial in locația teren intravilan str. Brizei - intersecție cu str. Pajurei, careul 18, lot 2/1 (ie 248537), tinand cont de următoarele:</p> <p>In capitolul Alunecări de teren din HCL nr. 365/2021 privind aprobarea Planului de analiza si acoperire a riscurilor in municipiul Constanta se concluzionează in mod expres:</p> <p>In Municipiul Constanta riscul de producere a alunecarilor-prabusirilor de teren poate aparea in următoarele zone:</p> <p>-zona costiera cuprinsa intre Poarta 1 Port Constanta si Poarta 6 Port Constanta, cu efecte asupra construcțiilor dispuse in imediata apropiere a incintei portului din cartierul Faleza Sud B-dul 1 Mai, zona Gara, Str. Traian.</p> <p>-zona Portului turistic Tomis, cu efecte asupra unor construcții din zona Peninsulara -i zona Centrala;</p> <p>-zona costiera cuprinsa intre Portul turistic Tomis si Faleza Nord zona centrala, cartier Faleza Nord. Consolidarea malurilor marii a constituit o preocupare permanenta a administrației locale. La Primaria Constanta sunt înregistrate surpări ale falezii din partea de nord est a orașului inca din anul 1894. Strada Caramidari (paralela cu str. Mircea spre mare) dispere cu totul la inceputul secolului XX.</p> <p>In anul 1910 sunt abordate primele lucrări mai importante pe faleza portului.</p> <p>In anul 1935, ing. P.A. Zahariade intocme-te primul proiect complex privind lucrările de consolidare a malurilor de nord-est a orașului Constanta. Lucrările începute in anul 1936 au fost intrerupte in 1939 din cauza războiului, când se realizase circa o treime din valoarea totala de lucrări proiectate.</p> <p>Pentru acoperirea costurilor. Primaria instituie o taxa de 1% pe produsele petroliere destinate exportului prin portul Constanta.</p> <p>In anii de după război (1946-1947) problema consolidării malurilor este reluata, recomandandu-se actualizarea studiilor geotehnice si hidrogeologice.</p> <p>Începând din anul 1955, prof. ing. I.Stanculescu realizează proiectele celei mai vaste lucrări de consolidare, drenare si taluzare a falezelor.</p> <p>In anul 2001 Primaria Constanta a reluat evaluarea stării tehnice a taluzului si lucrărilor inginerești de consolidare a falezii Marii Negre in</p>	<p>R70132/05.04.2024 și R39817/19.02.2026</p> <p>Referitor la obiectiile menționate de dl Șerban Florian Daniel, Președintele Asociației de proprietari 2A-2B, privind "reglementarea dreptului de edificare a unui imobil tip P+5-7Epartial în locația teren intravilan strada Brizei-intersecție cu strada Pajurei, Careul 18, lot 2/1 (IE 248537)", obiectii concluzionate cu solicitarea interzicerii aprobării construcțiilor în zona menționată, fac următoarele precizări:</p> <p>Terenul care a generat planul urbanistic zonal, identificat cu IE 248537, a reintrat în proprietate privată în anul 1998, ca efect al Sentinței civile 453/28.04.1998, pronunțată de Curtea de Apel București și a Ordinului Prefectului Județului Constanta nr. 207/1998 coroborat cu Ordinul Prefectului Județului Constanta nr 235/1998 iar prin Decizia civila nr 2348/2022 au fost anulate reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanta, aprobat prin HCL 653/1999, privind încadrarea acestei parcele in categoria SPATIILOR VERZI DE FOLOSINȚA PUBLICA - ZRV1.</p> <p>In virtutea prevederilor art 32 alin (1), lit c, al Legii 350 /2001, cu modificările si completările ulterioare, deținătorii terenului au initiat elaborarea unui plan urbanistic zonal PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECȚIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOT 2/1, IN BAZA DECIZIEI CIVILE NR 2348/2022, in scopul stabilirii reglementarilor pentru lotul identificat cu IE 248537 (in suprafata de 3174 mp), in acord cu concluziile studiilor de fundamentare si de stabilitate întocmite si ținând seama de particularitățile zonei, toate demersurile întreprinse de inițiatori fiind legale, si urmând a fi finalizate prin obținerea avizelor si autorizațiilor impuse de actele normative in vigoare.</p> <p>Facem precizarea că propunerea unei</p>

