



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal "Zona delimitată de strada Milano, str. Napoli, zona Carrefour, strada Alexandria și str. Madrid"

INIȚIATOR: Maticiu Ion, Maticiu Smaranda, Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Husein Enis, Husein Narcis, Husein Ozghen.

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

Etapa pregătitoare

Prin anuntul nr. 257077/11.11.2025 s-a notificat intenția de a elabora Planul urbanistic zonal - "Zona delimitată de strada Milano, str. Napoli, zona Carrefour, strada Alexandria și str. Madrid", însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (11.11.2025 – 16.11.2025), conform solicitării nr.257123/11.11.2025.

Etapa de elaborare a propunerilor

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare Plan urbanistic zonal înregistrat la Primăria Municipiului Constanța sub nr.20258 în data de 29.01.2026 a fost postat pe pagina de internet a Primăriei, la secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - Dezbateri publice pe teme de urbanism, poziția 1091), pentru o perioadă de 25 zile (29.01.2026 – 23.02.2026) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propunerii (reglementări urbanistice într-un limbaj nontehnic), conform e-mailului transmis către Serviciul Informatizare înregistrat sub nr.20262/29.01.2026.

Prin anuntul nr. 52659/05.03.2026 privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ s-a prelungit perioada de consultare, postat pe pagina de internet a Primăriei, la secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - Dezbateri publice pe teme de urbanism, poziția 1095), pentru o perioadă de 50 zile (29.01.2026 – 19.03.2026) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propunerii (reglementări urbanistice într-un

limbaj nontehnic, conform e-mailului transmis către Serviciul Informatizare înregistrat sub nr.52661/05.03.2026.

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform celor două anunțuri de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - Dezbateri publice pe teme de urbanism).

Au fost organizate două dezbateri publice la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de ședințe Remus Opreanu, astfel:

- în data de 11.02.2026, ora 13.00, conform anunțului nr. 20258 din data de 29.01.2026.
- în data de 16.02.2026, ora 14.00, conform anunțului nr. 52659 din data de 05.03.2026.

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 3 panouri informative cu privire la propunerile planului urbanistic zonal, în conținutul cărora au fost regăsite: planșa de reglementări urbanistice, informații referitoare la perioada consultării, data și ora dezbaterii publice, modul în care pot fi vizualizate documentele precum și modul de transmitere a observațiilor/propunerilor/sugestiilor asupra documentației prezentate.

Au fost transmise 482 de notificari către proprietarii din zona de studiu.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 271565/28.11.2025, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T178306/16.12.2025 și conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 4136/12.01.2026, formulate către Serviciul Logistic Asociației de Proprietari și Unități de Invățământ Preuniversitar, transmise prin adresa R4136/12.01.2026 și din documentația transmisă de către elaborator.

Toți locuitorii zonei, cetățenii care desfășoară în zonă activități economice, precum și cei care tranzitează zona s-au putut informa prin panouri informative, anunț pe site-ul oficial. Participarea la dezbaterile organizate a fost liberă.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterea publică programată în data de 11.02.2026, interval orar 11⁰⁰ - 12⁰⁰, au fost prezenți: 1 reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, 1 reprezentant elaborator S.C. KUB ATELIER S.R.L, 13 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 32587/11.02.2026.

La dezbaterea publică programată în data de 16.03.2026, interval orar 14⁰⁰ - 15⁰⁰, au fost prezenți: 1 reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, 1 reprezentant elaborator S.C. KUB ATELIER S.R.L, 4 reprezentanți Primaria Municipiului Constanța, 1 reprezentant presa locală, și niciun reprezentant din publicul interesat, conform Procesului verbal de ședință nr. 63444/16.03.2026.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus sesizări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse, atât în perioada anunțării intenției de elaborare a PUZ, cât și în perioada consultării publicului.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Sesizările primite în perioada consultării publicului au fost înaintate prin e-mail către SC KUB ATELIER SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, spre a fi analizate și în vederea formulării unui răspuns argumentat din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului urb. Tănase Florin, la aspectele invocate în sesizări, au fost înaintate petenților prin e-mailuri.

Sesizări primite în perioada consultării publicului de elaborare a PUZ:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Raspunsul elaboratorului PUZ – SC KUB ATELIER SRL
257713 din 12.11.2025 formulată de către Faic Mecinun	Se solicita următoarele: 1. Includerea în aria PUZ-ului „Zona delimitată de Strada Milano, Str. Napoli, Zona Carrefour, Strada Alexandria și Str. Madrid”, a terenului situat în Constanța, Strada Odessa, nr. cadastral 247686, proprietatea Faic Indira. Datorita faptului ca PUZ-ul aferent zonei Palazu a fost anulat, terenul nu poate beneficia de reglementări clare pentru edificarea unei construcții, situație ce afectează dreptul de dezvoltare al proprietarului. În acest context, se solicita includerea Străzii Odessa și a terenului cu nr. cadastral 247686 în aria PUZ, pentru următoarele motive: 1.Zona prezintă continuitate urbanistică și funcțională cu străzile Milano, Napoli, Alexandria și Madrid, deja menționate în delimitarea actuală. 2. Terenul dispune de acces rutier și pietonal integrat în aceeași rețea stradală utilizat de proprietățile incluse în PUZ. 3.Există utilități publice în zonă (energie electrică, apă, canalizare, după caz), ceea	R259148/13.11.2025 Privind observațiile din punctele detaliate în adresă recunoaștem gradul de urbanizare și dotările de infrastructură și rețele edilitare existente în zona din care face parte terenul dumneavoastră N.C. 247686, cunoaștem situația creată de anularea P.U.Z.-ului „Palazu Mare”, întrucât în prezent restul teritoriului reglementat anterior de documentația anulată este afectat într-o măsură mai mare sau mai mică, de lipsa reglementărilor urbanistice. În ceea ce privește includerea terenului N.C. 247686, situat pe Str. Odessa în zona de studiu a documentației prezente aceasta rămâne la decizia Primăriei, având în vedere că zona de studiu a fost stabilită prin Avizul de Oportunitate nr. 171216 din 09.10.2024, acest aspect va fi menționat în cadrul ședințelor de urbanism ce vor avea loc după finalizarea etapei de informare și consultare a populației. Totodată, vă aducem la cunoștință faptul că distanța dintre terenul N.C. 247686 situat pe Str. Odessa și zona de studiu a documentației P.U.Z. este una considerabila, terenul nefiind în imediata proximitate a zonei de studiu.

	<p>ce permite reglementarea unitară fără necesitatea unor extinderi majore de infrastructură.</p> <p>4. Includerea Străzii Odessa previne fragmentarea reglementărilor urbanistice și oferă proprietarilor existenți/de viitor condiții clare de dezvoltare.</p> <p>5. Solicitarea vine în concordanță cu principiile de continuitate urbană, coerență spațială și dezvoltare sustenabilă.</p>	
3208 din 11.02.2026 formulată de către Campeanu Cristi Ionut	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>Pe strada Odesa sunt multe case dar nu au iluminat stradal, străzi asfaltate, nimic.</p> <p>Cu ocazia construirii Bulevardului Madrid, se poate lua în considerare și Strada Odessa pentru modernizare și legătură directă cu Bulevardul Madrid?</p>	<p>R7770/30.03.2026</p> <p>Se va menționa în cadrul ședințelor inexistența iluminatului public, lipsa asfaltului și mobilierul urban.</p> <p>În planul atașat se poate observa configurația și traseul Bd. Madrid, iar în dreptul Str. Odesa este prevăzut un sens giratoriu, această stradă are posibilitatea de conexiune cu Bd. Madrid prin punctul respective.</p> <p>Aspect se va menționa în cadrul ședințelor de urbanism.</p>
30301 din 10.02.2026 formulată de către Dragos Iordache	<p>Se solicită următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Edificarea pasajului rutier la intersecția Bdului Tomis cu A.Vlaicu. 2. Direcționarea ieșirii auto magazin Dedeman care da în Bdul Tomis în apropierea intersecției Vaporas și schimbarea ei cu ieșire directă în B-dul A. Vlaicu, având în vedere că ieșirea din Dedeman în Bdul Tomis există deja în nodul Selgros-Carrefour-Brico Depot. 3. Edificarea Bdului Madrid cu toate accesoriile necesare - iluminat public, trotuare, piste bicicleta, cosuri pentru gunoi copaci, etc. 4. Amenajarea Bdului Tomis pe tronsonul de la intersecția cu Bdul Aurel Vlaicu, Vaporas și până la indicatorul de ieșire din oraș, cu toate accesoriile necesare - refugii intrare/ieșire auto din cartierele riverane, iluminat public, trotuare, piste bicicleta, cosuri pentru gunoi, copaci, etc. 5. Asigurarea infrastructurii la standardele necesare pentru rețelele de utilități, inclusiv colectarea apelor pluviale și canalizare. 6. Interzicerea cu excepția riveranilor, accesului auto din Bdul Tomis pe anumite alei/ străzi ce-l intersectează și duc în străzi paralele cu acesta, alei/străzi ce deservește exclusiv cartierele Tomis Plus și Palazu Mare și a opri prin aceasta traficul auto infernal pe acestea la anumite ore de varf, a celor care bypassează aglomerația de pe bulevard. 	<p>R39725/19.02.2025</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zona de studiu aferentă prezentului PUZ nu cuprinde și intersecția bulevardelor Tomis cu Aurel Vlaicu. Cu siguranță, dacă acest pasaj rutier este prevăzut prin alte documentații, se va ține cont de acesta. 2. Această zonă este reglementată și analizată prin documentația ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE, aflat în lucru realizat de firma de proiectare AGORAPOLIS SRL. 3. Traseul Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, conform conținutului-cadru de elaborare a documentațiilor de urbanism (indicativ GM 010-2000) se impun scări grafice destul de mari unde nu se observă detaliile semnalate de dumneavoastră, scara grafică de redactare utilizată în prezentul PUZ este 1:2000 această scară nu permite evidențierea tuturor detaliilor tehnice specifice, acestea au fost integrate în conformitate cu profilul transversal și traseul proiectat al bulevardului. 4. Această zonă este reglementată și analizată prin documentația „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL. Din ultima planșă propusă spre consultare, disponibilă pe site-ul Primăriei Constanța, se pot observa în plan majoritatea aspectelor semnalate de dumneavoastră. 5. În zona studiată există toate rețelele de edilitare, pentru toate construcțiile care se vor propune în zonă se va aplica condițiile prevăzute prin HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale: <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizației de construire a clădirilor să fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere care va include: <ul style="list-style-type: none"> - Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție

		<p>afereant lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura retelelor edilitare.</p> <p>6. Aceste aspecte vor fi transmise către Primărie și vor fi propuse în reglementările documentației PUZ, cu mențiunea că implementarea efectivă a acestora revine în sarcina (sau atribuția) Primăriei Constanța</p>
<p>31269 din 10.02.2026 formulată de către Dragoș Vilcu</p>	<p>Se solicita urmatoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cand va fi gata PUZ-ul Palazu Mare? Pentru ca in aceasta zona este foarte important ceea ce se are in vedere si pe partea cealaltă 2. Informatii despre studiile de impact in ceea ce priveste aglomerarea excesiva pe verticala in aceasta zona. Numar clar de apartamente si estimare numar masini care vor aglomera si mai mult aceasta zona. 3. Cum veti rezolva traficul si ce masuri se vor lua inainte de a se face un PUZ pentru alte si alte blocuri cu P+ infinit? 4. Bulevardul Madrid, pasarela, unde sunt? 5. Cand DN-ul pe care peste noapte l-ati trasformat in bulevard, va deveni bulevard? Un bulevard, nu ar trebui sa aiba un iluminat decent, trotuare, piste de biciclete, un transport in comun decent si eficient. Ceea ce numiti acum bulevard, este departe rau de asemenea clasificare. 6. Ce veti face si cand veti introduce un transport public in comun in zona, Si nu spuneti de autobuzul 3. Nu exista conexiune a zonei Tomis Plus/localitate Palazu Mare cu restul Constantei. Se parcurge o distanta de 5-6 Km in circa 40-45 de minute. 7. Ce spatii verzi se vor construi pentru a diminua impactul acestor noi constructii. 8. Dezvoltarea zonelor nu revine primariei? Si daca nu revine, nici o problema, nu autorizati, nu avizati, pana cand asa zisii oportunisti, nu se ocupa mai intai de dezvoltarea zonei. 	<p>R39743/19.02.2026</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. După cum bine cunoașteți, teritoriul cuprins între Bd. Tomis și lac este deja în proces de reglementare prin documentația PUZ realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL. Nu cunoaștem termenul de finalizare a acesteia, doar Primăria poate oferi un răspuns oficial în acest sens. Pentru restul teritoriului nereglementat, a fost scoasă recent la licitație documentația PUZ pentru reglementarea zonei („Elaborare PUZ – Palazu Mare – Tomis Plus, Mun. Constanța”). Detaliile licitației publice pot fi consultate pe platforma SEAP. Estimăm că termenul de finalizare va fi unul extins, având în vedere procedura de atribuire a contractului, precum și etapele ulterioare de avizare. 2. Prin documentatia de fata se propune o trama stradala care sa sporeasca accesibilitatea si sa imbunatateasca traficul in zona, mai mult daca verificati site-ul OCPI eTerra se poate observa ca deja au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulatiilor. Pe plan s-a trasat doar o parte din aceste viitoare strazi cu linii punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri si am indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid., toate aceste zone avand ca scop diversificarea circulatiei in zona. Mai mult pentru viitoarele imobile ce se vor propune in zona se va aplica HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale: - Obținerea autorizatiei de construire a cladirilor sa fie conditionata de obtinerea autorizatiei de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii retelelor edilitare si rutiere care va include: - Receptia lucrarilor de construire a cladirilor sa fie conditionata de existenta procesului verbal de receptie afereant lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura retelelor edilitare. In ceea ce privește studiile de impact pentru documentația PUZ a fost elaborat un studiu de circulație, aprobat deja prin avizul de comisiei de circulatii, acesta preconizează un flux de aproximativ 410 veh/h și propune o serie de modificări teritoriale pentru eficientizarea traficului. Aceste măsuri sunt integrate în reglementările PUZ atat cat tine de aceasta, prevăd: rezerve de teren pentru viitoarele circulații interioare, profile stradale generoase dotate cu aliniamente vegetale (ex: Str. Napoli, Str. Haga, Str. Alexandria), coridoare de expropriere pentru edificarea Bd. Madrid., iar la nivelul zonei prin documentatia PUZ Palazu Mare aflata in curs de avizare au fost propuse o serie de modificari asupra Bd. Tomis Deși suntem conștienți că actuala rețea

	<p>stradală este deficitară s-au făcut deja pași importanți prin cedări de teren realizate de proprietarii privați pentru dezvoltările proprii, urmând ca autoritățile să realizeze investițiile majore asupra arterelor principale, precum Bd. Madrid și Bd. Tomis.</p> <p>3. Cum am menționat anterior, se va impune aplicarea HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizației de construire a clădirilor să fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere care va include: - Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare. <p>Au fost rezervate suprafețe de teren deja pentru realizarea străzilor interioare se poate observa în planul de la OCPI.</p> <p>Există o serie de documentații de urbanism aflate în lucru care impun și propun noi rezoluții ale traficului la nivelul teritoriului, fără aceste instrumente nu se va putea implementa de către autorități modificările necesare zonei.</p> <p>4. Demersurile pentru realizarea Bulevardului Madrid sunt în plină desfășurare, acțiunile concrete includ finalizarea proiectului tehnic și definirea traseului bulevardului prin cedări succesive de teren efectuate de către proprietarii din zonă în beneficiul domeniului public.</p> <p>Impunerea prin documentații de urbanism ca dezvoltatorii să realizeze străzile și să îmbunătățească rețelele edilitare.</p> <p>În ceea ce privește termenele de execuție și calendarul de realizare a lucrărilor de infrastructură, aceste competențe revin exclusiv administrației publice locale, singura autoritate în măsură să ofere informații privind planificarea investițiilor.</p> <p>5. Prezentul PUZ nu include în zona de studiu și nu reglementează terenurile până la drumul național (DN), în schimb după cum este cunoscut documentația PUZ Palazu Mare realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL, a prevăzut o serie de propuneri pentru această arteră de circulație. Acestea vizează transformarea ei într-un bulevard modern, dotat cu: iluminat public, piste pentru biciclete, spații verzi de aliniament și alte elemente de mobilier urban.</p> <p>6. Prin proiectul Bd. Madrid și documentația PUZ Palazu Mare (aflată în lucru), sunt prevăzute stații de transport public și benzi de colectare a traficului în zona DN2A, în zona studiată, se pot crea conexiuni și rute de transport pe străzile propuse pentru modernizare și extindere (ex: Str. Napoli, Str. Haga, Str. Alexandria).</p> <p>Rutele exacte, tipul de transport și diversitatea acestora vor fi stabilite ulterior de către</p>
--	---

		<p>Primăria Constanța, în funcție de strategia locală de mobilitate urbană.</p> <p>7. În zona de studiu, față de proiectele avizate anterior se propune un spațiu verde suplimentar identificat pe planșe cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.</p> <p>Totodată, în imediata vecinătate, Primăria Constanța a organizat un concurs internațional pentru amenajarea viitorului parc DN3C. Acesta va avea o suprafață totală de aproximativ 36,5 ha, fiind împărțită în două sectoare: Zona A (22 ha) și Zona B (14,5 ha)</p> <p>Pentru detalii legat de statusul proiectului atribuirea contractului și timpul de implementare Primăria Constanta poate raspunde.</p> <p>8. Procesul de dezvoltare depinde de natura factorilor generatori, există situații în care entitățile private inițiază proiecte de dezvoltare revenindu-le sarcina de a asigura infrastructura necesară bunei funcționări.</p> <p>În paralel, există proiecte precum Bulevardul Madrid care cad în responsabilitatea Primăriei Constanța pentru finanțare și execuție, rolul documentației actuale fiind acela de a asigura rezervele de teren necesare realizării acestuia, cert este că în ambele cazuri atât investitorii privați cât și autoritatea publică necesită documentații de urbanism clare care să stabilească direcțiile de dezvoltare.</p>
<p>32333 din 11.02.2026 formulată de Ștefan Costea</p>	<p>Solicită ca documentația privind PUZ Palazul Mare să nu permită posibilitatea construirii de blocuri P+11, deoarece infrastructura nu permite acesta lucru.</p>	<p>R77644/30.03.2026</p> <p>Această documentație P.U.Z. reglementează doar zona sa de studiu, nu întreaga suprafață a Cartierului Palazu Mare, menționăm că pentru zona studiată acești indicatori de înălțime există deja, terenul fiind reglementat anterior prin documentațiile avizate prin PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023, care au produs efecte rezultand imobilele de locuinte colective din imediata apropiere care identifica indicatori urbanistici prevazutii si prin documentatia studiata.</p> <p>Atașat mai jos se regăsește un plan cu limita întregului teritoriu Palazu Mare în comparație cu zona de studiu a acestui P.U.Z., identificat în Tomis Plus, unde se poate observa că în vecinătatea sa se află blocuri cu un regim de înălțime ridicat și terenuri libere.</p> <p>Infrastructura rutiera, în acest sens au fost deja făcute demersuri și au fost cedate suprafețe de teren de către proprietari. Dacă verificați portalul eTerra al OCPI, se poate observa că au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulațiilor. Acestea au rezultat în baza unor reglementări aprobate anterior, care au produs deja efecte prin documentațiile cadastrale întocmite</p> <p>Pe plan am trasat doar o parte din aceste strazi viitoare cu linii punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri și am indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid., toate aceste zone avand ca scop diversificarea circulației în zona.</p>

