



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal "Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii unui ansamblu rezidențial"

INIȚIATOR: GHIURAL EXIMP SRL.

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

Etapa pregătitoare

În data de 24.07.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "Introducere în intravilan pentru dezvoltare zona de productie, depozitare, comert en gross, servicii, birouri", depunând anunțul de intenție nr.142307 din data 24.07.2024, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (24.07.2024 – 29.07.2024), conform solicitării nr.142337 din data de 24.07.2024.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 110160 din data de 08.05.2026, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 110203/08.05.2026 pentru o perioadă de 25 zile (08.05.2026 – 02.06.2026), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.



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

Conform anunțului 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).

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

Au fost transmise 30 de notificări 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. 85285/06.04.2026, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T40094/16.04.2026.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică programată în data de 21.05.2026, interval orar 11⁰⁰-12⁰⁰, au fost prezenți: 1 reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu și 1 reprezentant elaborator Arh. Ignis Duvagi, 5 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 122277/21.05.2026.

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 ALL ARHITECTURA 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 Arh. Ignis Duvagi, 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 – ALL ARHITECTURA SRL
166783 din data 29.08.2024 formulată de Etem Ergean	Se prezintă următoarele: Conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 493/13.04.2005, subsemnatul are calitatea de proprietar al imobilului teren extravilan - categoria de folosință arabil, tarla 114, parcela A1060/14 în suprafață de 42.000 mp. Imobilul are nr. cadastral 103967 și Carte Funciară nr. 206797. In această calitate, sesizează următoarele aspecte: Potrivit Anexei 1 la AO nr. 7784/2024, Zona de studiu, cu avize de oportunitate PUZ - PUD 2024 - 5207, se suprapune pe o suprafață a terenului proprietatea subsemnatului, astfel cum reiese din planurile puse la dispoziție de instituția dumneavoastră pe site-ul primăriei, pe care le anexez. Această suprapunere reiese și din Anexa 2 la la AO nr. 7784/2024. Mai mult, din planul cu piese desenate existent în Anunț, reiese în mod evident această suprapunere, întrucât în terenul proprietate subsemnatului, sunt	R166783/23.09.2024 In calitate de elaborator al documentației, comunică următoarele clarificări și mențiuni asupra sesizărilor, în ordinea în care au fost enunțate, cu mențiunea că nu se poate referi decât la aspectele legate de urbanism: 1.Pe terenul descris ca fiind proprietatea dlui Etern Ergean, este estimată o dezvoltare a tramei stradale, fără însă ca PUZ să o impună. PUZ nu face modificări în privința terenului, nu îl reglementează în vederea construirii, nu propune lotizare și nu propune introducerea în intravilan a acestuia. RLU aferent PUZ nu face referire la cele de mai sus. pentru terenul d-ului Etern Ergean. 2.Se vor clarifica suplimentar pe planșa de reglementări și în memoriul PUZ aspectele de mai sus. în cadrul consultării CTATU prealabilă emiterii avizului arhitectului șef, voi



	<p>prevăzute propuneri având ca obiect căi acces (drumuri). Raportat la cele prezentate și în conformitate cu prevederile Constituției României, potrivit căroră, dreptul de proprietate este inviolabil, mă opun intenției de elaborare PUZ - introducere în intravila a suprafeței de teren ce se suprapune cu terenul proprietatea subsemnatului. In concluzie, solicită a se lua act de cele prezentate și a se dispune modificarea propunerilor aferente PUZ, în ceea ce privește suprafața de teren afectată. In cazul în care, nu vor fi luate măsuri în vederea actualizării propunerilor PUZ, mă voi adresa instanțelor de judecată competente în vederea respectării dreptului de proprietate al subsemnatului.</p>	<p>supune atenției sesizarea primită, urmând să actualizez din nou documentația, dacă e cazul, pe baza recomandărilor sau solicitărilor primite de la CTATU și arhitectul șef.</p>
<p>119667 din data 19.05.2026 formulată de Zaharia George, Tanase Cartale, Tirna Dan, Jianu Valentin, Enache Irina, Zaharia Mircea, Zaharia Catalina</p>	<p>Se prezinta urmatoarele: În calitate de proprietari a loturilor propuse pentru introducere in intravilan, prezinta urmatoarele propuneri / susțineri cu privire la dezbateră publică din data de 21.05.2026 referitor la proiectul: „Plan Urbanistic Zonal - Introducere în intravilan și reglementare urbanistică în vederea construirii unui ansamblu rezidențial”, amplasat pe teritoriul cuprins între De1034, De1070, limita intravilan și NR.CAD. 255357, având ca inițiator societatea GHIURAL EXIMP S.R.L. 1. Sunt de acord cu intrarea in intravilan si parcelarea loturilor vizate. Va rog sa luați in considerare aceste opinii in cadrul procesului de avizare.</p>	<p>R130034/29.05.2026 Referitor la: PUZ - INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE URBANISTICĂ ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI ANSAMBLU REZIDENȚIAL inițiat de Ghiural Eximp SRL, în zona delimitată conform avizului de oportunitate 77824/26.04.2024, de De 1034, parcela cu nr. cad. 255357, De 1070 și limita intravilan și adresa înregistrată cu nr. 119667 din 19.05.2026, a d-lui George Zaharia, Tănase Cartale, Tirna Dan, Jianu Valentin, Enache Irina, Zaharia Mircea, Zaharia Cătălina, în calitate de elaborator al documentației, am luat act de susținerea PUZ din partea dvs.</p>
<p>121236 din data 20.05.2026 formulată de Etem Ergean</p>	<p>Se prezinta urmatoarele: Conform Contractului de vânzare cumpărare autentificat cu nr. 493/13.04.2005, subsemnatul am calitatea de proprietar exclusiv al imobilului teren extravilan – categoria de folosință arabil, tarla 114, parcela A 1060/14 în suprafață de 42.000 mp. Imobilul are nr. cadastral IE 206797 și Carte Funciară nr. 206797. în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și al Legii nr. 52/2003 privind transparența</p>	<p>R130037/29.05.2026 1. Se va consemna în memoriul PUZ contestația și opoziția fermă a d-lui Ergean Etern. 2. Zona de studiu care include terenul IE 206797 aflat în proprietatea lui Etern Ergean, a fost stabilită prin avizul de oportunitate nr. 77824/26.04.2024.</p>