<p>zona poarta 1-poarta 4 port.</p> <p>In zona Străzii Traian exista premize pentru alunecari-prabusiri de teren, una din cauze fiind interventia umana asupra versantului, care pot afecta constructiile amplasate pe acesta strada, in special blocurile A3, A4, A5, A6. O situatie mai dificila este in zona costiera adiacenta blocului A5 care necesita o monitorizare permanenta, avand in vedere si vechimea acestor constructii.</p> <p>Blocurile au circa 10,4 m lătime Si 54m lungime. Distanța dintre A4 M AS este de 60 m, iar între AS -i A6 este de 30 m. Spre nord de blocul A6, la circa 20 m se afla o constructie P+I+M.</p> <p>In lungul străzii Traian se afla ingropate o serie de rețele de utilitati: termoficare, alimentare cu apa, canalizare, gaze, telecomunicații.</p> <p>Imobilele au regimul de înaltime P+8, iar structura de rezistenta este alcatuita din pereți portanti din beton armat in sistem fagure -i o diafragma mediana care creeaza doua deschideri egale.</p> <p>Constructiile nu au subsol, fiind prevăzute cu un canal vizitabil exterior clădirii si racorduri sub pardoseala parterului.</p> <p>Masuri stabilite pentru prevenirea riscului alunecarilor-prabusirilor de teren pe Str. Traian:</p> <ul style="list-style-type: none"> - monitorizarea permanenta a zonei, inclusiv a blocurilor de locuințe; - efectuarea inspectiilor tehnice periodice de către deținătorii de rețele de utilitati pentru constatarea stării acestora si luarea masurilor necesare; - asigurarea scurgerii apelor pluviale evitandu-se stagnarea acestora; - corectarea nivelului drumului prin adaos de material si inchidere cu beton asfaltic; <p>Măsurătorile efectuate incepand din 2007 au pus in evidenta comportarea terenului de fundare a imobilelor, rezultând tasari relativ uniforme pe fundatii astfel:</p> <p>la blocul A4-0,2-0,4 cm; la blocul A5-3,2-3,4 cm; la blocul A6-0,1 cm; la blocul A7=0,1 cm.</p> <p>A fost masurata, in anul 2010, deschiderea rostului dintre tronsoanele blocului A5, inregistrandu-se deschideri de circa 5 cm.</p> <p>Măsurătorile privind deplasările in adâncime a terenului nu arata ca s-au produs fenomene de cedare in masa a terenului, în anul 2011 s-a finalizat expertiza tehnica a terenului adiacent străzii Traian, între Poarta 3 Port si Poarta 4 Port care prezintă pericol de alunecare, existând posibilitatea de a fi afectate blocurile construite in anul 1963: A1, A2, A3, A4, A5, A6, A 7, A8.</p> <p>In blocurile menționate locuiesc un număr de 984 persoane; blocul A1-140 persoane; blocul A2-131 persoane; blocul A3-108 persoane; blocul A4-107 persoane; blocul A5-127 persoane; blocul A6-126 persoane; blocul A7-120 persoane; blocul A8-125 persoane. Expertiza indica faptul ca exista pericolul producerii unor accidente foarte grave si imprevizibile care pot afecta blocurile de locuințe din zona, in special blocurile A5 si A6, datorita infiltrării apelor subterane si constructiei pe șantierul WTC Constanta între Str. Traian si Str. Marinarilor. Ultimele observatii de la tasările blocurilor de locuințe, A4, A5 si A6 constata ca acestea sunt nesemnificative, pârând a fi stabilizate la valori cuprinse între 0.1- 2.4 mm.</p> <p>Masuri luate: intervenții imediate pentru stabilizarea zonei impotriva alunecărilor de teren, continuarea măsurătorilor conform programului de urmărire a blocurilor de locuințe si a ecranelor de piloti de la constructia din zona, notificarea</p>	<p>Zone Mixte pe terenul care a generat PUZ se încadrează in propunerile preliminare cuprinse in documentația inițiată de Primaria Constanta pentru zona cuprinsa între Poarta 5 si Poarta 6, atat din punct de vedere al funcțiunilor cat si al regimului de înaltime.</p> <p>Referitor la alegațiile Asociației de proprietari, privind riscul generat de distanța de 23.81 metri dintre blocul din strada Pajurei nr 2A- 2B si constructiile propuse pe terenul studiat, nu se poate retine o similitudine între acesta si cazul prezentat din strada Traian, deoarece caracteristicile topografice ale celor doua terenuri sunt complet diferite, iar lungimea de 23.81 metri este masurata între o constructie existenta-blocul respectiv- si limita edificabilului din zona de reglementare M2, in care trebuie sa se încadreze, fara a o depăși, orice clădire se va autoriza si realiza pe lotul care a generat PUZ.</p> <p>Având in vedere ca dreptul de a construi este un atribut al dreptului de proprietate, reglementat prin Constituție si legi speciale, va asiguram ca edificarea viitoarelor constructii pe terenul care a generat PUZ se va face cu respectarea legislației in vigoare, precum si a masurilor de protecție dictate de concluziile studiilor geotehnic si hidrogeologic, privind stabilitatea clădirilor propuse dar si a celor existente.</p>
---	---

proprietarilor privind necesitatea expertizării tehnice a blocurilor și, dacă se impune prin raportul de expertiză tehnică, intervenția ulterioară pentru executarea lucrărilor de consolidare”.

Pe de altă parte, astfel cum se poate observa din imaginile de mai jos, distanța dintre blocul A5 str. Traian jud. Constanța și marginea falezei este de app 21m, iar distanța dintre blocul 2A-2B str. Pajurei jud. Constanța și blocul ce se preconizează a fi construit pe marginea falezei este de app 23,8m sau mai puțin, având în vedere lucrările de excavare a falezei necesare construirii noului imobil.



În imaginea de mai sus este blocul A5 - str. Traian și evidențiată distanța de 21m până la marginea zonei costiere de pe valea Portului, afectată de lucrările de excavare ce au avut drept consecințe deplasări de teren.



Prin comparație, în schița de mai sus este evidențiată distanța de 23,81 m dintre blocul 2A-2B str. Pajurei și noul imobil propus, distanță similară - dacă nu chiar mai redusă decât cea dintre blocul A5 de pe strada Traian și marginea zonei costiere, având în vedere că săpăturile pentru noul imobil de pe str. Brizei în marginea zonei costiere în Poarta 6 vor determina o distanță chiar mai mică între blocul 2A-2B de pe str. Pajurei și viitoarea margine a falezei, ce vor determina deplasări de teren și risc major de prăbușire, cu risc major pentru imobilele de locuințe și viața celor care locuiesc acolo.

