



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - Pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu. b-dul Tomis, Zona Piața Tomis III – Mega – Image, mun. Constanța, județul Constanța, conform aviz de oportunitate nr. 13359/20.01.2023**

**INITIATOR: IONESCU IOANA**

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

### **Etapă pregătitoare**

În data de 11.03.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - " **Pentru teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul. Al. Lăpușneanu. b-dul Tomis, Zona Piața Tomis III – Mega – Image, mun. Constanța, județul Constanța, conform aviz de oportunitate nr. 13359/20.01.2023**", depunând anunțul de intenție nr.51325 din data 11.03.2024, 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 (11.03.2024 – 16.03.2024), conform solicitării nr.51329 din data de 11.03.2024.

### **Etapă de elaborare a propunerilor**

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 45639 din data de 26.02.2026, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 45654/26.02.2026 pentru o perioadă de 25 zile (26.02.2026 – 23.03.2026), 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 Serviciu 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 55 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. 16781/26.01.2026, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T10520/30.01.2026 și conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 16866/26.01.2026, formulate către Serviciul Logistic Asociații de Proprietari și Unități de Invățământ Preuniversitar, transmise prin adresa R16866/28.01.2026.

**d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;**

La dezbaterile publice programate în data de 16.03.2026, interval orar 11<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, au fost prezenți: 1 reprezentant Primăria municipiului Constanța, 1 reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu și 2 reprezentanți elaboratori Arh. Duna Cristian – Gabriel și Arh. Ignis Duvagi, 20 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 63024/16.03.2026.

**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 Arh. Urb. Zulfescu Carmen – SC Urban PC 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. Urb. Zulfescu Carmen, la aspectele invocate în sesizări, au fost înaintate petenților prin e-mailuri.

Sesizări primite în perioada consultării publicului de elaborare a PUZ:

<b>Număr înregistrare sesizare</b>	<b>Observații formulate</b>	<b>Raspunsul elaboratorului PUZ – Arh. Urb. Zulfescu Carmen SC Urban PC SRL</b>
57428 din data 18.03.2024 formulata de Toma Florentina	Se prezintă următoarele: 1.Avizul de oportunitate nr. 13359/20.01.2023, a fost emis pe un plan urbanistic propus de inițiatorul Ioana Ionescu, respins de către comisia urbana a municipiului Constanta la data de 12.01.2023 2.Planul Urbanistic propus actual a suferit modificări inasa avizul de oportunitate nr. 13359/20.01.2023, inexplicabil a ramas valabil, deci se poate constata fara studii de specialitate ca avizul de oportunitate nr. 13359/20.01.2023 este lovit de nulitate	<b>R200345/ 04.09.2025</b> In baza documentației depuse la Primăria Municipiului Constanța, s-a obținut Certificatul de Urbanism nr.2417 din 11.10.2022 cu valabilitate prelungită în data 29.07.2024 până la data 10.10.2025, Aviz de Oportunitate nr. 13359 din data 20.01.2023 în termene de valabilitate. Reglementarea întregului teritoriu propus prin PUZ în curs de avizare/aprobare, are la bază AO și respectă



	<p>3.scoatem in evidenta faptul ca inițiatorul PUZ-ului, intenționat elimina din planurile propuse cele 8 tonete legume-fructe, uz casnic si artizanat situate pe domeniul public situate in vecinătatea terenului indentificat cu nr cadastral 255549 in suprafața de 137m.p, tonete amplasate in baza documentației tehnice elaborata de către Primaria municipiului Constanta la data de 26.06.2023</p> <p>4.scoatem in evidenta faptul ca in anul 2010 potrivit art 1 din hcl 87/2010 aleea carosabila din spate Mega Image Tomis III, era inventariata si aparținea domeniului public al municipiului Constanta</p> <p>In temeiul art 57 din Legea 350/2001Participareapopulației la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează prin:a) informarea populației ;b) consultarea populației;c) alte forme de participare prevăzute de lege. (2) Cetățenii pot participa la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism, individual sau prin asociere, în condițiile legii coroborat cu art 61 din Legea 350/2001 Informarea și consultarea populației se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și de importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit procedurilor stabilite de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.</p> <p>Sens in care va rog sa imi puneți la dispoziție următoarele documente:</p> <p>a)etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;</p> <p>b)etapa de documentare si elaborare a studiilor de fundamentare;</p> <p>c)etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;</p> <p>d)elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor si care se supune procedurii de</p>	<p>actele normative în vigoare, precum și Adresă nr. R 60603/ 23.04.2024 eliberată de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Generală de Urbanism și Patrimoniu, Compartimentul Planificare Urbană.</p> <p>Dezvoltarea spațială propusă preia informațiile, tendințele și reglementările documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului avizate anterior și în termen de valabilitate, printre care amintim: „Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, elaborat în 2019 de o echipă de arhitecți și urbanști și finanțat de Banca Mondială, care propune soluții integrate unitare de tip „dală urbană,,</p> <p>Acest aspect este preluat, detaliat și integrat și prin studiul „Direcții și modalități de transpunere în practică a prevederilor Ghidului de Regenerare Urbană a Cartierelor de Blocuri din Constanța- PUZ în vederea modificărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cad. 255549, studiu elaborat de dna. Arh. Ignis Duvagi, ce stă la baza soluției de reglementare PUZ.</p> <p>Aleea carosabilă din spatele Mega Image-Tomis III este propusă prin PUZ ca teren proprietate publică de interes local, conform planșă A05-Proprietatea asupra terenurilor.</p>
--	--	--



	<p>transparentă decizională.</p> <p>In temeiul art 5 din Ordinul nr. 2701/2010 - informarea si consultarea publicului- va rog sa imi puneți la dispoziție documentația completa a Puz-ului initiat de către Ioana Ionescu</p> <p>Art. 5. - (1) Pentru toate documentațiile de urbanism si amenajare a teritoriului prevăzute de lege, pentru care se aplică prezenta metodologie, procesul de informare si consultare a publicului se finalizează cu raportul informării si consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă. (2) Raportul informării si consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă si asigurării interesului general.</p> <p>(3)În baza raportului informării si consultării publicului, consiliul judetean/consiliul local/Consiliul General al Municipiului București poate solicita modificarea si completarea documentației de urbanism supuse aprobării.</p> <p>(4)În exercitarea controlului de legalitate referitor la hotărârile consiliului judetean/consiliului local//Consiliului General al Municipiului București privind aprobarea documentațiilor de urbanism sau amenajare a teritoriului, prefectul are obligația să verifice respectarea prevederilor prezentei metodologii, iar în cazul nerespectării să le atace în fata instanței de contencios administrativ în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.</p> <p>Pentru următoarele motive:</p> <p>Având in vedere faptul ca in prezent documentația tehnica privind intenția de elaborare P.U.Z inițiată de către Ioana</p>	
--	---	--



