



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: "Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru creșterea competitivității societății AL PROMT SRL", Zona Bd. I.C. Brătianu, Nr.900, sola 99, Parcela A903/35**

**BENEFICIAR: AL PROMT SRL**

**ELABORATOR: aArchitecture STUDIO SRL**

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

În data de 22.05.2026 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind "Planul Urbanistic de Detaliu pentru creșterea competitivității societății AL PROMT SRL", Zona Bd. I.C. Brătianu, Nr.900, sola 99, Parcela A903/35, depunând anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD nr.123554 din data 22.05.2026 însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (22.05.2026 – 06.06.2026) conform solicitării nr. 123554/22.05.2026.

#### **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 - rubrica Dezbateri publice pe teme de urbanism – pozitia 1116).

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

Au fost emise 17 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.

#### **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. 112370/11.05.2026, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, transmise prin adresa R-T49380/14.05.2026.

## 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 2 sesizări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

### 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 au fost înaintate prin e-mail către aArchitecture STUDIO SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Detaliu, spre a fi analizate și în vederea formulării unui răspuns argumentat din punct de vedere tehnic.

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Raspunsul elaboratorului PUD – <b>aArchitecture STUDIO SRL</b>
129169 din 28.05.2026 formulata de FLORIN COCOTA pentru S.C. Italinox Romania S.R.L,	In calitate de proprietar al parcelei cu nr. A903 /80, Tarla 99, prezinta urmatoarele: - daca prin amenajarea noului drum, strada Septimius Severus, veti intra pe terenul nostru și pe ce distanta de la limita actuala a parcelei. Va intrebam pentru ca dorim sa ne explicati daca veti face o expropriere, in vederea stabilirii eventualelor conditii.	R141978/12.06.2026 Referitor la întrebările adresate de domnul Florin Cocota în adresa cu numărul 129169, vă facem cunoscute următoarele aspecte în calitate de proiectant general și elaborator al proiectului „ ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CREȘTEREA COMPETITIVITĂȚII SOCIETĂȚII AL PROMT S.R.L.” inițiat la cererea AL PROMT S.R.L. în calitate de beneficiar. Referitor la solicitarea dumneavoastră privind amenajarea/lărgirea drumului identificat ca strada Septimius Severus și eventuala afectare a parcelei A903/80, Tarla 99, vă transmitem următoarele clarificări. Documentația pe care o elaborăm are ca obiect exclusiv Planul Urbanistic de Detaliu pentru terenul proprietatea AL PROMT S.R.L., identificat cu numărul cadastral 203749, situat în municipiul Constanța, zona Bd. I.C. Brătianu, nr. 900, sola 99, parcela A903/35. Drumul la care faceți referire nu este propus pentru prima dată prin documentația noastră P.U.D., ci este preluat din reglementările urbanistice aprobate anterior, respectiv din PUZ-ul aprobat prin HCL Constanța nr. 319/20.11.2012. Prin această documentație urbanistică anterioară, drumul existent de pământ este prevăzut pentru sistematizare și lărgire, în vederea asigurării unui profil corespunzător dezvoltării viitoare a zonei. În cadrul documentației P.U.D. pentru AL PROMT S.R.L., această reglementare a fost preluată și corelată strict cu terenul care a generat documentația, respectiv parcela cu număr cadastral 203749. Astfel, suprafața afectată de profilul drumului propus conform PUZ-ului aprobat este tratată ca zonă ce urmează a fi cedată din terenul proprietatea AL PROMT S.R.L. către domeniul public, în vederea conformării cu reglementările urbanistice existente. În cazul nostru, în cadrul procesului de avizare și elaborare a documentației, fiecare proprietar care dezvoltă o parcelă afectată de profilul drumului reglementat prin PUZ va trebui să coreleze



		<p>documentația proprie cu traseul și profilul acestui drum. Prin urmare, documentația P.U.D. AL PROMT S.R.L. nu propune intervenții pe parcela dumneavoastră A903/80 și nu stabilește cedări, exproprieri sau despăgubiri pentru această parcelă. Documentația noastră reglementează exclusiv terenul proprietatea AL PROMT S.R.L. și modul în care acesta se conformează prevederilor PUZ-ului aprobat. În ceea ce privește eventuala afectare a parcelei A903/80 de profilul drumului reglementat prin PUZ-ul aprobat, aceasta nu rezultă din documentația P.U.D. AL PROMT S.R.L., ci, după caz, din reglementarea urbanistică generală aplicabilă zonei. Pentru stabilirea exactă a modului în care parcela dumneavoastră se raportează la profilul drumului, recomandăm consultarea planșelor aferente PUZ-ului aprobat și/sau solicitarea unui punct de vedere de la autoritatea publică locală competentă. În concluzie, documentația P.U.D. elaborată pentru AL PROMT S.R.L. nu intră pe terenul dumneavoastră și nu instituie obligații de cedare sau expropriere pentru parcela A903/80. Ea doar preia traseul și profilul drumului prevăzut anterior prin PUZ-ul aprobat și reglementează modul în care terenul AL PROMT S.R.L. se conformează acestei prevederi urbanistice.</p>
135590 din data 05.06.2026 formulata de Neagu Camelia, Strajeru Toader Sorin si Strajeru Gabriel	<p>Se solicita urmatoarele: - respectarea dispozițiilor legale, fata de solicitarea SC. Al Promt SRL de a ridica o construcție in vecinătatea proprietății mele situata in Constanta, ,Sola 99, Parcela A903/36, Lot 1, in suprafața de 3747 mp, teren neimprejmuit, si anume respectarea disp Ordinului 119/2014 referitor la Dreptul de insofire, ia distanta minima dintre proprietăți, a Legii nr 50/1991 modificata la zi , disp. art 603 si art 630 din Codul Civil,dar si a altor acte</p>	<p>R141976/12.06.2026</p> <p>Studiu de însorire este întocmit în contextul obiecțiilor formulate în etapa de informare și consultare a publicului aferentă documentației „Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru creșterea competitivității societății AL PROMT S.R.L.”, pentru amplasamentul situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Bd. I.C. Brătianu, nr. 900, sola 99, parcela A903/35, număr cadastral 203749.</p> <p>Precizăm că, potrivit cadrului normativ de referință, analiza duratei minime de însorire are ca obiect principal verificarea condițiilor de însorire directă pentru încăperile de locuit, respectiv pentru camere de zi și dormitoare, în cazul clădirilor de locuit existente sau propuse și al locuințelor învecinate. Prin urmare, studiul de însorire nu are ca obiect evaluarea umbririi oricărui teren liber, a platformelor exterioare sau a spațiilor cu funcțiuni economice, comerciale, de producție, depozitare ori servicii, decât în măsura în care acestea includ sau pot afecta încăperi de locuit în sensul prevederilor legale aplicabile.</p> <p>În cazul de față, parcela indicată în adresă nu este ocupată de construcții de locuit și nu conține încăperi de locuit asupra cărora să poată fi evaluată durata minimă de însorire directă. De asemenea, conform reglementărilor urbanistice aplicabile zonei, amplasamentul se află într-o zonă cu caracter mixt, în care funcțiunile dominante și admise sunt orientate preponderent către comerț, servicii, activități economice, depozitare, producție, echipamente publice și alte funcțiuni compatibile, iar locuirea este prevăzută doar în categoria funcțiunilor admise cu condiționări, în limitele stabilite prin documentațiile de urbanism aplicabile.</p> <p>Cu toate acestea, în spiritul unei bune coexistențe și vecinătăți vă prezentăm următorul studiu de însorire care nu este întocmit ca urmare a identificării unei afectări directe asupra unor încăperi de locuit existente, ci ca verificare tehnică suplimentară a comportamentului umbrelor generate de volumetria propusă asupra parcelei indicate. Analiza are, astfel, un caracter preventiv și demonstrativ, fiind realizată pentru clarificarea situației semnalate și pentru susținerea principiului bunei vecinătăți în cadrul procedurii de aprobare a</p>



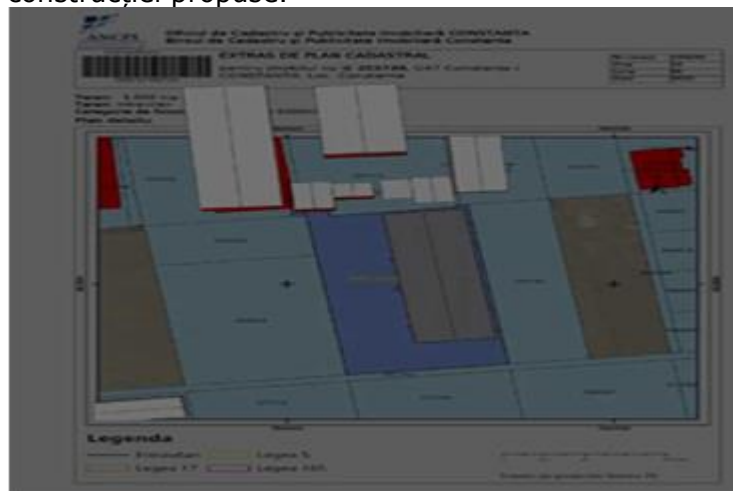
	<p>normative in vigoare. - se considera necesar si efectuarea unui Studiu de insorire, in prealabil . Precizam faptul ca toti trei petentii suntem coproprietari pe aceeași parcela, cu aceeași suprafața si date , conform CF nr 262033.</p>	<p>documentației P.U.D. Prezentul studiu de însorire urmărește modul în care umbra purtată de construcția propusă se raportează la parcela indicată în adresă și la vecinătățile analizate. Reperele normative privind durata minimă de însorire sunt menționate exclusiv ca elemente de referință tehnică, și anume: 1 % h pe zi la solstițiul de iarnă conform cerințelor OMS 119/2014 cu modificările și completările ulterioare. 2 h pe zi în datele de 21 februarie sau 21 octombrie conform cerințe normă NP 057-2002 Normativ construcții locuințe.</p> <p><b>2.1 DOCUMENTE DE REFERINȚĂ:</b> La baza prezentului studiu au stat următoarele documente și reglementări: -OMS 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; -NP 057-2002 - Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe; - Standard SR EN 17037 - Iluminatul natural al clădirilor; - Certificatul de urbanism nr. 83 din 20.01.2025, emis de Primăria Municipiului Constanța; - Modelul 3D al volumetriei propuse, realizat cu orientarea conform punctelor cardinale.</p> <p><b>2.2 CALCULUL DURATEI DE ÎNSORIRE PRIN METODA DIAGramei STEREOGRAFICE:</b> Lumina naturală care ajunge asupra unei clădiri sau a unui amplasament provine, în principal, din următoarele surse: - Iluminarea direct de la bolta cerească; - Iluminarea direct de la soare; - Iluminarea indirectă provenită de la pământ sau alte suprafețe exterioare care reflect lumina direct. În scopul prezentului studiu de însorire am considerat numai iluminarea directă de la soare.</p> <p><b>2.3 STUDIU ÎNSORIRE:</b> Prezentul studiu analizează modul în care umbra purtată de construcția propusă se raportează la parcela indicată în obiecțiuni și la vecinătățile imediate, în vederea clarificării impactului volumetriei propuse asupra condițiilor de însorire directă. Având în vedere caracterul preventiv și demonstrativ al prezentei analize, au fost selectate următoarele date de referință: - 21 decembrie (solstițiu iarnă) - reprezentând situația anuală cea mai defavorabilă din punct de vedere al traiectoriei solare joase și al lungimii maxime a umbrelor purtate; - 21 februarie (conform cerințe normă NP 057-2002) - dată de referință utilizată în raport cu prevederile NP 057-2002 privind proiectarea clădirilor de locuințe, menționată în prezentul studiu exclusiv ca reper tehnic de analiză.</p> <p><b>2.4 ANALIZA DURATEI DE ÎNSORIRE:</b> <b>2.5.1.1 Pentru data de 21 decembrie (solstițiu iarnă):</b> Pentru data de 21 decembrie, corespunzătoare solstițiului de iarnă, a fost analizată situația cea mai defavorabilă din an din punct de vedere al traiectoriei solare joase și al lungimii maxime a umbrelor purtate. Conform simulărilor realizate, la momentul răsăritului, respectiv ora 07:37, umbra generată de construcția propusă se poate intersecta punctual cu parcela indicată de petenți. Această suprapunere are însă un caracter temporar și limitat,</p>
--	---	---