	<p>Se consideră faptul că protejarea zonei costiere din Poarta 6 (locația susmenționată) este esențială pentru menținerea integrității imobilelor de locuințe din imediata vecinătate, în condițiile în care - astfel cum ați certificat în cuprinsul respectivului document, consecințele în timp ale alunecărilor de teren în zona Poarta 6 și nu numai au fost deosebit de grave, riscul repetării acestora persistând și fiind iminent și în cazul locației la care facem referire în prezenta contestație, în ipoteza intervenirii asupra zonei de coasta în Poarta 6 Port Constanta.</p> <p>Practic, prin documentul respectiv și prin istoricul evenimentelor de această natură prezentat în cuprinsul acestuia, este evident faptul că pe teritoriul Constantei - inclusiv în zona Poarta 6 - există pericolul frecvent al unor alunecări de teren ca urmare a alcătuirii geologice și fenomenelor hidrometeorologice periculoase.</p> <p>Având în vedere cele precizate se solicită interzicerea aprobării edificării construcțiilor în zona costiera - pe taluz și faleza din zona Poarta 6 Port Constanta - intersecția str.Brizei cu str Pajurei - și să aplicați cu fermitate prevederile legale și propriul Plan de analiză și protecție a riscurilor în municipiul Constanta, astfel cum a fost aprobat de către Consiliul Local Municipal prin HCL nr. 365/2021, condiții în care să întocmiți PUZ sub rezerva luării în calcul a acestor observații și interdicții ce privesc securitatea și integritatea vieții cetățenilor din zona Poarta 6.</p>	
<p>31390/10.02.2026 și 35639/16.02.2026 identice formulate de Stanciu Mihaela</p>	<p>Precizează următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona descrisă, respectiv intersecția str.Brizei cu str.Pajurei, careul 18, lot 2/1, face parte din zona de risc de producere a alunecărilor și prăbușirilor de teren cu efecte asupra construcțiilor dispuse în imediata apropiere a incintei Portului Constanta din cartierul Faleza Sud B-dul 1 Mai. - zona costieră cuprinsă între Poarta 1 Port Constanta și Poarta 6 Port Constanta este o zona de risc de prăbușire a malului și taluzului, în timp fiind înregistrate surpări ale falezei încă din anii 1900, astfel că au tot fost făcute lucrări de consolidare a malurilor și a taluzului. <p>Cele mai recente surpări au avut loc după anii 2000 ca urmare a intervenției umane asupra malului, respectiv în zona str. Traian unde există premise pentru alunecări și prăbușiri de teren, care pot afecta construcțiile amplasate pe acesta strada, în special blocurile A3, A4, A5 și A6 Blocul A5 este cel mai aproape de marginea taluzului fiind cel mai afectat.</p> <p>Proiectul supus avizării, respectiv construirea unui ansamblu de locuințe pe str. Brizei la intersecția cu str.Pajurei, arată că se dorește construirea imobilului exact pe frontul taluzului cu escavarea acestuia ceea ce va duce la fenomenul de alunecare de teren și implicit la afectarea construcțiilor de pe str. Brizei intersecție str.Pajurei cât și a Liceului de Marină.</p> <p>În cazul unor săpături pentru noul imobil de pe str.Brizei, în marginea zonei costiere în Poarta 6, va micșora distanța dintre imobilul de la nr. 2A-2B de pe str. Pajurei și viitoarea margine a falezei, și va determina deplasări de teren cu risc</p>	<p>R39870/19.02.2026</p> <p>Referitor la "reglementarea dreptului de edificare a unui imobil, în locația teren intravilan strada Brizei - intersecție cu strada Pajurei, Careul 18, lot 2/1 (IE 248537)", obiectii concluzionate cu solicitarea interzicerii aprobării edificării construcțiilor în zona costiera - pe taluz și faleza Poarta 6 Port Constanta, se precizează următoarele:</p> <p>Terenul care a generat planul urbanistic zonal- IE 248537 - nu aparține domeniului public. Terenul a fost redobândit în baza Sentinței civile 453/28.04.1998, pronunțată de Curtea de Apel București și a Ordinului Prefectului Județului Constanta nr 207/1998 coroborat cu Ordinul Prefectului Județului Constanta nr 235/1998, iar prin Decizia civilă nr 2348/2022 au fost anulate reglementările PLANULUI URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanta - aprobat prin HCL 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin. HCL nr. 429/31.10.2018 - privind încadrarea acestei parcele în categoria SPATIILOR VERZI DE FOLOSINȚA PUBLICA - ZRV1.</p> <p>În virtutea prevederilor art 32 alin (1), lit c, al Legii 350 /2001, cu modificările și completările ulterioare, deținătorii terenului au inițiat elaborarea unui</p>

major de prăbușire a malului, fapt ce va produce probleme de structură pentru imobilele de locuințe punând în pericol viața celor care locuiesc în imobil.

Prin comparație, distanța de 23,81m dintre blocul 2A-2B str.Pajurei și noul imobil propus, este mai redusă decât cea dintre blocul A5 de pe strada Traian și marginea zonei costiere (taluzului).

Astfel că protejarea zonei costiere din Faleză sud - Poarta 6 este esențială pentru menținerea integrității imobilelor de locuințe din imobilul din str.Pajurei nr.2A-2B, a caselor de pe str.Brizei și chiar a instituției de învățământ ce se află în imediata vecinătate, respectiv Liceului de Marină Constanța. De asemenea în zona se poate observa o deteriorare a trotuarului, respectiv fisuri, ca urmare a prăbușirii malului/taluzului în perioadele ploioase ale anului.

De asemenea trebuie precizat faptul că în proximitatea proiectului se află ansamblul de căi ferate ale Portului Constanta. Construcțiile se pot amplasa, de regulă, la o distanță de siguranță de minimum 20-25 metri față de limita zonei de siguranță a căii ferate față de axul liniei, pentru a evita zona de protecție. Orice construcție în zona de protecție de 100 m necesită avizul CFR.