	<p>Ionescu pentru teritoriul delimitat de strada Soveja, Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Bulevardul Tomis și zona Tomis III - Mega Image, nu este pusă în transparență decizională pe site-ul oficial al Primăriei Constanta, așa cum rezultă din înregistrările video și audio pe care le-am înregistrat în vederea dovedirii inexistenței transparenței decizionale, nu cunoaștem conținutul actelor de procedură și avizele obținute până în prezent drept urmare, vă rog să îmi puneți la dispoziție următoarele documente:</p> <p>1. Solicit să mi se pună la dispoziție apartenența terenului în suprafața de 137 mp din perioada 1996-2010, întrucât acest teren făcea parte din inventarul domeniului public așa cum rezultă din Hcl 653/1996 și hcl 87./2010, mai mult decât atât până la data de 30.06.2011, o suprafață de 5m.p din acest teren a fost închiriat dnei Crăciun Mihaela și din documentația pe care o dețin făcea parte din domeniul public.</p> <p>La data de 23.05.2011 se prezintă un reprezentant al SC REITING CONCEPT SRL și obligă pe numita Crăciun Mihaela să elibereze acea suprafață de teren pe motivul că acest teren a fost cumpărat de la o terță persoană, în contextul în care primăria Constanta îl valorifică ca domeniul public.</p> <p>Din aceste motive considerăm că acest teren a fost retrocedat și exploatat ILEGAL ani la rând de către SC REITING CONCEPT SRL.</p> <p>2. Solicit să ni se facă cunoscut interesul pentru care intenționează elaborarea puzului, întrucât parcela nu este construibilă, neîndeplinind condițiile legii 50/1991, atât pentru construcțiile provizorii cât și pentru cele permanente suprafața trebuie să aibă minim 150 m.p, municipalitatea fiind în imposibilitatea de a emite autorizații de construcții având în vedere prevederile legale</p>	
--	--	--



	<p>3.Solicit sa ni se puna la dispozitie raportul de audit de siguranta rutiera din cadrul IPJ Constanta, intrucat o parte din teren modifica substantial drumul public existant avand ca destinatie si folosinat alee carosabila destinata traficului rutier asa cum rezulta si din hcl 87/2010, inexplicabil dna Ioana Ionescu se improprietareste inclusiv pe arterele rutiere</p> <p>4.Solicit sa miu se puna la dispozitie intabularea terenului cu prilejul dobândirii prin contract de vanzare cumpărare, de unde sa rezulte ca la data cumpărării in temeiul art 29 din legea 7/1996, a avut acordul IGBR București de a transforma categoria de folosința a aleii carosabile in categoria de curți construcții</p> <p>5.sa precizati daca urmăriți prin aprobarea acestui puz, radierea HCL-ului 87/29.04.2010, ce consta in edificarea unei parcarii subterane si supraetajate, puz initiat de către municipalitate si aprobat</p>	
<p>57571 din 18.03.2024 formulată de SC SCOOP ARCHITECTURE SRL</p>	<p>In calitate de proprietar al imobilului identificat cu număr cadastral IE 237210, inclus în teritoriul care urmează a fi reglementat din documentația de urbanism, prezinta următoarele:</p> <p>1.avizul de oportunitate nr. 13359/20.01.2023 nu menționează reglementarea cuprinsă în PUZ aprobat prin HCL Constanța nr. 87/29.04.2010, deși aceasta este aplicabilă teritoriului care urmează a fi reglementat prin documentația de urbanism în referire la care s-a exprimat intenția de elaborare, pe de o parte, iar, pe de altă parte, în planșa de propuneri sunt preluate parte din informațiile cuprinse în reglementarea existentă;</p> <p>2.planul U03-Reglementări urbanistice nu se corelează cu documentația PUZ aprobată prin HCL nr. 87/ 29.04.2010 în ceea ce privește zonele de reglementare și indicatorii urbanistici aprobați anterior, deși prevederile acestuia au produs</p>	<p><b>R200348/04.09.2025</b></p> <p>Cu privire la PUZ - "CVARTAL CUPRINS ÎNTRE BDUL. TOMIS-BDUL LĂPUȘNEANU - STR. SOVEJA", MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚ CONSTANȚA, documentația tehnică întocmită până în prezent este în curs de avizare și/sau aprobare, detaliată și actualizată în concordanță cu avizele și acordurile obținute.</p> <p>Astfel: Documentația de PUG Constanța - aprobat cu HCL Constanța 653/25.11.1999, prelungit cu HCL 429/ 31.10.2018, detaliată prin HCL 386/ 30.09.2019, documentațiile de urbanism PUZ anterior aprobate HCL 96/2015, HCL 87/29.04.2010 au fost corelate și adaptate, integrate propunerii de reglementare actuale, s-a avut în vedere „Ghid de regenerare urbană</p>



	<p>efecte în teritoriu (edificarea centrului comercial Lidl care este încadrat eronat în zona ZRT1b, deși conform legendei apare marcat ca zonă de servicii);</p> <p>3.În Planul U03-Reglementări urbanistice nu sunt menționați indicatorii urbanistici aferenți zonelor de reglementare, cu excepția celor existenți/prevăzuți pentru parcelele generatoare ale PUZ;</p> <p>4.planul U03-Reglementări urbanistice nu se corelează, cel puțin în parte, cu situația juridică parcelelor incluse în zona de reglementare, propunând funcțiuni publice pe terenuri proprietate privată;</p> <p>5.planul U03-Reglementări urbanistice nu se corelează cu situația existentă din punct de vedere al încadrării/menținerii încadrării în zona de reglementare ZRE1 a zonei situate la intersecția străzii Soveja cu Bulevardul Alexandru Lăpușneanu; în această zonă există clădiri și funcțiuni care nu fac parte din categoria echipamentelor publice (stație combustibili, servicii);</p> <p>6.planul U03-Reglementări urbanistice nu stabilește organizarea tramei stradale din interiorul limitei PUZ, Zona circulație carosabilă la nivel de cartier existentă, menținută, așa cum este specificat în legendă, nu este ierarhizată și organizată pe categorii de circulații și tipuri de utilizate (pietonal, parcare, auto).</p> <p>Ca observații cu titlu particular, punctate exclusiv în considerarea reglementărilor propuse cu privire la imobilul cu număr cadastral IE 237210, aflat în proprietatea societății noastre, subliniem că:</p> <p>1.În mod eronat, acesta a fost inclus în Zona spații verzi, deși, nici potrivit PUG Constanța și nici PUZ aprobat prin HCL Constanța nr. 87/29.04.2010, acesta nu era inclus în această zonă de reglementare, nu avea funcțiunea de spațiu verde;</p> <p>2.conform planșei de reglementări aferente PUZ aprobat prin HCL Constanța nr. 87/29.04.2010, imobilul mai sus arătat face parte din ZM 5 - P+4E, iar nu din Zona spațiilor verzi;</p>	<p>a cartierelor de .blopuri^djn^onstanța,,, dar și studiile de fundamentare ce au stat la baza PUZ, documentațiile pentru avize/ acrim! M</p>
--	--	--