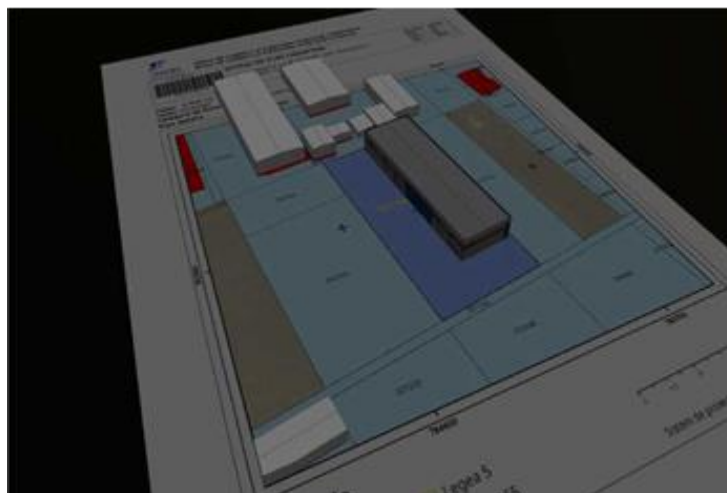
diminuându-se progresiv pe parcursul dimineții. Începând cu ora 09:30, umbra purtată de volumul propus nu se mai suprapune peste parcela reclamanților, iar după acest moment aceasta nu mai este afectată de construcția analizată din punct de vedere al însoririi directe.

Prin urmare, intervalul maxim în care poate exista o influență asupra parcelei reclamante este cuprins între **07:37 și 09:30**, adică într-o perioadă redusă, situată imediat după răsărit, când unghiul solar este foarte coborât și umbrele purtate sunt în mod natural cele mai lungi. Această situație nu se menține pe durata zilei și nu produce o afectare continuă sau semnificativă a condițiilor de însorire.

Având în vedere că, potrivit situației existente analizate, parcela reclamanților nu este ocupată de construcții de locuit sau încăperi de locuit asupra cărora să fie evaluată durata minimă de însorire directă, efectul constat are caracter punctual, temporar și ne semnificativ în raport cu obiectul specific al studiilor de însorire. În concluzie, pentru data de **21 decembrie**, volumetria propusă prin documentația P.U.D. nu generează o afectare relevantă a parcelei reclamante din punct de vedere al însoririi. Suprapunerea umbrei este limitată la prima parte a dimineții, încetează până la ora **09:30**, iar după acest moment parcela nu mai este intersectată de umbra construcției propuse.



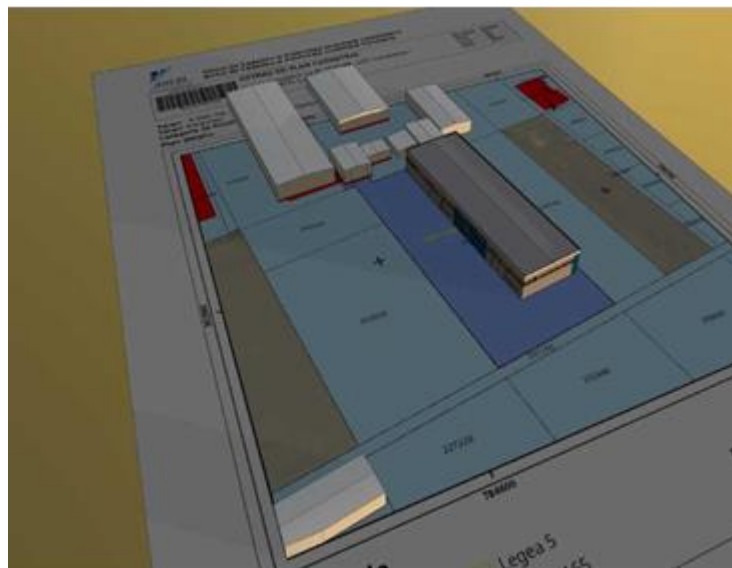
21 decembrie 07:37 plan (punct de răsărit)



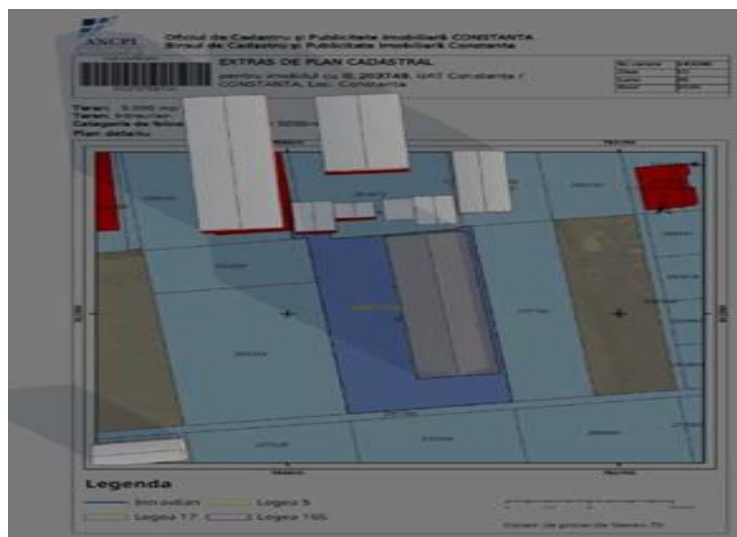
21 decembrie 07:37 axonometrie (punct de răsărit)