Având în vedere cele precizate se solicită interzicerea construcțiilor pe taluz și faleză din zona Poarta 6, edificării construcțiilor în zona costiera - pe taluz și faleză din zona Poarta 6 Port Constanta (intersecția str.Brizei cu str.Pajurei) și să aplicați cu fermitate prevederile legale referitoare la domeniul public al statului și inalienabilitatea plajelor și a falezelor.

plan urbanistic zonal - Reglementare urbanistică teren intravilan strada Brizei intersecție cu strada Pajurei, careul 18, lot 2/1, în baza Deciziei Civile nr. 2348/2022, în scopul stabilirii reglementărilor pentru lotul identificat cu IE 248537 (în suprafața de 3174 mp), în acord cu concluziile studiilor de fundamentare și de stabilitate întocmite și ținând seama de particularitățile zonei, toate demersurile întreprinse de inițiatori fiind legale, și urmând a fi finalizate prin obținerea avizelor și autorizațiilor impuse de actele normative în vigoare.

Propunerea unei Zone Mixte pe terenul care a generat PUZ se încadrează în propunerile preliminare cuprinse în documentația inițiată de Primăria Constanta pentru zona cuprinsă între Poarta 5 și Poarta 6, atât din punct de vedere al funcțiunilor cât și al regimului de înălțime.

Referitor la alegațiile privind riscul generat de distanța de 23.81 metri dintre blocul din strada Pajurei nr 2A-2B și construcțiile propuse pe terenul studiat, nu se poate reține o similitudine între acesta și cazul prezentat din strada Traian, deoarece caracteristicile topografice ale celor două terenuri sunt complet diferite, iar lungimea de 23.81 metri este măsurată între o construcție existentă-blocul respectiv- și limita edificabilului din zona de reglementare M2, în care trebuie să se încadreze, fără a o depăși, orice clădire se va autoriza și realiza pe lotul care a generat PUZ.

De asemenea distanța între limita estică a terenului și limita terenului aflat în administrarea APM Constanta (incinta Port Constanta), și implicit fata de dispozitivul CF ce deservește zona portuara, este mai mare de 100 metri liniari.

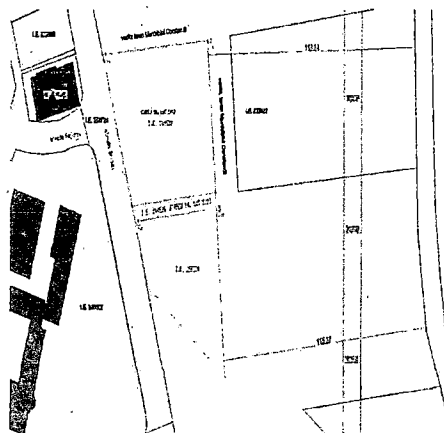


Fig 1- Distanța măsurată față de limita cadastrală a terenului administrat de APM Constanta

Având în vedere că dreptul de a

		<p>construi este un atribut al dreptului de proprietate, reglementat prin Constituție și legi speciale, va asigurăm ca edificarea viitoarelor construcții pe terenul care a generat PUZ se va face cu respectarea legislației în vigoare, precum și a măsurilor de protecție dictate de concluziile studiilor geotehnic și hidrogeologic, privind stabilitatea clădirilor propuse dar și a celor existente.</p>
<p>42824/ 23.02.2026 formulată de Stanciu Mihaela</p>	<p>Se solicită documentele privind "măsurătorile de protecție dictate de concluziile studiilor geotehnice și hidrogeologice privind stabilitatea clădirilor existente", precum și studiile geotehnice și hidrogeologice realizate strict pentru terenul intravilan str.Brizei intersecție cu str.Pajurei careul 18 lot 2/1.</p> <p>Precizează faptul că demersul nu are legătura cu dreptul proprietarului de a construi pe terenul pe care îl deține, ci cu faptul că proiectul în sine va pune în pericol, atât blocul în care locuiesc cât și casele ce se regăsesc construite pe malul portului pe o cota mai înaltă.</p> <p>Lucrările de escavare vor produce fenomene de alunecare a terenului care și așa nu este stabil așa cum se poate observa din teren.</p> <p>Acest lucru este precizat și în analizele de risc și acoperire a riscurilor în Municipiul Constanța realizate de-a lungul timpului de către I.G.S.U. Constanța.</p> <p>Aceste analize precizează că în cazul unor "căderi de precipitații abundente, zona costieră cuprinsă între Poarta 1 și Poarta 6 Port Constanța este supusă riscului producerii unor alunecări- prăbușiri de teren cu implicații majore, în mod special asupra construcțiilor dispuse în imediata apropiere a incintei portului din cartierul Faleză Sud B-dul 1 Mai, zona Gara, Str. Traian.</p> <p>Cauze - naturale: ploi torențiale, mișcări tectonice, eroziuni, prăbușiri de grote etc; - artificiale: explozii, excavatii, lucrări hidrotehnice sau de hidroameliorații, construire de clădiri lângă versanții instabili. Efecte: distrugerea sau avarierea construcțiilor de orice fel, blocarea parțială sau totală a albiei unei ape curgătoare și crearea unei acumulări de apă cu pericol de inundație, distrugerea sau avarierea rețelelor edilitare comunale (apă, gaze, canalizare), blocarea parțială sau totală a unor căi de comunicații (rutiere, feroviare etc). "</p> <p>Având în vedere cele menționate solicită documentația privind studiile geotehnice și hidrogeologice realizate strict pentru terenul intravilan str.Brizei intersecție cu str.Pajurei careul 18 lot 2/1 depuse în vederea elaborării PUZ-ului.</p>	<p>R45586/26.02.2026</p> <p>Referitor la punerea la dispoziție a studiilor geotehnice și hidrogeologice elaborate conform cerințelor Certificatului de urbanism nr 1367/2023, precizează următoarele:</p> <p>Documentația PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECȚIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL 2/1 cuprinde toate studiile solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, studii care au fost înaintate Primăriei municipiului Constanța, împreună cu partea scrisă și desenată a acesteia.</p> <p>Studiul geotehnic și calculul de stabilitate întocmit de specialiști atestați în domeniu, în conformitate prevederile normativului NP 074/2022 – Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții - în baza forajelor realizate atât pe terenul care a generat PUZ cât și pe celelalte loturi cuprinse în zona de studiu.</p>
<p>49930/ 03.03.2026 formulată de Stanciu Mihaela</p>	<p>Se solicită următoarele:</p> <p>- "documentația PUZ reglementare urbanistica pentru terenul intravilan str.Brizei intersecție cu str.Pajurei careul 18 lot 2/1, certificatul de urbanism nr. 1367/2023, avizul de oportunitate " și studiile Înaintate Primăriei Constanța.</p> <p>- copie, după <u>studiul geotehnic și hidrogeologic</u> realizat strict pentru terenul intravilan str.Brizei intersecție cu str.Pajurei careul 18 lot 2/1, despre care se spune că a fost făcut de către specialiști, fără a se specifica ce specialist sau ce firma specializată l-a realizat, studii ce au fost înaintate instituției dumneavoastră.</p>	<p>R5012/03.03.2026</p> <p>Referitor la punerea la dispoziție a studiilor geotehnice și hidrogeologice a Certificatului de urbanism nr 1367/2023, și a Avizului de oportunitate, revin la adresa nr 3/24.07. 2026, cu următoarele precizări:</p> <p>Documentația PUZ REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN STRADA BRIZEI INTERSECȚIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18, LOTUL</p>