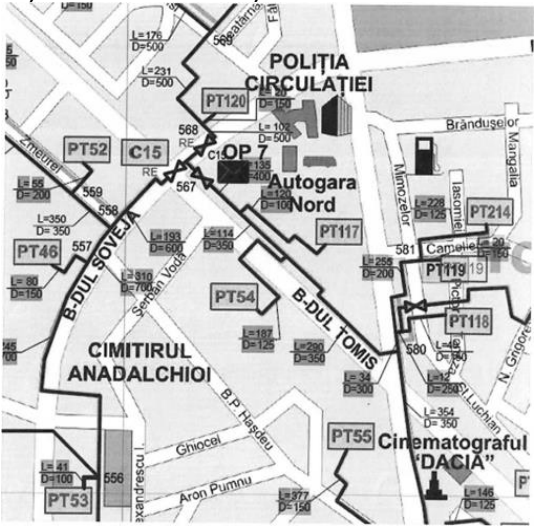


	<p>3.modificarea, prin documentația de urbanism propusă, a funcțiunii existente imobilului mai sus arătat în aceea de spațiu verde nu se justifică, de vreme ce imobilul se află în proprietatea privată a unui particular, iar nu în domeniul public/privat al UAT, astfel că modificarea arătată nu poate fi fundamentată de necesitatea asigurării unui interes public; de altfel, în acord cu art. 54 al. 1 și al. 2 din Legea nr. 350/2001, planurile urbanistice zonale privind realizarea unor obiective de interes public nu ar putea fi inițiate decât de autoritățile publice locale;</p> <p>4.prin modificarea - mai sus arătată - a funcțiunii existente a imobilului, dreptul nostru de proprietate privată este golit de conținut, fiind afectate chiar atributele acestuia, cu încălcarea art. 44 și art. 136 al. 5 din Constituția României, precum și a art. 555 din Codul civil;</p> <p>5.modificarea funcțiunii existente a imobilului în aceea de spațiu verde echivalează, practic, cu o expropriere făcută în mod abuziv, respectiv cu încălcarea art. 562 al. 3 din Codul civil, căci exproprierea, ca mod de stingere a dreptului de proprietate privată, se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică și numai cu justă și prealabilă despăgubire;</p> <p>6.prin funcțiunea publică dată acestui imobil prin reglementarea propusă, exercițiul dreptului de proprietate privată ar fi drastic limitat, altfel decât potrivit legii, sens în care urmează a se observa nu numai că nu există dispoziție legală care să permită afectarea unui bun proprietate privată unei utilizări publice, cât și faptul că, prin funcțiunea urbanistică propusă, atributele posesiei și folosinței acestui imobil nu ar mai putea fi exercitate de proprietar în acord cu voința sa, ci numai în scop public;</p> <p>7.la acest moment, funcțiunea propusă asupra unui bun proprietate privată nu este justificată nici măcar de inițierea (cu</p>	
--	---	--



	<p>atât mai puțin de finalizarea) unei proceduri de expropriere. Drept urmare, pentru parcela cu număr cadastral IE 23721 Ojsolicităm menținerea încadrării într-o zonă de reglementare în care să se mențină utilizările admise și indicatorii urbanistici aprobați prin PUZ aprobat prin HCL Constanța nr. 87/29.04.2010 pentru zona ZM5.</p>	
<p>51308 din 04.03.2026 formulata de SC TERMOFICARE CONSTANTA SRL</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1.In cuprinsul documentației puse la dispoziție nu am regăsit informații referitoare la rețelele de transport/distribuție a energiei termice, în secțiunile dedicate echipării tehnico - edilitare se face referire doar la rețelele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie și CATV.</p> <p>2.Teritoriul delimitat de str. Soveja, b-dul Lăpușneanu, b-dul Tomis, zona Piața Tomis III-Mega Image, pentru care s-e elaborează PUZ, se află Zona Unitară „AI” definită în Studiu Privind Stabilirea Zonelor Unitare de Încălzire în Municipiul Constanța, aprobat prin H.C.L.M 287/28.08.2025 - zona în care alimentarea cu energie termică se realizează exclusiv în sistem centralizat.</p> <p>3.In arealul menționat există atât rețea de transport a energiei termice (pe b-dul Tomis și parțial pe b-dul Lăpușneanu), rețea reabilitată în cadrul proiectului "Reabilitarea rețelelor de termoficare primare și secundare din municipiul constanța - etapa Tj cât și rețelele de distribuție aferente punctului termic PT 117.</p> <p>4.Locuințele colective, instituțiile publice și zona comercială și de servicii din zona studiată se pot bransa la Sistemul de alimentare centralizată cu energie termică, fie la rețeaua de distribuție a punctului termic PT 117, fie direct la rețeaua de transport modernizată prin module termice.</p>	<p><b>R86447/07.04.2026</b></p> <p>Răspuns - Elaboratorul abilitat în documentația PUZ va avea în vedere aspectele aduse spre completare la prezenta documentație PUZ.</p>



	<p><i>schițe GIS cu rețeaua de transport și rețelele de distribuție din zona</i></p> 	
<p>51948 din data 04.03.2026 formulata de Toma Florentina</p>	<p>Se solicită următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sa se precizeze cum s-a reusit de catre initiatorul PUZ-ului alipirea terenului IE 237012 in suprafata de 97 mp, de terenul identificat cu IE 25549 in suprafata de 136 mp, daca intre terenuri este o distanta de cel puțin 5000 de mp.</li><li>- Daca s-a solicitat acordul proprietarului terenului IE 226047 Popa Mariana situate intre cele doua terenuri</li><li>-care este interesul elaborarii PUZ, daca cele doua terenuri sunt neconstruibile... ambele terenuri de 97 mp si de 136 mp sunt neconstruibile, neavand suprafata minima de 150 mp reglementata de Legea 50/1991.</li><li>-Terenul 237012 are destinatia de spatiu verde destinate locatarilor blocului LT5</li><li>- se solicita avizul ISU privind trecerea autospecialei pe artera rutiera ce face legatura intre blocul LT2, sc. E, ap.76-90 ce se invecineaza cu imobilul teren in suprafata de 136 mp identificat cu nr. cadastral 255549, intrucat acest teren este o alee carosabila destinate autospecialelor in caz de incendiu.</li><li>- se solicita acordul Polititi Rutiere Constanta prin care s-a transformat aleea carosabila in proprietate privata a doamnei Ioana Ionescu, intrucat nu se</li></ul>	<p><b>R86531/07.04.2026</b></p> <p>Răspuns - Scopul și obiectul prezentei documentații de Urbanism -PUZ este propus prin planșa de Reglementări Urbanistice și este completat prin identificarea ca oportunitate în dezvoltarea zonei și în contextul municipiului Constanța prin Aviz de oportunitate nr. 13359/ 20.01.2023 eliberat de Primăria Constanța și CU nr. 2232/ 12.09.2025.</p> <p>Imobilul identificat cu nr. cadastral 237012 are categoria de folosință curți-construcții, conform extras CF actualizat, ce stă la baza elaborării PUZ.</p> <p>Imobilul identificat cu nr. cadastral 255549 are categoria de folosință curți-construcții și este proprietatea privată a inițiatorului prezentului PUZ, conform extras CF actualizat, ce stă la baza elaborării PUZ.</p> <p>Soluția spațială propusă prin prezentul PUZ este rezultatul colaționării documentațiilor de Urbansim și Amenajarea Teritoriului în vigoare pentru zona mai sus menționată, a Ghidului de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, în vigoare</p>