		<p>In zona studiata exista toate retelele de edilitare, pentru toate constructiile care se vor propune in zona se vor aplica conditiile prevazute prin HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obtinerea autorizatiei de construire a cladirilor sa fie conditionata de obtinerea autorizatiei de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii retelelor edilitare si rutiere care va include: - Receptia lucrarilor de construire a cladirilor sa fie conditionata de existenta procesului verbal de receptie aferent lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura retelelor edilitare.
<p>33114 din 12.02.2026 formulată de Asociația Palazu Mare președinte Pîrvu Ionuț</p>	<p>Se solicită următoarele:</p> <p>1. Conform metodologiei si legii de organizare a dezbaterilor publice (L. 350/2001 privind amenajarea teritoriala si Ordinul 2701/2010 privind metodologia de informare si consultare a publicului). Conform scopului acestora de a asigura transparenta si implicarea cetatenilor, a proprietarilor afectati si a altor parti interesate in luarea deciziilor, va anuntam ca aceasta dezbatere nu a urmat pasii din etapa de informare si consultare (procedura legala) astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etapa I Pregatirea si anuntarea intentiei. Locuitorii din zona imediat vecina si implicata nu fost notificata in scris prin corespondenta si nu s-au primit invitatii. Nici macar noi ca Asociatie nu am fost notificati sa participam, desi conform statutului nostru cum prea bine stiti din dezbaterile PUZ Palazu Mare avute, caci cu asta ne ocupam si puteam sa notificam locuitorii in locul Primariei. Aceasta etapa nu a fost respectata. - Chiar daca nu ne-ati notificat, Asociatia Palazu Mare, in numele locuitorilor si a societatii civile, am participat impreuna cu locuitori din Palazu Mare si Tomis Plus. Din partea initiatorului acestui PUZ, mai exact din partea Primariei nu a participat absolut nimeni conform metodologiei de elaborare a dezbaterilor publice. A fost prezenta doar o Doamna de la secretariat responsabila cu semnaturile participantilor pentru prezenta. Aceasta nu a putut sa ne raspunda la nici o intrebare. Ba mai mult decat atat, la solicitarea noastra de a veni cineva din partea Primariei sa participe, nimeni nu a raspuns solicitarii celor prezenti in sala. <p>2. Plansele prezentate de Dl. Arhitect care a elohorat acest studiu, nu au fost clare si prezentau aspecte care nu tin de realitatea de la fata locului. Exemplu Bvd. Madrid care nu exista, Bvd Tomis ca fiind un bulevard, nu doar o sosea in camp cum este acum, fara trotuare, pista biciclete sau statii transport in</p>	<p>R77703/30.03.2026</p> <p>Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat s-a marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ. Conform procedurii, s-au urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație. Metodologia de informare a populației a fost făcută conform Legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregatirea și anunțarea intenției nu se notifică locuitorii din zona de studiu, iar anunțul s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primariei, cât și la fata locului, unde a fost montat panoul. Deasemenea, sesizările puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primariei, așa cum a fost specificat în anunt. si Etapa II – Consultarea populației unde au fost transmise toate documentele către Primărie și SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinatate, ulterior după validare documentatia a fost iar publicat anunțul, s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cât și la fata locului, unde a fost montat panou, iar metodologia a fost urmată conform legii, enuntate mai sus.</p> <p>Mai mult, etapa de consultare a fost prelungită până la data de 19.03.2026, fiind organizată și o nouă ședință de consultare in data de 16.03.2026.</p> <p>S-a atașat un plan cu limita întregului teritoriu Palazu Mare in comparatie cu zona de studiu a acestui P.U.Z., identificat in Tomis Plus, unde se poate observa că în vecinătatea sa se află blocuri cu un regim de înălțime ridicat și terenuri liber, aceste blocuri au fost realizate in baza documentațiile avizate prin PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023.</p> <p>2. Traseul Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectului aprobat, in planșa de reglementări (propuneri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât</p>

	<p>comun, eventual treceri de pietoni. Mai exact studiul si reprezentarea planselor PUZ-ului propus nu tine cont de indicatorii tehnici , infrastructura si utilitati aferente zonei. Studiu PUZ Palazu Mare - Tomis Plus nu se refera nici macar la PUZ Palazu Mare de care este legat si inclus.</p> <p>3. La intrebarile noastre ale participantilor, prestatia Arhitectului a fost nesatisfacatoare, acesta neputand sa ne raspunda intrebartilor noastre si mai degraba indrumandu-ne sa trimitem e-mail catre adresa primariei.</p>	<p>să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact.</p> <p>Bulevardul Tomis, nu este reglementat prin acest PUZ, detaliile tehnice mărime si forma Bd. Tomis este reglementat prin proiectul „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL (plansa si propunerile se pot consulta pe site-ul primariei)</p> <p>Documentatia prezentată ține cont de indicatorii din zonă ba chiar ii păstrează, reamintim ca zona studiata pentru acest PUZ a mai fost supusa reglementarilor si are indicatori stabiliți prin: PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023.</p> <p>Legat de infrastructura se mentionează faptul că au fost făcute demersuri în acest sens si au fost cedate suprafete de teren de către proprietari, dacă se verifică site-ul OCPI eTerra se poate observa ca deja au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulatiilor.</p> <p>Pe plan s-a trasat doar o parte din aceste viitoare străzi cu linii punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri si s-a indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid, toate aceste zone avand ca scop diversificarea circulatiei in zona.</p> <p>În ceea ce privește infrastructura edilitară, în zonă există deja rețele tehnico-edilitare, iar dezvoltările viitoarelor construcții își vor asuma extinderea și îmbunătățirea acestora, în funcție de necesitățile proiectelor propuse, pentru viitoarele imobile ce se vor propune in zona se va aplica HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai puțin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizatiei de construire a clădirilor să fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru construirea/extinderea/dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare si rutiere care va include: - Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare. <p>3. În cadrul ședinței s-a răspuns la toate întrebările puse, solicitând chiar participanților să ia loc și să adreseze întrebările pe rând, astfel încât fiecare dintre cei prezenți să își poată transmite observațiile și după caz nemulțumirile. Contrar acestor indicații mai mulți participanți au acaparat discuția s-au deplasat prin sală și au venit personal lângă mine pentru a-mi adresa întrebări, fiind o discuție dedicată publicului am respectat abordarea dumneavoastră m-am conformat și am dialogat în această manieră. Consider că etichetarea răspunsurilor ca fiind „nesatisfăcătoare” ar fi existat indiferent de situație având în vedere experiența dumneavoastră în zonă și neîndeplinirea unor factori de către autoritățile locale, orice răspuns din partea mea ar fi fost</p>
--	---	--

		<p>considerat nesatisfăcător, pe baza unor factori ce tin de perspective personale.</p> <p>Propunerea de a trimite adrese scrise către Primărie a venit în sprijinul cetățenilor, întrucât sesizărilor transmise în scris pe adresa de e-mail a instituției li se poate răspunde oficial, acestea ajungând astfel la departamentele competente din cadrul Primăriei, am recomandat această abordare ca fiind una avantajoasă intențiilor dumneavoastră și intereselor publice locale.</p>
35820 din 16.02.2026 formulată de Frol Alexandru	<p>Se solicită următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Înainte de elaborarea documentației PUZ, să existe infrastructura necesară pentru acest proiect, rețeaua stradală în primul rând. 2. În planșele prezentate, bdul Madrid e ficțiune. 3. Lipsesc trotuarele de-a lungul str/Bd-ului Tomis. Șoseaua este mărginită de spații neîngrijite, cu noroi. Reprezintă poarta de intrare în oraș...cu mirosul de bun venit, de wc/hazna, din zona Selgros. 4. Traficul intens de pe Str Tomis, este preluat până la blocaj, de o stradă paralelă cu Selgros și Dedeman, cea care comunică și cu zona Carrefour, Tomis plus. 5. În cartier Palazu, există străzi cu lățimi considerabil mai mici decât în schițele prezentate, folosite intens pentru a fenta traficul intens/blocat la orele de vârf pe str Dumbrăveni. 	<p>R77703/30.03.2026</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. În acest sens au fost deja făcute demersuri și au fost cedate suprafețe de teren de către proprietari. Dacă verificați portalul eTerra al OCPI, se poate observa că au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulațiilor. Acestea au rezultat în baza unor reglementări aprobate anterior, care au produs deja efecte prin documentațiile cadastrale întocmite Pe plan am trasat doar o parte din aceste viitoare strazi cu lini punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri si am indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid., toate aceste zone avand ca scop diversificarea circulatiei in zona. 2. Traseul Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, în planșa de reglementări (proponeri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire. Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact. 3-4. Zona de studiu aferentă prezentului PUZ nu cuprinde și intersecția bulevardelor Tomis cu Aurel Vlaicu. Cu siguranță, dacă acest pasaj rutier este prevăzut prin alte documentații, se va ține cont de acesta. Această zonă este reglementată și analizată prin documentația „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL. Din ultima planșă propusă spre consultare, disponibilă pe site-ul Primăriei Constanța, se pot observa în plan majoritatea aspectelor semnalate de dumneavoastră. 5. În cadrul reglementărilor, dimensiunile sunt stabilite conform standardelor de proiectare în vigoare, dacă în prezent aceste străzi nu au lățimea corespunzătoare orice investiție viitoare este obligată să respecte prospectul stradal stabilit în caz contrar, se vor realiza exproprieri pentru cauză de utilitate publică, în vederea realizării profilului stradal conform planșelor de reglementări. <p>Prezenta documentație P.U.Z. este inițiată de proprietari privați și se identifică în jumătatea opusă a cartierului Palazu Mare de unde locuiți dumneavoastră.</p>
35942 din 16.02.2026 formulată de Herbst Stefan	<p>Se prezintă următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Referitor la PUZ Palazu Mare, în urma prezentării avute la dezbaterile publice din 11.02.2026, ora 13:00, sala Remus Opreanu și referitor la PUZ-ul prezentat de KUB 	<p>R77808/30.03.2026</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către

<p>Ateiere SRL, unde Primaria nu a avut un reprezentant oficial să răspundă întrebărilor celor prezenți. Din următoarele motive acest PUZ are un impact major negativ și influențează în mod direct ireversibil locuitorii din Palazu Mare și de aceea va prezentăm mai jos argumentele pentru care nu putem să acceptăm acest PUZ propus și cerem revocare</p> <p>2. Infrastructura zonei nu permite acumularea de trafic ca efect direct al implementării acestui PUZ și al mașinilor locuitorilor ce vor rezulta. Proiectele PUZ prezentate în fișele arhitectului elaborator prezintă Bvd. Madrid care nu există și Bvd. Tomis care este deficitar. Singura cale de acces rămâne acest Bvd Tomis care și el este doar o șosea în câmp cu un separator de continuitate din beton la mijloc, fără trotuare, stații autobuz, treceri pietoni, pista biciclete, iluminat stradal, stații autobuz, etc. Doar o linie de autobuz este absolut ineficientă să preia locuitorii din zonă. Astfel se va circula doar pe acest tronson de drum, Bvd. Tomis, care în momentul actual este blocat de traficul existent. Mai exact Palazu Mare este o pilnie colectoare de trafic rutier, ce preia toate autoturismele ce circulă înspre și dinspre oras. Fără ca Primaria să termine proiectele de dezvoltare a infrastructurii locale, Bvd. Madrid să fie construit, Pasarela Bvd. Aurel Vlaicu și eventual Str. Amsterdam să fie consolidate, Bvd Tomis să fie făcut bulevard în adevăratul sens, nu șosea în câmp ca acum, acest PUZ nu se poate realiza la nivel de infrastructură. De asemenea și transportul în comun care nu face față și este ineficient la ora actuală trebuie extins și dezvoltat. Răspunsul Dezvoltatorului ca acest PUZ și dezvoltare imobiliară va avea toate facilitățile de care avem nevoie și va elimina nevoia de deplasare către oras, fiind doar o speculație. Infrastructura nu este dezvoltată și garantată decât de Administrația Locală, nu domeniul privat</p> <p>3. Utilitățile sunt subdimensionate. Acest PUZ probabil se va înșepa în cele existente care sunt realizate de către dezvoltatorul Tomis Plus. Deja în zona Palazu Mare avem problema cu rețeaua RAJA ce nu preia ape pluviale și apar inundații când plouă plus ca apele reziduale casnice refulează cu un grav pericol igienic și sanitar. Acest PUZ va crește suprafața de beton și impermeabilitate pe care se bazează deversarea apelor pluviale cu efect dezastruos asupra locuitorilor din împrejur. Deci până la Administrația Locală nu va rezolva problemele de subdimensionare a rețelei de apă menajeră și nu va construi rețeaua de ape pluviale, infrastructura nu permite realizarea acestui PUZ.</p> <p>4. Spații verzi insuficiente. Palazu Mare are un deficit imens de spațiu verde pe cap de locuitor. Dezvoltarea acestui proiect va duce la scăderea spațiilor verzi și mai mult în zonă care este mult sub minimul mediei Europene.</p>	<p>societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat este marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p> <p>Conform procedurii, am urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație.</p> <p>Metodologia de informare a populației a fost făcută conform Legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregătirea și anunțarea intenției nu se notifică locuitorii din zona de studiu, iar anunțul s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panoul. De asemenea, sesizările puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primăriei, așa cum a fost specificat în anunț. și Etapa II – Consultarea populației unde au fost transmise toate documentele către Primăria și SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinătate, ulterior după validarea documentației a fost iar publicat anunțul, s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panoul, iar metodologia a fost urmată conform legii, enunțate mai sus.</p> <p>Mai mult, etapa de consultare a fost prelungită până la data de 19.03.2026, fiind organizată și o nouă ședință de consultare în data de 16.03.2026. S-a atașat planul cu limita întregului teritoriu Palazu Mare în comparație cu zona de studiu a acestui P.U.Z., identificat în Tomis Plus,</p> <p>2. Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, în planșa de reglementări (propuneri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediată vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact.</p> <p>Bulevardul Tomis, nu este reglementat prin acest PUZ, detaliile tehnice marime și forma Bd. Tomis este reglementat prin proiectul „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL (planșa și propunerile se pot consulta pe site-ul primăriei)</p> <p>Ambele bulevarde identifică, prin documentație, toate accesoriile necesare: refugii, intrări/ieșiri auto din cartierele riverane, iluminat public, trotuare, piste pentru biciclete, coșuri de gunoi, copaci etc. Realizarea acestor căi de rulare depinde de finanțarea administrației locale în schimb reglementarea lor în documentație servește ca instrument de control și de identificare a resurselor de teren necesare.</p> <p>În ceea ce privește infrastructura edilitară, pentru viitoarele imobile ce se vor propune în zonă se va aplica HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale:</p>
--	---

	<p>In aceste conditii un PUZ dezvoltat pe verticala cu regim mare de de inaltime P+11 va diminua si mai mult conditiile nivelului de trai si calitatea vietii .</p> <p>5. Nu s-a tinut cont de celelalte PUZ-uri de care se leaga acet PUZ. El este strans legat de PUZ Palazu Mare si Tomis Plus. Pe acest areal propus a fost un PUZ din 2018 care s-a anulat recent in instanta de contencios administrative, intrucat facea parte din PUZ Palazu Mare 2011 ilegal. De acest aspect si motivele invocate nu se tin cont in elaborarea acestui PUZ de parca se doreste recrearea lui si astfel vom crea un precedent ce va duce din nlou la anulara lui. Regimul acestui PUZ nu se raporteaza la nivelul de inaltime majoritar dominant de p+1 din Palazu Mare</p> <p>6. PUZ Palazu Mare a fost suspendat in 2023 la cererea locuitorilor prin petitii semnate de peste 400 locuitori. Tot in Palazu Mare se afla deja blocat un PUZ aflat in lucru de aproape 3 ani. Tot PUZ Palazu Mare a fost anulat definitiv in 2025 ca fiind ilegal. La dezbaterile si intalnirile avute cu Primatria in Sala Remus Opreanu, din 2023 pana in prezent avem cuvantul Administratiei Locale prin vocea Primarului Vergil Chitac, ca nu se va mai elabora nici un PUZ privat si nu se vor mai elibera CU si AC pana nu se va da in folosinta Bulevardul Madrid, Str. Amsterdam si pasarela BVd Tomis cu Aurel Vlaicu, iar pe aceste infrazycturii invca nerealizate se bazeaza si justifica PUZ Palazu AMre – Tiomis Plus. Pana PUZ Palazu Mare nu va fi gata si aceste infrastructuri nu vor fi realizate de catre Administratia Locala, PUZ Palazu Mare – Tomis Plus nu poate fi realizat.</p> <p>7. Transparenta si dezbaterrea publică nu a fost respectată. Locuitorii din Palazu Mare direct implicati in acest PUZ nu au fost notificati, cat si locuitori din Tomis Plus care reclama aceasi lipsa de notificare. De asemenea la dezbaterrea din data de 11.02.2026 reprezentanti ai Primariei nu au fost prezenti conform obligativitatii prezentei prevazute in astfel de sedinte publice, codul administrativ, legea 350, ordinul 2701. Doamna din sala de la secretariat responsabila cu semnaturilre prezentei nu a putut sa ne raspunda intrebartilor. Am cerut sa vina cineva din Primarie si nu a venit nimeni. Astfel spus participantii la dezbaterrea publica au parasit sala, suspendand sesiunea ca fiind neorganizata legal. Solicită notificarea locuitorilor sub aspectul de transparenta si sa reorganizare dezbatererii publice cu participarea reprezentantilor din Primarie.</p>	<p>- Obținerea autorizației de construire a clădirilor sa fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare si rutiere care va include:</p> <p>- Receptia lucrarilor de construire a cladirilor sa fie condiționată de existenta procesului verbal de receptie aferent lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare</p> <p>3. Conform celor menționate mai sus, orice dezvoltare prevăzută în zona de studiu a prezentului PUZ se va supune HCL nr. 180 din 29.04.2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale (cu excepția locuințelor individuale). Pentru asigurarea unei bune funcționări în etapele următoare, eliberarea oricărei autorizații va fi condiționată de studierea îmbunătățirii rețelelor tehnico-edilitare, costurile fiind suportate de către beneficiari.</p> <p>4. Dezvoltarea pe verticala si locuirea in locuinte colective nu diminueaza calitatea vietii recomand studiile Urban Sprawl si Environmental Science & Technology care au demonstrat ca locuitorii din zonele cu locuinte dezvoltate pe verticala au o amprentă de carbon cu până la 50% mai mică decât cei din suburbia cu locuinte individuale tip case. In cadrul documentatiei PUZ se propune un spatiu verde dedicat identificat cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.</p> <p>5. Această documentație P.U.Z. reglementează doar zona sa de studiu, nu întreaga suprafață a Cartierului Palazu Mare, menționăm că pentru zona studiată acești indicatori de înălțime există deja, terenul fiind reglementat anterior prin documentațiile avizate prin PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023.</p> <p>6. Regula de a nu permite elaborarea de documentatii ori de eliberarea autorizatiilor de construire se rezuma la Cartierul Palazu Marea, zona delimitata de DN2A si Lac pentru Cartierul Tomis nu au existat aceste constrangeri, zona din care face parte acest PUZ. In lipsa acestor documentațiile de urbanism care au rolul de instrumente de control, în special în cazul circulațiilor prin intermediul acestora se impun proiecte specifice fiecărei persoane fizice sau societăți care solicită o autorizație de construire, acest mecanism asigură, în final rezervarea și conservarea terenurilor necesare acestor circulații, facilitând trecerea lor ulterioară în domeniul public, aspect pentru care aceasta documentatie a rezervat supafete pentru viitoarele strazi.</p> <p>7. Documentația nu reglementează întregul teritoriu al cartierului Palazu Mare; zona de reglementare a prezentului PUZ a fost delimitată conform planului anexat anterior. Primăria are obligația de a informa vecinii din zona de studiu, motiv pentru care am pus la dispoziția autorității locale toate informațiile și documentele necesare în acest scop.</p>
--	---	--

		<p>Metodologia de informare a populatiei a fost facuta conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregatirea si anuntarea intentiei nu se notifica locuitorii din zona de studiu, iar anuntul s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panoul. Deasemenea, sesizarile puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primariei, asa cum a fost specificat in anunt.</p>
<p>35954 din 16.02.2026 formulată de Petruc Silviu Gabriel</p>	<p>Prezintă următoarele observații:</p> <p>1. In urma prezentării avute la dezbaterile publice din 11.02.2026, ora 13:00, sala Remus Opreanu și referitor la PUZ-ul prezentat de KUB Atelier SRL, unde Primăria nu a avut un reprezentant oficial să raspundă întrebărilor celor prezenți. Din următoarele motive acest PUZ are un impact major negativ și influențează în mod direct ireversibil locuitorii din Palazu Mare și de aceea prezentăm mai jos argumentele pentru care nu pot accepta PUZ-ul propus și solicităm revocarea.</p> <p>2. Infrastructura zonei nu permite acumularea de trafic ca efect direct al implementării acestui PUZ și al mașinilor locuitorilor ce vor rezulta. Proiectele PUZ prezentate în fisele arhitectului elaborator prezintă Bvd. Madrid care nu există și Bvd. Tomis care este deficitar. Singura cale de acces rămâne acest Bvd Tomis, fără trotuare, stații de autobuz, treceri de pietoni, pista de biciclete, iluminat stradal, etc. Doar o linie de autobuz este absolut ineficientă pentru preia locuitorii din zona. Astfel se va circula doar pe acest tronson de drum, Bvd. Tomis, care în momentul actual este blocat de traficul existent. Mai exact Palazu Mare este o pilnie colectoare de trafic rutier, ce preia toate autoturismele ce circula înspre și dinspre oras. Fără ca Primăria să termine proiectele de dezvoltare a infrastructurii locale, Bvd. Madrid să fie construit, Pasarela Bvd. Aurel Vlaicu și Str. Amsterdam să fie consolidate, Bvd Tomis să fie făcut bulevard în adevăratul sens, acest PUZ nu se poate realiza la nivel de infrastructură. De asemenea și transportul în comun care nu face față și este ineficient la ora actuală trebuie extins și dezvoltat. Raspunsul Dezvoltatorului ca acest PUZ și dezvoltarea imobiliară va avea toate facilitățile de care avem nevoie și va elimina nevoia de deplasare către oras, fiind doar o speculație. Infrastructura nu este dezvoltată și garantată decât de Administrația Locală, nu domeniul privat.</p> <p>3. Utilitățile sunt subdimensionate. Acest PUZ probabil se va integra în cele existente care sunt realizate de către dezvoltatorul Tomis Plus. Deja în zona Palazu Mare avem problema cu rețeaua RAJA ce nu preia ape pluviale și apar inundații când plouă plus ca apele reziduale casnice refulează cu un grav pericol igienic și sanitar. Acest PUZ va crește suprafața de beton și impermeabilitate pe</p>	<p>R77832/30.03.2026</p> <p>1. Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat s-a marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p> <p>Conform procedurii, s-au urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație.</p> <p>Metodologia de informare a populației a fost făcută conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregatirea și anunțarea intenției nu se notifică locuitorii din zona de studiu, iar anunțul s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panoul. Deasemenea, sesizările puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primăriei, așa cum a fost specificat în anunț. și Etapa II – Consultarea populației unde au fost transmise toate documentele către Primăria și SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinătate, ulterior după validarea documentației a fost iar publicat anunțul, s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panou, iar metodologia a fost urmată conform legii, enunțate mai sus.</p> <p>Mai mult, etapa de consultare a fost prelungită până la data de 19.03.2026, fiind organizată și o nouă ședință de consultare în data de 16.03.2026. S-a atașat un plan cu limita întregului teritoriu Palazu Mare în comparație cu zona de studiu a acestui P.U.Z., identificat în Tomis Plus.</p> <p>2. Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, în planșa de reglementări (propuneri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autorităților cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact.</p> <p>Bulevardul Tomis, nu este reglementat prin acest PUZ, detaliile tehnice marime și forma Bd. Tomis este reglementat prin proiectul „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL (planșa și propunerile se pot consulta pe site-ul primăriei)</p>