	<p>De altfel studiile realizate de specialiștii pentru I.G.S.U. intra în contradicție cu studiile realizate de specialiștii cabinetului de arhitectură.</p> <p>În analizele de risc și acoperire a riscurilor în Municipiul Constanța se precizează că zona costieră cuprinsă între Poarta 1 și Poarta 6 Port Constanța este supusă riscului producerii unor alunecări-prăbușiri de teren cu implicații majore, în mod special asupra construcțiilor dispuse în imediata apropiere a incintei portului din cartierul Faleză Sud B-dul 1 Mai, zona Gara, Str.Traian, din cauze naturale (ploi, eroziuni, etc) sau artificiale, (excavatii, lucrări hidrotehnice sau de hidroameliorații, construire de clădiri lângă versanții instabili) cu efecte privind distrugerea sau avarierea construcțiilor de orice fel, distrugerea sau avarierea rețelelor edilitare comunale (curent, apă, gaze, canalizare), blocarea parțială sau totală a unor căi de comunicații rutiere.</p> <p>În răspunsul elaboratorului nr. 45586/26.02.2026 (respectiv adresa nr.3 din 24.02.2026) se face referire numai la <u>studiul geotehnic</u> fara sa se mentioneze existenta unui studiu hidrogeologic, ceea ce ridica suspiciuni ca acesta nu exista si deci nu a fost transmis institutiei dumneavoastra.</p> <p>Tot in adresa se menționează faptul ca studiul geotehnic nu este efectuat strict pentru careul 18 lotul 2/1, cum ar fi trebuit ci este folosit un alt studiu realizat pentru un alt PUZ elaborat de cabinetul de arhitectura.</p> <p>Având în vedere cele menționate, se solicita documentația privind studiile geotehnice si hidrogeologice realizate strict pentru terenul intravilan str.Brizei intersecție cu str.Pajurei careul 18 lot 2/1 <u>depuse</u> in vederea elaborării PUZ-ului, certificatul de urbanism nr. 1367/2023, avizul de oportunitate.</p>	<p>2/1 cuprinde toate studiile solicitate prin certificatul de urbanism si avizul de oportunitate, in conformitate cu conținutul cadru al planurilor urbanistice zonale, prevăzut în legislația în vigoare. Studiile au fost înaintate Primăriei municipiului Constanța, împreuna cu partea scrisa si desenata a acesteia.</p> <p>Studiul geotehnic si calculul de stabilitate au întocmite de specialiști atestati de Registrul Urbanistilor din Romania, in conformitate prevederile normativului NP 074/2022 - Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții.</p> <p>Toate forajele sunt realizate in zona de studiu, definita conform Avizului de oportunitate nr 192757/31.10.2023.</p> <p>Referitor la alegațiile dnei Stanciu Mihaela, privind folosirea unui alt studiu geotehnic, întocmit pentru alt plan urbanistic de detaliu, respectiv pentru un alt teren, va solicitam sa respingeți ca neîndreptatite toate aceste acuzații, in baza documentelor si studiilor originale, Înregistrate la Primaria Constanța, si va rugam sa considerati îndeplinite cerințele legale pentru parcurgerea următoarelor etape de aprobare ale documentație</p>
--	---	---

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea **Raportului informării și consultării publicului nr. 50624/03.03.2026.**

Verificarea respectării prevederilor art. **56¹** din Legea nr. 350/2001 a fost efectuată de către **Direcția Generală Poliția Locală**, la solicitarea Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu, conform adreselor înregistrate sub nr. **44361/27.02.2025** și nr. **71888/24.03.2026.**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE:

Documentația de urbanism propune reglementarea unei zone studiate în suprafață totală de **5.413 mp**, conform **Avizului de oportunitate nr. 192757/31.10.2023** și suportului topografic vizat OCPI, zonă ce cuprinde terenurile identificate cu nr. cadastrale **248537, 248538 și 256321.**

Potrivit documentației prezentate, în cadrul zonei studiate sunt propuse următoarele subzone funcționale:

- **ZM** – subzonă mixtă, aferentă terenului în suprafață de **3.174 mp**, cu funcțiuni de locuire colectivă, comerț, servicii, spații pentru sănătate și funcțiuni complementare compatibile;
- **ZC** – subzonă destinată comerțului de proximitate și serviciilor, aferentă terenului în suprafață de **1.955 mp**;
- teren rezervat accesului / circulațiilor, în suprafață de **284 mp**.