	<p>cunosc modalitățile legale prin care Primaria Municipiului Constanta a instrăinat 39 mp din aleea carosabila (extindere proprietate in zona spate Mega Image)?</p> <p>Doamnele Iancu Elvira si Coiciu Elena au amplasat 3 tonete (legume fructe, uz caznic si artizant) de dinainte ca alea carosabila sa devina proprietatea d-nei Ioana Ionescu (asa cum rezultă din planurile elaborate de catre municipalitate cat si din planul de amplasament al dnei Ioana Ionescu), astfel ca prin planul de urbanism zonal initiat de catre dna Ioana Ionescu se elimina tonetele anterior mentionate si urmeaza sa fie amplasate ale doamnei Ioana Ionescu.</p> <p>Considerati ca puteti sa jonglati legea la nesfarsit cu aceste proprietati dubioase obtinute prin retrocedari, astfel incat sa fie favorizata dns ionescum Ioana in detrimetrul domnelor Iancu Elvira Laura si Coiciu Elena. Ani la rand aceste suprafete de teren au fost exploatate prin amplasarea nelegala de constructii provizorii, respective tonete legume - fructi, chiar trebuie sa se darama tonetele?</p>	
<p>53534 din data 05.03.2026 formulata de SC OPT-MO SRL</p>	<p>In calitate de proprietar al imobilelor: CF nr. 216425 - teren intravilan „curți construcții” (1.360 mp măsurat), situat la intersecția Str. Soveja cu Bd. Tomis; CF nr. 200833 - teren și construcții (Bd. Tomis nr. 318), se solicită următoarele:</p> <p>1. Observație privind imobilul CF 216425</p> <p>Conform planșei de reglementări, parcela este inclusă în subzona „Lv - spații verzi”, cu indicatori POT = 0% și CUT = 0,00. Înțelegem și apreciem preocuparea pentru menținerea unui cadru urban echilibrat și pentru asigurarea suprafețelor verzi în zonă. Totuși, având în vedere că terenul este proprietate privată intravilană, cu categoria de folosință „curți construcții”, considerăm utilă o analiză suplimentară a încadrării urbanistice, în vederea corelării</p>	<p><b>R86533/07.04.2026</b></p> <p>1.Răspuns - P.U.Z.-ul aferent zonei analizează situația existentă din teren la data întocmirii documentației și vine cu reglementarea terenului proprietate privată care a generat P.U.Z. - teren liber de construcții și reglementarea domeniului specificat conform Aviz de oportunitate nr. 13359/20.01.2023, în concordanță cu actele normative, documentațiile de Urbanism și Amenajarea teritoriului în vigoare, pentru zona specificată. Se vor propune spre menținere reglementările conform PUZ cu HCL 87/ 29.04.2010 pus la dispoziție și vă rugăm să ne ajutați cu documentele ce atestă edificarea PT237- PUZ/PUD/AC, identificare lot</p>



	<p>armonioase între interesul public și situația juridică existentă.</p> <p>2. Considerente urbanistice. Zona intersecției Bd. Tomis – Str. Soveja are caracter urban consolidat și este reglementată preponderent prin subzone construibile (Lc1). În acest context, apreciem că ar putea fi analizată o soluție care să permită integrarea imobilului într-un regim compatibil cu frontul urban existent, cu respectarea unui procent adecvat de spațiu verde pe parcelă. O astfel de abordare ar contribui la continuitate urbană, coerență funcțională și valorificarea echilibrată a terenurilor din zonă.</p> <p>3. Solicitare. În spirit constructiv și susținând dezvoltarea coerentă a zonei, solicităm reanalizarea încadrării imobilului CF 216425 în cadrul documentației PUZ, pentru identificarea unei soluții urbanistice echilibrate.</p>	<p>în dwg, după caz.</p> <p>2. Răspuns - Reglementările pe zona de interes- proprietate privată, se pot adapta conform Temei de proiectare întocmită de beneficiar, după caz.</p> <p>3. Răspuns - PUZ-ul face toate demersurile necesare și susține comunitatea locală prin identificarea unei soluții urbanistice echilibrate în zona de reglementare, în corelare cu dezvoltarea eficientă a municipiului Constanța.</p>
<p>58296 din data 11.03.2026 formulată de SC OPT – MP SRL</p>	<p>Proprietarul terenurilor având categoria de folosința "curți construcții" conform extraselor de carte funciară pentru informare CF nr. 200833 și CF nr. 216425.</p> <p>In plasa de Reglementări Urbanistice A03 sunt prezentate ca Ve - Zona spatii verzi publice menținute.</p> <p>Conform Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*) art. 18 alin (9): Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.</p> <p>Solicitarea este ca atât regimul juridic al terenurilor cât și categoria de folosința să fie preluate și menținute conform</p>	<p><b>R86542/07.04.2026</b></p> <p>P.U.Z.- ul aferent zonei mai sus menționate analizează situația existentă de pe teren la momentul întocmirii documentației urbanistice și vine cu reglementarea terenului proprietate privată care a generat P.U.Z. - teren liber de construcții și a domeniului specificat conform Aviz de oportunitate nr. 13359/20.01.2023, în concordanță cu actele normative, documentațiile de Urbanism și Amenajarea teritoriului în vigoare, pentru zona specificată.</p> <p>Se vor propune spre menținere reglementările conform PUZ cu HCL 87/ 29.04.2010 pus la dispoziție și vă rugăm să ne ajutați cu documentele ce atestă edificarea PT237- PUZ/PUD/AC, identificare lot în dwg, după caz.</p>



	<p>realitatii din acte, nefiind de acord cu transformarea in spatii verzi.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•Situația actuală a construcțiilor de pe cele două terenuri nu este cea prezentată în documentație.</li></ul> <p>Astfel, pe terenul indetificat cu CF nr. 200833 este edificat in 2025 un corp de clădire parter cu destinația de Fast Food/ Patiserie iar pe terenul cu CF nr. 216425 a fost realizata amenajarea Punct de Transformare PT 237 in baza proiectului nr.27/2024.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•Reglementările urbanistice in vigoare pentru cele doua terenuri au fost stabilite prin PUZ aprobat HCL nr.87/29.04.2010, imobilele se afla situate in zona de reglementare ZM1 - subzona echipamente publice, servicii, comerț. (POT max. 85%, CUT max. 3.0, Rh.max P+6)</li><li>•Solicitarea este ca reglementările actuale sa fie menținute</li><li>•Planșa de Reglementari Urbanistice prezentata propune ca pe ambele terenuri sa fie instituita o Inderdictie Definitiva de Construire pe zonele neconstruite si schimbarea funcțiunii clădirilor existente in Locuire colectiva</li></ul> <p>Solicitarea este sa fie eliminate din propuneri atat interdicția de construire cat si schimbarea de funcțiune si sa fie menținute reglementările actuale.</p> <p>Analizând documentația pusa la dispoziție pentru zona aferenta celor doua loturi identificate cu CF nr. 200833 si CF nr. 216425, consideram ca proiectul prezentat in forma actuala prezintă probleme majore atat de legalitate cat si de raportare la realitatea din teren afectând grav proprietatea privata a societății SC OPT-MP SRL.</p> <p>In consecința va solicitam sa nu procedați la inițierea aprobării documentației PUZ in forma prezentata si reluarea procesului de analiza</p>	
--	---	--