	<p>care se bazeaza deversarea apelor pluviale cu efect dezastruos asupra locuitorilor dimprejur. Deci pana Administratia Locala nu va rezolva problemele de subdimensionare retea ape menajere si nu va construi retea de ape pluviale, infrastructura nu permite realizarea acestui PUZ.</p> <p>4. Spatii verzi insuficiente. Palazu Mare are un deficit imens de spatiu verde pe cap de locitor. Dezvoltarea acestui proiect va duce la scaderea spatiilor verzi si mai mult in zona care este mult sub minimul mediei Europene. In aceste conditii un PUZ dezvoltat pe verticala cu regim mare de de inaltime P+11 va diminua si mai mult conditiile nivelului de trai si calitatea vietii .</p> <p>5. Nu s-a tinut cont de celelalte PUZ-uri de care se leaga acet PUZ. El este strans legat de PUZ Palazu Mare si Tomis Plus. Pe acest areal propus a fost un PUZ din 2018 care s-a anulat recent in instanta de contencios administrative, intrucat facea parte din PUZ Palazu Mare 2011 ilegal. De acest aspect si motivele invocate nu se tin cont in elaborarea acestui PUZ de parca se doreste recrearea lui si astfel vom crea un precedent ce va duce din nou la anulara lui. Regimul acestui PUZ nu se raporteaza la nivelul de inaltime majoritar dominant de p+1 din Palazu Mare.</p> <p>6. PUZ Palazu Mare a fost suspendat in 2023 la cererea locuitorilor prin petitii semnate de peste 400 locuitori. Tot in Palazu Mare se afla deja blocat un PUZ aflat in lucru de aproape 3 ani. Tot PUZ Palazu Mare a fost anulat definitiv in 2025 ca fiind ilegal.</p>	<p>Ambele bulevarde identifică, prin documentații, toate accesoriile necesare: refugii, intrări/ieșiri auto din cartierele riverane, iluminat public, trotuare, piste pentru biciclete, coșuri de gunoi, copaci etc. Realizarea acestor căi de rulare depinde de finanțarea administrației locale în schimb reglementarea lor în documentații servește ca instrument de control și de identificare a resurselor de teren necesare.</p> <p>În ceea ce privește infrastructura edilitară, pentru viitoarele imobile ce se vor propune in zona se va aplica HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizației de construire a cladirilor sa fie conditionata de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare si rutiere care va include: - Receptia lucrarilor de construire a cladirilor sa fie conditionata de existenta procesului verbal de receptie aferent lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare. <p>3. Conform celor menționate mai sus, orice dezvoltare prevăzută în zona de studiu a prezentului PUZ se va supune HCL nr. 180 din 29.04.2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale (cu excepția locuințelor individuale). Pentru asigurarea unei bune funcționări în etapele următoare, eliberarea oricărei autorizații va fi condiționată de studierea îmbunătățirii rețelelor tehnico-edilitare, costurile fiind suportate de către beneficiari.</p> <p>4. Dezvoltarea pe verticala si locuirea in locuinte colective nu diminueaza calitatea vietii recomand studiile Urban Sprawl si Environmental Science & Technology care au demonstrat ca locuitorii din zonele cu locuinte dezvoltate pe verticala au o amprentă de carbon cu până la 50% mai mică decât cei din suburbia cu locuinte individuale tip case. In cadrul documnetatiei PUZ se propune un spatiu verde dedicat identificat cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.</p> <p>5. Această documentație P.U.Z. reglementează doar zona sa de studiu, nu întreaga suprafață a Cartierului Palazu Mare, menționăm că pentru zona studiată acești indicatori de înălțime există deja, terenul fiind reglementat anterior prin documentațiile avizate prin PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023.</p> <p>6. Regula de a nu permite elaborarea de documentatii ori de eliberarea autorizatiilor de construire se rezuma la Cartierul Palazu Marea, zona delimitata de DN2A si Lac pentru Cartierul Tomis nu au existat aceste constrangeri, zona din care face parte acest PUZ.</p>
--	--	---

		<p>Asa cum am menționat, documentația de urbanism prezentată nu reglementează întreg teritoriul Cartierul Palazu Mare, această documentație conform planului atasat se rezumă doar la suprafața sa.</p>
<p>36010 din 16.02.2026 formulată de Dragoș Popa</p>	<p>Locuitorii cartierului Palazu Mare, formulează contestație și solicită revocarea procedurii de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Palazu Mare – Tomis Plus, prezentat în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11.02.2026, ora 13:00, în Sala Remus Opreanu.</p> <p>1. Se menționează faptul că dezbaterile publice a fost viciată procedural, întrucât niciun reprezentant oficial al Primăriei Municipiului Constanța nu a fost prezent pentru a răspunde întrebărilor cetățenilor, deși acest lucru este obligatoriu conform Legii nr. 350/2001, Codului Administrativ și Ordinului nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului.</p> <p>2. Dezbaterile publice din 11.02.2026, ora 13:00, Sala Remus Opreanu, a fost organizată fără prezența unui reprezentant al Primăriei. Cetățenii nu au putut primi răspunsuri oficiale, iar ședința a fost suspendată de facto.</p> <p>3. Bulevardul Madrid nu este realizat. Bulevardul Tomis este insuficient și deja supraaglomerat. Implementarea PUZ fără infrastructură este ilegală și nesustenabilă.</p> <p>4. Rețelele RAJA sunt insuficiente. Există deja inundații și refulări ale apelor uzate</p> <p>5. Zona are regim dominant P+1. Propunerea P+11 este disproporționată și afectează caracterul urbanistic.</p> <p>6. Primăria a declarat că nu va aproba PUZ-uri până la realizarea infrastructurii majore (Madrid, Amsterdam, pasarelă). Acestea nu sunt realizate.</p>	<p>R77877/30.03.2026</p> <p>1. Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p> <p>Conform procedurii, am urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație.</p> <p>Metodologia de informare a populației a fost făcută conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregătirea și anunțarea intenției nu se notifică locuitorii din zona de studiu, iar anunțul s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panoul. De asemenea, sesizările puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primăriei, așa cum a fost specificat în anunț. și Etapa II – Consultarea populației unde au fost transmise toate documentele către Primăria și SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinătate, ulterior după validarea documentației a fost iar publicat anunțul, s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panoul, iar metodologia a fost urmată conform legii, enunțate mai sus.</p> <p>Mai mult, etapa de consultare a fost prelungită până la data de 19.03.2026, fiind organizată și o nouă ședință de consultare în data de 16.03.2026.</p> <p>Atașat mai jos se regăsește un plan cu limita întregului teritoriu Palazu Mare în comparație cu zona de studiu a acestui P.U.Z., identificat în Tomis Plus.</p> <p>2. Așa cum s-a menționat, documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat mai sus am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p> <p>Ședința s-a desfășurat conform procedurilor standard aferente acestui tip de documentație așa cum am menționat anterior, documentația este inițiată de proprietari privați pentru terenurile aflate în proprietatea acestora și nu de către Primăria Constanța.</p> <p>Cetățenii prezenți au avut posibilitatea de a-și exprima punctele de vedere, solicitând în repetate rânduri să ia loc și să adreseze întrebările pe rând, astfel încât fiecare participant să își poată transmite observațiile sau, după caz, nemulțumirile.</p> <p>Contrar acestor indicații, mai mulți participanți au acaparat discuția, s-au deplasat prin sală și au solicitat dialogul direct, venind lângă reprezentantul</p>

	<p>proiectantului. Având în vedere că era o discuție dedicată publicului, ne-am conformat acestui stil de interacțiune și am dialogat în maniera solicitată de aceștia.</p> <p>Fiind un proiect de dimensiuni reduse raportat la întregul cartier Palazu Mare, atât timp cât proiectantul a prezentat propunerile și a preluat opiniile cetățenilor, iar inspectorul din cadrul Primăriei a asigurat îndeplinirea condițiilor de informare și organizare, prezența publicului și dialogul purtat confirmă de fapt procedura de consultare, nicidecum anularea validității acesteia.</p> <p>3. Traseul Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, în planșa de reglementări (propuneri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact</p> <p>Bulevardul Tomis, nu este reglementat prin acest PUZ, detaliile tehnice marime și forma Bd. Tomis este reglementat prin proiectul „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizat de firma de proiectare Agorapolis SRL (planșa și propunerile se pot consulta pe site-ul primăriei)</p> <p>Aprobarea acestor documentații, care detaliază propunerile, dimensiunile și gabaritele bulevardelor, are rolul de a institui un mecanism de control asupra zonei pe viitor, chiar dacă situația actuală din teren este diferită. Astfel, orice inițiator care va dori să construiască va fi obligat să respecte rezervarea de teren necesară realizării circulațiilor propuse, conform gabaritelor reglementate.</p> <p>4. În zona studiată există toate rețelele de edilitare, pentru toate construcțiile care se vor propune în zona se vor aplica condițiile prevăzute prin HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizației de construire a clădirilor să fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere care va include: - Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare. <p>5. În planul atașat se regăsește limita întregului teritoriu Palazu Mare în comparație cu zona de studiu a acestui P.U.Z. marcată cu roșu regăsiți în Tomis Plus, unde se poate observa că în vecinătatea sa se află blocuri cu un regim de înălțime ridicat edificate prin PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023. și terenuri libere.</p> <p>6. Regula de a nu permite elaborarea de documentații ori de eliberarea autorizațiilor de construire se rezumă la Cartierul Palazu Marea, zona delimitată de DN2A și Lac pentru Cartierul Tomis nu</p>
--	---

		<p>au existat aceste constrangeri, zona din care face parte acest PUZ.</p> <p>Infrastructura majoră nu poate fi realizată în absența unor mecanisme de control, așa cum sunt documentațiile de urbanism. În lipsa acestora, nu sunt disponibile instrumentele tehnice și juridice necesare implementării unor căi de comunicație care presupun preluarea unor suprafețe de teren de la proprietarii din zonă.</p>
36015 din 16.02.2026 formulată de Adrian Tiron	<p>Se prezintă următoarele: In calitate de locuitor al cartierului Palazu Mare, formulează contestație și solicitare de revocare a procedurii de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Palazu Mare – Tomis Plus, prezentat în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11.02.2026, ora 13:00, în Sala Remus Opreanu.</p> <p>Solicitare identică cu cea formulată de Dragoș Popa 36010/16.02.2026</p>	<p>R77892/30.03.20126 identic cu cel formulat prin adresa R77877/30.03.2026 pentru Dragoș Popa mai sus menționat</p>
36018 din 16.02.2026 formulată de Pata Radu Vladut	<p>Se prezintă următoarele: In calitate de locuitor al cartierului Palazu Mare, formulează contestație și solicitare de revocare a procedurii de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Palazu Mare – Tomis Plus, prezentat în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11.02.2026, ora 13:00, în Sala Remus Opreanu.</p> <p>Solicitare identică cu cea formulată de Dragoș Popa 36010/16.02.2026</p>	<p>R77900/30.03.20126 identic cu cel formulat prin adresa R77877/30.03.2026 pentru Dragoș Popa mai sus menționat</p>
36035 din 16.02.2026 formulată de Oana F.	<p>Se prezintă următoarele: 1. Infrastructura zonei nu permite acumularea de trafic ca efect direct al implementării acestui PUZ și al mașinilor locuitorilor ce vor rezulta. Proiectele PUZ prezentate în fisele arhitectului elaborator prezintă Bvd. Madrid care nu există și Bvd. Tomis care este deficitar. Singura cale de acces rămâne acest Bvd. Tomis care și el este doar o șosea în câmp cu un separator de continuitate din beton la mijloc, fără trotuare, stații autobuz, treceri pietoni, pistă biciclete, iluminat stradal, stații autobuz, etc. Doar o linie de autobuz este absolut ineficientă să preia locuitorii din zonă. Astfel se va circula doar pe acest tronson de drum, Bvd. Tomis, care în momentul actual este blocat de traficul existent. Mai exact Palazu Mare este o pilnie colectoare de trafic rutier, ce preia toate autoturismele ce circulă înspre și dinspre oraș, fără ca Primăria să termine proiectele de dezvoltare a infrastructurii locale, Bvd. Madrid să fie construit, Pasarela Bvd. Aurel Vlaicu și eventual Str. Amsterdam să fie consolidate, Bvd Tomis să fie făcut bulevard în adevăratul sens, nu șosea în câmp ca acum, acest PUZ nu se poate realiza la nivel de infrastructură. De asemenea și transportul în comun care nu face față și este ineficient la ora actuală trebuie extins și dezvoltat. Răspunsul Dezvoltatorului ca acest PUZ și dezvoltarea imobiliară va avea toate facilitățile de care avem nevoie și va elimina nevoia de deplasare către orașe,</p>	<p>R77928/30.03.2026</p> <p>1. Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, în planșa de reglementări (proponeri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact.</p> <p>Bulevardul Tomis, nu este reglementat prin acest PUZ, detaliile tehnice marime și forma Bd. Tomis este reglementat prin proiectul „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL (planșa și propunerile se pot consulta pe site-ul primăriei)</p> <p>Ambele bulevarde identifică, prin documentații, toate accesoriile necesare: refugii, intrări/ieșiri auto din cartierele riverane, iluminat public, trotuare, piste pentru biciclete, coșuri de gunoi, copaci etc. Realizarea acestor căi de rulare depinde de finanțarea administrației locale în schimb reglementarea lor în documentații servește ca instrument de control și de identificare a resurselor de teren necesare.</p> <p>În ceea ce privește infrastructura edilitară, pentru viitoarele imobile ce se vor propune în zonă se va aplica HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale:</p>

	<p>fiind doar o speculație. Infrastructura nu e dezvoltată și garantată decât de Administrația Locală, nu domeniul privat.</p> <p>2.Utilitățile sunt subdimensionate. Acest PUZ probabil se va întepa în cele existente care sunt realizate de către dezvoltatorul Tomis Plus. Deja în zona Palazu Mare avem problema cu rețeaua RAJA ce nu preia ape pluviale și apar inundații când ploaia plus ca apele reziduale casnice refulează cu un grav pericol igienic și sanitar. Acest PUZ va crește suprafața de beton și impermeabilitate pe care se bazează deversarea apelor pluviale cu efect dezastruos asupra locuitorilor dimprejur. Deci până Administrația Locală nu va rezolva problemele de subdimensionare rețea ape menajere și nu va construi rețea de ape pluviale, infrastructura nu permite realizarea acestui PUZ.</p> <p>3. Spații verzi insuficiente. Palazu Mare are un deficit imens de spațiu verde pe cap de locuitor. Dezvoltarea acestui proiect va duce la scăderea spațiilor verzi și mai mult în zona care este mult sub minimul mediei Europene. În aceste condiții un PUZ dezvoltat pe verticală cu regim mare de înălțime P+11 va diminua și mai mult condițiile nivelului de trai și calitatea vieții.</p> <p>4. Nu s-a ținut cont de celelalte PUZ-uri de care se leagă acest PUZ. El este strâns legat de PUZ Palazu Mare și Tomis Plus. Pe acest areal propus a fost un PUZ din 2018 care s-a anulat recent în instanța de contencios administrativ, întrucât făcea parte din PUZ Palazu Mare 2011 ilegal. De acest aspect și motivele invocate nu se țin cont în elaborarea acestui PUZ de parcă se dorește recrearea lui și astfel vom crea un precedent ce va duce din nou la anularea lui. Regimul acestui PUZ nu se raportează la nivelul de înălțime majoritar dominant de p+1 din Palazu Mare.</p> <p>5.PUZ Palazu Mare a fost suspendat în 2023 la cererea locuitorilor prin petiții semnate de peste 400 locuitori. Tot în Palazu Mare se afla deja blocat un PUZ aflat în lucru de aproape 3 ani. Tot PUZ Palazu Mare a fost anulat definitiv în 2025 ca fiind ilegal. La dezbaterile și întâlnirile avute cu Primăria în Sala Remus Opreanu, din 2023 până în prezent avem cuvântul Administrației Locale prin vocea Primarului Vergil Chitac, ca nu se va mai elabora nici un PUZ privat și nu se vor mai elibera CU și AC până nu se va da în folosință Bulevardul Madrid, Str. Amsterdam și pasarela BVd Tomis cu Aurel Vlaicu, iar pe aceste infrastructuri învca nerealizate se bazează și justifică PUZ Palazu AMre – Tomis Plus. Până PUZ Palazu Mare nu va fi gata și aceste infrastructuri nu vor fi realizate de către Administrația Locală, PUZ Palazu Mare – Tomis Plus nu poate fi realizat.</p> <p>6. Transparența și dezbaterile publice nu a fost respectată. Locuitorii din Palazu Mare direct implicați în acest PUZ nu au fost notificați, cât și locuitori din Tomis Plus care</p>	<p>- Obținerea autorizației de construire a clădirilor să fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere care va include:</p> <p>- Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.</p> <p>2.Conform celor menționate mai sus, orice dezvoltare prevăzută în zona de studiu a prezentului PUZ se va supune HCL nr. 180 din 29.04.2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale (cu excepția locuințelor individuale). Pentru asigurarea unei bune funcționări în etapele următoare, eliberarea oricărei autorizații va fi condiționată de studierea îmbunătățirii rețelelor tehnico-edilitare, costurile fiind suportate de către beneficiari.</p> <p>3. Dezvoltarea pe verticală și locuirea în locuințe colective nu diminuează calitatea vieții recomand studiile Urban Sprawl și Environmental Science & Technology care au demonstrat că locuitorii din zonele cu locuințe dezvoltate pe verticală au o amprentă de carbon cu până la 50% mai mică decât cei din suburbia cu locuințe individuale tip case. În cadrul documentației PUZ se propune un spațiu verde dedicat identificat cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.</p> <p>4.Această documentație P.U.Z. reglementează doar zona sa de studiu, nu întreaga suprafață a Cartierului Palazu Mare, menționăm că pentru zona studiată acești indicatori de înălțime există deja, terenul fiind reglementat anterior prin documentațiile avizate prin PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023.</p> <p>5.Regula de a nu permite elaborarea de documentații ori de eliberarea autorizațiilor de construire se rezumă la Cartierul Palazu Marea, zona delimitată de DN2A și Lac pentru Cartierul Tomis nu au existat aceste constrângeri, zona din care face parte acest PUZ.</p> <p>În lipsa acestor documentații de urbanism care au rolul de instrumente de control, în special în cazul circulațiilor prin intermediul acestora se impun proiecte specifice fiecărei persoane fizice sau societăți care solicită o autorizație de construire, acest mecanism asigură, în final rezervarea și conservarea terenurilor necesare acestor circulații, facilitând trecerea lor ulterioară în domeniul public, aspect pentru care această documentație a rezervat suprafețe pentru viitoarele străzi.</p> <p>6. Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat am</p>
--	---	--