Pentru subzona **ZM** se propun următorii indicatori urbanistici maximi:

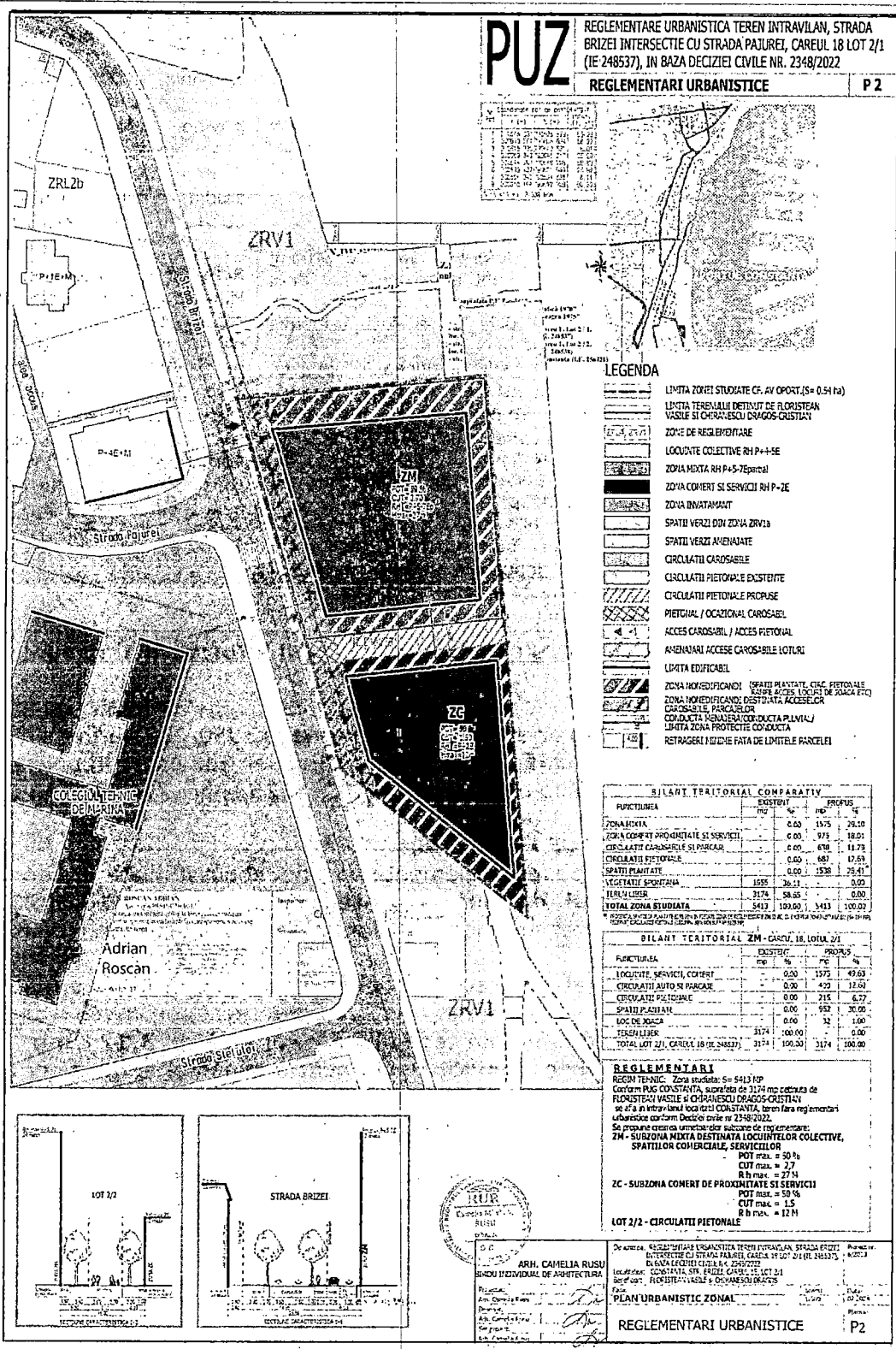
- **POT maxim = 50%**
- **CUT maxim = 2,70**
- **regim maxim de înălțime = 3S+P+5-7E retras**
- **Hmax = 27,00 m**

Pentru subzona **ZC** se propun următorii indicatori urbanistici maximi:

- **POT maxim = 50%**
- **CUT maxim = 1,50**

- regim maxim de înălțime = S+P+2E
- Hmax = 12,00 m

Accesul principal se propune din **str. Brizei**, cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale, a circulațiilor în incintă, a parcajelor, a echipării tehnico-edilitare și a spațiilor verzi aferente, în condițiile stabilite prin documentația de urbanism, studiile de specialitate și avizele obținute. Reglementările privind utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările interzise, amplasarea construcțiilor, retragerile, circulațiile, parcajele, echiparea edilitară, spațiile verzi și împrejurimile sunt cele prevăzute în planșa de reglementări urbanistice și în Regulamentul local de urbanism aferent documentației.



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE➤ **Parte scrisă**

- acte de deținere teren;
- extrase de carte funciară;
- Decizia civilă nr. 2348/2022;
- Certificatul de urbanism nr. 1367/2023;
- Avizul de oportunitate nr. 192757/31.10.2023;
- Memoriu general;
- Regulament local de urbanism;
- Plan de acțiune aferent PUZ.

➤ **Parte desenată**

- Plan de încadrare în zonă – sc. 1:2000;
- Situația existentă – sc. 1:500;
- Reglementări urbanistice – sc. 1:500;
- Reglementări rețele edilitare – sc. 1:500;
- Proprietatea asupra terenurilor – sc. 1:500;
- Propunerea de mobilare lot 2/1 – sc. 1:500;
- Secțiune caracteristică teren – sc. 1:500;
- Simulare 3D și fotografii amplasament.