	urbanistica care să fie armonizată atât cu legislația în vigoare cât și cu prevederile reglementărilor urbanistice în vigoare stabilite prin PUZ aprobat HCL nr. 87/29.04.2010	
70362 din data 23.03.2026 formulată de cabinet av. Cristina Toxin pentru Asociația de proprietari nr. 760 și A societatea de proprietari nr.308 bl. LT3	<p>Asociația de proprietari nr.760 bl.LT2 sc. A B C D E, și subsemnații, GHEORGHE NECULAI, IBRAIM AINUR, ASLAN ELVIR, FARTADI SIMONA, PALANIȚĂ GEORGETA, PETRE CONSTANTIN, RÂMCEANU STĂNICĂ, RĂDULESCU LUCA ION, POPA IULIANA, RUDI ADRIAN, MANEA FLORIN, VĂTAFU MARIUS ALEXANDRU, CARAMAN STERE, PASCU GABRIELA, PASCU ALEXANDRU, CĂLIN ADRIAN, MANOLACHE ILIE, GHEORGHE RĂZVAN, TRĂISTARU LAURENȚIU, VĂJĂIALĂ ZINA, CONDOR CAROLINA, TUDORAȘCU GHEORGHE, LĂCĂTUȘ GABRIEL, MARINESCU ȘTEFAN, VRÂNCEANU AURELIA, ASMARANDEI MARCEL, TÂRȘOAGĂ DENIS, COJOCARU LUMINIȚA, SIMITOPOL ADRIAN, TOBIAS OCTAVIAN, ANGELESCU MARIA, membri ai Asociației de proprietari nr.308 bloc LT3, reprezentați convențional prin avocat Cristina Toxin,</p> <p>Se prezintă următoarele observații:</p> <p>1.Conform propunerilor preliminare de elaborare PUZ, în zona delimitată de blocurile LT2, LT3 și LT4 se propune edificarea unei parcuri subterane 2S+P.</p> <p>2.Edificarea parcurii propuse prezintă pentru membrii subscrisei următoarele inconveniente:</p> <p>-amplasarea acesteia la o distanță foarte mică de blocurile LT 2 și LT 3, la cca 3-5 ml. Distanța foarte mică la care se edifică noua construcție față de imobilele colective de locuințe din zonă va genera riscuri certe de afectare a rezistenței mecanice și stabilității blocurilor LT2 și LT3, la fel și realizarea fundării la o adâncime mai mare decât talpa blocurilor LT2 și LT3, fără executarea unor măsuri de subzidire și/sau</p>	<p><b>R87072/07.04.2026</b></p> <p>Răspuns - Conform actelor normative în vigoare, prin prezenta documentație de urbanism PUZ se vor prelua reglementările conform Documentație Studiu de Fezabilitate „Edificare parcare publică supraetajată, zona Dacia, Bdul Tomis, zona Piața Tomis III,, aprobată de Consiliul Local Primăria Municipiului Constanța cu HCL 498/ 23.12.2025.</p>



	<p>consolidare a acestora;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-afectarea/dispariția accesului pentru autovehiculele speciale destinate intervențiilor;</li><li>-dispariția platformelor destinate amplasării pubelelor de depozitare a deșeurilor;</li><li>-necesitatea modificării traseului conductelor de apă curentă și canalizare ce subtraversează terenul pe care se propune edificarea parcării subterane, fapt ce va afecta locuitorii din zonă beneficiari ai serviciilor respective;</li></ul> <p>reducerea sau chiar desființarea spațiilor verzi existente în prezent în zona în care se propune edificarea parcării subterane.</p> <p>3.Sub un al doilea aspect, parcările propuse prin PUZ nu sunt o dotare secundară a zonei, ci devin funcțiunea care organizează și deformează întregul PUZ.</p> <p>4.Astfel, noul PUZ propune un total de 1033 locuri de parcare în parcaje subterane și supraterane, la care se adaugă încă 32 de locuri de tip taxi și Kiss&amp;Go organizate la nivelul circulațiilor. Structurile propuse sunt masive: P1 subsol cu 192 locuri, P2 cu regim 2S+P cu 87 locuri, P3 cu regim 2S+P+iE+2Er cu 225 locuri, P4+P5 cu regim 2S cu 395 locuri, respectiv P6 cu regim 2S+P cu 134 locuri. În total, documentația rezervă pentru această infrastructură auto o amprentă și o suprafață desfășurată considerabile, incompatibile cu caracterul unei zone preponderent de locuire colectivă.</p> <p>5.Prin chiar planșa de reglementări, parcajele supraetajate apar ca subzonă funcțională distinctă, Lp-Lv, adică infrastructura auto devine un element central de compoziție urbană, nu o simplă funcțiune accesorie. Cu alte cuvinte, PUZ-ul nu rezolvă discret o problemă de staționare, ci reprojecțază</p>	
--	---	--



	<p>cvartalul în jurul parcajelor, rampelor, acceselor și fluxurilor auto.</p> <p>6. Această opțiune contrazice logica PUG pentru zonele ZRL4/ZRL5, unde accentul este pus pe protecția locuirii colective, ameliorarea spațiilor libere dintre blocuri, sporirea suprafețelor plantate și păstrarea funcțiilor complementare în limite rezonabile. Într-un ansamblu rezidențial colectiv, parcajul trebuie să rămână o necesitate tehnică subordonată locuirii, nu să devină scheletul urbanistic al întregii intervenții.</p> <p>7. Numărul și anvergura parcajelor propuse introduc o presiune auto excesivă într-un cvartal de locuire colectivă.</p> <p>8. Astfel, documentația urbanistică propusă pornește de la 363 locuri de parcare existente la sol și ajunge la peste o mie de locuri de parcare propuse, plus zone taxi și Kiss&amp;Go, plus rampe și căi noi de acces. Aceasta înseamnă nu doar staționare, ci multiplicarea inevitabilă a fluxurilor de intrare-ieșire, a manevrelor, a zgomotului, a poluării și a conflictelor cu traseele pietonale ale rezidenților.</p> <p>9. În plus, chiar regulamentul aferent PUZ arată că sunt introduse noi profile de circulație, alei de legătură, accesuri către parcaje și chiar un pasaj subteran propus pe strada Soveja, ceea ce confirmă că documentația este dominată de obiectivul creșterii capacității auto, nu de protejarea unei zone de locuire colectivă.</p> <p>10. O atare abordare este cu atât mai problematică cu cât același regulament afirmă că autorizarea construcțiilor trebuie să asigure compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a tendinței de dezvoltare a zonei. Or, într-un cadru ZRL4/ZRL5, un mecanism urbanistic care aduce în prim-plan parcaje multietajate și fluxuri auto</p>	
--	--	--



	<p>intensive este, în substanță, incompatibil cu caracterul dominant rezidențial.</p> <p>11.Sub un al treilea aspect, PUZ-ul propus, mai exact propunerea de edificare a unei parcări subterane în zona delimitată de blocurile LT2, LT3 și LT4 contravine HCL Constanța nr.458/23.12.2025, prin care s-au aprobat Studiul de fezabilitate și principalii indicatori tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Elaborarea documentației tehnico-economice Studiu de fezabilitate în vederea edificării de parcări publice supraetajate în municipiul Constanța”.</p> <p>12.Din analiza HCL Constanța nr.458/2025 și a Studiului de fezabilitate rezultă că una dintre parcările supratejate pentru care s-au aprobat studiul de fezabilitate și indicatorii tehnico-economici este situată în zona Dacia - bd. Tomis, zona Piața Tomis III, pe terenul identificat cu număr cadastral 257734, în suprafață de 5089 mp, adică același teren pe care se propune prin PUZ-ul criticat edificarea unei parcări subterane.</p> <p>13.Suplimentar, studiul de circulație întocmit pentru proiectul „Edificare parcare publică supraetajată zona Dacia, bd. Tomis, zona Piața Tomis 111” a evidențiat o serie de disfuncționalități, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Încălcarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor, indicativ P118-99 din 07.04.1999, prin aceea că nu se respecta distanța minimă de 6 m între construcția parcajului și blocul de locuințe colective LT2 aflat în imediata vecinătate;</li><li>-Afectarea rețelelor edilitare care deservesc blocurile învecinate;</li></ul> <p>Încălcarea Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, întrucât nu se asigură un drum carosabil care să</p>	
--	---	--