	<p>reclama aceasi lipsa de notificare. De asemenea la dezbaterile din data de 11.02.2026 reprezentantii ai Primariei nu au fost prezenti conform obligativitatii prezentei prevazute in astfel de sedinte publice, codul administrativ, legea 350, ordinul 2701. Doamna din sala de la secretariat responsabilă cu semnăturile prezentei nu a putut să ne raspunda întrebărilor. Am cerut sa vina cineva din Primarie si nu a venit nimeni. Astfel spus participantii la dezbaterile publice au parasit sala, suspendând sesiunea ca fiind neorganizată legal. Va rugam sa refaceti notificarea locuitorilor sub aspectul de transparenta si sa reorganizati dezbaterile publice cu participarea reprezentantilor din Primarie!</p>	<p>marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ. Conform procedurii, s-au urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație. Metodologia de informare a populației a fost facuta conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregatirea si anuntarea intentiei nu se notifica locuitorii din zona de studiu, iar anuntul s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panoul. Deasemenea, sesizarile puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primariei, asa cum a fost specificat in anunt. S-a atașat un plan cu limita întregului teritoriu Palazu Mare in comparatie cu zona de studiu a acestui P.U.Z., identificat in Tomis Plus.</p>
<p>36047 din 16.02.2026 formulată de Marcel Ion</p>	<p>Se prezintă următoarele: 1.Dezbaterile publice organizate fără responsabilitate si respect pentru cetățeni prin absenta reprezentanților UAT Constanta; 2.Inoportună alipirea ulterioară de PUZ Palazu Mare; 3.Lipsa de implementare a motivelor de anulare a PUZ Palazu Mare; 4.Lipsa infrastructurii rutiere corespunzătoare; 5.Lipsa unui studiu de trafic; 6.Inconsecventa autoritatii locale care a afirmat prin reprezentanti, la dezbaterile PUZ Palazu Mare că nu se vor mai accepta PUZ-uri private.</p>	<p>R77939/30.03.2026 Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) si este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, in planul anexat am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ. Conform procedurii, am urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație. Metodologia de informare a populației a fost facuta conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregatirea si anuntarea intentiei nu se notifica locuitorii din zona de studiu, iar anuntul s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panoul. Deasemenea, sesizarile puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primariei, asa cum a fost specificat in anunt. si Etapa II – Consultarea populației unde au fost transmise toate documentele catre Primăria si SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinatate, ulterior dupa validare documentatia a fost iar publicat anuntul, s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panou , iar metodologia a fost urmata conform legii, enuntate mai sus. Mai mult, etapa de consultare a fost prelungită până la data de 19.03.2026, fiind organizată și o nouă ședință de consultare in data de 16.03.2026. S-a atașat un plan cu limita întregului teritoriu Palazu Mare in comparatie cu zona de studiu a acestui P.U.Z., identificat in Tomis Plus. 2. Așa cum s-a menționat, documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, in planul anexat mai sus am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p>

		<p>Documentatia actuala se regaseste in Cartierul Tomis Plus, si reglementeaza terenurile aflate in proprietatea initiatorilor care au demarat PUZ.</p> <p>3.În lipsa documentației anulate (PUZ Palazu Mare), autoritățile locale nu mai dețin un mecanism de control asupra zonei stabilite prin respectivele reglementări urbanistice. Conform legii, orice proprietar de teren are posibilitatea de a solicita inițierea unei noi documentații de urbanism sau, după caz, a documentației pentru obținerea autorizației de construire.</p> <p>4.În acest sens au fost deja făcute demersuri și au fost cedate suprafețe de teren de către proprietari. Dacă verificați portalul eTerra al OCPI, se poate observa că au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulațiilor. Acestea au rezultat în baza unor reglementări aprobate anterior, care au produs deja efecte prin documentațiile cadastrale întocmite Pe plan am trasat doar o parte din aceste viitoare strazi cu lini punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri si am indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid., toate aceste zone avand ca scop diversificarea circulatiei in zona.</p> <p>În ceea ce privește infrastructura edilitară, în zonă există deja rețele tehnico-edilitare, iar dezvoltările viitoarelor construcții își vor asuma extinderea și îmbunătățirea acestora, în funcție de necesitățile proiectelor propuse, pentru viitoarele imobile ce se vor propune in zona se va aplica HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizatiei de construire a cladirilor sa fie conditionata de obținerea autorizatiei de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelilor edilitare si rutiere care va include: - Receptia lucrarilor de construire a cladirilor sa fie conditionata de existenta procesului verbal de receptie aferent lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura rețelilor edilitare. <p>Infrastructura la nivelul Cartierului Palazu Mare este studiata prin Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL (planșa si propunerile se pot consulta pe site-ul primariei)</p> <p>5.Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație în absența acestuia, documentația supusa analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază. Deși suntem conștienți că actuala rețea stradală este deficitară s-au făcut deja pași importanți prin cedări de teren realizate de proprietarii privați pentru dezvoltările proprii, urmând ca autoritățile să realizeze investițiile majore asupra arterelor principale, precum Bd. Madrid și Bd. Tomis.</p> <p>6.Primăria Constanța nu permite realizarea de documentații pe teritoriul de reglementare al proiectului „Actualizare PUZ Palazu Mare”, elaborat de firma de proiectare Agorapolis SRL (planșa și propunerile pot fi consultate pe site-ul Primăriei). Această zonă reglementată, pentru care Primăria a emis aceste precizări, este delimitată de DN2A și Lac, zona Tomis Plus nu prezintă intersecții sau astfel de promisiuni de reglementare.</p>
--	--	--

<p>36023 din 16.02.2026 formulată dfe Tudorache Daniela</p>	<p>Se prezintă următoarele: In calitate de locuitor al cartierului Palazu Mare, formulează contestație și solicitare de revocare a procedurii de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Palazu Mare – Tomis Plus, prezentat în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11.02.2026, ora 13:00, în Sala Remus Opreanu.</p> <p>Solicitare identică cu cea formulată de Dragoș Popa 36010/16.02.2026</p>	<p>R77955/30.03.20126 identic cu cel formulat prin adresa R77877/30.03.2026 pentru Dragoș Popa mai sus mentionat</p>
<p>36066 din 16.02.2026 formulată de Adrian Raileanu</p>	<p>Se prezintă următoarele: In calitate de locuitor al cartierului Palazu Mare, formulează contestație și solicitare de revocare a procedurii de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Palazu Mare – Tomis Plus, prezentat în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11.02.2026, ora 13:00, în Sala Remus Opreanu.</p> <p>Solicitare identică cu cea formulată de Dragoș Popa 36010/16.02.2026</p>	<p>R77973/30.03.2026 identic cu cel formulat prin adresa R77877/30.03.2026 pentru Dragoș Popa mai sus mentionat</p>
<p>36218 din 16.02.2026 formulată de Elena Marginean</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La sedinta de dezbatere publică a documentatiei nu a fost prezentă o persoana de la Primărie, care să poată răspunde la întrebări. D-na, angajata Primăriei a avut ca scop să ne pună să semnam documentul, cum că dezbaterea a avut loc; 2.Arhitectul, reprezentantul dezvoltatorilor, nu a putut răspunde la numeroase întrebări: <ul style="list-style-type: none"> - de ce se numește Palazu Mare-Tomis Plus? - câte apartamente? - câți locuitori? - câte mașini? - când se finalizează bd. Madrid, strada Amsterdam, pasajul bvlđ Tomis-Aurel Vlaicu? 3.Cum va rezolva Primaria problema traficului, având în vedere că o să mai apară câteva mii de mașini? Și acum circulabil e doar bd. Tomis! Există un studiu de trafic? 4.Cum e dezbătut acest PUZ privat avand in vedere că reprezentanții Primăriei au declarat/promis că nu se vor mai accepta PUZ-uri private! Aceste declarații/promisiuni au fost făcute la dezbaterea PUZ Palazu Mare! 5.În acest nou cartier cu zeci de mii de locuitori, un mic orașel, sunt prevăzute: locuri de joacă, spații verzi, parc, creșe, grădinițe, scoli? Cine le construiește? Dezvoltatorii, prin reprezentantul lor, a spus clar că nu! Se va ocupa Primaria? 6.De unde vin utilitățile? din Tomis Plus? 	<p>R78010/30.03.2026</p> <p>1.Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, in planul anexat mai sus am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ. Ședința s-a desfășurat conform procedurilor standard aferente acestui tip de documentație inspectorul din cadrul Primăriei a asigurat îndeplinirea condițiilor de informare și organizare, prezența publicului și dialogul purtat confirma procedura de consultare. Metodologia de informare a populației a fost facuta conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregatirea si anuntarea intentiei nu se notifica locuitorii din zona de studiu, iar anuntul s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panoul. Deasemenea, sesizarile puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primariei, asa cum a fost specificat in anunt. si Etapa II – Consultarea populației unde au fost transmise toate documentele catre Primăria si SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinatate, ulterior dupa validare documentatia a fost iar publicat anuntul, s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panou , iar metodologia a fost urmata conform legii, enuntate mai sus. Mai mult, etapa de consultare a fost prelungită până la data de 19.03.2026, fiind organizată și o nouă ședință de consultare in data de 16.03.2026. Așașat mai jos se regăsește un plan cu limita întregului teritoriu Palazu Mare in comparatie cu zona de studiu a acestui P.U.Z., identificat in Tomis Plus. 2.Numele documentatie PUZ care a fost prezentata se numeste ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL, ZONA DELIMITATA DE STRADA MILANO, STR. NAPOLI, ZONA CARREFOUR, STRADA ALEXANDRIA</p>

SI STR. MADRID. Iar documentatia „Actualizare PUZ Palazu Mare”, este realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL. si initiata de primaria Constanta. Numărul de apartamente, așa cum am menționat și în cadrul ședinței, depinde de viitoarele propuneri ce vor fi înaintate în vederea obținerii autorizației de construire pentru parcelele aflate în zona de studiu a prezentei documentații.

Referitor la numărul de autovehicule, studiile de impact pentru documentația PUZ a fost elaborat un studiu de circulație, aprobat deja prin avizul de comisie de circulație, iar pentru fluxul suplimentar de masini au fost rezervate suprafețe de teren dedicate strazilor viitoare.

Finalizarea Bulevardului Madrid, a străzii Amsterdam și a pasajului Bd. Tomis – Aurel Vlaicu depinde de administrația locală și de bugetele disponibile. În ceea ce privește calendarul de execuție și finanțarea, doar Primăria poate oferi răspunsuri concrete. Prin aceste documentații de urbanism, se pot impune însă restricții pentru alocarea rezervelor de teren necesare dezvoltării.

3. Primăria a propus documentația PUZ Palazu Mare (întocmită de către societatea Agorapolis SRL) zona delimitată de la DN2A la lac.

Pentru documentatia actuala exista Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație în absența acestuia, documentația supusa analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază

Așa cum am menționat, documentațiile de urbanism au rolul de instrumente de control, în special în cazul circulațiilor prin intermediul acestora, se impun proiecte specifice fiecărei persoane fizice sau societăți care solicită o autorizație de construire, acest mecanism asigură, în final rezervarea și conservarea terenurilor necesare acestor circulații, facilitând trecerea lor ulterioară în domeniul public

Prin documentatia de fata se propune o trama stradala care sa sporeasca accesibilitatea si sa imbunatateasca traficul in zona, mai mult daca verificati site-ul OCPI eTerra se poate observa ca deja au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulatiilor.

4. Regula de a nu permite elaborarea de documentatii ori de eliberarea autorizatiilor de construire se rezuma la Cartierul Palazu Marea, zona delimitata de DN2A si Lac pentru Cartierul Tomis nu au existat aceste constrangeri, zona din care face parte acest PUZ.

Infrastructura majoră nu poate fi realizată în absența unor mecanisme de control, așa cum sunt documentațiile de urbanism. În lipsa acestora, nu sunt disponibile instrumentele tehnice și juridice necesare implementării unor căi de comunicație care presupun preluarea unor suprafețe de teren de la proprietarii din zonă.

5. În zona de studiu, față de proiectele avizate anterior se propune un spațiu verde suplimentar identificat pe planșe cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.

		<p>Funcțiunile de învățământ sunt incluse în utilizările admise ale documentației, acestea putând fi realizate atât de către investitori privați, cât și de către Primăria Constanța, în limita fondurilor disponibile.</p> <p>6.În zona studiata exista toate rețelele de edilitare, pentru toate constructiile care se vor propune in zona se va aplica conditiile prevazute prin HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizatiei de construire a cladirilor sa fie conditionata de obtinerea autorizatiei de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii retelelor edilitare si rutiere care va include: - Receptia lucrarilor de construire a cladirilor sa fie conditionata de existenta procesului verbal de receptie aferent lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura retelelor edilitare.
36457 din 16.02.2026 formulată de Gabi Cristache	<p>Se prezintă următoarele: In calitate de locuitor al cartierului Palazu Mare, formulează contestație și solicitare de revocare a procedurii de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Palazu Mare – Tomis Plus, prezentat în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11.02.2026, ora 13:00, în Sala Remus Opreanu.</p> <p>Solicitare identică cu cea formulată de Dragoș Popa 36010/16.02.2026</p>	<p>R78017/ 30.03.2026 identic cu cel formulat prin adresa R77877/30.03.2026 pentru Dragoș Popa mai sus mentionat</p>
36552 din 16.02.2026 formulată de Cristina Toxin	<p>Se prezintă următoarele: Având în vedere Adresa nr. 24047/02.02.2026 emisă de Direcția generală urbanism și patrimoniu – Compartiment planificare urbană, precum și faptul că aceasta mi-a fost comunicată la data de 11.02.2026, adică la data stabilită pentru dezbaterea publică, motiv pentru care am fost în imposibilitatea de a studia documentația aferentă Proiectului de Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de strada Milano, strada Napoli, zona Carrefour, strada Alexandria și strada Madrid și a participa la dezbaterea publică din data de 11.02.2026, ora 13.00, Având în vedere și faptul că documentația de urbanism aferentă proiectului sus menționat disponibilă pe site-ul Primăriei municipiului Constanța nu include o planșă de reglementări lizibilă, pe care să poată fi observate zonele/UTR propuse, utilizările admise și reglementările aferente fiecărei zone/UTR (planșa de reglementări în format pdf inserată pe prima pagină a documentației este ilizibilă), <i>solicită planșa de reglementări într-un format lizibil.</i></p>	<p>R78040/30.03.2026 R78319/01.04.2026</p> <p>În calitate de proiectanți ai documentației, am transmis Primăriei toate informațiile necesare pentru informarea vecinilor vizați inca din decembrie 2025, inspectorul din cadrul Primăriei a confirmat îndeplinirea condițiilor de informare și organizare; referitor la cele semnalate, nu putem controla termenele de livrare ale corespondenței, acestea fiind servicii prestate de Poșta Română</p> <p>Vom mentiona dorința de a primi din nou planul supus consultării de către Primărie și sperăm că documentația pe care o veți primi va fi satisfăcătoare pentru parcurgerea tuturor informațiilor necesare.</p> <p>In ceea ce priveste planșa de reglementari, aceasta contine toate informatiile pe care le-ati mentionat, pe deasupra exista si regulamentul local de urbanism unde se pot consulta zonele/UTR propuse, utilizările admise și reglementările aferente fiecărei zone/UTR. Putem intelege ca dimensiunea fisierului este mare si se incarca greu, dar va putem garanta ca rezolutia documentului este una lizibila. S-a atasat planșa de reglmentări.</p>
36592 din 16.02.2026 formulată de către	<p>Se prezintă următoarele: 1.Retragerea dezbaterilor, intrucât acestea prezintă nereguli esențiale în informarea populației, locuitori ai cartierului, persoane</p>	<p>R78055/30.03.2026</p> <p>Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria</p>

<p>Asociatia Palazu Mare</p>	<p>fizice zi/sau juridice, informarea făcându-se pe o singură planșă expusă pe Strada Napoli.</p> <p>2.Referitor la responsabilitatile ce le aveati in informarea cetatenilor va comunicam ca, art.7 alin 1 din Ordinul MDRT NT.2701/2010 prevede (1) Responsabilitatea privind informarea si consultarea publicului pentru planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului revine autoritatilor administratiei publice responsabile cu aprobarea planurilor. La alineatul ultim, al aceluasi articol prevede ca, (4) Pentru indeplinirea acestor responsabilitati, autoritatile administratiei publice locale vor organiza la sediul propriu un spatiu permanent dedicat schimbului de informatii cu privire la activitatea de urbanism si amenajare a teritoriului, aspecte pe care dumneavoastra împreună cu societatea ce elaboreaza PUZ-ul le-ati indeplinit, schimbul de informatii si disponibilitatea de a va deplasa in teren fiind aproape inexistent din partea dumneavoastra, aspecte cunoscute si in cadrul informării la intalnirea din data 11.02.2026.</p> <p>- Vă amintim că metodologia din ordinul mai sus amintit prevede la art.36 că, pe parcursul elaborării propunerilor este recomandată consultarea publicului asupra evolutiei acestora, astfel încât să fie argumentate beneficiile aduse în interes public și să fie preîntâmpinate eventuale dezacorduri sau contestari.</p> <p>Aspecte ignorate de initiator cat si de societatea ce elaboreaza documentatia tehnica”.</p> <p>-Referitor la ignorarea actelor normative va invedeream ca la articolul 37 Informarea si consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac inainte de transmiterea documentatiei pe circuitul tehnic de avizare, astfel:</p> <p>a) autoritățile administratiei publice locale informează publicul prin cel puțin următoarele activități:</p> <p>4. Afieaza anuntul la sediul propriu și in alte locuri special amenajate, pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice amplasate in cel puțin 3 locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate;</p> <p>b)autoritatile administratiei publice responsabile cu aprobarea planului au urmatoarele obligatii:</p> <p>1.Informează publicul cu privire la rezultatele informării si consultării, cel puțin prin publicarea pe propria pagină de internet și la sediul propriu a observațiilor si sugestiilor publicului și a răspunsului la acestea, in termen de 15 zile de la incheierea perioadei de consultare a publicului;</p> <p>2.Informează în scris proprietarii ale caror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.</p>	<p>Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) si este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, in planul anexat am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p> <p>1. Conform procedurii, am urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație. Metodologia de informare a populatiei a fost facuta conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregatirea si anuntarea intentiei nu se notifica locuitorii din zona de studiu, iar anuntul s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panoul. Deasemenea, sesizarile puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primariei, asa cum a fost specificat in anunt. si Etapa II – Consultarea populatiei unde au fost transmise toate documentele catre Primăria si SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinatate, ulterior dupa validare documentatia a fost iar publicat anuntul, s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panou , iar metodologia a fost urmata conform legii, enuntate mai sus.</p> <p>Mai mult, etapa de consultare a fost prelungită până la data de 19.03.2026, fiind organizată și o nouă ședință de consultare in data de 16.03.2026.</p> <p>2. Așa cum am menționat, am transmis Primăriei Constanța, cât și Serviciului Public de Impozite și Taxe (SPIT) Constanța, toate informațiile necesare pentru identificarea si informarea cetățenilor din imediata vecinătate; documentația PUZ a așteptat acceptul celor două instituții pentru a iniția această etapă de consultare.</p> <p>Dupa cum bine stiti sedința la care ati paricipat s-a desfășurat conform procedurilor standard aferente acestui tip de documentație, cetățenii prezenți au avut posibilitatea de a-și exprima punctele de vedere, solicitând în repetate rânduri să ia loc și să adreseze întrebările pe rând, astfel încât fiecare participant să își poată transmite observațiile sau, după caz, nemulțumirile.</p> <p>Contrar acestor indicații, mai mulți participanți au acaparat discuția, s-au deplasat prin sală și au solicitat dialogul direct, venind lângă reprezentantul proiectantului. Având în vedere că era o discuție dedicată publicului, ne-am conformat acestui stil de interacțiune și am dialogat în maniera solicitată de aceștia.</p> <p>Fiind un proiect de dimensiuni reduse raportat la întregul cartier Tomis respectiv teritoriul zonei Palazu Mare, atât timp cât proiectantul a prezentat propunerile și a preluat opiniile cetățenilor, iar inspectorul din cadrul Primăriei a asigurat îndeplinirea condițiilor de informare și organizare, prezența publicului și dialogul purtat confirma de fapt procedura de consultare, nicidecum anularea validității acesteia.</p> <p>3.Nu va putem confirma spusele Primarie Constanta, ce vă putem comunica din punct de vedere urbanistic este că, initierea si aprobarea acestor documentatii care detaliază propunerile, dimensiunile și gabaritele bulevardelor cat si a zonelor functionale, au rolul de a institui un mecanism de control asupra zonei pe</p>
------------------------------	--	--