➤ **Studii**

- Studiu privind evoluția activităților în zona de studiu și mobilitatea populației active, determinată de activitățile admise existente și propuse în zonă;
- Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare;
- Studiu de echipare edilitară;
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind geomorfologia terenului;
- Calcul de stabilitate;
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației și transporturilor;
- Studiu de trafic și circulație, cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată și de evaluare a impactului produs de noile inserții.

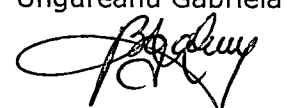
➤ **Avize**

- aviz OCPI ridicare topo nr. 1230/2024;
- aviz RAJA nr. 8003/2024;
- aviz E-Distribuție nr. 118865930/01.03.2024;
- aviz RADET nr. 20933/08.12.2023;
- aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 68873-320.956.269/07.04.2025;
- aviz Orange Communications nr. F1.RMO.778/07.12.2023;
- aviz Direcția de Sănătate Publică Constanța nr. IMA 4734R/19.04.2024;
- aviz Comisia de circulație nr. A 007452/18.12.2024;
- aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 360/29.04.2025;
- Decizia etapei de încadrare APM Constanța nr. 25/22.04.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. **136 alin. (8) lit. b)** din **OUG nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea **Planului urbanistic zonal pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Brizei colț cu str. Păjurei, lot 2/1, careu 18, în temeiul sentinței civile nr. 6822/09.11.2021 pronunțată de Tribunalul București în dosarul nr. 4358/3/2021, rămasă definitivă prin decizia civilă nr. 2348/04.10.2022 pronunțată de Curtea de Apel București, inițiator Floriștean Vasile.**

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu


Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale**Redactat,**
Inspector principal
Ungureanu Gabriela


PUZ

REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN, STRADA BRIZEI INTERSECȚIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18 LOT 2/1 (IE 248537), IN BAZA DECIZIEI CIVILE NR. 2348/2022

REGLEMENTARI URBANISTICE

P 2

Pct.	X (m)	Y (m)	lungime (m)	latitudine (°)
1	000998	037 790575	809	60 23
2	000913	367 790535	634	60 22
3	000615	335 790240	531	60 01
4	000609	343 790241	077	60 29
5	002444	269 790546	295	58 63
6	000579	437 790601	649	25 87
7	000804	340 790594	636	60 11
8	000510	188 790592	905	60 33

S = 5 413 mp P = 336 88m



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE CF. AV OPORT. (S= 0.54 ha)
- LIMITA TERENULUI DETINUT DE FLORISTEAN VASILE SI CHIRANESCU DRAGOS-CRISTIAN
- ZONE DE REGLEMENTARE
- LOCUINTE COLECTIVE RH P+4-5E
- ZONA MIXTA RH P+5-7Epartial
- ZONA COMERT SI SERVICII RH P+2E
- ZONA INVATAMANT
- SPATII VERZI DIN ZONA ZRV1a
- SPATII VERZI AMENAJATE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
- CIRCULATII PIETONALE PROPUSE
- PIETONAL / OCAZIONAL CAROSABIL
- ACCES CAROSABIL / ACCES PIETONAL
- AMENAJARI ACCESE CAROSABILE LOTURI
- LIMITA EDIFICABIL
- ZONA NONEDIFICANDI (SPATII PLANTATE, CIRC. PIETONALE, RAMPE ACCES, LOJURI DE JOACA ETC)
- ZONA NONEDIFICANDI DESTINATA ACESELOR CAROSABILE, PARCAJELOR, CONDUCTA MENAJERA/CONDUCTA PLUVIAL/LIMITA ZONA PROTECTIE CONDUCTA
- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE PARCELEI

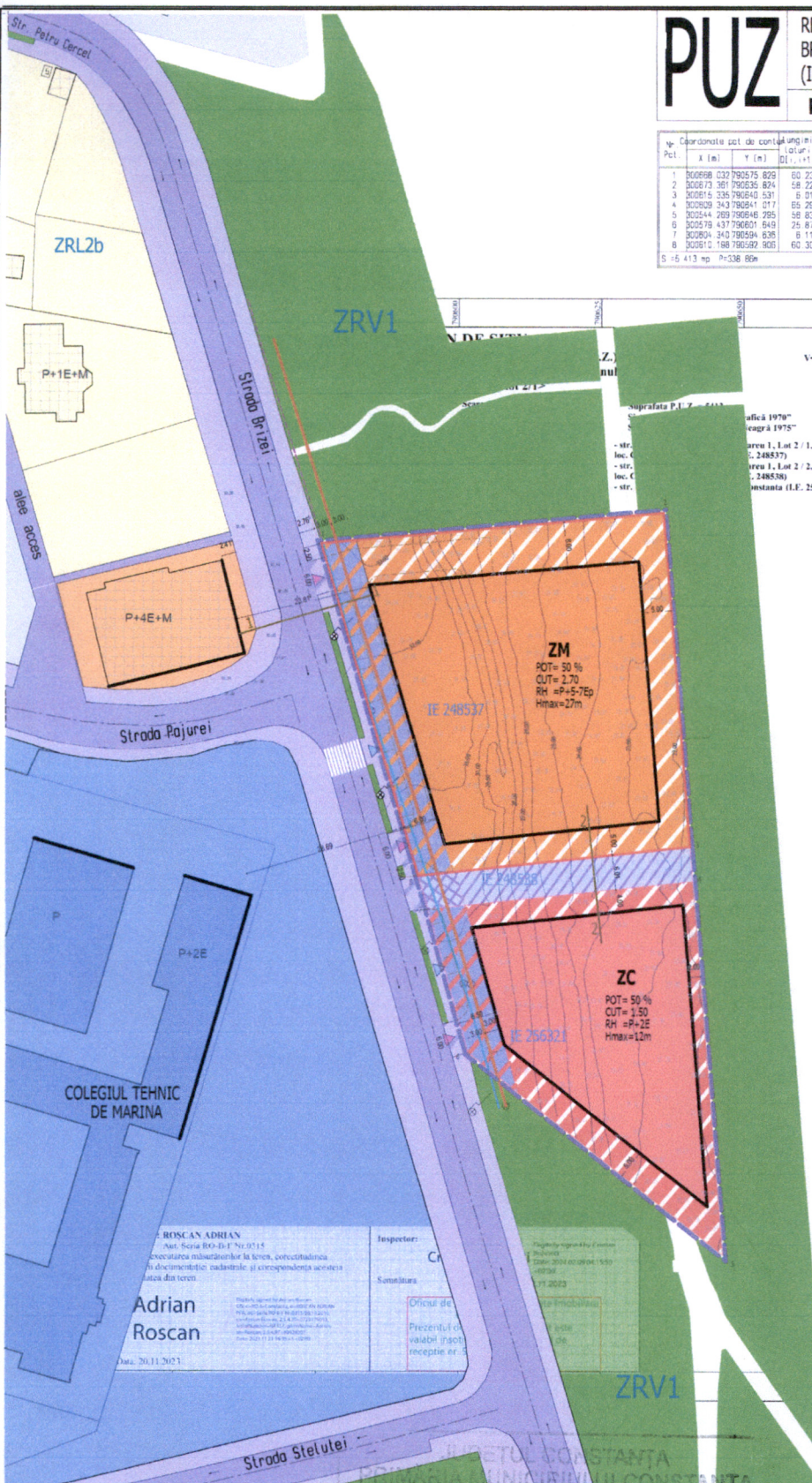
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZONA MIXTA	-	0.00	1575	29.10
ZONA COMERT PROXIMITATE SI SERVICII	-	0.00	975	18.01
CIRCULATII CAROSABILE SI PARCAJE	-	0.00	638	11.79
CIRCULATII PIETONALE	-	0.00	687	12.69
SPATII PLANTATE	-	0.00	1538	28.41*
VEGETATIE SPONTANA	1955	36.11	-	0.00
TEREN LIBER	3174	58.65	-	0.00
TOTAL ZONA STUDIATA	5413	100.00	5413	100.00