	<p>permite accesul autospecialelor de intervenție, dar și din perspectiva interdicției de amplasare a parcării la mai puțin de 100 m de lăcașul de cult din zonă (biserica catolică Padre Pio de Pietrei cina);</p> <p>Randamentul foarte scăzut în utilizarea spațiului destinat parcării.</p> <p>14.Disfuncționalitățile astfel evidențiate sunt în egală măsură valabile și în cazul edificării unei parcări subterane pe parcela identificată cu număr cadastral 257734.</p> <p>15.Sub un al patrulea aspect, PUZ-ul propus contravine PUG în vigoare, documentațiilor urbanistice anterioare aplicabile în zona de referință, dar și Legii nr.350/2001.</p> <p>16.în ce privește neconformitatea documentației față de PUG și față de documentațiile urbanistice anterioare:</p> <p>17.Characterul dominant al zonei este rezidențial, de tip ZRL4/ZRL5, iar documentația propusă deturbează această logică urbanistică.</p> <p>18.Din PUG și din regulamentul local aferent rezultă că amplasamentul se înscrie într-un cadru urban dominat de zone ZRL4 și ZRL5, adică ansambluri preponderent rezidențiale de locuințe colective medii și înalte. RLU aferent acestor zone pune accentul pe protejarea funcției rezidențiale, pe întreținerea și ameliorarea zonelor libere dintre blocuri, pe sporirea suprafețelor plantate, pe organizarea locurilor de parcare și pe descurajarea funcțiunilor incompatibile cu zona rezidențială.</p> <p>19.în schimb, documentația PUZ aflată în consultare propune pentru același teritoriu o structură funcțională și o intensitate urbanistică net diferite: locuire colectivă, zonă comercială și de servicii, echipamente publice, instituții publice, zonă de cult, infrastructură de</p>	
--	---	--



	<p>transport și parcaje supra/subterane, cu indicatori ridicăți, inclusiv valori ale POT de până la 85%, CUT de până la aproximativ 3,5 și regimuri de înălțime până la P+8.</p> <p>20.În mod evident, această soluție reprezintă o supraîncărcare funcțională și urbanistică, ce alterează caracterul rezidențial dominant al țesutului ZRL4/ZRL5. Într-un astfel de context, comerțul, serviciile și infrastructura auto nu mai apar ca funcțiuni complementare locuirii, ci ca elemente dominante, susceptibile să reconfigureze radical zona.</p> <p>21.De asemenea, documentația actuală contrazice logica de protecție a ansamblurilor rezidențiale consacrată de RLU PUG.</p> <p>22.Astfel, pentru zonele rezidențiale colective, RLU PUG urmărește în mod expres protejarea și amenajarea spațiilor dintre blocuri, sporirea suprafețelor plantate și limitarea funcțiilor incompatibile, în timp ce documentația actuală propune parcaje de mare capacitate, multiplicarea circulațiilor și acceselor auto, extinderea funcțiilor comerciale și de servicii, creșterea semnificativă a ocupării terenului și a intensității construirii.</p> <p>23.Or, într-o zonă de ansambluri preponderent rezidențiale, asemenea măsuri afectează inevitabil calitatea locuirii, echilibrul dintre fondul construit și spațiile libere, funcția peisagistică și de respiro a spațiilor dintre blocuri, confortul urban și circulația locală.</p> <p>24.Pentru exact același perimetru există deja un PUZ aprobat în anul 2010, prin HCL Constanța nr.87/2010, pe care noua documentație urbanistică îl rescrie radical.</p> <p>25.Prin urmare, documentația urbanistică actuală nu intervine într-un vid de reglementare urbanistică, ci pe un</p>	
--	---	--



	<p>teritoriu deja reglementat printr-un plan urbanistic zonal, ce a derogat de la PUG, astfel că ne găsim în prezența unei derogări de la derogare.</p> <p>26.Astfel, din comparația documentelor încărcate rezultă că PUZ-ul nou nu operează ajustări punctuale sau corecții limitate, ci schimbă substanțial soluția urbanistică anterioară, prin creșterea indicatorilor urbanistici, extinderea și intensificarea funcțiunilor comerciale și de servicii, mărirea presiunii construite și de trafic, mutarea accentului de pe logica rezidențială și de proximitate pe una de dezvoltare intensivă. Toate acestea în lipsa unei justificări temeinice, explicite și proporționale pentru abandonarea soluției urbanistice aprobate în 2010.</p> <p>27.în ce privește neconformitatea PUZ prin raportare la prevederile Legii nr.350/2001:</p> <p>28.PUZ-ul propus depășește funcția legală proprie și tinde să substituie PUG-ul.</p> <p>29.Astfel, art.45 din Legea nr. 350/2001 stabilește o ierarhie clară a documentațiilor de urbanism: PUG și regulamentul local aferent, PUZ și regulamentul local aferent, respectiv PUD, art. 46 alin. (1) din același act normativ arată că PUG este principalul instrument de planificare operațională și baza legală pentru dezvoltarea localității, iar art. 47 alin. (1) definește PUZ-ul ca instrument de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone, în corelare cu PUG.</p> <p>30.în speță, documentația actuală nu se limitează la coordonarea și detalierea unei zone în raport cu PUG, ci produce o transformare substanțială a logicii urbanistice a zonei de referință, prin intensificarea funcțională și a indicatorilor. O asemenea abordare</p>	
--	--	--



	<p>excedează scopului prevăzut de lege al unui PUZ și tinde să îl transforme într-un instrument de rescriere a regimului urbanistic de bază, ceea ce este incompatibil cu ierarhia și funcția documentațiilor prevăzute de Legea nr. 350/2001.</p> <p>31.Soluția propusă este contrară obiectivelor de dezvoltare spațială echilibrată și dezvoltare durabilă.</p> <p>32.Potrivit art. 2 alin. (3) din Legea nr. 350/2001, amenajarea teritoriului și urbanismul sunt activități complexe de interes general care contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit și la îmbunătățirea condițiilor de viață. De asemenea, art. 10 și art. 12 din Legea nr.350/2001 stabilesc că urbanismul trebuie să urmărească dezvoltarea spațială durabilă și integrată a localităților, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial și cu aspirațiile locuitorilor.</p> <p>33.Or, într-un țesut urban dominat de ansambluri rezidențiale ZRL4/ZRL5, introducerea unei dezvoltări excesiv de dense, cu trafic suplimentar, parcaje masive și funcțiuni comerciale extinse, afectează echilibrul spațial și calitatea vieții rezidenților. Din această perspectivă, documentația nu răspunde exigenței de dezvoltare echilibrată și durabilă, ci privilegiază o utilizare intensivă a terenului în detrimentul funcției rezidențiale și al confortului urban.</p> <p>34.Prin PUZ-ul propus se crează zone și subzone noi nereglementate prin PUG, fapt ce contravine prevederilor art. 5 și art. 6 din Prevederile generale cu caracter obligatoriu din PUG.</p> <p>35.Existența avizului de oportunitate nu legitimează o soluție care depășește limitele legale ale PUZ.</p> <p>36. Art. 32 din Legea nr. 350/2001</p>	
--	---	--