<p>3. Solicităm suspendarea inițierii acestui PUZ astfel cum ați promis și afirmat în cadrul tuturor dezbaterilor, inițiate ca, nu veți mai accepta PUZ-uri private. Până la finalizarea PUZ-ului Palazu Mare și nici ulterior, până la darea în folosință a Bld. Madrid, Bd. Amsterdam și Pasajul de la intersecția Bd Tomis, cu Bd. Aurel Vlaicu.</p> <p>4. O primă afirmație a domnului arhitect, care a comunicat celor prezenți ca, beneficiarii vor suporta investiția lărgiri strazilor, inclusiv acolo unde este cazul, vor despăgubi pe cei afectați de aceste retrageri laterale. Hotărârea de Guvern nr.590/23.06.2010 privind declansarea procedurilor de expropriere, prevede cu totul altceva, pentru cauza de utilitate publică a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de interes public local, se va ocupa Consiliul Local și municipiul Constanta. Sunt aceste lucrări de retrageri laterale, lucrări de interes public sau sunt de interes privat, având în vedere că, în zona mai multe persoane fizice private au inițiat un puz privat.</p> <p>Comunicarea temeiului legal a celor afirmate de arhitectul societății KUB Atelier SRL, mai mult decât atât, străzile supuse spre a fi mărite capacitățile rețelei nu au dimensiunea reală, în fapt, dar prezintă dimensiuni scriptice ce sunt îndreptate să preia traficul spre Bd. Tomis, nu Bd. Madrid deoarece, acesta nici nu există.</p> <p>5. Lipsa studiului de circulație, reglementat ca studiu de fundamentare în secțiunea 3.1.1 din Ghidul GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al MLPAT, va conduce la aprobarea unor reglementări urbanistice fără evaluarea capacităților rețelei stradale din zona, a intersecțiilor, dar și a impactului asupra traficului local, generând astfel, riscuri de congestie, poluare și afectare a accesului la imobilele proprietatea noastră, cum de fapt se și întâmplă dovedim aceste aspecte prin planșe foto.</p> <p>6. A doua afirmație a fost că, pe arealul supus puzului privat pot fi edificate în viitor aproximativ, 20 mii de apartamente, cu un număr minim de 450 locuri de parcare, iar din interiorul puzului vor circula un minim de 450 autoturisme.</p> <p>Atragem atenția că, cifrele prezentate nu se regăsesc în documentație și nu au nici o susținere documentată, deoarece după cum cunoașteți, orașul nostru nu are dezvoltată o strategie a mijloacelor de transport, pentru a prelua și circula populația în cartiere noi formate.</p> <p>Solicităm autorităților locale să constate că, arhitectul societății KUB Atelier SRL, ce întocmește PUZ-ul beneficiarilor nu a avut în vedere pentru delimitarea în zonele mari indicate anterior caracteristica dominantă a zonei, iar aceasta delimitare servea obiectivelor de stabilire a direcțiilor,</p>	<p>viitor. Astfel, orice inițiator care va dori să construiască va fi obligat să respecte rezervarea de teren necesară realizării circulațiilor propuse, conform gabaritelor reglementate.</p> <p>În acest moment, așa cum s-a menționat atât în cadrul ședinței, cât și în adresele primite, configurația acestor bulevarde este contrară propunerilor sau chiar inexistentă, în ambele cazuri autoritățile locale au nevoie de aceste documentații deoarece ele stabilesc și reglementează necesarul de teren ce lipsește domeniului public pentru a conforma circulațiile precum dorințelor cetățenilor.</p> <p>4. În acest sens, au fost deja făcute demersuri și au fost cedate suprafețe de teren de către proprietari. Dacă verificați portalul eTerra al OCPI, se poate observa că au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulațiilor. Acestea au rezultat în baza unor reglementări aprobate anterior, care au produs deja efecte prin documentațiile cadastrale întocmite. Pe plan am trasat doar o parte din aceste străzi viitoare cu linii punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri și am indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid., toate aceste zone având ca scop diversificarea circulației în zona.</p> <p>Pentru toate construcțiile care se vor propune în zona se vor aplica condițiile prevăzute prin HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltării imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizației de construire a clădirilor să fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere care va include: <ul style="list-style-type: none"> - Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare. <p>5. Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație în absența acestuia, documentația supusă analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază.</p> <p>Referitor la congestiunea traficului, precizez că una dintre cauze este tocmai lipsa acestor documentații, care au rolul de a stabili dimensiunile și gabaritele necesare. Aceste resurse de teren pot intra în proprietatea publică prin condiționarea viitoarelor autorizații de construire,</p> <p>Primăria urmând să impună investitorilor rezervarea terenului necesar pentru realizarea circulațiilor, conform prevederilor urbanistice.</p> <p>6. Am menționat și în cadrul ședinței că numărul de apartamente/imobile poate fi influențat de viitoare autorizații de construire care prin natura lor respectă reglementările stabilite prin prezenta documentație și rămâne în responsabilitatea lor să răspundă conceptului, cerințelor proprietarilor posibilităților structurale etc, lucruri care influențează în mod direct numărul apartamentelor și imobilelor.</p> <p>Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurată se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări</p>
--	---

	<p>prioritatilor si reglementarilor de amenajare- a teritoriului si dezvoltare urbanistica a teritoriului localitatilor, utilizare ration.ala si echilibrata a terenurilor necesare functiunilor urbanistice, obiective ce au fost mention.ate in Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului nr. 13/N/ 10.03.1999, emis in vederea aplicarii H.G. nr. 525/1996, astfel ca, dorim sa analizati cu atentie necesitatea aprobarii acestui puz si raportat la decizia civila nr.157 din dosar nr. 7871/118/2023 prin care s-a anulat puzul Palazu Mare, si implicit puzul in cauza, de catre Curtea de Apel Constanta.</p> <p>7. Spatiile verzi propuse atat la nivelul solului, cat si pe terase conform Hotararii Consiliului Judetean nr. 152 din 22.05.2013, prin care s-au stabilit suprafetele minime de spatii verzi si al numarului minim de arbustii, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, in proiectul prezenta nu sunt reale si dupa cum cunosteti niciodata nu au fost respectate. Cu titlu de exemplu pentru a da, in folosinta un spatiu verde pe bloc trebuie sa ai atic, sa trasezi instalatia de alimentare cu apa, instalatia de irigatie si ulterior cea de preluare a surplusului de apa, nu sa plantezi plante ornamentale in ghiveci.</p> <p>8. Documentația prezentată, nu respectată un echilibrul rezonabil a drepturilor subiective și intereselor legitime private a cetățenilor, iar prin forma propusă, cel puțin de congestie, poluare și afectare a accesului la imobilul, proprietatea noastră a locuitorilor din Palazu Mare vor fi lezate de aprobarea acestui puz cu indicatori de urbanism mai mari, decât în puzul anulat, prin decizia civilă nr. 157 din dosar nr. 7871/118/2023 Curtea de Apel</p>	<p>autorizate, pe raza municipiului Constanta, conform H.C.L. nr.113 din 27.04.2017</p> <p>Caracteristica dominantă a zonei a fost deja definită și aprobată prin documentațiile anterioare, respectiv PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023. Indicatorii urbanistici, funcțiunile și conceptul acestora au produs deja efecte juridice, iar documentația actuală păstrează acest concept. Având în vedere că vecinătățile și construcțiile existente în zona de studiu au fost edificate în baza acestor reglementări, prezentul proiect asigură continuitatea conceptului urbanistic al zonei.</p> <p>7. În zona de studiu, față de proiectele avizate anterior se propune un spațiu verde suplimentar identificat pe planșe cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.</p> <p>Documentatia de fata a parcurs procedura de mediu, aceasta a obtinut Avizul de Mediu din partea Ministerului Mediului si Apelor si Padurilor, spațiile verzi se asigură conform H.C.J.C. nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța.</p> <p>Privind detaliile tehnice acestea se realizeaza la fazele ulterioare de Autorizarea Constructiei si raman in sarcina autoritatiilor sa se verifice corectitudinea si amenajarea lor.</p> <p>8. Conform celor menționate anterior, documentația de față asigură continuitatea conceptului urbanistic stabilit prin reglementările precedente, care au produs deja efecte juridice, imobilele existente în zonă fiind edificate în baza acestora.</p> <p>Indicatorii urbanistici propuși sunt identici cu cei avizați anterior pentru zona prezentului PUZ. Prin urmare, imobilele edificate în baza documentațiilor trecute prezintă aceiași indicatori urbanistici cu cei din actualul proiect.</p> <p>Mai mult, în realitate, au fost deja realizate demersuri pentru conservarea resurselor de teren necesare, cu scopul explicit de a materializa noile circulații publice.</p>
<p>36627 din 16.02.2026 formulat de Pirvu Ionut</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1. Fiind prezent în sala la dezbaterile publice din data de 11.02.2026, Primărie, sala Remus Opreanu, am cerut să participe cineva din partea Primăriei. Nu a dorit nimeni să răspundă cererilor noastre. A fost doar o doamnă responsabilă cu semnăturile de la secretariat care nu a reprezentat la nivel de dezbateri Primăria. De asemenea locuitorii din Palazu Mare nu au fost notificați să participe desi suntem direct implicați. Participantii au parasit sala si au cerut din motivele invocate mai sus sa se refaca dezbaterile.</p> <p>Pentru lipsa de transparenta si metodologie conform legii, vă solicitam retragerea si refacerea acestei dezbateri cu notificarea</p>	<p>R78068/30.03.2026</p> <p>Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, in planul anexat mai sus am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ, identificat in cartierul Tomis Plus.</p> <p>Conform procedurii, am urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație.</p> <p>1. Ședința s-a desfășurat conform procedurilor standard aferente acestui tip de documentație așa cum am menționat anterior, documentația este</p>

	<p>locuitorilor si participarea reprezentantilor din primarie, la o data ulterioara.</p> <p>2.Refacere studiu fundamentare PUZ prezentat pe motiv ca plansele contin date false si eronate, nu exista referinta studiu trafic, ba mai mult motiveaza ca pe baza Bvd. Madrid care nu exista, acest PUZ se poate face.</p> <p>3. PUZ Palazu Mare - Tomis Plus pentru care se reface acesta acum, a fost anulat anterior in instanta ca fiind ilegal impreuna cu PUZ Palazu Mare. In acest studiu prezentat nu se tine cont de referinta PUZ Palazu Mare,. Fara cest aspect, fara referinta utilitati si infrastructura de care se leaga, acest PUZ nu se poate edifica.</p> <p>4. Fără că Primăria să finalizeze și să ducă Bvd Tomis existent, care este doar la nivel de șosea în câmp cu separaie din gard beton la mijloc, fara treceri pietoni, trotuare, iluminat, statii autobuz, pista biciclete, mai exact fara nici o utilitate de bulevard in sine, fara ca Bvd. Madrid sa fie construit, fara ca Str. Amsterdam sa fie data in folosinta, fara ca pasarela bvd. Aurel Vlaicu cu Tomis sa fie construita si data in folosinta, parametrii de infrastructura nu permity realizarea acestui PUZ. deja suntem blocati la nivel de circulatie rutiera.</p> <p>5. Lipsa utilităților. Nu există nici o referință de utilitati de care se leagă si pe baza cărora se poate realiza acest PUZ.</p> <p>6. Lipsa studiu de trafic și circulație al zonei. Fără realizarea unui studiu de trafic care să permită realizarea acestui PUZ, nu se respectă metodologia de fundamentare studiu PUZ. faceti studiu de trafic.</p> <p>7. Până nu se termină PUZ Palazu Mare care a fost suspendat de locuitori, anulat în instanță din motivele enumerate mai sus, si care este deja blocat de mai bine de aproape 3 ani, PUZ Palazu Mare - Tomis Plus nu se poate implementa.</p>	<p>inițiată de proprietari privați pentru terenurile aflate în proprietatea acestora și nu de către Primăria Constanța.</p> <p>Cetățenii prezenți au avut posibilitatea de a-și exprima punctele de vedere, solicitând în repetate rânduri să ia loc și să adreseze întrebările pe rând, astfel încât fiecare participant să își poată transmite observațiile sau, după caz, nemulțumirile.</p> <p>Contrar acestor indicații, mai mulți participanți au acaparat discuția, s-au deplasat prin sală și au solicitat dialogul direct, venind lângă reprezentantul proiectantului. Având în vedere că era o discuție dedicată publicului, ne-am conformat acestui stil de interacțiune și am dialogat în maniera solicitată de aceștia.</p> <p>Fiind un proiect de dimensiuni reduse raportat la întregul cartier Tomis Plus, atât timp cât proiectantul a prezentat propunerile și a preluat opiniile cetățenilor, iar inspectorul din cadrul Primăriei a asigurat îndeplinirea condițiilor de informare și organizare, prezența publicului și dialogul purtat confirma de fapt procedura de consultare, nici de cum anularea validității acesteia.</p> <p>Observându-se o atitudine reticentă din partea anumitor participanți, se poate sesiza faptul că, din totalul punctelor de vedere primite, doar un număr restrâns solicită refacerea sau anularea dezbaterii. Restul participanților au oferit opinii și observații punctuale, fără a invoca lipsa transparenței sau revocarea ședinței, acest aspect indică faptul că solicitările de anulare reprezintă mai degrabă o opoziție de principiu față de proiect, în detrimentul unei analize tehnice a beneficiilor și reglementărilor propuse.</p> <p>2. Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație in absența acestuia, documentația supusa analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază.</p> <p>Traseul Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, in planșa de reglementări (propuneri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact.</p> <p>3. Documentația de față nu reprezintă o «refacere» a PUZ Palazu Mare - Tomis Plus, ci este o inițiativă nouă, generată de proprietari privați pentru un teritoriu restrâns, aflat în proprietatea acestora.</p> <p>In zona studiata exista toate retelele de edilitare, pentru toate constructiile care se vor propune in zona se vor aplica conditiile prevazute prin HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale:</p> <p>- Obținerea autorizatiei de construire a cladirilor sa fie conditionata de obtinerea autorizatiei de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii retelelor edilitare si rutiere care va include:</p>
--	---	--

		<p>- Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.</p> <p>4. Aprobarea acestor documentații, care detaliază propunerile, dimensiunile și gabaritele bulevardelor, are rolul de a institui un mecanism de control asupra zonei pe viitor, chiar dacă situația actuală din teren este diferită. Astfel, orice inițiator care va dori să construiască va fi obligat să respecte rezervarea de teren necesară realizării circulațiilor propuse, conform gabaritelor reglementate.</p> <p>5. În zona studiată există toate rețelele de edilitare, pentru toate construcțiile care se vor propune în zona se vor aplica condițiile prevăzute prin HCL 180 din 29.04.2022, de îmbunătățire și de suportarea cheltuielilor.</p> <p>Conform certificatului de urbanism au fost obținute avizele de utilități fără de care nu se putea ajunge în această etapă.</p> <p>6. Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație în absența acestuia, documentația supusă analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază.</p> <p>Deși suntem conștienți că actuala rețea stradală este deficitară s-au făcut deja pași importanți prin cedări de teren realizate de proprietarii privați pentru dezvoltările proprii, urmând ca autoritățile să realizeze investițiile majore asupra arterelor principale, precum Bd. Madrid și Bd. Tomis.</p> <p>7. După cum este cunoscut, teritoriul cuprins între Bd. Tomis și lac se află deja în proces de reglementare prin documentația PUZ elaborată de societatea Agorapolis SRL. Nu deținem informații cu privire la termenul de finalizare a acesteia, autoritatea locală fiind singura în măsură să ofere un răspuns oficial în acest sens.</p> <p>Într-adevăr, pentru teritoriul delimitat de DN2A și lac, nu pot fi realizate documentații de urbanism individuale până la definitivarea proiectului inițiat de Primărie.</p> <p>Totuși, pentru cartierul Tomis Plus nu există o astfel de interdicție, nefiind instituită o documentație directoare care să blocheze inițiativele private.</p>
<p>36754 din 16.02.2026 formulată de Bolca Andrei</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1. Contestație și solicitare de revocare a procedurii de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Palazu Mare – Tomis Plus, prezentat în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11.02.2026, ora 13:00, în Sala Remus Opreanu.</p> <p>Menționez că această dezbaterie publică a fost viciată procedural, întrucât niciun reprezentant oficial al Primăriei Municipiului Constanța nu a fost prezent pentru a răspunde întrebărilor cetățenilor, deși acest lucru este obligatoriu conform Legii nr. 350/2001, Codului Administrativ și Ordinului nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului.</p> <p>Din următoarele motive acest PUZ are un impact major negativ și influențează în mod direct ireversibil locuitorii din Palazu Mare și de aceea va prezentăm mai jos argumentele</p>	<p>R78078/30.03.2026</p> <p>1. Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p> <p>Conform procedurii, am urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație.</p> <p>Metodologia de informare a populației a fost făcută conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregătirea și anunțarea intenției nu se notifică locuitorii din zona de studiu, iar anunțul s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat</p>

<p>pentru care nu putem sa acceptam acest PUZ propus si cerem revocare:</p> <p>2. Infrastructura zonei nu permite acumularea de trafic ca efect direct al implementarii acestui PUZ si al masinilor locuitorilor ce vor rezulta. Proiectele PUZ prezentate in fisele arhitectului elaborator prezinta Bd. Madrid care nu există și Bd. Tomis care este deficitar. Singura cale de acces rămâne acest Bd. Tomis care și el este doar o șosea in câmp cu un separator de continuite din beton la mijloc, fara trotuare, statii autobuz, treceri pietoni, pista biciclete, luminat stradal, statii autobuz, etc. Doar o linie de autobuz e absolut ineficienta sa preia locuitorii din zona. Astfel se va circula doar pe acest tronson de drum, Bd. Tomis, care în momentul actual este blocat de traficul existent. Mai exact Palazu Mare este o pâlnie colectoare de trafic rutier, ce preia toate autoturismele ce circula înspre si dinspre oraș, fără ca Primăria să termine proiectele de dezvoltare a infrastructurii locale, Bd. Madrid să fie construit, Pasarela Bd. Aurel Vlaicu și eventual Str. Amsterdam să fie consolidate, Bd. Tomis să fie făcut Bd. În adevăratul sens, nu șosea în câmp ca acum, acest PUZ nu se poate realiza la nivel de infrastructura. De asemenea si transportul în comun care nu face față și e ineficient la ora actuala trebuie extins si dezvoltat. Răspunsul Dezvoltatorului că acest PUZ și dezvoltare imobiliară va avea toate facilitățile de care avem nevoie si va elimina nevoia de deplasare către oras cade, fiind doar o speculație. Infrastructura nu e dezvoltată si garantată decât de Administrația Locală, nu domeniul privat</p> <p>3. Utilitatiile sunt subdimensionate. Acest PUZ probabil se va intepa in cele existente care sunt realizate de catre dezvoltatorul Tomis Plus. Deja in zona Palazu Mare avem problema cu rețeaua RAJA ce nu preia ape pluviale si apar inundatii cand ploua plus ca apele reziduale casnice refuleaza cu un grav pericol igienic si sanitar. Acest PUZ va creste suprafata de beton si impermeabilitate pe care se bazeaza deversarea apelor pluviale cu effect dezastruos asupra locuitorilor dimprejur. Deci pana Administratia Locala nu va rezolva problemele de subdimensionare rețea ape menajere si nu va construi rețea de ape pluviale, infrastructura nu permite realizarea acestui PUZ.</p> <p>4. Spatii verzi insuficiente. Palazu Mare are un deficit imens de spatiu verde pe cap de locuitor. Dezvoltarea acestui proiect va duce la scaderea spatiilor verzi si mai mult in zona care este mult sub minimul mediei Europene. In aceste conditii un PUZ dezvoltat pe verticala cu regim mare de de inal;time P+11 va diminua si mai mult conditiile nivelului de trai si calitatea vietii.</p> <p>5. Nu s-a tinut cont de celelalte PUZ-uri de care se leaga acet PUZ. El este strans legat de PUZ Palazu Mare si Tomis Plus. Pe acest</p>	<p>panoul. Deasemenea, sesizarile puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primariei, asa cum a fost specificat in anunt. si Etapa II - Consultarea populatiei unde au fost transmise toate documentele catre Primăria si SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinatate, ulterior dupa validare documentatia a fost iar publicat anuntul, s-a facut regulamentar si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panou , iar metodologia a fost urmata conform legii, enuntate mai sus.</p> <p>Mai mult, etapa de consultare a fost prelungită până la data de 19.03.2026, fiind organizată și o nouă ședință de consultare in data de 16.03.2026.</p> <p>2. In acest sens au fost deja făcute demersuri și au fost cedate suprafețe de teren de către proprietari. Dacă verificați portalul eTerra al OCPI, se poate observa că au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulațiilor. Acestea au rezultat în baza unor reglementări aprobate anterior, care au produs deja efecte prin documentațiile cadastrale întocmite Pe plan am trasat doar o parte din aceste viitoare strazi cu linii punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri si am indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid., toate aceste zone avand ca scop diversificarea circulatiei in zona.</p> <p>Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, in planșa de reglementări (propuneri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact.</p> <p>Bulevardul Tomis, nu este reglementat prin acest PUZ, detaliile tehnice marime si forma Bd. Tomis este reglementat prin proiectul „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizată de firma de proiectare Agorapolis SRL (plansa si propunerile se pot consulta pe site-ul primariei)</p> <p>Ambele bulevarde identifică, prin documentații, toate accesoriile necesare: refugii, intrări/ieșiri auto din cartierele riverane, iluminat public, trotuare, piste pentru biciclete, coșuri de gunoi, copaci etc. Realizarea acestor căi de rulare depinde de finanțarea administrației locale în schimb reglementarea lor în documentații servește ca instrument de control și de identificare a resurselor de teren necesare.</p> <p>În ceea ce privește infrastructura edilitară, pentru viitoarele imobile ce se vor propune in zona se va aplica HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale:</p> <p>- Obținerea autorizatiei de construire a cladirilor sa fie conditionata de obținerea autorizatiei de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare si rutiere care va include:</p>
---	---