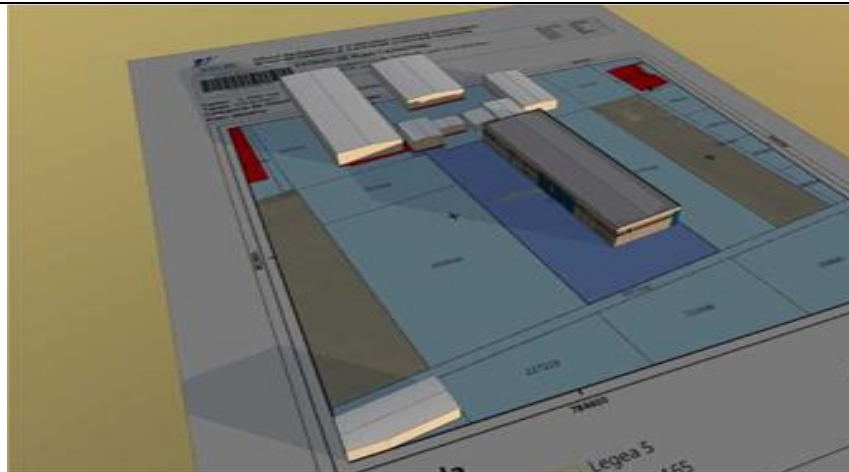
21 decembrie 08:00 plan



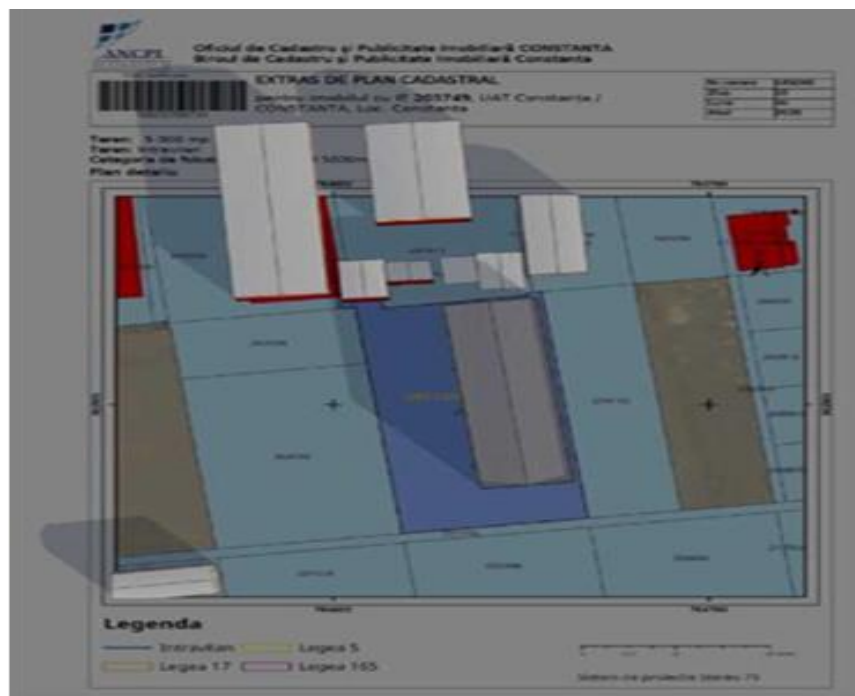
21 decembrie 08:00 axonometrie



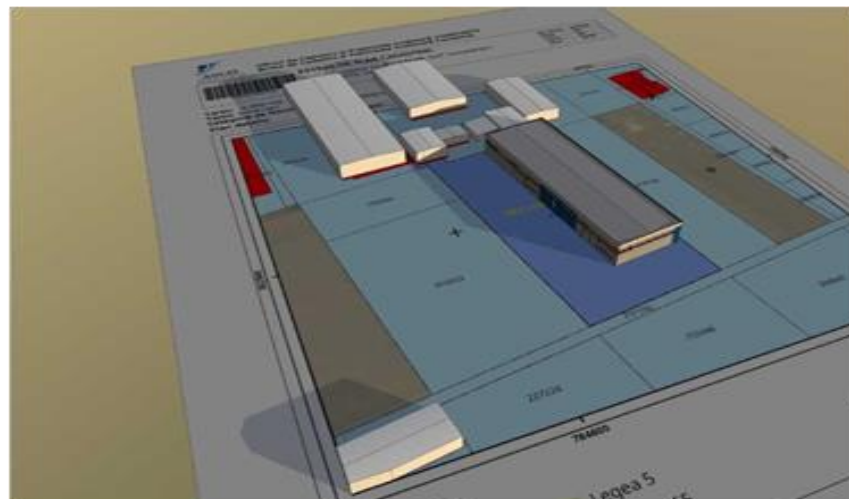
21 decembrie 08:30 plan



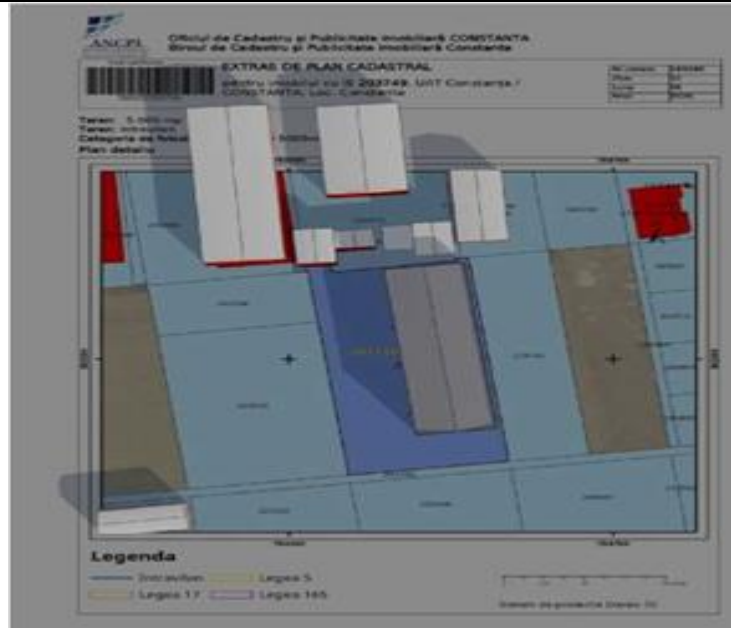
21 decembrie 08:30 axonometrie



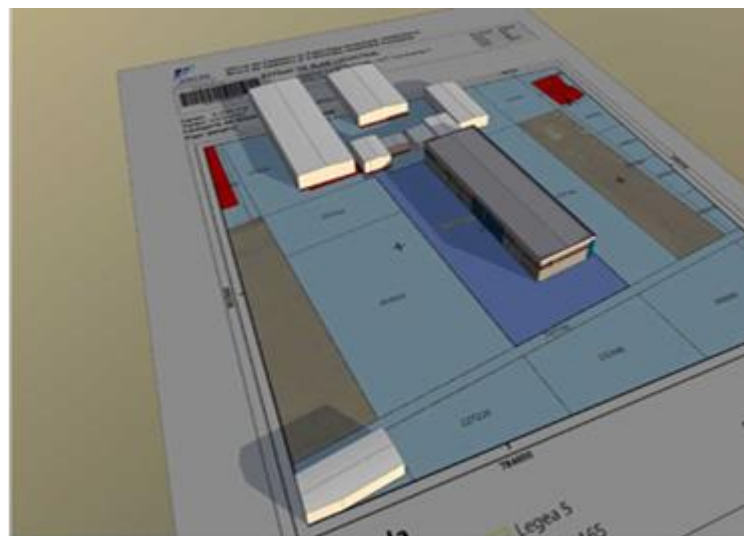
21 decembrie 09:00 plan



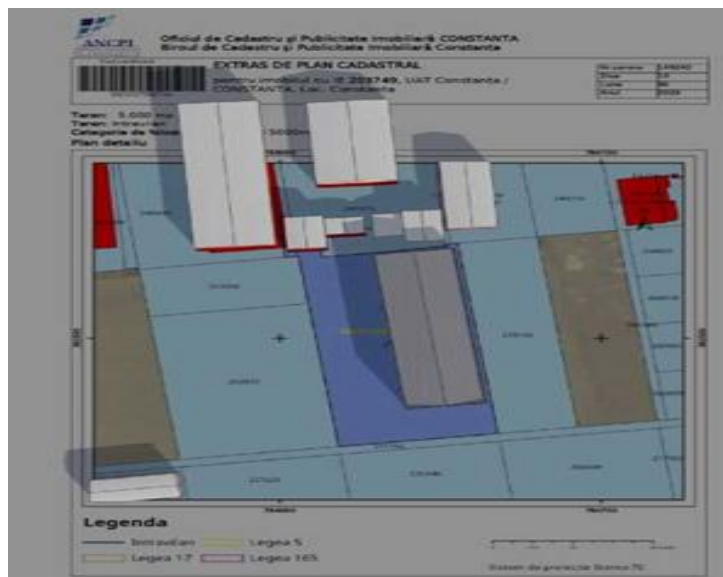
21 decembrie 09:00 axonometrie



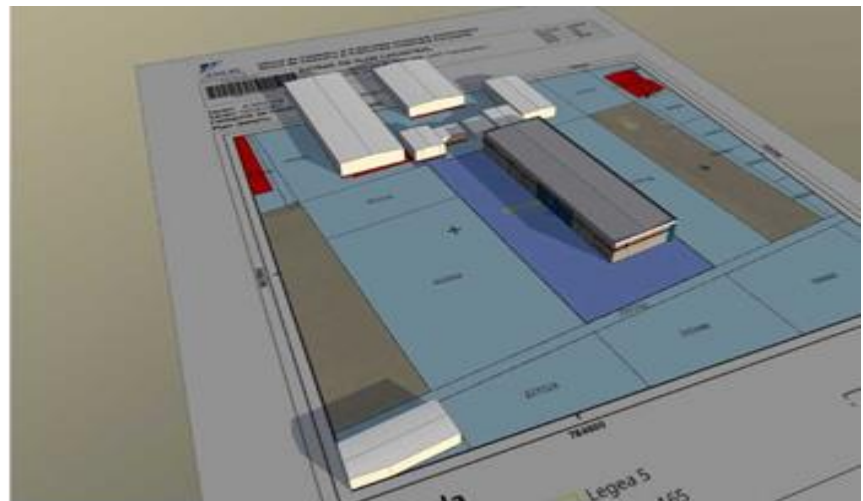
21 decembrie 09:30 plan



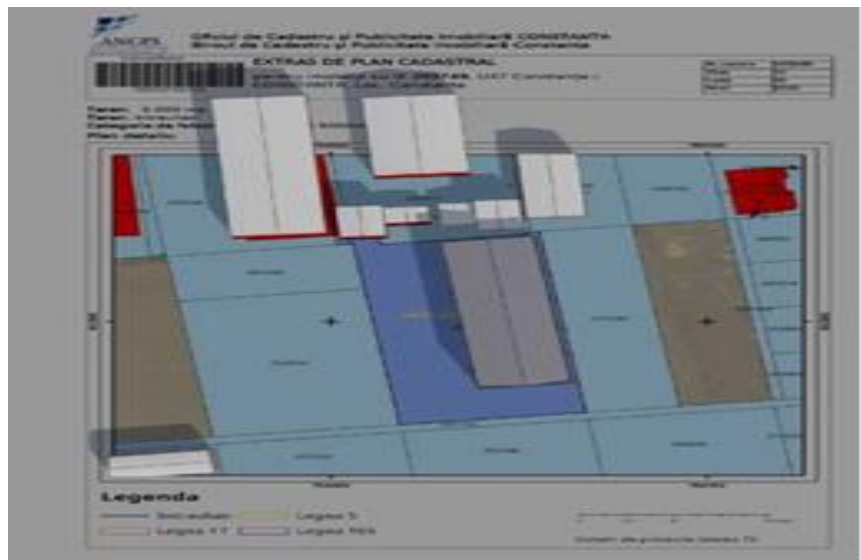
21 decembrie 09:30 axonometrie



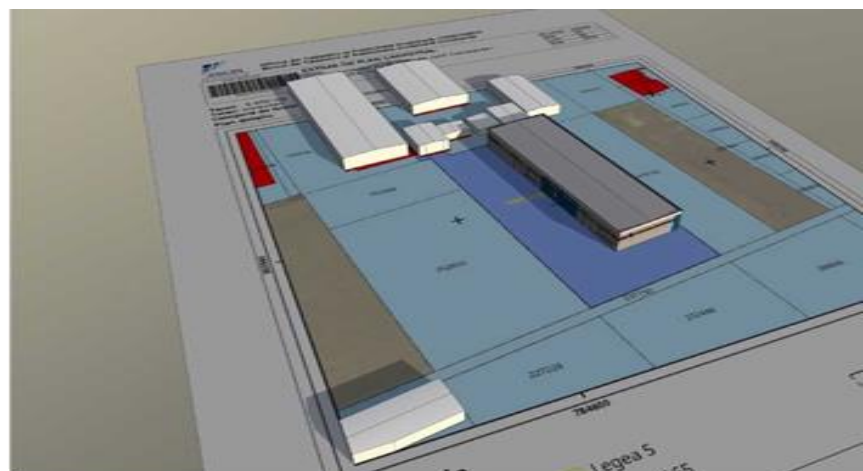
21 decembrie 10:00 plan



21 decembrie 10:00 axonometrie



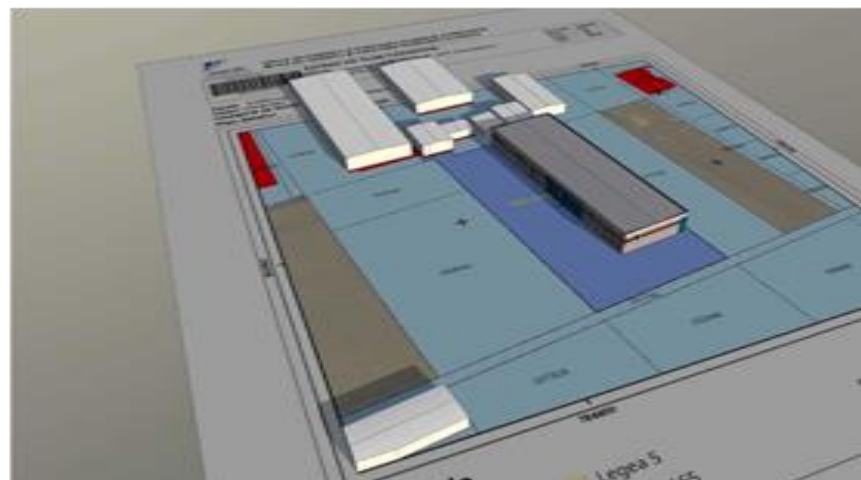
21 decembrie 10:30 plan



21 decembrie 10:30 axonometrie



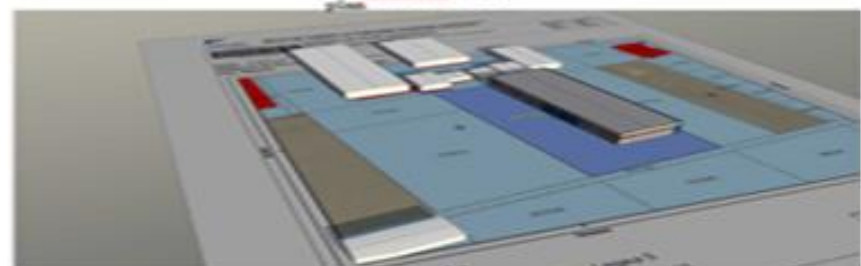
21 decembrie 11:00 plan



21 decembrie 11:00 axonometrie



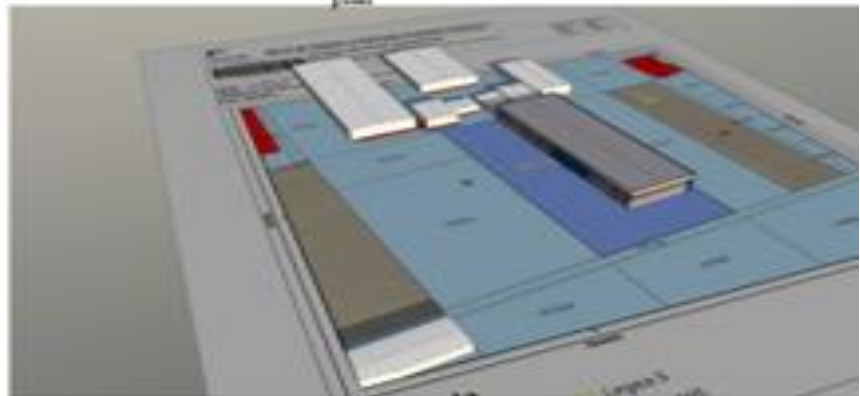
21 decembrie 11:30  
plan



21 decembrie 11:30  
axonometrie



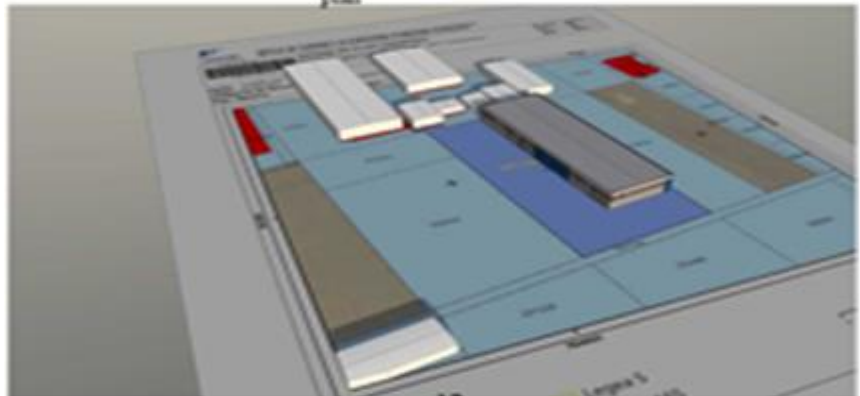
21 decembrie 12:00  
plan



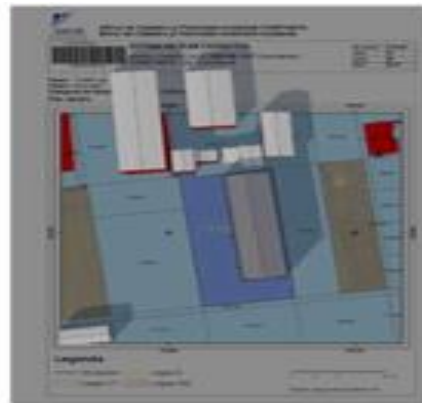
21 decembrie 12:00  
axonometrie



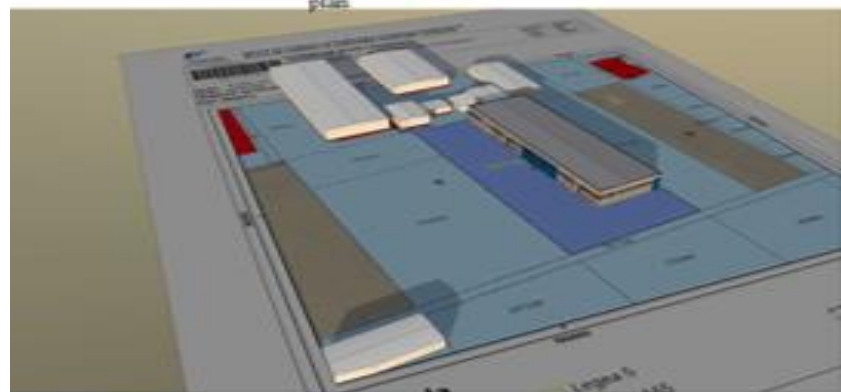
21 decembrie 12:30  
plan



21 decembrie 12:30  
axonometrie



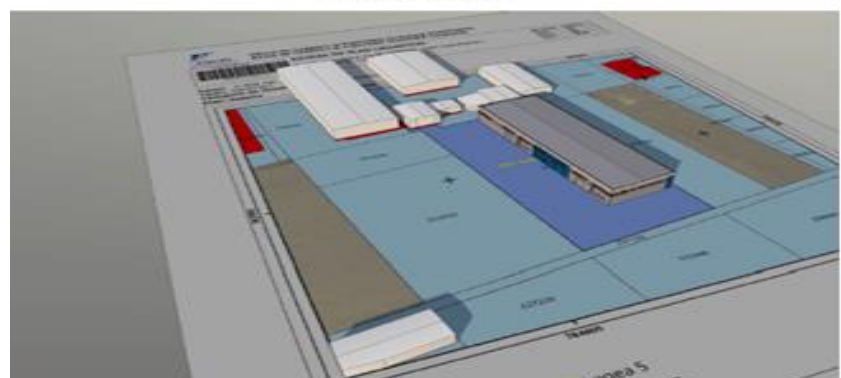
21 decembrie 14:30  
plan



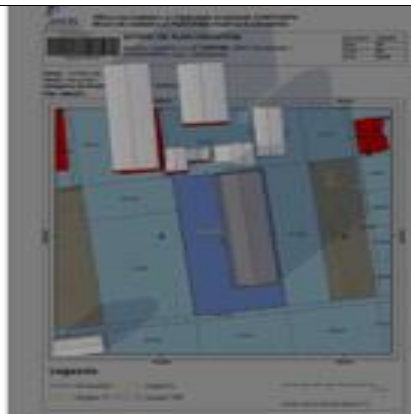
21 decembrie 14:30  
axonometric



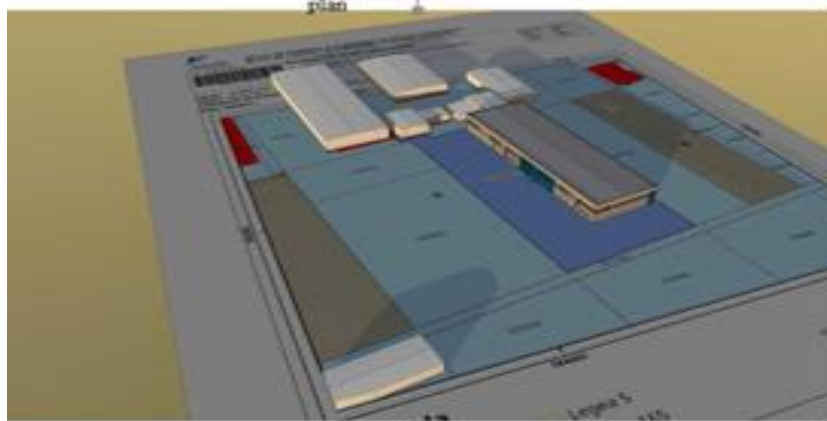
21 februarie 15:00 plan



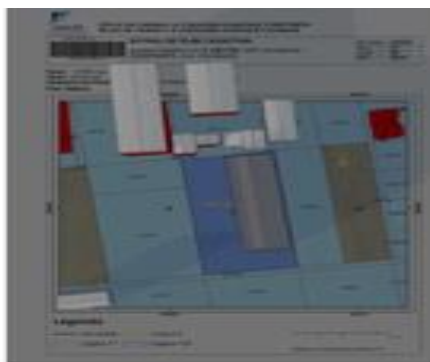
21 februarie 15:00 axonometric



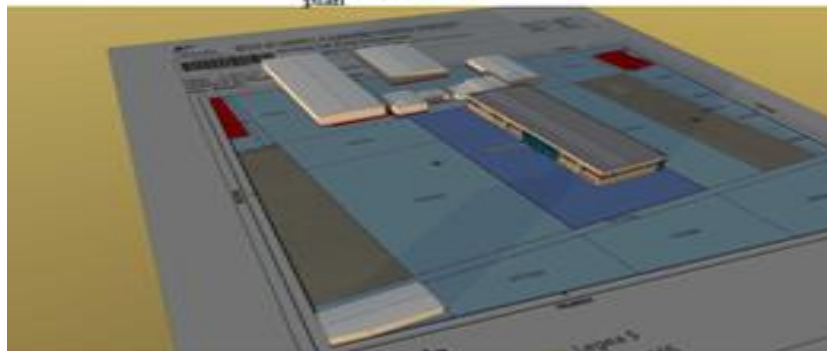