	<p>permite condiționarea autorizării de elaborarea unui PUZ, pe baza unui aviz de oportunitate, atunci când se solicită o modificare a documentațiilor aprobate sau natura obiectivelor o impune. Textul nu autorizează însă folosirea PUZ ca instrument liber de transformare radicală a unei zone deja reglementate, ci doar declanșarea procedurii de analiză urbanistică în interiorul cadrului legal și ierarhic existent.</p> <p>37.Așadar, simpla existență a unui aviz de oportunitate nu poate acoperi neconformitatea de fond a documentației cu PUG-ul, cu reglementările anterioare aplicabile aceluiași perimetru și cu prevederile Legii nr.350/2001.</p> <p>38.Nu în ultimul rând, raportat la PUG, documentația urbanistică propusă contravine obligației de protejare și sporire a spațiilor plantate din zonele de locuire colectivă.</p> <p>39.Pentru zonele rezidențiale colective, PUG-ul are o logică clară: protejarea zonelor libere dintre blocuri, ameliorarea lor peisagistică, sporirea suprafețelor plantate și menținerea funcțiilor incompatibile sub control strict. De asemenea, din prescripțiile generale reiese interdicția reducerii spațiilor plantate prin mineralizare sau schimbarea destinației lor.</p> <p>40.Or, exact asta produce PUZ-ul de față la nivel funcțional: crește suprafața și ponderea infrastructurii auto, introduce construcții și platforme de parcaje, mărește circulațiile și încearcă să compenseze toate acestea prin spații verzi "contabilizate" pe terase și peste parcaje. În mod evident, PUZ- ul propus nu generează o creștere reală a suprafețelor afectate spațiilor verzi, nici nu menține spațiile verzi actuale, ci crează doar o conversie parțială a spațiului liber în spațiu construit și mineralizat.</p>	
--	--	--



	<p>41. Mai mult, o parte din spațiile libere actuale ale zonei de referință, inclusiv suprafețe care funcționează în prezent ca spații verzi de proximitate, sunt integrate în noua schemă de parcaje, accese, circulații și platforme construite, în timp ce compensarea se face prin spații verzi relocalate sau amplasate pe terase.</p> <p>42. De asemenea, PUZ-ul propus utilizează o tehnică de „cosmetizare verde” a parcajelor, prezentând drept spațiu verde ceea ce este, în realitate, infrastructură construită. Se ignoră faptul că preținsele spații verzi amplasate pe terase și peste parcaje nu asigură accesul public nelimitat.</p> <p>43. În documentație se arată că parcajele propuse vor avea terase înierbate circulabile și necirculabile și că aria aferentă acestor parcaje, luată în calcul ca spații verzi și amenajări aferente, este de 7187 mp. În plus, la calculul totalului de 39525 mp spații verzi sunt incluse și terase verzi pe locuințe colective, în suprafață de 9170 mp.</p> <p>44. Prin urmare, documentația urbanistică propusă nu demonstrează păstrarea spațiului verde real, la sol, ci crește artificial indicatorul „verde” prin includerea suprafețelor de peste parcaje și de peste clădiri. Or, urbanistic, ecologic și funcțional, o terasă înierbată peste o placă de beton nu este echivalentă cu spațiul verde natural, permeabil, matur și utilizabil de la nivelul solului, mai ales într-un cartier de blocuri unde rolul spațiului verde este de respiro, umbră, absorbție, protecție față de trafic și spațiu de viață cotidiană.</p> <p>45. Concluzionând, documentația urbanistică propusă transformă parcare dintr-o funcțiune accesorie într-o funcțiune dominantă a întregului PUZ, încălcând astfel prevederile art.5 și art.6 din Prevederile generale cu caracter</p>	
--	--	--



	<p>obligatoriu din PUG. Cele 1033 locuri de parcare propuse, la care se adaugă rampe, accese, circulații noi și zone Taxi/Kiss&amp;Go, reconfigureaza zona de referință în favoarea autovehiculelor și în detrimentul locuirii colective, al circulației pietonale și al spațiilor verzi reale, contravenind astfel logicii PUG aplicabile zonelor ZRL4/ZRL5, care impune protejarea spațiilor dintre blocuri, sporirea suprafețelor plantate și menținerea sub control strict a funcțiilor incompatibile cu locuirea colectivă.</p>	
<p>70367 din data 23.03.2026 formulata de Cristina Toxin pentru SC IFCO SA</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.Pe latura dinspre str. Soveja, planșa de reglementări relevă existența a două inserții marcate distinct cu roșu în zona perimetrală tratată ca spațiu verde/plantat, ceea ce ridică cel puțin aparența ocupării cu elemente construite a unei suprafețe care, în logica ansamblului, are funcție de spațiu liber și verde de protecție.</li><li>2.Autoritatea și inițiatorul trebuie să clarifice expres regimul acestor două inserții, natura lor exactă și temeiul urbanistic în baza căruia au fost admise.</li><li>3.Împrejurarea că parcelele cu numere cadastrale 237210 și 209587 au fost reglementate prin PUZ-ul aprobat prin HCL Constanța nr.87/2010, nu justifică menținerea acelor reglementări urbanistice, în condițiile în care acestea încalcă prevederile PUG, modificând funcțiunea zonei de referință din locuire, funcțiuni complementare și spații verzi în zonă comercială și servicii.</li><li>4.Sub un al doilea aspect, parcările propuse prin PUZ în zona reglementată nu sunt o dotare secundară a zonei, ci devin funcțiunea care organizează și deformează întregul PUZ.</li><li>5.Astfel, noul PUZ propune un total de 1033 locuri de parcare în parcaje subterane și supraterane, la care se</li></ol>	<p><b>R86558/07.04.2026</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. și 2. Răspuns - Imobilele cu numerele cadastrale 214906, 207189, 246890 au destinația servicii- comerț conform PUZ aprobat cu HCL 96/ 2015, în vigoare. Se vor propune spre menținere prin prezenta documentație de PUZ.</li><li>3. Răspuns - Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora și cu aspirațiile locuitorilor. Conform acte normative în vigoare, prin prezenta documentație de urbanism PUZ se vor prelua reglementările conform PUZ aprobat cu HCL 87/ 29.04.2010.</li><li>4.Răspuns - Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane și rurale, armonizând funcțiunea principală cu funcțiunile conexe și complementare, susținând activitatea de bază și venind dimensionate conform actelor normative în vigoare.</li><li>5.Răspuns - Propunerea spațială propusă prin prezenta documentație</li></ol>