	<p>areal propus a fost un PUZ din 2018 care s-a anulat recent in instanta de contencios administrative, intrucat facea parte din PUZ Palazu Mare 2011 ilegal. De acest aspect si motivele invocate nu se tin cont in elaborarea acestui PUZ de parca se doreste recrearea lui si astfel vom crea un precedent ce va duce din nou la anularea lui. Regimul acestui PUZ nu se raporteaza la nivelul de inaltime majoritar dominant de p+1 din Palazu Mare</p> <p>6. PUZ Palazu Mare a fost suspendat in 2023 la cererea locuitorilor prin petitii semnate de peste 400 locuitori. Tot in Palazu Mare se afla deja blocat un PUZ aflat in lucru de aproape 3 ani. Tot PUZ Palazu Mare a fost anulat definitiv in 2025 ca fiind ilegal. La dezbaterile si intalnirile avute cu Primaria in Sala Remus Opreanu, din 2023 pana in prezent avem cuvantul Administratiei Locale prin vocea Primarului Vergil Chitac, ca nu se va mai elabora nici un PUZ privat si nu se vor mai elibera CU si AC pana nu se va da in folosinta Bulevardul Madrid, Str. Amsterdam si pasarela BVd Tomis cu Aurel Vlaicu, iar pe aceste infrastructurii inca nerealizate se bazeaza si justifica PUZ Palazu Mare – Tomis Plus. Pana PUZ Palazu Mare nu va fi gata si aceste infrastructuri nu vor fi realizate de catre Administratia Locala, PUZ Palazu Mare – Tomis Plus nu poate fi realizat.</p> <p>7. Transparenta si dezbaterile publice nu a fost respectata. Locuitorii din Palazu Mare direct implicati in acest PUZ nu au fost notificati, cat si locuitori din Tomis Plus care reclama aceeasi lipsa de notificare. De asemenea la dezbaterile din data de 11.02.2026 reprezentanti ai Primariei nu au fost prezenti conform obligativitatii prezentei prevazute in astfel de sedinte publice, codul administrativ, legea 350, ordinul 2701. Doamna din sala de la secretariat responsabilă cu semnăturile prezentei nu a putut sa ne raspunda intrebarilor. Am cerut sa vina cineva din Primarie si nu a venit nimeni. Astfel spus participantii la dezbaterile publice au parasit sala, suspendand sesiunea ca fiind neorganizata legal. Va rugam sa refaceti notificarea locuitorilor sub aspectul de transparenta si sa reorganizati dezbaterile publice cu participarea reprezentantilor din Primarie!</p>	<p>- Receptia lucrarilor de construire a cladirilor sa fie conditionata de existenta procesului verbal de receptie aferent lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura retelelor edilitare.</p> <p>În ceea ce privește termenele de execuție și calendarul de realizare a lucrărilor de infrastructură, aceste competențe revin exclusiv administrației publice locale, singura autoritate în măsură să ofere informații privind planificarea investițiilor.</p> <p>Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație în absența acestuia, documentația supusa analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază.</p> <p>3. Conform celor menționate mai sus, orice dezvoltare prevăzută în zona de studiu a prezentului PUZ se va supune HCL nr. 180 din 29.04.2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale (cu excepția locuințelor individuale). Pentru asigurarea unei bune funcționări în etapele următoare, eliberarea oricărei autorizații va fi condiționată de studierea îmbunătățirii rețelelor tehnico-edilitare, costurile fiind suportate de către beneficiari.</p> <p>4. Dezvoltarea pe verticala si locuirea in locuinte colective nu diminueaza calitatea vietii recomand studiile Urban Sprawl si Environmental Science & Technology care au demonstrat ca locuitorii din zonele cu locuinte dezvoltate pe verticala au o amprentă de carbon cu până la 50% mai mică decât cei din suburbia cu locuinte individuale tip case.</p> <p>In cadrul documnetatiei PUZ se propune un spatiu verde dedicat identificat cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.</p> <p>5. Această documentație P.U.Z. reglementează doar zona sa de studiu, nu întreaga suprafață a Cartierului Palazu Mare, menționăm că pentru zona studiată acești indicatori de înălțime există deja, terenul fiind reglementat anterior prin documentațiile avizate prin PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023.</p> <p>6. Regula de a nu permite elaborarea de documentatii ori de eliberarea autorizatiilor de construire se rezuma la Cartierul Palazu Marea, zona delimitata de DN2A si Lac pentru Cartierul Tomis nu au existat aceste constrangeri, zona din care face parte acest PUZ.</p> <p>In lipsa acestor documentațiile de urbanism care au rolul de instrumente de control, în special în cazul circulațiilor prin intermediul acestora se impun proiecte specifice fiecărei persoane fizice sau societăți care solicită o autorizație de construire, acest mecanism asigură, în final rezervarea și conservarea terenurilor necesare acestor circulații, facilitând trecerea lor ulterioară în domeniul public, aspect pentru care aceasta documentatie a rezervat supafete pentru viitoarele strazi.</p> <p>7. Documentația nu reglementează întregul teritoriu al cartierului Palazu Mare; zona de reglementare a prezentului PUZ a fost delimitată conform planului anexat anterior. Primăria are obligația de a informa</p>
--	---	--

		<p>vecinii din zona de studiu, motiv pentru care am pus la dispoziția autorității locale toate informațiile și documentele necesare în acest scop.</p> <p>Metodologia de informare a populației a fost făcută conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregătirea și anunțarea intenției nu se notifică locuitorii din zona de studiu, iar anunțul s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panoul. De asemenea, sesizările puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primăriei, așa cum a fost specificat în anunț.</p>
<p>36364 din 16.02.2026 formulată de Sevcuc Cornel</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Legat de utilități din Palazu Mare unde dezvoltatorii "de carton" ridică blocuri între case și pe trotuar vedeți blocul de pe Dumbrăveni colț cu Recoltei, unde nu avem o școală, o grădiniță, un parc - locuri de joacă, unde stai la coadă pentru a intra în oraș cu zecile de minute 2. De ce nu se face pasarela de la Aurel Vlaicu, de ce nu se amenajează bulevardul Tomis, Bd. Madrid, varianta Ovidiu? 3. În principiu utilități prima dată și după construcții în funcție de utilități și de detalii tehnice ale zonei. 	<p>R78130/30.03.2026</p> <p>1. Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p> <p>S-a atașat planul cu limita întregii zone Palazu Mare în comparație cu zona de studiu a acestui P.U.Z. identificate în cartierul Tomis Plus.</p> <p>Conform reglementărilor din acest PUZ, nu se permit locuințe individuale acolo unde sunt prevăzute locuințe colective, în plan se poate observa că în imediata vecinătate nu sunt case sunt doar locuințe colective realizate tot în baza altor documentații PUZ de care aceasta ține cont.</p> <p>În cadrul documentației PUZ se propune un spațiu verde dedicat identificat cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.</p> <p>2. Documentația de față are o zonă de studiu restransă, nu cuprinde zonele, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) reglementează și detaliază zonele indicate de dumneavoastră.</p> <p>Cele care fac parte din această documentație prezentată au fost deja făcute demersuri și au fost cedate suprafețe de teren de către proprietari. Dacă verificați portalul eTerra al OCPI, se poate observa că au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulațiilor. Acestea au rezultat în baza unor reglementări aprobate anterior, care au produs deja efecte prin documentațiile cadastrale întocmite</p> <p>Pe plan am trasat doar o parte din aceste viitoare străzi cu linii punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri și am indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid., toate aceste zone având ca scop diversificarea circulației în zonă.</p> <p>3. În zona studiată există toate rețelele de edilitare, pentru toate construcțiile care se vor propune în zonă se va aplica condițiile prevăzute prin HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale:</p>

		<p>- Obținerea autorizației de construire a clădirilor să fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere care va include:</p> <p>- Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.</p>
<p>38421 din 18.02.2026 formulată de Pasareanu Paulina</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1. Contestație și solicitare de revocare a procedurii de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) – Tomis Plus, prezentat în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11 Februarie 2026 ora 13:00 în Sala Remus Opreanu.</p> <p>Dezbaterea publică a fost caracterizată în principal de lipsa la dezbateri a reprezentanților Primăriei Constanței pentru a răspunde întrebărilor cetățenilor așa cum presupune Legea 350/2001 ca și Codul Administrativ și Ordinului nr.2701/2010.</p> <p>2. Trebuiau și trebuie lamurite multe necunoscute legate de acel PUZ, iar Arhitectul aflat la dezbateri, ca reprezentant al Dezvoltatorilor n-a putut să ne lamurească în primul rând de ce acel PUZ este legat de Palazu Mare.</p> <p>3. Dacă infrastructura va fi executată de Dezvoltatori sau de Primărie</p> <p>4. Câte apartamente vor cuprinde blocurile planificate a fi construite și implicit câte mașini vor aglomera zona.</p> <p>5. Când se va finaliza Bd. Madrid și str. Amsterdam precum și pasajul Tomis Aurel Vlaicu (dacă se va construi vreodată sau a fost doar pentru reclamă).</p> <p>6. Cum se va rezolva problema traficului în zona, știind că în situația actuală zona respectivă poate fi deservită doar de Blvd. Tomis deja congestionat și parțial Aurel Vlaicu și în plus dacă există un studiu de trafic pentru zona respectivă .</p> <p>7. Dacă există planuri de construire în zona respectivă de creșe, grădinițe, școli, spații de joacă, parc și cine le va construi pentru că arhitectul dezvoltatorilor a spus că nu din banii dezvoltatorilor. Va face Primăria ceea ce n-a făcut nici în Palazu Mare deși Autorizația de construire de locuințe multifamiliale a eliberat într-o veselie.</p> <p>8. De unde vor fi alimentate utilitățile?</p> <p>9. Urmare a celor de mai sus menționate, vă rugăm să aveți în vedere că cerem refacerea studiului de implementare a PUZ-ului prezentat deoarece planșele contin la o primă vedere date eronate, nu există referința la studiu de trafic și are ca bază Blvd. Madrid și str. Amsterdam care nu există decât la stadiul de cel mult drumuri de țară. Totodată prin înșelăciune numele său : PUZ Palazu Mare – Tomis Plus, este strâns legat de PUZ-ul Palazu Mare care este</p>	<p>R78145/30.03.2026</p> <p>1. Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p> <p>Conform procedurii, am urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație.</p> <p>Metodologia de informare a populației a fost făcută conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregătirea și anunțarea intenției nu se notifică locuitorii din zona de studiu, iar anunțul s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panoul. De asemenea, sesizările puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primăriei, așa cum a fost specificat în anunț. și Etapa II – Consultarea populației unde au fost transmise toate documentele către Primăria și SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinătate, ulterior după validarea documentației a fost iar publicat anunțul, s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panou , iar metodologia a fost urmată conform legii, enunțate mai sus.</p> <p>Mai mult, etapa de consultare a fost prelungită până la data de 19.03.2026, fiind organizată și o nouă ședință de consultare în data de 16.03.2026.</p> <p>S-a atașat planul cu limita întregii zone Palazu Mare în comparație cu zona de studiu a acestui P.U.Z. identificate în cartierul Tomis Plus</p> <p>Documentația nu reglementează întregul teritoriu al cartierului Palazu Mare; zona de reglementare a prezentului PUZ a fost delimitată conform planului anexat anterior. Primăria are obligația de a informa vecinii din zona de studiu, motiv pentru care am pus la dispoziția autorității locale toate informațiile și documentele necesare în acest scop.</p> <p>Metodologia de informare a populației a fost făcută conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregătirea și anunțarea intenției nu se notifică locuitorii din zona de studiu, iar anunțul s-a făcut regulamentar și putea fi consultat atât pe site-ul Primăriei, cât și la fața locului, unde a fost montat panoul. De asemenea, sesizările puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primăriei, așa cum a fost specificat în anunț.</p> <p>2. Documentația de față are o zonă de studiu restrânsă, nu cuprinde documentația PUZ Palazu</p>

	<p>suspendat/anulat si in etapa de refacere si ca atare nu poate fi implementat inainte de refacerea PUZ Palazu Mare amintit.</p>	<p>Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL).</p> <p>În cadrul ședinței am răspuns la toate întrebările puse, solicitând chiar participanților să ia loc și să adreseze întrebările pe rând, astfel încât fiecare dintre cei prezenți să își poată transmite observațiile și după caz nemulțumirile. Contrar acestor indicații mai mulți participanți au acaparat discuția s-au deplasat prin sală și au venit personal lângă mine pentru a-mi adresa întrebări, fiind o discuție dedicată publicului am respectat abordarea dumneavoastră m-am conformat și am dialogat în această manieră. Consider că etichetarea „n-a putut sa ne lamureasca” ar fi existat indiferent de situație având în vedere experiența dumneavoastră în zonă și neîndeplinirea unor factori de către autoritățile locale, orice răspuns din partea mea ar fi fost considerat nesatisfăcător, pe baza unor factori ce țin de perspective personale.</p> <p>3. In zona studiata există toate rețelele de edilitare, pentru toate construcțiile care se vor propune in zona se va aplica condițiile prevazute prin HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizarii investitiei aferente dezvoltarilor imobiliare rezidentiale cu locuinte de orice fel, mai putin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizatiei de construire a cladirilor sa fie conditionata de obținerea autorizatiei de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelelor edilitare si rutiere care va include: - Receptia lucrarilor de construire a cladirilor sa fie conditionata de existenta procesului verbal de receptie aferent lucrarilor executate in baza in baza autorizatiei de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare. <p>Infrastructura poate fi realizata atat de privati cat si de autoritati, factorul decizional variaza de la caz la caz.</p> <p>4. Am mentionat si in cadrul sedintei ca numarul de apartamente / imobile poate fi influentat de viitoare autorizatii de construire care prin natura lor respecta reglementarile stabilite prin prezenta documentatie si ramane in responsabilitatea lor sa raspunda conceptului, cerintelor proprietarilor posibilitatilor structurale etc, lucruri care influenteaza in mod direct numarul apartamentelor si imobilelor.</p> <p>5. Traseul Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, in planșa de reglementări (propuneri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact</p> <p>Bulevardul Tomis, nu este reglementat prin acest PUZ, detaliile tehnice marime si forma Bd. Tomis este reglementat prin proiectul „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizat de firma de proiectare Agorapolis SRL (plansa si propunerile se pot consulta pe site-ul primariei)</p>
--	---	---

	<p>Aprobarea acestor documentații, care detaliază propunerile, dimensiunile și gabaritele bulevardelor, are rolul de a institui un mecanism de control asupra zonei pe viitor, chiar dacă situația actuală din teren este diferită. Astfel, orice inițiator care va dori să construiască va fi obligat să respecte rezervarea de teren necesară realizării circulațiilor propuse, conform gabaritelor reglementate.</p> <p>6. Bulevardul Tomis, nu este reglementat prin acest PUZ, detaliile tehnice marime și forma Bd. Tomis este reglementat prin proiectul „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizat de firma de proiectare Agorapolis SRL (plasa și propunerile se pot consulta pe site-ul primăriei).</p> <p>Aprobarea acestor documentații, care detaliază propunerile, dimensiunile și gabaritele bulevardelor, are rolul de a institui un mecanism de control asupra zonei pe viitor, chiar dacă situația actuală din teren este diferită. Astfel, orice inițiator care va dori să construiască va fi obligat să respecte rezervarea de teren necesară realizării circulațiilor propuse, conform gabaritelor reglementate.</p> <p>Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație în absența acestuia, documentația supusa analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază.</p> <p>7. În zona de studiu, față de proiectele avizate anterior se propune un spațiu verde suplimentar identificat pe planșe cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.</p> <p>Funcțiunile de învățământ sunt incluse în utilizările admise ale documentației, acestea putând fi realizate atât de către investitori privați, cât și de către Primăria Constanța, în limita fondurilor disponibile.</p> <p>8. În zona studiată există toate rețelele de edilitare, pentru toate construcțiile care se vor propune în zona se va aplica condițiile prevăzute prin HCL 180 din 29.04.2022, privind etapizarea realizării investiției aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obținerea autorizației de construire a clădirilor să fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru construirea/ extinderea/ dezvoltarea infrastructurii rețelilor edilitare și rutiere care va include: - Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelilor edilitare. <p>9. Așa cum am menționat, documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, în planul anexat mai sus am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p>
--	--

		<p>Documentatia actuală se regăsește în Cartierul Tomis Plus, și reglementează terenurile aflate în proprietatea inițiatorilor care au demarat PUZ.</p> <p>Documentația PUZ a fost întocmită în conformitate cu legislația în vigoare, traseul Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, în planșa de reglementări (propuneri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact</p> <p>Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație în absența acestuia, documentația supusa analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază.</p>
39412 din 19.02.2026 formulată de Dragomir Stefan	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>În calitate de locuitor al cartierului Palazu Mare, formulează contestație și solicitare de revocare a procedurii de aprobare a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) Palazu Mare – Tomis Plus, prezentat în cadrul dezbaterii publice organizate în data de 11.02.2026, ora 13:00, în Sala Remus Opreanu.</p> <p>Solicitare identică cu cea formulată de Dragoș Popa 36010/16.02.2026</p>	<p>R78186/30.03.2026 identic cu cel formulat prin adresa R77877/30.03.2026 pentru Dragoș Popa mai sus menționat</p>
40570 din 20.02.2026 formulată de Dragoș Iordache	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1.Referitor la răspunsul elaboratorului PUZ la sesizarea nr.30301/10.02.2026, observațiile formulate erau adresate primăriei Constanța și nu altor instituții/ persoane, fie ele chiar și juridice și care nu sunt în măsură să răspundă la unele probleme ce nu intră în aria lor de competență.</p> <p>2. Ca urmare, vă rog insistent ca în calitate de organism al primăriei Constanța, să țineți cont de observațiile transmise, înainte de a da undă verde oricărui demersuri de edificare a construcțiilor cu caracter de locuințe colective în zona sau altor construcții care vor aglomera zona, din motivele menționate mai devreme și până când nu este realizată fizic la stadiul final infrastructura absolut necesară.</p>	<p>R78203/30.03.2026</p> <p>1.În corelare cu această documentație de tip PUZ, primăria transmite elaboratorului observațiile la care noi vom răspunde, vom transmite către Primăria Constanța solicitarea dumneavoastră ca instituția să formuleze răspunsuri la întrebările adresate.</p> <p>2.Vom transmite către Primăria Constanța solicitarea dumneavoastră ca instituția să formuleze răspunsuri la întrebările adresate, noi proiectanții personal vom discuta în cadrul sedințelor aspectele menționate în cadrul solicitărilor primite.</p>
42026 din 23.02.2026 formulată de SC DINAMIC TRADING STAR SRL	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1. În calitate de proprietar și în baza informării transmise prin adresa nr. 26031/04.02.2026, privind proiectul PUZ– Zona delimitată de strada Milano, str. Napoli, zona Carrefour, strada Alexandria și str. Madrid”, aflat în curs de elaborare,</p> <p>Având în vedere faptul că terenurile identificate cu număr cadastral IE:240707; IE:240772; IE:240756; IE:241023 și IE 241028, aflate în proprietatea SC Dinamic Trading Star SRL, sunt afectate de PUZ-ul aflat în procedură de elaborare și aprobare se solicită în mod expres:</p> <p>Să se comunice, în scris, reglementările urbanistice exacte care urmează a fi</p>	<p>R78212/30.03.2026</p> <p>Terenurile identificate cu numerele cadastrale IE:240707; IE:240772; IE:240756; IE:241023 și IE 241028, se propun în zona de M1, conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 386/2021, documentație elaborată de către firma Agorapolis.</p> <p>Astfel, terenurile dumneavoastră prezintă următoarele reglementări:</p> <p>Zona M1 – zona mixta cu locuințe, activități comerciale și servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț, hoteluri, restaurante, recreere) și echipamente publice (unilat administrativ, de învățământ și/sau sanatare) cu regim mediu/mare de înălțime - situată pe parcelele cu numerele</p>

	<p>aprobate pentru aceste terenuri, respectiv, fără a ne limita la:</p> <ul style="list-style-type: none"> • categoria funcțională propusă; • indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime); • retragerile față de limitele de proprietate; • eventualele servituți, interdicții sau condiționări de construire; • orice alte prevederi urbanistice care vor avea impact direct asupra dreptului de folosință și valorificare a proprietății. 	<p>cadastrale IE-240779, IE-240707, IE-240772, IE-240756, IE-241023, IE-241028;</p> <p>ARTICOLUL 1 UTILIZARI ADMISE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locuinte: locuinte colective si semicolective; - Administrative: institutii, servicii si echipamente publice, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, sedii de organizatii si institutii; servicii sociale, colective si personale, incluzive, de sanatate si invatamant, cluburi de pensionari, centre de supraveghere a persoanelor cu dizabilitati, varstnicilor, copiilor, birouri specifice acestora; - Comert: cu amanuntul, alimentatie publica, comert alimentar si nealimentar, activitati manufacturiere (mici ateliere de creatie sau reparatii de obiecte casnice); - Sanatate: cabinete medicale, centre de recuperare, tratament si diagnoza, centre de intretinere si profilaxie; - Invatamant: invatamant: after school, cluburi educative, centre de invatamant alternativ, centre de perfecționare, centre de formare profesionala; - Sport si recreere in spatii acoperite sau descoperite; - Parcaje subterane, la sol si multietajate; - Spatii publice: spatii libere pietonale, pasaje pietonale, spatii plantate, scuaruri, spatii de protectie civila; - Functiuni conexe: depozitari, parcari, garaje, instalatii, instalatii tehnologice, statii de carburanti, bazine de retentie, incendiu, grupuri sociale, grupuri sanitare, spatii tehnice, instalatii speciale de cogenerare si productie a energiei alternative, utilaje necesare functiunilor principale si allele similare. <p>ARTICOLUL 2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <ul style="list-style-type: none"> - cladirile vor avea parterul orientat spre Strada Londra; - toate cladirile vor avea parterul orientat spre strada, predominant functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific; - pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonarea seismica; - gradinitele se vor amplasa pe parcele care var asigura minimum 1000 mp asigurati exclusiv pentru aceasta activitate; - instalatiile si utilajele sunt permise pentru a deservi functiunile principale si se vor amplasa astfel incat sa nu creeze disconfort vizual. <p>ARTICOLUL 3 UTILIZARI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none"> - activitati productive poluante, cu rise tehnologic sau incomode prin traficul general, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; - depozitare de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
--	--	--