	<p>decizională în administrația publică, formulez, în termen 08.05.2026 - 02.06.2026, prezenta:</p> <p>CONTESTAȚIE și OPOZIȚIE FERMĂ depusă în cadrul procedurii de consultare publică declanșată prin Anunțul de Consultare din 08.05.2026, având ca obiect "Teritoriu cuprins între De 1034, De 1070, și limita intravilan și nr. cad. 255357" împotriva Propunerii Preliminare de Plan Urbanistic Zonal (PUZ) inițiat de societatea GHIURAL EXIMP S.R.L., proiect ce vizează introducerea în intravilan și reglementarea terenurilor pentru realizarea unui ansamblu rezidențial.</p> <p>În urma consultării Propunerii Preliminare de Plan Urbanistic Zonal (PUZ), am identificat că în cadrul limitelor teritoriul ce face obiectul propunerii preliminare se regăsește inclus imobilul - teren extravilan al cărui proprietar sunt așa cum l-am identificat și mai sus. De asemenea, precizez că imobilul - teren extravilan al cărui proprietar sunt se învecinează (la EST) cu imobilul - terenul extravilan al societății GHIURAL EXIMP S.R.L.</p> <p>Din analiza documentației rezultă că propunerea celor 3 (trei) drumuri de acces prin amplasare afectează suprafața terenului al cărui proprietar sunt, din care - un drum este amplasat pe întreaga latură vestică a proprietății subsemnatului; - 2 drumuri îmi întretaie transversal terenul deținut.</p> <p>Subliniez faptul că propunerea unor drumuri pe proprietatea mea îmi produce un prejudiciu semnificativ, atât din punct de vedere patrimonial, cât și din perspectiva dezvoltării viitoare a terenului. Prin prezenta, vă solicit reconfigurarea proiectului PUZ, prin eliminarea totală a oricăror trasee de drumuri, străzi, servituți sau rețele de utilități propuse pe suprafața terenului aflat în proprietatea mea privată. Consider că includerea unor astfel de propuneri în cadrul documentației inițiate de societatea GHIURAL EXIMP S.R.L., spre aprobare reprezintă o atingere abuzivă adusă dreptului meu de proprietate, întrucât inițiatorul proiectului nu deține niciun drept real, acord, servitute sau alt temei juridic care să îi permită să propună ori să configureze căi de acces pe terenul meu. Terenul în cauză reprezintă un activ</p>	<p>3. Se va clarifica în etapele următoare faptul că pe terenul menționat nu sunt propuse drumuri. La dezbaterea publică din data de 21.05.2026 am explicat că drumurile la care se face referire sunt doar o estimare, cum este și menționat în legendă, și nicidecum o propunere de reglementare sau propunere de perspectivă. În consecință, proprietatea nefiind „ciopârțită” de trasarea unor drumuri, nu are sens abuzul menționat.</p> <p>4. Nici în etapa inițierii PUZ, nici în prezent nu a fost vorba de afectarea vreunei proprietăți, altele decât cele pentru care s-a solicitat lotizarea de către proprietarii înșiși, prin trasarea de drumuri. Acest fapt rezultă clar din propunerea de RLU pusă la dispoziția publicului care face referire exclusiv la terenurile din UTR 1 și UTR 2, celelalte terenuri, printre care se află și IE 206797, menținându-și situația în care se află, din punct de vedere al integrității, utilizării, categoriei de folosință, construibilității și caracterului extravilan.</p>
--	--	---