21 decembrie 15:30  
plan



21 decembrie 15:30  
axonometrie



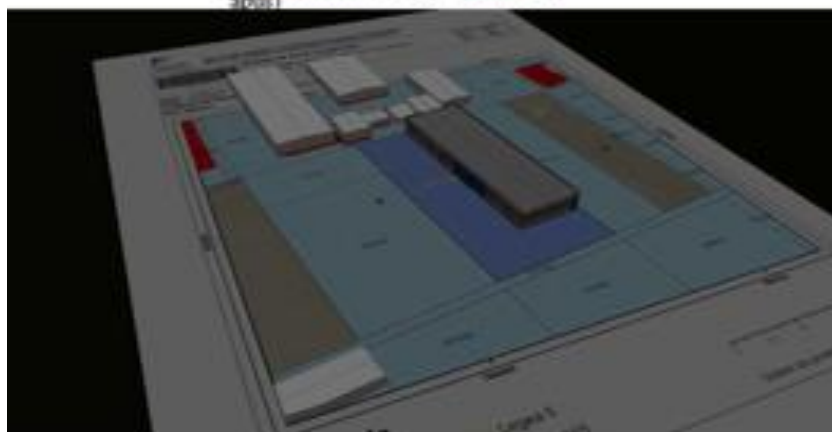
21 decembrie 16:00  
plan



21 decembrie 16:00  
axonometrie



21 decembrie 16:30 plan (punct de apus)



21 decembrie 16:30 axonometrie (punct de apus)

2.5.1.1 Pentru data de 21 februarie (NP 057-2002):

Pentru data de 21 februarie, utilizată ca dată de referință în raport cu prevederile NP 057-2002 privind proiectarea clădirilor de locuințe, a fost analizat comportamentul umbrelor purtate generate de volumetria propusă asupra parcelei indicate în obiecțiuni și asupra vecinătăților analizate.

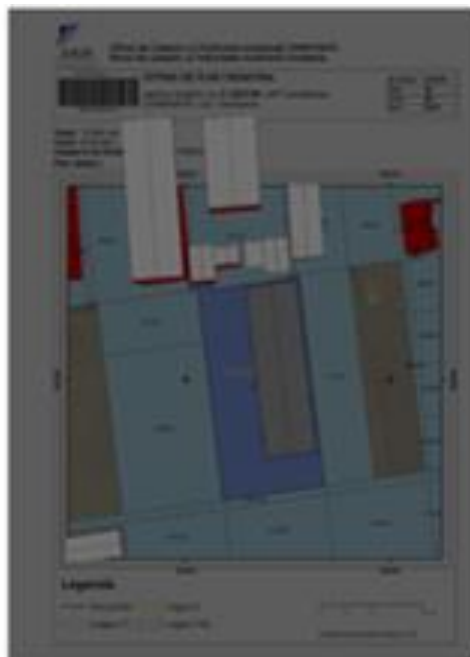
Conform simulărilor realizate, la momentul răsăritului, respectiv ora 06:55, umbra generată de construcția propusă se poate intersecta punctual cu parcela indicată în obiecțiuni. Această suprapunere are însă un caracter temporar și limitat, diminuându-se progresiv pe parcursul dimineții. Începând cu ora 09:00, umbra purtată de volumul propus nu se mai suprapune peste parcela respectivă, iar după acest moment parcela nu mai este intersectată de umbra construcției analizate până la finalul zilei.

Prin urmare, intervalul maxim în care poate exista o suprapunere a umbrei asupra parcelei indicate în obiecțiuni este cuprins între ora 06:55 și ora 09:00, adică într-o perioadă redusă, situată imediat după răsărit, când unghiul solar este coborât, iar umbrele purtate sunt în mod natural cele mai lungi. Această situație nu se menține pe durata zilei și nu produce o umbră continuă sau semnificativă a parcelei analizate.