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatii publice;
- autobaze; statii de intretinere si spalatorii auto cu exceptia celor destinate autoturismelor;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Dimensiunile si forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmari necesitatile functiunilor respective, cu mentiunea ca, in cazul dezmembrarii, indicatorii urbanistici raportati la parcela initiala sa se mentina. In cazul comasarilor si dezmembrarilor de terenuri, se va tine cont de urmatoarele:
 - se considera construibile terenurile cu suprafata de minimum 1000 metri patrati. Pe parcelele cu suprafete mai mici de 1000 mp se pot amplasa numai anexe gospodaresti, parcuri/garaje, amenajari publice, alei de servitute, imprejmuiiri;
 - in functie de necesitate se va putea construi pe una sau mai multe parcele adiacente, luandu-se in considerare respectarea indicatorilor urbanistici raportati la suprafata totala pe toata durata existentei constructiilor;
 - cladirile pot fi dispuse fiecare pe lot propriu avind acces direct dintr-o circulatie publica sau printr-o alee de servitute sau pot fi grupate pe un teren folosit in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se considera aliniamentul parcelelor limita de proprietate spre strazile Londra, Riga, Haga, Palermo, Glasgow, Helsinki si Dresda, avand in vedere ca in zona parcelele au fost deja dezmembrate pentru asigurarea traseelor circulatiilor publice, la dimensiunile proiectate, asigurandu-se amprizelor aprobate. Alinierea constructiilor se va raporta la aliniamente.
- regimul de aliniere al constructiilor se face diferentiat, in functie de lungimea frontului construit aliniat la str. Londra;
- constructiile se vor retrage cu minimum 10.0 metri fata de aliniamentul strazii Londra. Aceasta limita poate fi depasita, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - a) constructiile sa fie retrase cu minimum 5.0 metri de la aliniament;
 - b) suma lungimilor proiectiilor pe aliniament a fronturilor construite cu inaltimea mai mare de P+1 (max. 10.0m) din fascia cuprinsa intre 5 si 10 metri fata de aliniament, sa nu depaseasca 30% din lungimea acestuia (vezi figura 1).
- cornisele pot depasi aliniamentul cu maxim 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,2 metri;
- depasirea aliniamentului prin realizarea de trepte si/sau rampe de acces in cladire sau alte reliefuri pe fatada pana la inaltimea de 3,0m de la cota trotuarului public este interzisa. -fasii de aleile pietonale, ocazional carosabile (strazile Riga, Palermo, Glasgow, Helsinki), retragerea

		<p>construcțiilor se va face cu minimum 5.0 metri fații de limita proprietății;</p> <ul style="list-style-type: none"> - modul de aliniere al construcțiilor se va face unitar prin utilizarea aceeași tipologie de front construit stradal existent ca al parcelelor alăturate sau de vis-a-vis. <p>ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construcțiile cuplate și înșiruite se vor dispune cu calcane pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi sau interspațiu. - Cladirile cuplate se vor alipi la calcan de o limită laterală, iar fațada de cealaltă se vor retrage astfel încât să se poată asigura condițiile optime de construire pentru funcțiunile respective. Fac excepție cladirile care se învecinează cu drumuri de servitute, fațada de care se pot amplasa pe limita proprietății, fără a fi nevoie de acordul proprietarului. - Fațada de limitele laterale și posterioare, cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate, cu respectarea legii, sau se vor retrage astfel încât să nu afecteze înșirirea proprie sau a vecinătăților. Construcțiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectând condițiile de mai sus, fără acordul prealabil al vecinilor, cu condiția să nu aducă prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistenței și stabilității, securității la incendiu, igienei și siguranței în exploatare. - Fațada de terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice cu servitute de trecere construcțiile se pot amplasa pe limita proprietății și vor întoarce spre circulația respectivă o fațadă (nu un calcan). <p>ARTICOLUL 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amplasarea și configurarea cladirilor pe parcelă se va face cu asigurarea înșiririi corespunzătoare funcțiunilor, conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de înșirire care va analiza atât înșirirea proprie a construcțiilor propuse, cât și influența acestora asupra construcțiilor învecinate. - în cazul în care construcțiile nu sunt alipite, se va urmări ca distanța dintre fațadele paralele orientate față în față să fie de minimum jumătate din înălțimea celei mai înalte. <p>ARTICOLUL 8 CIRCULATII SI ACCESE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din străzile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servitute de trecere. - Obiectivele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,5 metri pentru autoturisme și minimum 1.5 metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea și normele specifice o cer, cu dimensiunile de minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă. - Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor.
--	--	---

		<p>ARTICOLUL 9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, inafara circulatiilor publice sau in zone de circulatie publica special realizate pentru stationare, prevazute in cazul in care nu se face paralel cu axul drumului, cu banda pentru decelerare si manevre de parcare. Atat spatiul de parcare/garare, cat si cele de circulatie interioara si manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor in vigoare. Necesarul locurilor de parcare se va asigura cu respectarea normelor in vigoare. Necesarul locurilor de parcare se va calcula la faza D.T.A.C. pentru fiecare obiectiv in parte. - Este permisa amplasarea locurilor de parcare cu acces direct din strazile proiectate cu urmatoarele conditii: <ul style="list-style-type: none"> - realizarea unei benzi suplimentare dedicata acestora in cazul amplasarii lor altfel decat paralel cu axul drumului; - in cazul in care banda si parcare nu lasa loc trotuarului, aceasta se va face doar daca se va asigura continuitatea circulatiei pietonale libere de minimum 1,5 metri latime in incinta proprietatii. - In cazul in care este justificat functional, locurile de parcare se vor calcula tinanduse cont de gradul de simultaneitate al ocuparii si se vor reduce daca este cazul (exemplu: la un hotel cu restaurant pentru turisti acelasi utilizator va folosi ambele functiuni). - In cazul constructiilor cu mai multe functiuni, prin exceptie de la prevederile Regulamentului privind asigurare numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificarile ulterioare, locurile de parcare destinate vizitatorilor locuintelor se vor deduce in procent de maximum 50% din locurile de parcare destinate spatiilor comerciale si serviciilor daca acestea au program numai in timpul zilei. - Sunt exceptate de la asigurarea locurilor de parcare functiunile permise care isi aduc aportul la cresterea calitatii vietii in zona: sanatate, servicii sociale, colective si personale, incluzive, comert, invatamant, acestea fiind destinate cu precadere populatiei rezidente in zona. <p>ARTICOLUL 10 INALTIMEA ADMISA A CLADIRILOR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regimul de inaltime maxim - (S/D+)P+12E sau echivalent (D+Mz+P+1 0E+11 E). Inaltimea maxima la cornisa masurata de la cota terenului amenajat (trotuarul de garda) va fi de 44 metri. - Numarul de niveluri ale constructiei poate fi depasit cu conditia respectarii inaltimii maxime prevazute. Deoarece regimul de inaltime maxim propus nu ii depaseste pe cel reglementat in loturile invecinate cu propuneri de constructii, iar pozitionarea zonei studiate fata de acestea nu influenteaza umbrirea/insorirea acestora, nu se vor reglementa retrageri ale etajelor, acestea ramanand sa fie stabilite la faza P.A.C. corespunzitor necesitatilor functionale. - Demisolul este considerat nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului trotuarului de garda cu maximum jumatate din inaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre in peretii de inchidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. Atunci
--	--	--

		<p>cand pardoseala este situata sub nivelul terenului (carosabilului) inconjurator cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se considera subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regimul maxim de înălțime al nivelurilor construite va fi: <ul style="list-style-type: none"> - demisol = între 0 și 1.5m - parter= între 2.7m și 5.0m - mezanin și etaje = între 2.7m și 3.5m - atic = între 0 și 1.5m - un eventual etaj tehnic nu va fi luat în considerare în calculul regimului de înălțime, iar înălțimea acestuia nu va depăși înălțimea unui etaj curent; - valorile vor fi alese astfel încât suma lor să nu depășească înălțimea la cornișă/atic stabilită pentru fiecare zonă de reglementare, măsurată de la cota trotuarului. <p>ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se vor avea în vedere: <ul style="list-style-type: none"> - arhitectura cladirilor va oglindi caracterul zonei și funcțiunea acestora și nu depreciază aspectul general al zonei; - se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fatadă, tencuieli decorative, etc.); - se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivelul pietonal. La construcțiile noi, aceste echipamente și instalații vor fi mascate de planul fatadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare; - amplasarea firmelor și reclamelor se va face cu respectarea Regulamentului de signalistică la nivelul mun. Constanța, aprobat cu H.C.L. 260/11.11.2010; - alegerea cromaticii generale în culori nesaturate. Vor predomină tonurile de gri și alb. Sunt permise accente de culoare în suprafețe limitate (maximum 10% din suprafața fatadei), precum și la signalistica publicității specifice companiilor. Conform adresei 11513/21.01 .2020 a Primăriei Municipiului Constanța, la faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde piese scrise și desenate cu următorul conținut: <ul style="list-style-type: none"> - piese scrise: <ul style="list-style-type: none"> - memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structurii, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului; - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural; - descrierea modului de implementare a soluției tehnice; - piese desenate: <ul style="list-style-type: none"> - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
--	--	--

- rețeaua electricii necesarii funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropat/ascuns și nu va traversa elementele arhitecturale pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea alba sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă

ARTICOLUL 12 CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive. Funcționarea imobilelor va fi permisă numai cu asigurarea alimentării cu apă și energie electrică necesare.
- Beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul detinatorilor de rețele. Rețelele existente se vor extinde sau se vor realiza rețele noi, după caz, pe baza proiectelor și soluțiilor avizate, conform legii.
- Se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor echipamente în locuri vizibile din spațiul public. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, cu preponderanță în spațiul verde, în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.
- Deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, care vor deservei una sau mai multe clădiri, cu pubele separate pe sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitățile de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Platformele de deseuri exterioare ale locuințelor colective se vor amplasa la cel puțin 10 metri de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru locuințele colective va fi cuplată cu dispozitiv de batut covoare. Dacă nu se poate asigura această distanță datorită formei sau dimensiunii terenului, se pot adopta soluții alternative: depozitarea într-o cameră de gunoi în interiorul clădirii, crearea unor paravane, eventual verzi, care separă construcția de platforma de deseuri, crearea unor platforme acoperite pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public.

		<p>ARTICOLUL 13 SPATII LIBERE SI PLANTATE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se mentin reglementarile din anexa 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996, cu modificarile ulterioare si avizului APM. - este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii respective conform actelor normative in vigoare; - spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp din suprafata terenului neocupat; - pentru locuinte se va asigura minimum 2 mp de spatiu verde pe locuitor; - se va asigura o suprafata de spatiu verde de minimum 30% din suprafata terenului. - In cadrul spatiilor plantate se va putea amenaja locuri de joaca pentru copii, care vor putea deservi una sau mai multe cladiri sau una sau mai multe functiuni diferite (ex. after-school si locuinte). Aceste locuri de joaca se vor amplasa de regula in zona mediana a cvartalelor, in spatii exterioare, la sol sau pe terase circulabile si/sau la interior in spatii special amenajate. <p>ARTICOLUL 14 IMPREJMUIRI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sunt permise urmatoarele categorii de imprejmuiri, numai in conditiile in care destinatia constructiilor o impune: - imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor functiuni, asigurarea protectiei vizuale; - imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50cm inaltime, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice. - inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2.5 metri. - In cazul imprejmuirilor situate in aliniament: portile se vor deschide spre interiorul terenului sau parallel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica; pantele de scurgere se vor orienta catre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominant de imprejmuire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii. <p>ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI P.O.T. maxim = 60%;</p> <p>ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI C.U.T. maxim = 2.00 mp/A.D.C.;</p> <p>*Nota :</p> <p>Pentru zona de studiu se vor pastra reglementarile din documentatiile de urbanism aprobate prin Hcl nr. 386/2021 "P.U.Z. pentru modificarea reglementarilor urbanistice in vigoare pentru terenul aflat la Nord de Strada Napoli".</p> <p>Deasemenea, aceste aspecte, pot fi consultate pe site-ul Primariei Municipiului Constanta, unde se</p>
--	--	---

		regaseste la Panoul de Consultare, atat plansa de reglementari, cat si Regulamentul Local de Urbanism.
43364 din 24.02.2026 formulată de Andrei Vasilachein	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1. In calitate de proprietar al unui apartament situat in imobilul din Constanța, strada Madrid nr. 46, bloc B9- Ansamblul Rezidențial Maurer, am analizat succint documentația referitoare la proiectul imobiliar propus în imediata vecinătate, iar poziția mea față de proiect, înțelegând oportunitatea și necesitatea de a se dezvolta zona urbană, este că aceste investiții ar fi benefice pentru societate daca s-ar respecta normele legale, în speța cele în raport cu standardele tehnice de execuție a imobilelor și modul de recepție al acestora.</p> <p>In acest context doresc să semnaliez o problemă recurentă - modul în care Primăria Constanta, prin departamentele abilitate, realizează recepția la terminarea lucrarilor a imobilelor noi.</p> <p>În ultimii ani, în situația noastră, recepția s-a făcut fără verificarea completă a finalizării lucrarilor si au fost acceptate lucrări nefinalizate sau neconforme, precum si darea in folosinta a apartamentelor, in baza unor procese verbale de predare- primire incheiate inainte de recepția imobilului.</p> <p>Deși aceste aspecte au generat disconfort și probleme pentru locuitorii din zonă, dezvoltatorii sesizati in mod repetat, se pregatesc de recepția finală.</p> <p>Regretabil este ca Primaria a ramas in pasivitate (in sensul ca nu a raspuns la solicitarile noastre) in conditiile in care a fost sesizata prin adresele 70680/02.04.2024 si 135275/12.07.2024.</p> <p>2. Ca urmare, în cazul acestui proiect, solicit ca Primăria să acorde o atenție sporită etapelor de verificare și recepție, astfel încât:</p> <ul style="list-style-type: none"> •lucrările să fie finalizate integral și conform proiectului •infrastructura conexă să fie verificată înainte de recepție •impactul asupra proprietăților vecine să fie evaluat corect •eventualele neconformități să fie remediate înainte de aprobarea recepției finale <p>3. Ar fi benefic si un studiu al nivelului de zgomot, atat pentru traficul auto cat si cel al trenurilor care circula pe linia existenta. Consider că o astfel de abordare este în interesul tuturor: al locuitorilor, al dezvoltatorului și al administrației locale de care, in mod regretabil, sunt profund nemulțumit.</p>	<p>R78239/30.03.2026</p> <p>1. În cadrul procesului de elaborare a documentației de tip PUZ, laboratorul analizează observațiile publicului transmise prin intermediul Primăriei. Referitor la aspectele semnalate de dumneavoastră, precizăm că acestea vizează calitatea execuției lucrărilor și disciplina în construcții, elemente care nu fac obiectul reglementărilor de urbanism.</p> <p>Documentațiile de urbanism stabilesc exclusiv regulile de ocupare și utilizare a terenului, în timp ce monitorizarea execuției este atributul proiectelor de autorizare (D.T.A.C.) și al instituțiilor de control abilitate. Cu toate acestea, vom înainta către Primăria Constanța sesizarea dumneavoastră pentru a fi analizată.</p> <p>2. Vă asigurăm că am luat notă de solicitările dumneavoastră privind rigurozitatea etapelor de verificare și recepție. Totuși, precizăm că monitorizarea execuției lucrărilor conformitatea acestora cu proiectul tehnic și recepția la terminarea lucrărilor reprezintă atribute specifice fazei de autorizare (D.T.A.C.) și de implementare, fiind gestionate de instituțiile de control abilitate.</p> <p>Prezenta documentație de urbanism (P.U.Z.) are ca obiect exclusiv stabilirea regulilor de construire și a indicatorilor urbanistici pentru zona studiată. Cu toate acestea, observațiile dumneavoastră vor fi înaintate către Primăria Constanța.</p> <p>3. Solicitarea dumneavoastră va fi transmisă Primăriei spre analiză.</p>
43457 din 24.02.2026 formulată de Zainescu Stelian	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1. In calitate de proprietar al unui apartament situat in imobilul din Constanta, strada Madrid nr 46, bloc B9- Ansamblul Rezidential Maurer.</p>	<p>R78257/30.03.2026 identic cu cel formulat prin adresa R78239/30.03.2026 pentru Andrei Vasilachein</p>

	<i>Solicitare identică cu cea formulată de Andrei Vasilachein.</i>	
43378 din 24.02.2026 formulată de Timofticiuc Ioana Madalina	Se prezintă următoarele: 1. In calitate de proprietar al unui apartament situat in imobilul din Constanta, strada Madrid nr 46, bloc B9- Ansamblul Rezidential Maurer. <i>Solicitare identică cu cea formulată de Andrei Vasilachein.</i>	R78270/30.03.2026 identic cu cel formulat prin adresa R78239/30.03.2026 pentru Andrei Vasilachein
43372 din 24.02.2026 formulată de Stefania Marin	Se prezintă următoarele: 1. In calitate de proprietar al unui apartament situat in imobilul din Constanta, strada Madrid nr 46, bloc B9- Ansamblul Rezidential Maurer. <i>Solicitare identică cu cea formulată de Andrei Vasilachein.</i>	R78284/30.03.2026 identic cu cel formulat prin adresa R78239/30.03.2026 pentru Andrei Vasilachein
43355 din 24.02.2026 formulată de Pasto Petru Razvan	Se prezintă următoarele: 1. In calitate de proprietar al unui apartament situat in imobilul din Constanta, strada Madrid nr 46, bloc B9- Ansamblul Rezidential Maurer. <i>Solicitare identică cu cea formulată de Andrei Vasilachein.</i>	R78303/30.03.2026 identic cu cel formulat prin adresa R78239/30.03.2026 pentru Andrei Vasilachein
43346 din 24.02.2026 formulată de Neagu Paula Alexandra	Se prezintă următoarele: 1. In calitate de proprietar al unui apartament situat in imobilul din Constanta, strada Madrid nr 46, bloc B9- Ansamblul Rezidential Maurer. <i>Solicitare identică cu cea formulată de Andrei Vasilachein.</i>	R78317/30.03.2026 identic cu cel formulat prin adresa R78239/30.03.2026 pentru Andrei Vasilachein
43440 din 24.02.2026 formulată de Zainescu Anisoara	Se prezintă următoarele: 1. In calitate de proprietar al unui apartament situat in imobilul din Constanta, strada Madrid nr 46, bloc B9- Ansamblul Rezidential Maurer. <i>Solicitare identică cu cea formulată de Andrei Vasilachein.</i>	R78373/30.03.2026 identic cu cel formulat prin adresa R78239/30.03.2026 pentru Andrei Vasilachein
43286 din 24.02.2026 formulată de Mustaca Mihai Ciprian	Se prezintă următoarele: 1.Aspecte privind informarea cetatenilor dar si incalcarea metodologiei din Ordinul MORT NT.2701/2010; - Refacerea dezbatelor, intrucat acestea prezinta nereguli esentiale in informarea populatiei, locuitori din zona, persoane fizice si/sau juridice, informarea facandu-se pe o singura plansa expusa pe un container metalic din proximitatea strazii Napoli. - Amintesc ca, metodologia din ordinul sus mentionat prevede la art.36 ca ,Pe parcursul elaborarii propunerilor este recomandata consultarea publicului asupra evolutiei acestora, astfel incat sa fie argumentate beneficiile aduse in interes public si sa fie preintampinate eventua/e dezacorduri sau contestari". Aspecte ignorate de autoritatea administrativa, prin arhitectul sef Dan Petre	R78337/30.03.2026 1. Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, in planul anexat am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ. Conform procedurii, am urmat toți pașii în colaborare cu Primăria Constanța și cu Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța. (SPIT) împreună s-au ocupat de identificarea proprietarilor din vecinătatea zonei vizate de documentație. Metodologia de informare a populatiei a fost facuta conform legii 350/2001, iar pentru etapa I – Pregatirea si anuntarea intentiei nu se notifica locuitorii din zona de studiu, iar anuntul s-a facut regulamentul si putea fi consultat atat pe site-ul