* PROCENTUA SPATIILOR PLANTATE ESTE 30% IN REGAR ZONEI DE REGLEMENTARE ZM SI ZC, CU EXCEPTIA ZONEI LOTURILOR 2/1 (S= 384 MP), REZERVA CIRCULATIEI PIETONALE (1338MP= 30% DIN SUPRAF 5413 MP)

FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
LOCUINTE, SERVICII, COMERT	-	0.00	1575	49.63
CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	-	0.00	400	12.60
CIRCULATII PIETONALE	-	0.00	215	6.77
SPATII PLANTATE	-	0.00	952	30.00
LOC DE JOACA	-	0.00	32	1.00
TEREN LIBER	3174	100.00	-	0.00
TOTAL LOT 2/1, CAREUL 18 (IE 248537)	3174	100.00	3174	100.00

REGLEMENTARI

REGIM TEHNIC: Zona studiata: S= 5413 MP
 Conform PUG CONSTANTA, suprafata de 3174 mp detinuta de FLORISTEAN VASILE SI CHIRANESCU DRAGOS-CRISTIAN se afla in intravilanul localitatii CONSTANTA, teren fara reglementari urbanistice conform Deciziei civile nr 2348/2022.
 Se propune crearea urmatoarelor subzone de reglementare:
ZM - SUBZONA MIXTA DESTINATA LOCUINTELOR COLECTIVE, SPATIILOR COMERCIALE, SERVICIILOR
 POT max. = 50 %
 CUT max. = 2,7
 R h max. = 27 m
ZC - SUBZONA COMERT DE PROXIMITATE SI SERVICII
 POT max. = 50 %
 CUT max. = 1,5
 R h max. = 12 m
LOT 2/2 - CIRCULATII PIETONALE



ROSCAN ADRIAN
 Aut. Scrisa RO-IEI Nr. 03/15
 necesitatea masuratorilor la teren, cotecitalina
 in documentatiile cadastrale si corespondenta sectiunii
 la zona din teren

Inspector: Cr
 Semnatura
 Oficiul de
 Prezentul document este valabil inot
 receptie er

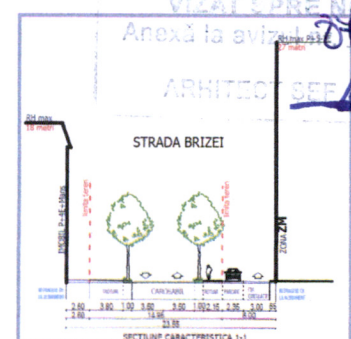
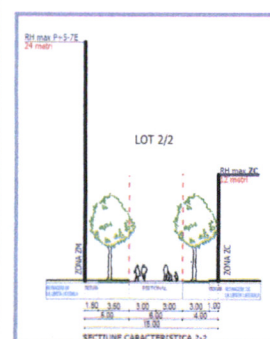
Adrian Roscan
 Data: 20.11.2023

ANEXA LA AVIZUL DE VIZARE
 ARHITECT SEE

27459/08.04.2026



ARH. CAMELIA RUSU
 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA



Denumirea: REGLEMENTARE URBANISTICA TEREN INTRAVILAN, STRADA BRIZEI INTERSECȚIE CU STRADA PAJUREI, CAREUL 18 LOT 2/1 (IE 248537), IN BAZA DECIZIEI CIVILE NR. 2348/2022	Proiect nr: 6/2023
Localitatea: CONSTANTA, STR. BRIZEI, CAREUL 18, LOT 2/1	
Beneficiar: FLORISTEAN VASILE SI CHIRANESCU DRAGOS	
Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL	Scara: 1/500
Date: 02.2024	
Planșă: P2	