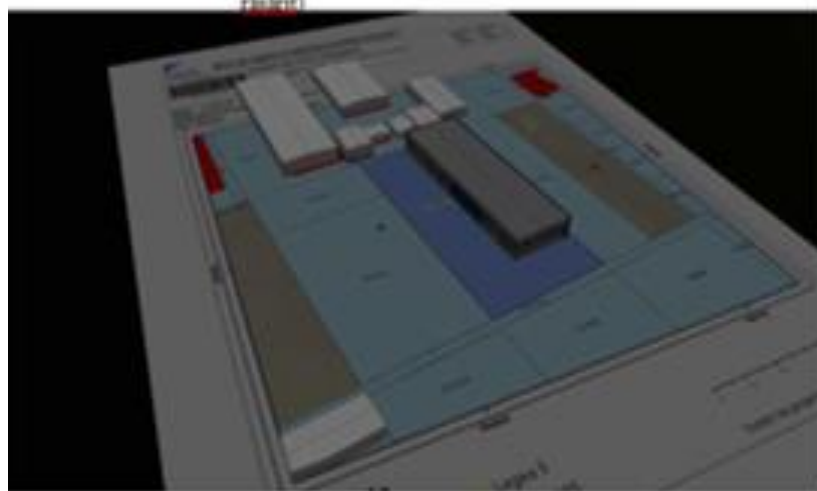
Având în vedere că, potrivit situației existente analizate, parcela indicată în obiecțiuni nu este ocupată de construcții de locuit și nu conține încăperi de locuit asupra cărora să fie evaluată durata minimă de însorire directă, efectul constat are caracter punctual, temporar și fără relevanță directă în raport cu obiectul specific al studiilor de însorire. În concluzie, pentru data de 21 februarie, volumetria propusă prin documentația P.U.D. nu generează o afectare relevantă a parcelei



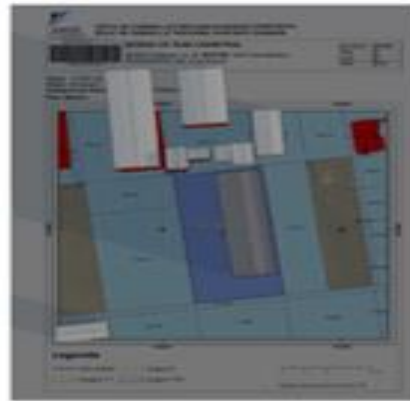
indicate în obiecțiuni din punct de vedere al însoririi directe. Suprapunerea umbrei este limitată la prima parte a dimineții, încetează până la ora 09:00, iar după acest moment parcela nu mai este intersectată de umbra construcției propuse.



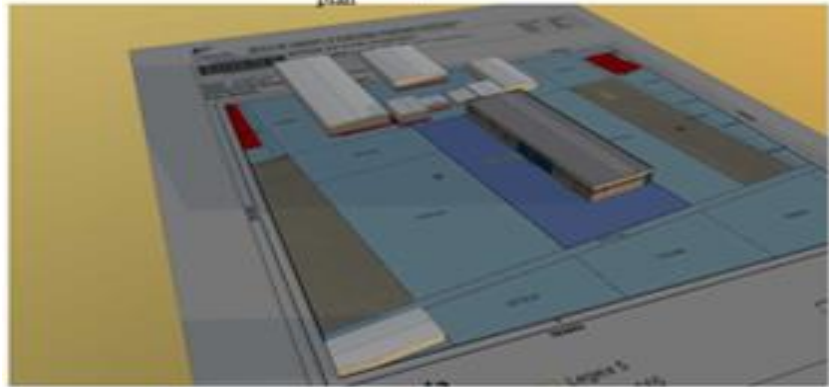
21 februarie 06:55 plan (punct de răsărit)



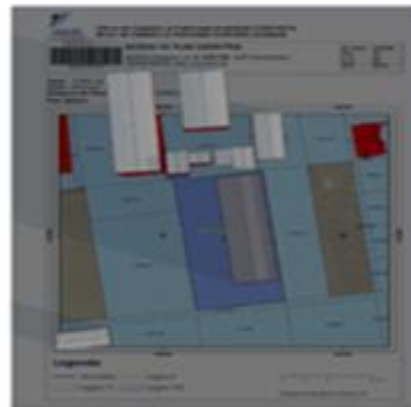
21 februarie 06:55 axonometrie (punct de răsărit)