<p>Leu cat si de societatea ce elaboreaza documentatia tehnica.</p> <p>2.Mai mult decat atat la intalnirea organizata de autoritatea administrative, arhitectul societatii KUB Atelier SRL, a mentionat ca, in cadrul dosar nr. 7871/118/2023 prin care s-a anulat PUZ Palazu Mare, a fost anulata si Hotararea de Consiliul Local din anul 2018 ce prevedea reglementari urbanistice in acea zona.</p> <p>- Prin hotararea atacata si anulata in februarie 2025, au fost anulati indici urbanistici exemplu (POT si CUT) ce depaseau valorile prevazute in documentatiile de urbanism anterioare, iar in prezent zona studiata urmeaza sa fie incadrata intr-o alta unitate teritoriala de referinta, mai mare decat cea anulata prin decizia civila nr.157 din dosar nr. 7871/118/2023, in dezacord cu regimul predominant al zonei.</p> <p>- Nicaieri, in actele si inscrisurile care au stat la baza elaborarii PUZ propus nu se face nici cea mai mica referire, la motivele sau necesitatea de schimbare a regimului zonei, fata de Hotararea de Consiliul Local din anul 2018, pe care beneficiarii au avut-o la dispozitie pana in februarie 2025. Autoritatea administrativa nu poate in putere proprie si neargumentat,sa aprobe derogari de la regimul urbanistic instituit tot de catre autoritate prin PUG fie el si expirat, doar pentru ca are aceasta competenta, cu atat mai mult nu poate fi permis unor persoane fizice si/sau juridice sa propuna acest lucru.</p> <p>3.Parcela studiata este situata si urmeaza sa se invecineze intre alte constructii individuale 'unifamiliale (ex. strada Alexandria) sau colective mici, intr-un cartier relativ recent dezvoltat ' intr-o zona asezata urbanistic si ar trebui sa contina reglementari urbanistice proprii, fara a fi impuse valori maxime de indicatori urbanistici.</p> <p>4.Totodata va solicitam sa observati ca, in vecinatate sa afla in discutii mai multe documentatii PUZ, in lucru unele avansate spre aprobare in acelasi sens cu cel din prezenta cauza,(un exemplu fiind PUZ - PALAZU MARE) astfel ca, PUZ-ul in discutie nu s-ar putea excepta de caracterul unitar al zonei de locuinte individuale si colective mici. Mai mult decat atat, in cadrul discutiilor si intalnirilor avute cu autoritatile administrative, acestea au promis in anul 2025 ca, nu vor fi implementate alte documentatii de urbanism pana la finalizarea a trei mari obiective Blv Madrid: Blv Amsterdam si Pasajul de la intersectia Blv Tomis cu Blv Aurel Vlaicu.</p> <p>- In prezenta documentatie observam total contrariu, la ceea ce a afirmat autoritatea administrativa iar planul topografic vizat de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara - O.C.P.I Constanta la data intalnirii din 11 februarie 2026 ce ati omis sa</p>	<p>Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panoul. Deasemenea, sesizarile puteau fi transmise pe adresa de e-mail a Primariei, asa cum a fost specificat in anunt. si Etapa II - Consultarea populatiei unde au fost transmise toate documentele catre Primăria si SPIT pentru a se putea notifica proprietarii din vecinatate, ulterior dupa validare documentatia a fost iar publicat anuntul, s-a facut regulamentul si putea fi consultat atat pe site-ul Primariei, cat si la fata locului, unde a fost montat panou , iar metodologia a fost urmata conform legii, enuntate mai sus.</p> <p>S-a atașat planul cu limita întregului teritoriu Palazu Mare in comparatie cu zona de studiu a acestui P.U.Z., identificat in Tomis Plus.</p> <p>2. Această documentație P.U.Z. reglementează doar zona s-a de studiu, nu întreaga suprafață a Cartierului Palazu Mare, menționăm că pentru zona studiată acești indicatori de înălțime există deja, terenul fiind reglementat anterior prin documentațiile avizate prin PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023.</p> <p>3. Atașat in planul de mai sus se regăsește limita întregului teritoriu Palazu Mare in comparatie cu zona de studiu a acestui P.U.Z.marcată cu rosu regasit in Tomis Plus, unde se poate observa că în vecinătatea sa se află blocuri cu un regim de înălțime ridicat edificate prin PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023. si terenuri libere, nu sunt indentificate locuinte unifamiliale.</p> <p>4. Documentatia de fata are o zona de studiu restransa, nu cuprinde intregul teritoriu al documentatiei PUZ Palazu Mare, documentația PUZ Palazu Mare (este inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) reglementeaza si detaliaza zonele indicate de dumneavoastra.</p> <p>Regula de a nu permite elaborarea de documentatii ori de eliberarea autorizatiilor de construire se rezuma la Cartierul Palazu Marea, zona delimitata de DN2A si Lac pentru Cartierul Tomis nu au existat aceste constrangeri, zona din care face parte acest PUZ</p> <p>Pentru prezenta documentație a fost obținut avizul din partea OCPI, in absența acestuia, documentația supusă analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază, piesele desenate sunt realizate în sistem de coordonate Stereo 70.</p> <p>Traseul Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, in planșa de reglementări (proponeri) sunt prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact.</p> <p>5. Ce tine de aceasta documentatie prezentata au fost deja făcute demersuri și au fost cedate suprafețe de teren de către proprietari. Dacă verificați portalul eTerra al OCPI, se poate observa că au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulațiilor. Acestea au rezultat în baza unor reglementări aprobate anterior,</p>
--	---

<p>depuneti in anexa documentatiei, prezinta un drum de acces de importanta zonala care face legatura parcelei cu orasul, Blv Madrid; Blv Amsterdam, drumuri /bulevard ce nu exista in realitate nici acum si nu va exista nici in momentul prezentarii proiectului de H.C.L privind aprobarea puzului. Stadiul acestor doua obiective majore, din cele 3 prezentate le obsevati in plansele foto anexate.</p> <p>- Astfel, prezentarea documentatiei dumneavoastra este nelegala, tiind bazata pe o documentatie ce contine date nereale, respectiv pe un plan topografic sau cadastral neactualizat.</p> <p>- Deasemenea, vazand argumentele "pro PUZ" ale Domnului Primar Vergil Chitac in cadrul emisiunii la postul local de televiziune Dotto TV din data de 18.02.2026 doresc sa atrag atentia ca, in zona respectiva fostele autoritati administrative au aprobat PUZ-uri cu utilizarea exces de putere, prin incalcarea drepturilor si intereselor proprietarilor si /ocuitoari/or din zona, iar instanta de contencios administrativ a sanctionat acest /ucru.</p> <p>5.La dezbaterea initiata, arhitectul societatii KUB Atelier SRL, a prezentat mai multe aspecte pro dezvoltare a zonei, dar el putin doua prezinta semne de indoiala si pot fi descrise doar scriptic (pe planuri).</p> <p>O prima afirmatie a domnului arhitect, ce a comunicat celor prezenti ca, beneficiarii vor suporta investitia largiri strazilor, inclusiv acolo unde este cazul, vor despagubii pe cei afectati de aceste retrageri laterale . Hotararea de Guvern nr. 590/23.06.2010 privind declansarea procedurilor de expropriere, prevede cu totul altceva, pentru cauza de utilitate publica a imobilelor proprietate privata situate pe amplasamentul lucrarii de interes public local, se va ocupa Consiliul Local si municipiul Constanta. Sunt aceste lucrari de retrageri laterale, lucrari de interes public sau sunt de interes privat, avand in vedere ca, in zona mai multe persoane fizice private au initiat un puz privat.</p> <p>-Va rog, sa-mi comunicati, incadrarea juridica a celor afirmate de arhitectul societatii KUB Atelier SRL, mai mult decat atat, strazile supuse spre a fi marite capacitatile retelei nu au dimensiunea reala, in fapt, dar prezinta dimeniuni scriptice ce sunt indreptate sa preia traficul spre blv Tomis, nu Blv Madrid deoarece, acesta nici nu exista . Deci ne intoarcem la plan topografic sau cadastral neactualizat.</p> <p>6.Lipsa studiului de circulatie ,reglementat ca studiu de fundamentare in sectiunea 3.1.1 din Ghidul GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al MLPAT, va conduce la aprobarea unor reglementari urbanistice fara evaluarea capacitatilor retelei stradale din zona , a intersectiilor, dar si a impactului asupra traficului local,</p>	<p>care au produs deja efecte prin documentatiile cadastrale întocmite</p> <p>Pe plan am trasat doar o parte din aceste viitoare strazi cu lini punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri si am indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid., toate aceste zone avand ca scop diversificarea circulatiei in zona.</p> <p>6. Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație în absența acestuia, documentația supusa analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază.</p> <p>7. Am mentionat si in cadrul sedintei ca numarul de apartamente / imobile poate fi influentat de viitoare autorizatii de construire care prin natura lor respecta reglementarile stabilite prin prezenta documentatie si ramane in responsabilitatea lor sa raspunda conceptului, cerintelor proprietarilor posibilitatilor structurale etc, lucruri care influenteaza in mod direct numarul apartamentelor si imobilelor.</p> <p>Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuiesc asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, conform H.C.L. nr.113 din 27.04.2017</p> <p>Studiul de circulație există, fapt confirmat de avizul de circulație în absența acestuia, documentația supusa analizei nu ar fi putut avansa în actuala fază. Caracteristica dominantă a zonei a fost deja definită și aprobată prin documentațiile anterioare, respectiv PUZ HCL 76/2019, PUZ HCL 14/2022 și PUZ HCL 280/2023. Indicatorii urbanistici, funcțiunile și conceptul acestora au produs deja efecte juridice, iar documentația actuală păstrează aces concept. Având în vedere că vecinătățile și construcțiile existente în zona de studiu au fost edificate în baza acestor reglementări, prezentul proiect asigură continuitatea conceptului urbanistic al zonei.</p>
--	--

	<p>generand astfel,riscuri de congestie, poluare si afectare a accesului la imobilule proprietatea noastra, cum de fapt se si intampla dovedim aceste aspecte prin planse foto.</p> <p>7.A doua afirmatie a fost ca, pe parcela supusa puzului privat pot fi edificate in viitor aproximativ, 20.000 mii de apartamente, cu un numar minim de 450 locuri de parcare, iar din interiorul puzului vor circula un minim de 450 autoturisme.</p> <p>Atrag atentia ca, cifrele prezentate nu se regasesc in documentatie si nu au nici o sustinere documentata, deoarece dupa cum cunoasteti, orasul nostru nu are dezvoltata o strategie a mijloacelor de transport, pentru a prelua si circula populatia in cartiere noi formate.</p> <p>Fata de cele mai sus prezentate va rog sa observati ca, cele prezentate sunt lucruri reale, iar elaboratorul societatii KUB Atelier SRL nu a analizat nici constructiile existente pe parcela,dar si cele invecinate astfel, omitand sa mentioneze premisele de integrare urbanistica, care ar fi trebuit sa faca obiectul de reglementare al viitorului PUZ.</p> <p>Va solicit, analizarea actelor normative semnalate ce au fost incalcate, elaborarea unor documentatii reale, nu nereale, cum a fost cea prezentata, pentru ca acesta sa poata fi integrata in viitorul PUZ Palazu Mare, cum doreste autoritatea administrativ locala in speta, Consilul Local al municipiului Constanta.</p>	
<p>42760 din 23.02.2026 formulată de Mirela Tocea</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1.Numarul de locuinte din zonele nou dezvoltate de o parte si cealalta a Bd. Tomis, de la bd. Aurel Vlaicu pana la Ovidiu, a crescut constant in ultimii ani, inasa administratia locala nu a facut absolut nimic in ceea ce priveste infrastructura acestei zone. Doar promisiuni facute in campanii electorale. Locuim in Palazu Mare de 5 ani si, intrucat petrec din ce in ce mai mult timp in trafic, ma ingrijoreaza faptul ca in afara de aparitia de blocuri de locuinte, unele total iesite din decor, inghesuite pe loturi de teren mici, cu locuri de parcare insuficiente, fara spatii verzi (toate autorizate de primarie), nu am vazut absolut nimic facut de primarie pentru dezvoltarea echilibrata a acestei zone, pentru ca infrastructura sa tina pasul cu dezvoltarea imobiliara.</p> <p>Nu avem nimic impotriva dezvoltarii imobiliare, atat timp cat nu sunt incalcate regulile de urbanism si nu este afectata negativ calitatea vietii locuitorilor. Insa responsabilitatea primariei este Dezvoltarea urbana, care presupune o viziune pe termen lung care abordează integrat transport, locuințe, servicii, mediu, social, totul în scopul creșterii calității vieții locuitorilor unui oraș. Dezvoltarea imobiliară trebuie sa fie subordonata dezvoltării urbane și nu invers.</p>	<p>R78352/30.03.2026</p> <p>1.Documentația de față este o inițiativă a proprietarilor terenurilor analizate și nu a Primăriei Constanța, documentația PUZ Palazu Mare (inițiată de Primăria Constanța și întocmită de către societatea Agorapolis SRL) și este un proiect distinct, cu care se face o confuzie, in planul anexat am marcat cu contur roșu zona de reglementare specifică prezentului PUZ.</p> <p>In cadrul documnetatiei PUZ se propune un spatiu verde dedicat identificat cu simbolul 'V'. Mai mult raportul prevăzut în această documentație între suprafața construită și spațiul liber este echilibrat prin stabilirea unui POT de 50%, construcțiile vor ocupa doar jumătate din teren. Comparativ cu alte zone ale municipiului Constanța, acest raport este unul optim, asigurând o densitate controlată și o calitate sporită a locuirii.</p> <p>Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuiesc asigurate se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, conform H.C.L. nr.113 din 27.04.2017.</p> <p>Prezenta documentație de urbanism continuă conceptul de dezvoltare stabilit prin documentația anterioară și menține coeficienții urbanistici care au produs deja efecte juridice și materiale, aspect vizibil prin imobilele edificate în imediata vecinătate.</p>

	<p>In Constanta, din pacate, deocamdata pare a fi invers.</p> <p>2. In urma aprobarii PUZ-ului mentionat in subiect, numarul de apartamente va creste si mai mult, cu impact major in primul rand asupra traficului rutier. Specialistii in urbanism din cadrul Primariei Constanta considera ca este oportuna autorizarea de constructii colective cu numar mare de unitati locative, inainte de a se pune in practica solutiile promise pentru ameliorarea traficului, respectiv Bd. Madrid si pasajul de la intersectia Bd. Tomis cu Bd. Aurel Vlaicu?</p> <p>3. Cu privire la prezentul PUZ, nu am vazut nici un fel de document sau informare cu date concrete, care sa arate ca s-a facut o analiza a impactului dezvoltarii imobiliare asupra intregii zone, nu doar a celei reglementate prin acest PUZ. La dezbaterile din 11.02.2026 am inteles ca nu a participat nici un reprezentant al primariei care sa poata raspunde la intrebarile legitime ale locuitorilor, iar reprezentantii initiatorilor acestui PUZ nu au avut raspuns clar la multe intrebari.</p> <p>4. Cate apartamente urmeaza a se construi in zona ce face obiectul PUZ-ului mentionat in subiect, tinand cont de suprafata parcelor si indicatorii de urbanism ai fiecărei parcele (POT, CUT, regim de inaltime)?</p> <p>5. Plecand de la numarul de apartamente si numarul de autovehicule, s-a analizat care va fi impactul asupra traficului rutier? Daca s-a facut aceasta analiza, care sunt concluziile?</p> <p>6. In prezent intersectia bd. Tomis cu Aurel Vlaicu este singura cale de acces spre spitale, scoli, gradinite, licee, universitate si alte institutii de utilitate publica din oras. Se promite ameliorarea traficului prin construirea unui pasaj la intersectia Bd. Tomis cu Bd. Aurel Vlaicu. Care este termenul de realizare si in ce stadiu este acest proiect?</p> <p>7. Bd. Madrid este artera principala de acces in zona ce face obiectul acestui PUZ. Cand va fi circulabil acest bulevard si in ce stadiu este acum? Locuitorii din Tomis Plus asteapta de mult timp acest bulevard ...</p> <p>8. Legat de problema reala pe care o reprezinta traficul rutier la anumite ore (generat in mare parte de frecventarea scolilor si gradinitelor din oras de catre copiii din cartierele situate intre bd. Aurel Vlaicu si Ovidiu): s-a facut o analiza, impreuna cu alte institutii abilitate, a oportunitatii infiintarii de gradinite si crese publice in zona? Si poate chiar a unei scoli publice. Daca s-a facut, care sunt concluziile?</p> <p>9. Ce alte masuri are in vedere primaria pentru a rezolva problemele ridicate de locuitorii din aceasta zona: infrastructura deficitara, lipsa gradinite, scoli, parcuri, acces la malul lacului si altele, semnalate de multi locuitori.</p>	<p>2. Ce tine de aceasta documentatie prezentata au fost deja făcute demersuri și au fost cedate suprafețe de teren de către proprietari. Dacă verificați portalul eTerra al OCPI, se poate observa că au fost rezervate trupuri de teren dedicate circulațiilor. Acestea au rezultat în baza unor reglementări aprobate anterior, care au produs deja efecte prin documentațiile cadastrale întocmite</p> <p>Pe plan am trasat doar o parte din aceste viitoare strazi cu linii punctate zonele de teren rezervate pentru drumuri si am indicat trupul de teren dedicat pentru Bd. Madrid., toate aceste zone avand ca scop diversificarea circulatiei in zona.</p> <p>Aprobarea acestor documentatii, care detaliază propunerile, dimensiunile și gabaritele bulevardelor, au rolul de a institui un mecanism de control asupra zonei pe viitor, chiar dacă situația actuală din teren este diferită. Astfel, orice inițiator care va dori să construiască va fi obligat să respecte rezervarea de teren necesară realizării circulațiilor propuse, conform gabaritelor reglementate.</p> <p>3. Documentația PUZ a fost întocmită în conformitate cu legislația în vigoare și a inclus studiile de specialitate necesare ce analizează impactul obiectivului asupra funcționării zonei adiacente, respectând indicatorii urbanistici aprobați anterior și avizele de la deținătorii de rețele</p> <p>Procedura de informare și consultare a publicului s-a desfășurat conform legii și regulamentului local. Etapele (pregătirea, anunțarea intenției, consultarea) au fost monitorizate de Primăria Constanța, care a asigurat notificarea proprietarilor din vecinătate prin intermediul SPIT, reprezentanții inițiatorului au fost prezenți pentru a oferi clarificări tehnice, iar toate întrebările ridicate în cadrul dezbaterii cat si observatiile transmise prin email au fost consemnate si vor primi răspuns scris.</p> <p>4. Am mentionat si in cadrul sedintei ca numarul de apartamente / imobile poate fi influentat de viitoare autorizatii de construire care prin natura lor respecta reglementarile stabilite prin prezenta documentatie si ramane in responsabilitatea lor sa raspunda conceptului, cerintelor proprietarilor posibilitatilor structurale etc, lucruri care influenteaza in mod direct numarul apartamentelor si imobilelor.</p> <p>5. Asa cum am mentionat anterior prin documentatia de fata au fost rezervate suprafete de teren pentru viitoarele strazi..</p> <p>6. Bulevardul Tomis, nu este reglementat prin acest PUZ, detaliile tehnice marime si forma Bd. Tomis este reglementat prin proiectul „Actualizare PUZ Palazu Mare”, realizat de firma de proiectare Agorapolis SRL (plansa si propunerile se pot consulta pe site-ul primariei)</p> <p>Doar Primăria poate răspunde referitor la detaliile privind termenele de realizare și bugetele aferente acestor investitii.</p> <p>7. Traseul Bulevardului Madrid a fost preluat și transpus în planșe respectând întocmai proiectul aprobat, in planșa de reglementări (propuneri) sunt</p>
--	---	---

	<p>10. Avand in vedere "istoricul" dezvoltarii urbane din Constanta, este de inteles scepticismul locuitorilor cu privire la planuri si promisiuni facute de primarie sau dezvoltatori imobiliari.</p>	<p>prezentate viitoarele soluții pentru zonă, astfel încât să poată oferi suportul necesar pentru viitoarele autorizații de construire.</p> <p>Mai mult, bulevardul este reprezentat în forma propusă pentru ca proprietarii de terenuri din imediata vecinătate să poată ceda teren raportat la suprafața afectată, în lipsa unei propuneri clare atât autoritățile cât și proprietarii nu ar putea cunoaște traseul exact.</p> <p>8. Funcțiunile de învățământ sunt incluse în utilizările admise ale documentației, acestea putând fi realizate atât de către investitori privați, cât și de către Primăria Constanța, în limita fondurilor disponibile.</p> <p>9. Primaria prin aprobarea acestor documentații, care detaliază propunerile, dimensiunile și gabaritele strazilor au rolul de a institui un mecanism de control asupra zonei pe viitor, chiar dacă situația actuală din teren este diferită. Astfel, orice inițiator care va dori să construiască va fi obligat să respecte rezervarea de teren necesară realizării circulațiilor propuse ori altor funcțiuni, documentatia de fata are o suprafata restransa de reglementare si nu ajunge pana la malul lacului, ea se regaseste in Tomis Plus.</p> <p>10. Solicitarea dumneavoastră va fi transmisă Primăriei spre analiză.</p>
--	--	--

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă cu informarea
și consultarea publicului,
insp. Georgiana Ștefania Terciu