	<p>valoros, iar afectarea unei suprafețe considerabile pentru realizarea unor căi de acces în beneficiul proiectului altor proprietari, diminuează în mod direct valoarea și utilitatea economică a proprietății mele. Propunerea de proiect constituie o încălcare gravă a Dreptului de Proprietate Privată (Art. 44 din Constituție și Art. 555 Cod Civil). Proprietatea privată este inviolabilă, garantată și ocrotită de Constituția României și de Convenția Europeană a Drepturilor Omului (Protocolul 1). Prin trasarea a două drumuri care îmi „ciopârțesc” și fragmentează lotul în bucăți inutilizabile, mi se anulează dreptul de a folosi și de a dispune liber de propriul bun. Proiectul imobiliar în cauză este o afacere strict privată, cu scop comercial. Un investitor privat GHIURAL EXIMP S.R.L, nu are dreptul legal de a-și configura amprenta stradală și obligațiile de acces pe terenul vecinilor, pentru a-și maximiza propriul profit. Primăria Constanța nu poate aproba un act administrativ (HCL) care servește interesele financiare ale unei firme private în detrimentul drepturilor legitime ale unui cetățean. Trasarea abuzivă a drumurilor prin mijlocul proprietății mele distruge definitiv potențialul economic și urbanistic al terenului. Prin fragmentarea lotului în sub-parcele rezultate din intersecții, suprafețele rămase devin neconstruibile din cauza retragerilor obligatorii impuse de Codul Civil și de regulamentele de urbanism. Practic, prin semnătura Arhitectului-Șef, terenul meu este transformat într-o masă de pământ inutilizabilă.</p> <p>Faptul că aceste drumuri sunt prezentate drept simple „propuneri de perspectivă” nu înlătură caracterul nelegal și prejudiciabil al includerii lor în planurile urbanistice aferente proiectului respectiv. O asemenea reprezentare crează aparența existenței unui acord al subsemnatului sau a unei disponibilități privind afectarea terenului meu pentru deservirea altor proprietăți, aspecte care nu au fost obținute niciodată.</p> <p>Solicita respingerea propunerii preliminare a PUZ-ului în forma actuala si obligarea proiectantului/initiatorului de a recalcula și redesena caile de acces exclusiv pe terenul deținut de firma GHIURAL EXIMP S.R.L.</p> <p>Precizez în mod expres că: *Nu mi-am exprimat niciodată acordul pentru</p>	
--	--	--



	<p>realizarea, propunerea sau rezervarea unor drumuri pe proprietatea subsemnatului; *Nu există niciun act juridic prin care să fi transmis vreun drept de folosință ori servitute în favoarea inițiatorului proiectului; *Mă opun categoric includerii terenului meu în orice documentație urbanistică ce urmărește deservirea altor investiții private în dauna mea.</p> <p>Mai mult decât atât, doresc să subliniez faptul că intenționez ca, într-un viitor apropiat, să dezvolt la rândul meu un proiect imobiliar pe această proprietate. Prin urmare, orice propunere unilaterală privind amplasarea unor drumuri pe terenul meu afectează în mod direct posibilitățile mele de dezvoltare, configurația viitoare a proiectului propriu și exercitarea deplină a dreptului de proprietate. Menționez că această Propunere preliminară de Plan Urbanistic Zonal a fost inițiată și în anul 2024, când de asemenea am sesizat Primăria Municipiului Constanța și Compartimentul de Planificare Urbană (doamnei Inspector - SIMINA STĂICULESCU) exprimându-mi și atunci dezacordul față de o astfel de propunere, opoziție care a fost înaintată arhitectului firmei private.</p> <p>Potrivit răspunsului formulat de firma de arhitectură ALL Arhitectura, prin arhitect Ignis Duvagi, se precizează că aceste „propuneri pentru viitor\ ”se vor clarifica suplimentar pe planșa de reglementări și în memoriul PUZ\ ”... urmând să actualizez din nou documentația”.</p> <p>Se pare că după doi ani de "analiză" firma de arhitectură ALL Arhitectura, deși a liat cinoștință de opoziția mea, nu a dat curs acesteia. Practic actuala propunere de PUZ este identică cu cea din 2024 Iară a ține cont de prevederile legale invocate, drept pentru care revin cu prezenta opoziție pe care mi-o mențin, întrucât se încălcă grav dreptul de proprietate al subsemnatului.</p> <p>Subliniez că simpla includere a acestor trasee în documnetafia urbanistică este de natură să producă prejudicii cu consecințe juridice și urbanistice asupra proprietății mele.</p> <p>În cazul în care, nu vor fi luate măsuri în vederea actualizării propunerilor PUZ, mă voi adresa, instituțiilor competente,</p>	
--	--	--



	<p>instanțelor de judecată în vederea respectării dreptului de proprietate al subsemnatului.</p> <p>În concluzie, solicit expres:</p> <ol style="list-style-type: none">1. NEAPROBAREA DOCUMENTAȚIEI în forma actuală, atâta timp cât aceasta conține elemente proiectate pe proprietatea mea, chiar dacă acestea sunt la nivel de propunere;2. SĂ SE IA ACT DE OPOZIȚIA MEA fermă față de orice planificare urbanistică ce afectează terenul meu;3. Comunicarea, în cel mai scurt timp posibil, la adresa de email pinciol4@yahoo.com în scris a măsurilor dispuse în urma prezentei petiții, (cerință în conformitate cu Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public)	
--	---	--

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