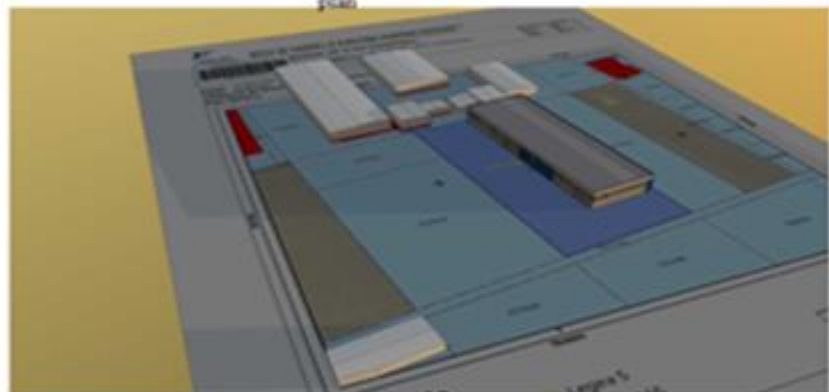
21 februarie 07:30  
plan



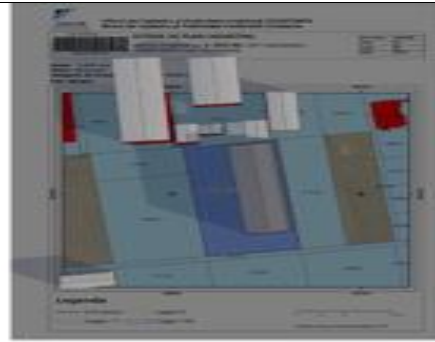
21 februarie 07:30  
axonometric



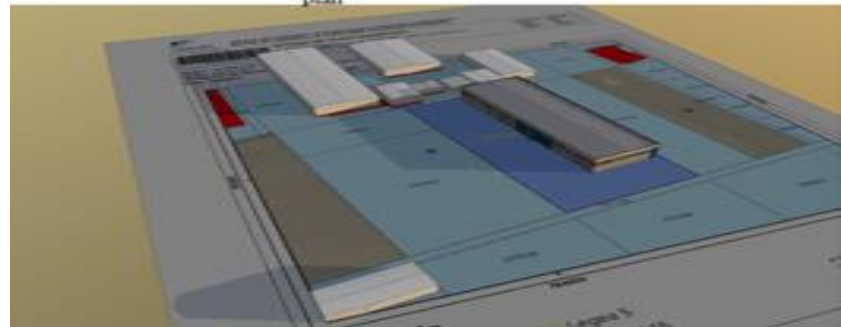
21 februarie 07:30  
plan



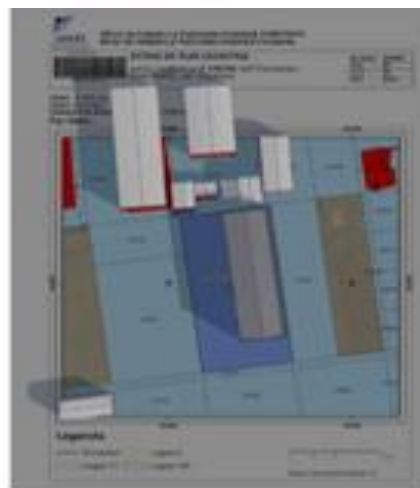
21 februarie 07:30  
axonometric



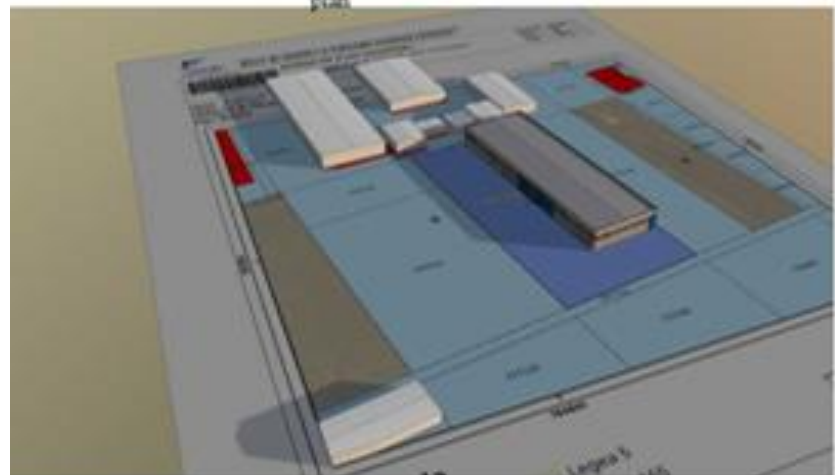
21 februarie 08:00  
plan



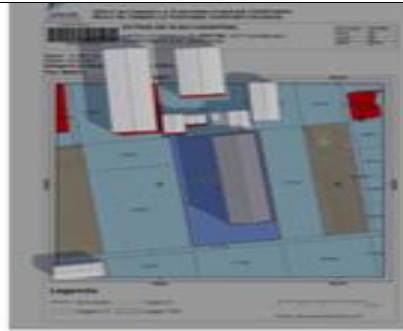
21 februarie 08:00  
axonometric



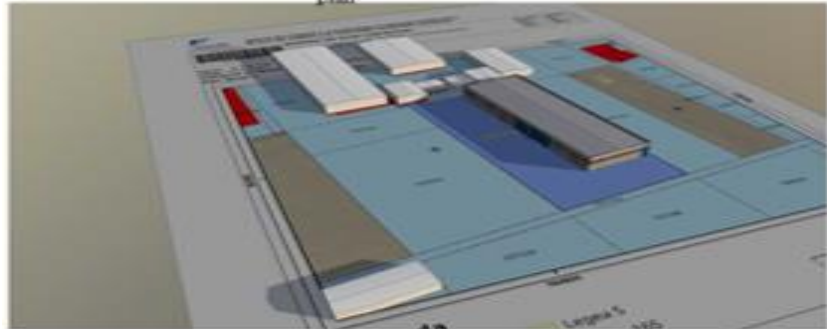
21 februarie 08:30  
plan



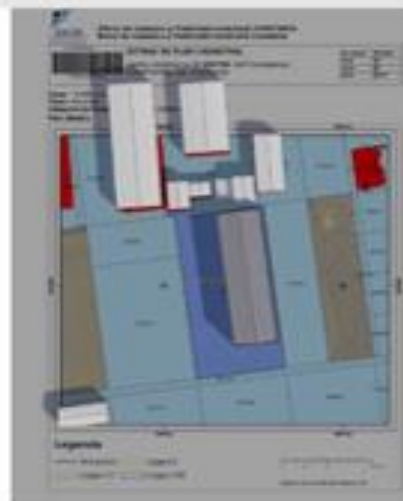
21 februarie 08:30  
axonometric



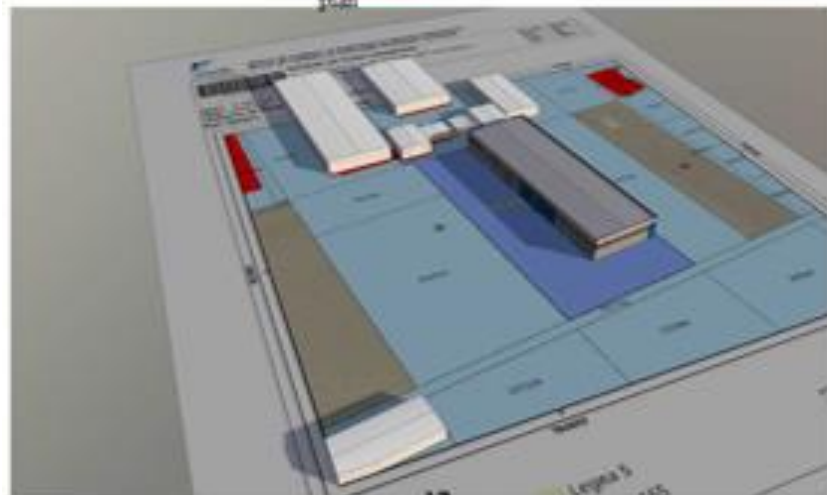
21 februarie 09:00  
plan



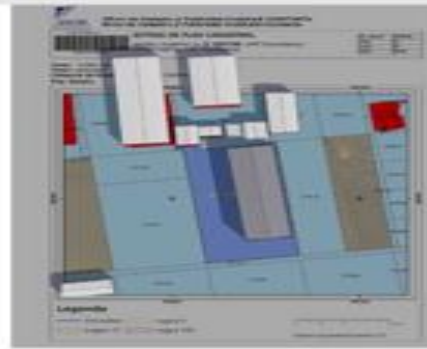
21 februarie 09:00  
axonometric



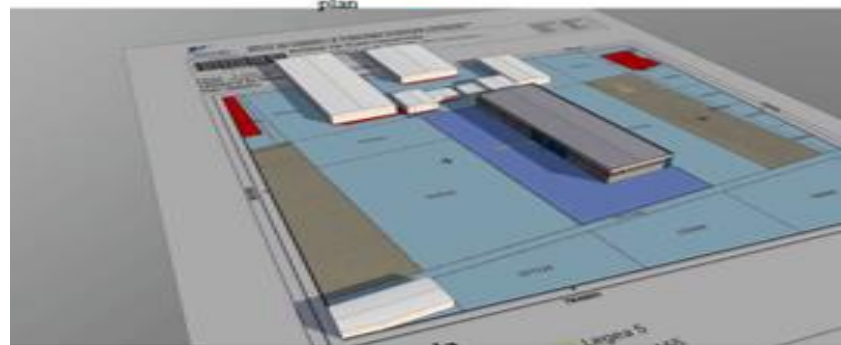
21 februarie 09:30  
plan



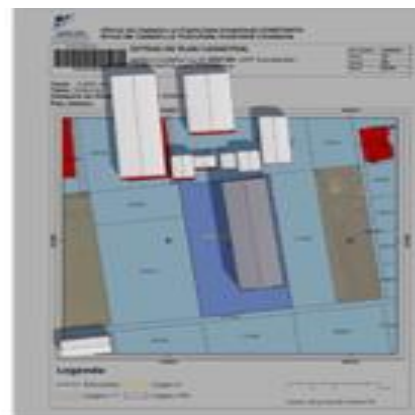
21 februarie 09:30  
axonometric



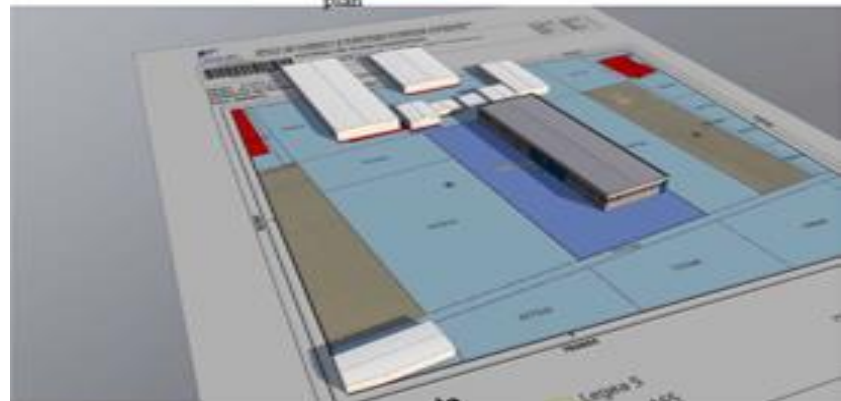
21 februarie 10:00  
plan



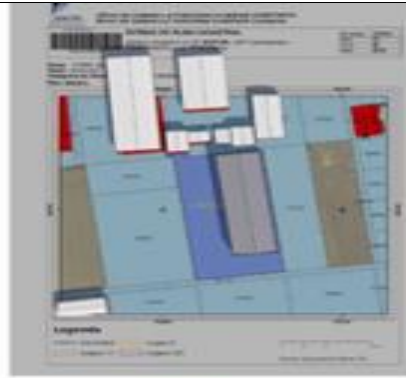
21 februarie 10:00  
axonometric



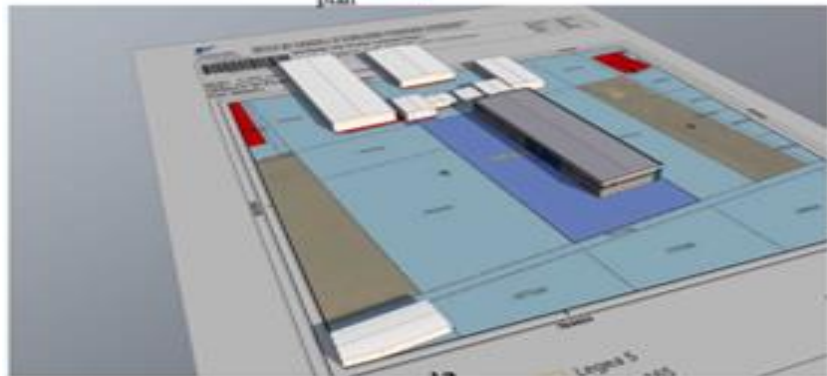
21 februarie 10:30  
plan



21 februarie 10:30



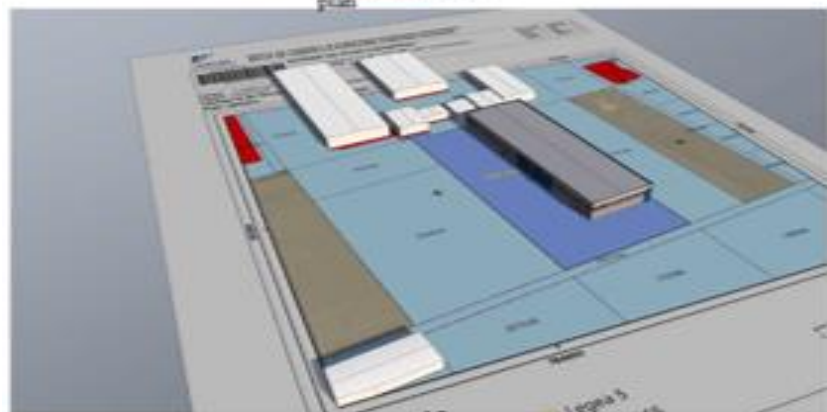
21 februarie 11:00  
plan



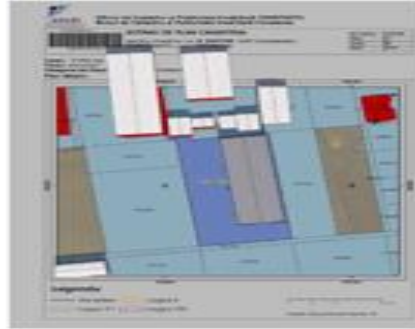
21 februarie 11:00  
axonometric



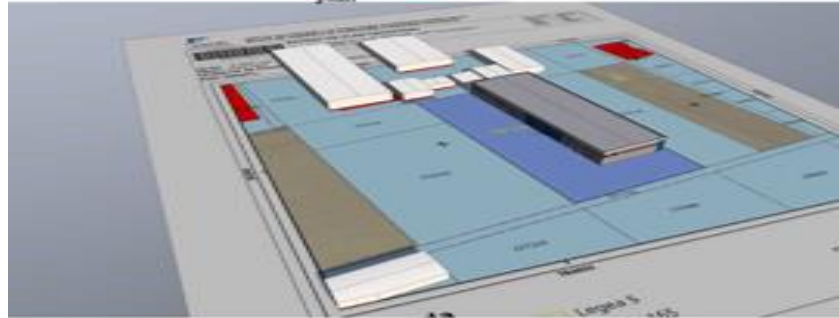
21 februarie 11:30  
plan



21 februarie 11:30  
axonometric



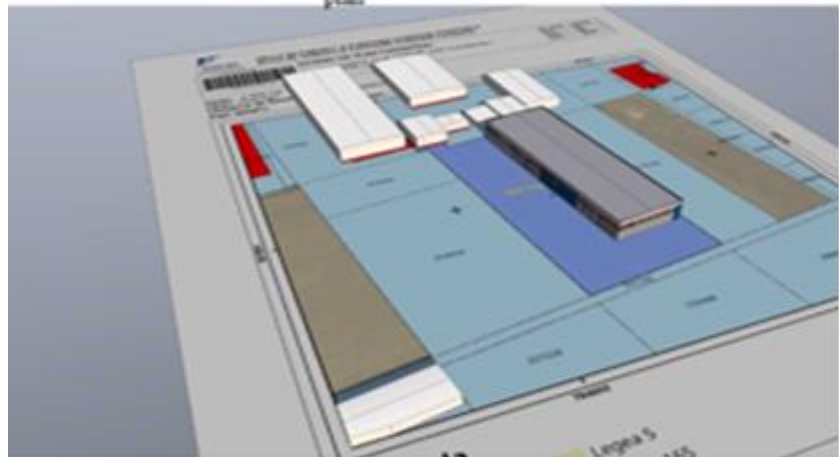
21 februarie 12:00  
plan



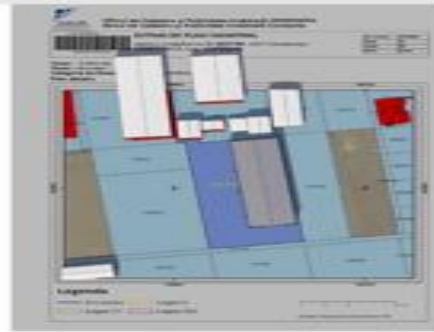
21 februarie 12:00  
axonometric



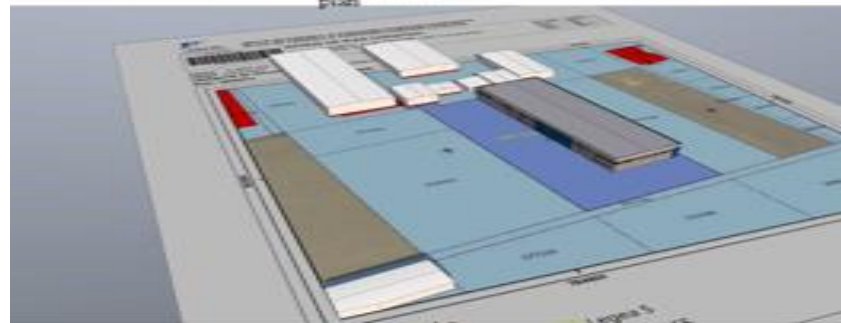
21 februarie 12:30  
plan



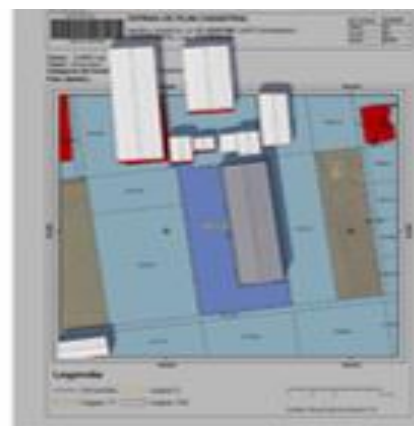
21 februarie 12:30  
axonometric



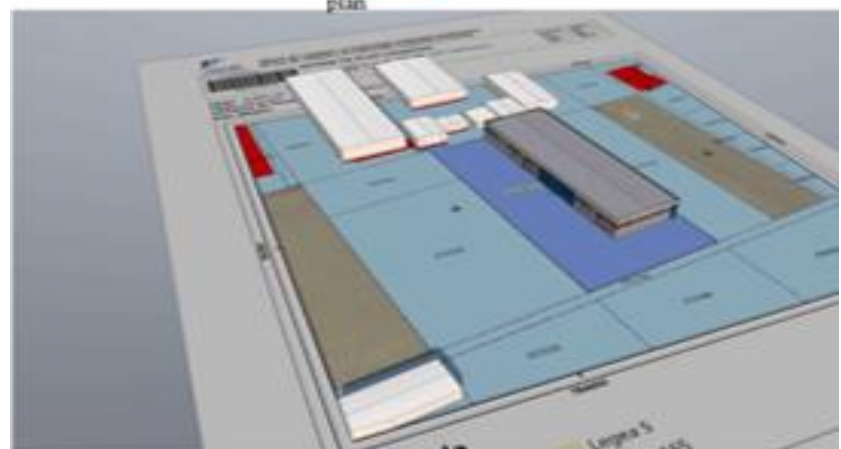
21 februarie 13:00  
plan



21 februarie 13:00  
axonometric

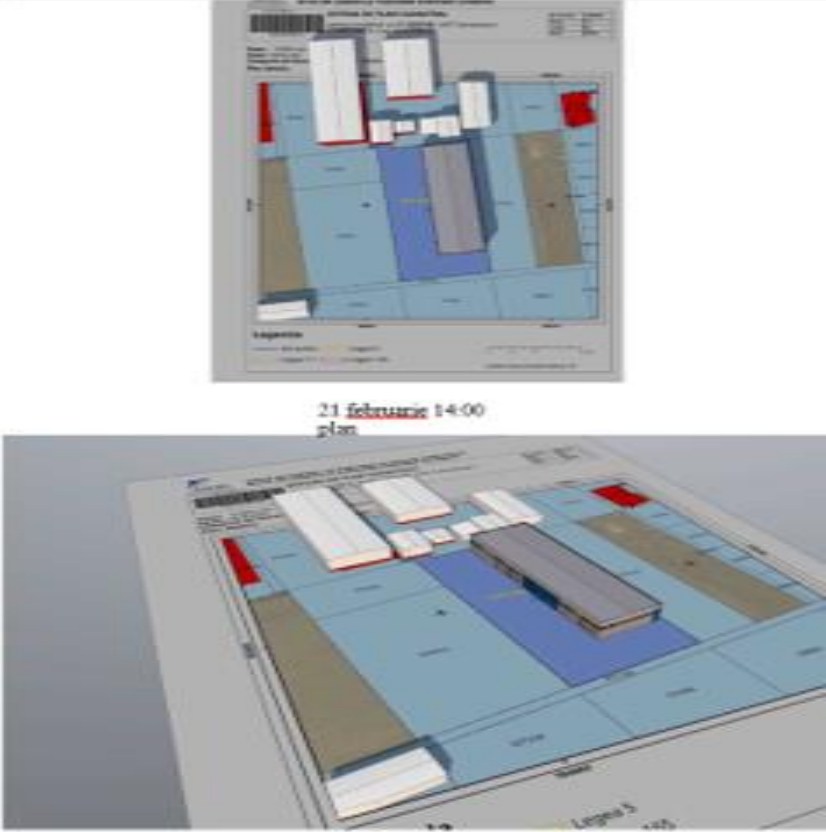
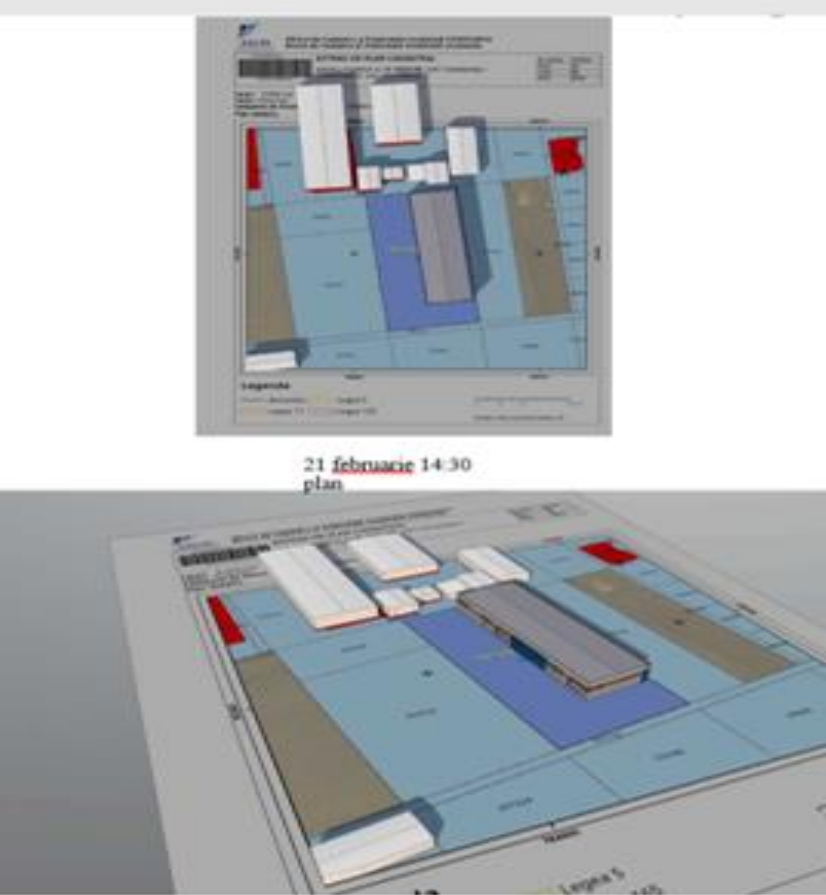


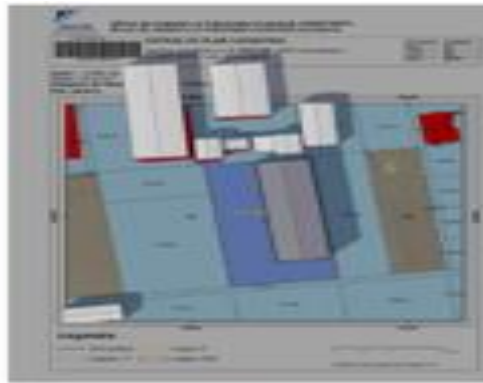
21 februarie 13:30  
plan



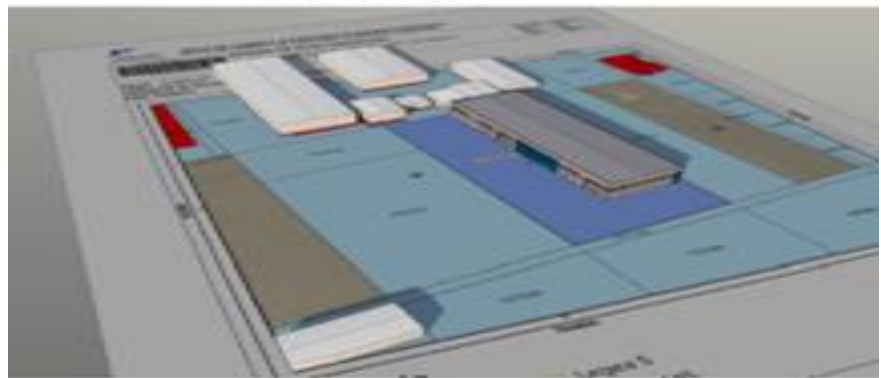
21 februarie 13:30  
axonometric



		 <p>21 februarie 14:00 plan</p> <p>21 februarie 14:00 axonometric</p>
		 <p>21 februarie 14:30 plan</p> <p>21 februarie 14:30 axonometric</p>



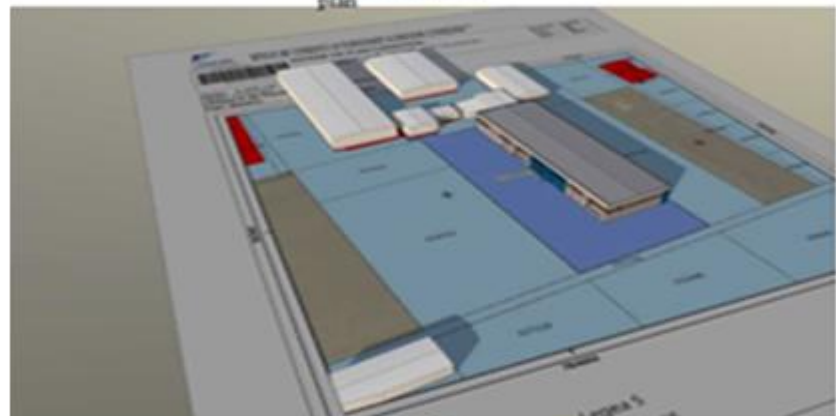
21 februarie 15:00 plan



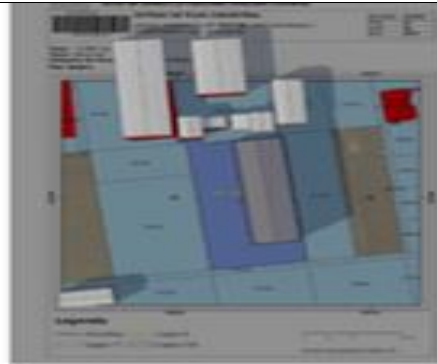
21 februarie 15:00 axonometrie



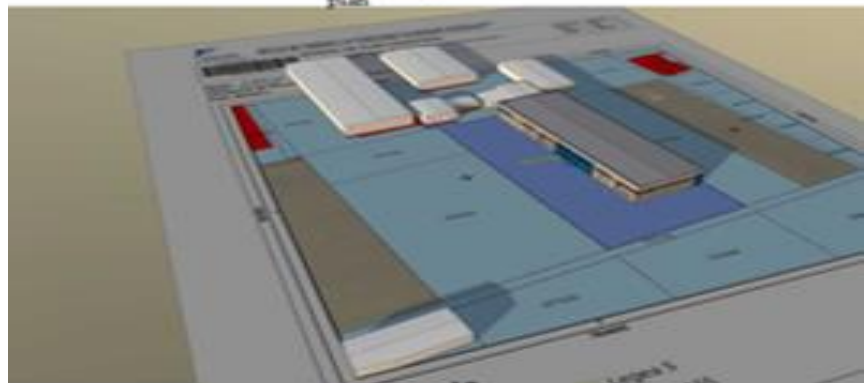
21 februarie 15:30  
plan



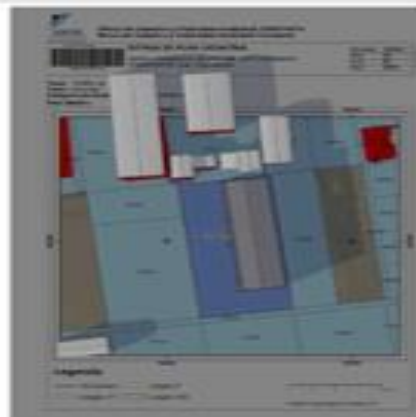
21 februarie 15:30  
axonometrie



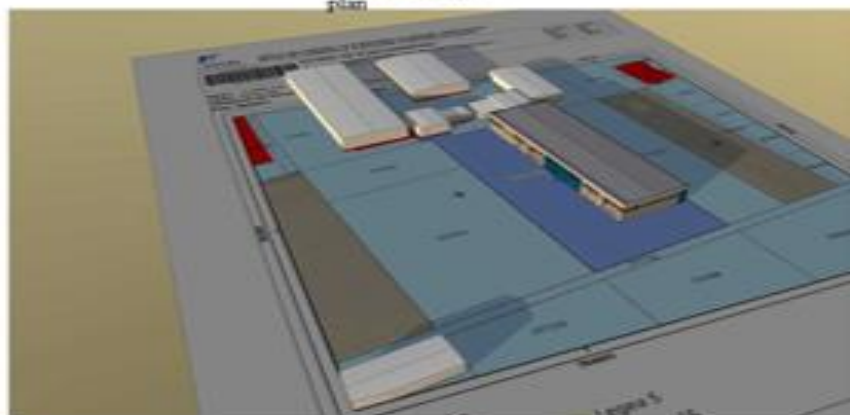
21 februarie 16:00  
plan



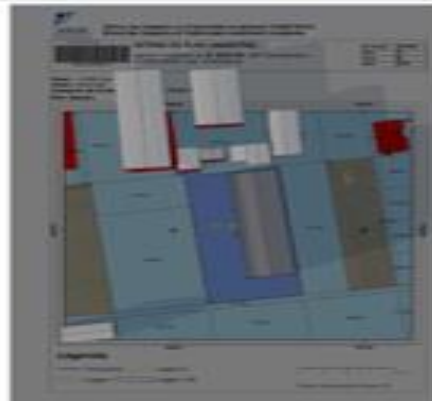
21 februarie 16:00  
axonometric



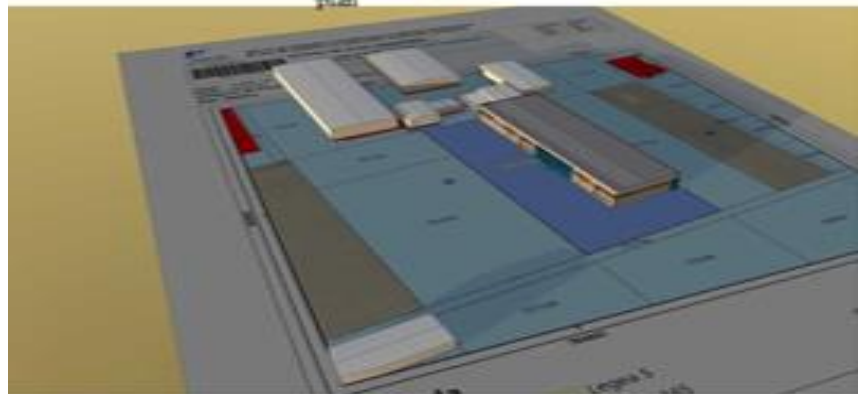
21 februarie 16:30  
plan



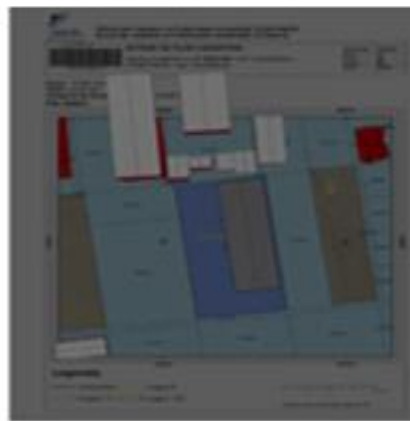
21 februarie 16:30  
axonometric



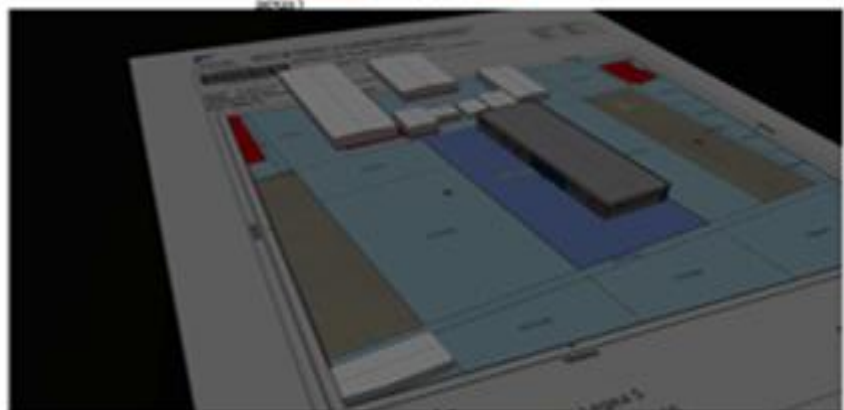
21 februarie 17:00  
plan



21 februarie 17:00  
anconometrie



21 februarie 17:43 plan (punct de  
apă)



21 februarie 17:43 anconometrie (punct de  
apă)



		<p><b>3. CONCLUZII:</b></p> <p>În urma analizării modelului 3D orientat conform punctelor cardinale și a simulărilor de umbrire/însorire realizate pentru datele de referință 21 decembrie și 21 februarie, se constată că volumetria propusă prin documentația P.U.D. are un impact limitat asupra parcelei indicate în obiecțiuni, manifestat exclusiv prin traversarea punctuală a acesteia de umbra purtată în primele ore ale dimineții.</p> <p>Această situație este specifică momentelor imediat următoare răsăritului, când soarele se află la o înălțime redusă față de orizont, iar umbrele purtate sunt în mod natural mai lungi.</p> <p>Pentru data de 21 decembrie, corespunzătoare solstițiului de iarnă și reprezentând situația anuală cea mai defavorabilă din punct de vedere al lungimii umbrelor, simulările indică faptul că umbra purtată de construcția propusă se raportează la parcela indicată în obiecțiuni doar în intervalul imediat următor răsăritului, respectiv până în jurul orei 09:30. După acest moment, parcela nu mai este intersectată de umbra generată de volumetria propusă.</p> <p>Pentru data de 21 februarie, utilizată ca dată de referință în raport cu prevederile NP 057-2002 privind proiectarea clădirilor de locuințe, simulările indică faptul că umbra purtată de construcția propusă se raportează la parcela indicată în obiecțiuni doar în prima parte a dimineții, respectiv până în jurul orei 09:00. După acest moment, parcela nu mai este intersectată de umbra generată de volumetria propusă până la finalul zilei.</p> <p>Raportat la situația existentă analizată, parcela indicată în obiecțiuni nu este ocupată de construcții de locuit și nu conține încăperi de locuit asupra cărora să fie evaluată durata minimă de însorire directă. Prin urmare, reperetele normative privind durata minimă de însorire sunt avute în vedere doar cu titlu de referință tehnică, în raport cu obiectul specific al studiilor de însorire, respectiv protejarea încăperilor de locuit existente sau propuse.</p> <p>Totodată, chiar și în ipoteza strict teoretică a existenței unor spații de locuit pe parcela indicată în obiecțiuni, intervalele de umbrire rezultate din simulări nu ar conduce la imposibilitatea asigurării duratelor minime de însorire directă prevăzute de reglementările de referință. În ambele date analizate, umbra purtată se manifestă numai în prima parte a dimineții, iar parcela beneficiază de lumină solară directă pentru restul zilei, după încetarea intersecției cu umbra construcției propuse.</p> <p>În concluzie, soluția urbanistică și volumetrică propusă prin documentația P.U.D. nu produce o umbră continuă, semnificativă sau incompatibilă cu utilizarea parcelei indicate în obiecțiuni. Intersecția umbrei cu parcela analizată este punctuală, temporară și limitată la primele ore ale dimineții, fără a determina o afectare relevantă a condițiilor de însorire directă.</p> <p><b>4 RĂSPUNS LA OBIECȚIUNILE PRIVIND DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ȘI RESPECTAREA CADRULUI LEGAL APLICABIL:</b></p> <p><b>4.1 PRECIZĂRI PRIVIND CARACTERUL OBIECȚIUNII FORMULATE:</b></p> <p>Referitor la solicitarea dumneavoastră privind respectarea dispozițiilor legale referitoare la distanțele față de proprietățile învecinate, Legea nr. 50/1991, art. 603 și art. 630 din Codul civil, precum și alte acte normative în vigoare, precizăm că documentația P.U.D. a fost întocmită tocmai în vederea reglementării detaliate a amplasării construcției propuse pe parcelă, a retragerilor față de limitele de proprietate, a acceselor, circulațiilor, amenajărilor exterioare și a relației cu vecinătățile. Cu toate acestea, pentru clarificarea aspectelor semnalate, precizăm punctual modul în care soluția propusă respectă reglementările urbanistice și cadrul legal aplicabil.</p> <p><b>4.2. ÎNCADRAREA FUNCȚIONALĂ ȘI CARACTERUL ZONEI:</b></p> <p>Amplasamentul care face obiectul documentației P.U.D. este situat în subzona M2p – zonă mixtă, comerț și servicii, cu regim mediu de înălțime, conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior. Funcțiunea propusă prin documentație este aceea de hală de depozitare și spații administrative, cu regim de înălțime P+1E parțial, funcțiune compatibilă cu caracterul zonei și cu direcția de dezvoltare</p>
--	--	---



		<p>stabilită prin documentațiile urbanistice aplicabile.</p> <p>Prin urmare, soluția propusă nu introduce o funcțiune incompatibilă cu zona, ci se înscrie în caracterul economic, comercial și de servicii al acesteia, într-un areal aflat în proces de dezvoltare și sistematizare urbanistică.</p> <p><b>4.3. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI PUD:</b> Documentația P.U.D. are ca obiect reglementarea amplasării construcției pe teren, stabilirea retragerilor față de limitele de proprietate, organizarea acceselor carosabile și pietonale, amenajarea parcajelor, organizarea circulațiilor interioare și conformarea volumetrică a construcției propuse.</p> <p>Astfel, aspectele referitoare la retrageri și amplasare nu sunt tratate ulterior sau separat, ci constituie chiar obiectul principal al prezentei documentații de urbanism. Totodată, în cazul clădirilor comerciale și de producție, reglementările aplicabile admit inclusiv regimul compact de construire, cu condiția respectării celorlalte prevederi ale reglementului.</p> <p>În acest context, soluția propusă este mai puțin invazivă decât scenariul unui regim compact de construire, întrucât construcția nu este amplasată integral pe limitele de proprietate, ci prevede retrageri și spații libere în interiorul parcelei, conform planșelor de reglementări. Față de parcela indicată în obiecțiuni, soluția propusă nu se poziționează pe retragerea minimă a edificabilului iar retragerea este chiar accentuată spre parcela care face referire în această adresă.</p> <p><b>4.4. RAPORTAREA LA LEGEA NR. 50/1991 ȘI CODUL CIVIL:</b> Referirea la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții trebuie analizată în raport cu obiectul prezentei etape procedurale. Documentația de față este o documentație de urbanism de tip P.U.D., întocmită în baza Certificatului de urbanism și a reglementărilor urbanistice aplicabile. Aceasta nu reprezintă autorizația de construire, ci stabilește condițiile urbanistice detaliate care vor sta la baza fazelor ulterioare de proiectare și autorizare.</p> <p>În ceea ce privește art. 603 și art. 630 din Codul civil, acestea detaliează principii generale privind exercitarea dreptului de proprietate cu respectarea bunei vecinătăți și fără depășirea inconvenientelor normale ale relațiilor de vecinătate. În cazul de față, documentația P.U.D. stabilește retragerile, funcțiunea, indicatorii urbanistici, circulațiile, accesele și conformarea volumetrică, în acord cu reglementările aplicabile zonei.</p> <p><b>4.5. PRECIZĂRI PRIVIND RELAȚIA CU VECINĂTĂȚILE:</b> Soluția propusă are în vedere integrarea construcției în contextul urbanistic existent și viitor al zonei. Amplasarea construcției pe parcelă a fost stabilită astfel încât să permită organizarea acceselor, a parcajelor, a circulațiilor interioare, a spațiilor verzi și a zonelor necesare funcționării obiectivului în interiorul proprietății.</p> <p>Pe laturile unde construcția este mai apropiată de limitele de proprietate nu sunt propuse spații de locuit, nu sunt propuse ferestre și nu sunt generate relații de vecinătate specifice funcțiunilor rezidențiale. De asemenea, indicatorii urbanistici propuși se încadrează în limitele admise prin reglementările urbanistice aplicabile, iar soluția nu utilizează integral potențialul maxim permis al parcelei. Această situație confirmă faptul că propunerea are un caracter controlat și proporțional în raport cu amplasamentul și vecinătățile sale.</p> <p><b>4.6. CONCLUZIE:</b> Soluția propusă respectă reglementările urbanistice aplicabile zonei, stabilește explicit retragerile față de limitele de proprietate și se înscrie în funcțiunea admisă a zonei M2p – comerț și servicii.</p> <p>Aspectele referitoare la amplasarea construcției, retrageri, accese, circulații, indicatori urbanistici și relația cu vecinătățile sunt analizate și reglementate prin documentația depusă, urmând ca faza ulterioară de autorizare să respecte, la rândul său, toate avizele, acordurile și prevederile legale aplicabile.</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 responsabila cu  
Informarea și consultarea publicului,  
Insp. Georgiana Stefania Terciu