	<p>adaugă încă 32 de locuri de tip taxi și Kiss&amp;Go organizate la nivelul circulațiilor. Structurile propuse sunt masive: P1 subsol cu 192 locuri, P2 cu regim 2S+P cu 87 locuri, P3 cu regim 2S+P+1E+2Er cu 225 locuri, P4+P5 cu regim 2S cu 395 locuri, respectiv P6 cu regim 2S+P cu 134 locuri. În total, documentația rezervă pentru această infrastructură auto o amprentă și o suprafață desfășurată considerabile, incompatibile cu caracterul unei zone preponderent de locuire colectivă.</p> <p>6.Prin chiar planșa de reglementări, parcajele supraetajate apar ca subzonă funcțională distinctă, Lp-Lv, adică infrastructura auto devine un element central de compoziție urbană, nu o simplă funcțiune accesorie. Cu alte cuvinte, PUZ-ul nu rezolvă discret o problemă de staționare, ci reprojecțiază cvartalul în jurul parcajelor, rampelor, acceselor și fluxurilor auto.</p> <p>7.Această opțiune contrazice logica PUG pentru zonele ZRL4/ZRL5, unde accentul este pus pe protecția locuirii colective, ameliorarea spațiilor libere dintre blocuri, sporirea suprafețelor plantate și păstrarea funcțiilor complementare în limite rezonabile. Într-un ansamblu rezidențial colectiv, parcajul trebuie să rămână o necesitate tehnică subordonată locuirii, nu să devină scheletul urbanistic al întregii intervenții.</p> <p>8.Numărul și anvergura parcajelor propuse introduc o presiune auto excesivă într-un cvartal de locuire colectivă.</p> <p>9.Astfel, documentația urbanistică propusă pornește de la 363 locuri de parcare existente la sol și ajunge la peste o mie de locuri de parcare propuse, plus zone taxi și Kiss&amp;Go, plus rampe și căi noi de acces. Aceasta înseamnă nu doar staționare, ci multiplicarea inevitabilă a fluxurilor de intrare-ieșire, a manevrelor, a</p>	<p>PUZ respectă și armonizează dinamica dezvoltării municipiului cu documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate anterior, ghiduri elaborate pentru municipiul Constanța în vigoare-Ghidul de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, studii de fundamentare aferente PUZ, acte normative în vigoare precum și condiții impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat</p> <p>6. și 7. Răspuns - Funcțiunile complementare propuse funcțiunii de bază sunt dimensionate și conformate în concordanță cu actele normative în vigoare și sunt tratate ca inserții în țesut construit existent, adaptat noilor tendințe a dezvoltării municipiului Constanța.</p> <p>8 și 9. Răspuns - Documentația urbanistică PUZ are la bază studii de fundamentare cu concluzii specifice în acest sens, preluate și/ sau transformate în caracter de reglementare la nivel de zonă.</p> <p>10.Răspuns - Prezenta documentație PUZ a fost supusă avizului Comisiei Circulației și respectă actele normative în vigoare.</p> <p>11 - 20. Răspuns - Urbanismul urmărește stabilirea direcțiilor dezvoltării spațiale a localităților urbane, în acord cu principalele obiective ale activității de urbanism: îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii.</p> <p>Propunerea spațială propusă prin</p>
--	--	---



	<p>zgomotului, a poluării și a conflictelor cu traseele pietonale ale rezidenților.</p> <p>10.În plus, chiar regulamentul aferent PUZ arată că sunt introduse noi profile de circulație, alei de legătură, accesuri către parcaje și chiar un pasaj subteran propus pe strada Soveja, ceea ce confirmă că documentația este dominată de obiectivul creșterii capacității auto, nu de protejarea unei zone de locuire colectivă.</p> <p>11.O atare abordare este cu atât mai problematică cu cât același regulament afirmă că autorizarea construcțiilor trebuie să asigure compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a tendinței de dezvoltare a zonei. Or, într-un cadru ZRL4/ZRL5, un mecanism urbanistic care aduce în prim-plan parcaje multietajate și fluxuri auto intensive este, în substanță, incompatibil cu caracterul dominant rezidențial.</p> <p>12.Sub un al treilea aspect, PUZ-ul propus contravine PUG în vigoare, documentațiilor urbanistice anterioare aplicabile în zona de referință, dar și Legii nr.350/2001.</p> <p>13.În ce privește neconformitatea documentației față de PUG și față de documentațiile urbanistice anterioare:</p> <p>14.Caracterul dominant al zonei este rezidențial, de tip ZRL4/ZRL5, iar documentația propusă deturbează această logică urbanistică.</p> <p>15.Din PUG și din regulamentul local aferent rezultă că amplasamentul se înscrie într-un cadru urban dominat de zone ZRL4 și ZRL5, adică ansambluri preponderent rezidențiale de locuințe colective medii și înalte. RLU aferent acestor zone pune accentul pe protejarea funcției rezidențiale, pe întreținerea și ameliorarea zonelor libere dintre blocuri, pe sporirea suprafețelor plantate, pe organizarea locurilor de parcare și pe descurajarea funcțiilor incompatibile</p>	<p>prezenta documentație PUZ respectă și armonizează dinamica dezvoltării municipiului cu documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate anterior, ghiduri elaborate pentru municipiul Constanța în vigoare- Ghidul de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, studii de fundamentare aferente PUZ, acte normative în vigoare precum și condiții impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat.</p> <p>Propunerea spațială și dimensionarea funcțiilor conexe și complementare destinațiilor propuse prin prezenta documentație PUZ respectă dinamica dezvoltării municipiului, actele normative în vigoare precum și condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat.</p> <p>21 - 34. Răspuns - Propunerea spațială propusă prin prezenta documentație PUZ respectă și armonizează dinamica dezvoltării municipiului cu documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate anterior, ghiduri elaborate pentru municipiul Constanța în vigoare - Ghidul de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, studii de fundamentare aferente PUZ, acte normative în vigoare precum și condiții impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat.</p>
--	---	---



	<p>cu zona rezidențială.</p> <p>16.În schimb, documentația PUZ aflată în consultare propune pentru același teritoriu o structură funcțională și o intensitate urbanistică net diferite: locuire colectivă, zonă comercială și de servicii, echipamente publice, instituții publice, zonă de cult, infrastructură de transport și parcaje supra/subterane, cu indicatori ridicați, inclusiv valori ale POT de până la 85%, CUT de până la aproximativ 3,5 și regimuri de înălțime până la P+8.</p> <p>17.În mod evident, această soluție reprezintă o supraîncărcare funcțională și urbanistică, ce alterează caracterul rezidențial dominant al țesutului ZRL4/ZRL5. Într-un astfel de context, comerțul, serviciile și infrastructura auto nu mai apar ca funcțiuni complementare locuirii, ci ca elemente dominante, susceptibile să reconfigureze radical zona.</p> <p>18.De asemenea, documentația actuală contrazice logica de protecție a ansamblurilor rezidențiale consacrată de RLU PUG.</p> <p>19.Astfel, pentru zonele rezidențiale colective, RLU PUG urmărește în mod expres protejarea și amenajarea spațiilor dintre blocuri, sporirea suprafețelor plantate și limitarea funcțiilor incompatibile, în timp ce documentația actuală propune parcaje de mare capacitate, multiplicarea circulațiilor și acceselor auto, extinderea funcțiilor comerciale și de servicii, creșterea semnificativă a ocupării terenului și a intensității construirii.</p> <p>20.Or, într-o zonă de ansambluri preponderent rezidențiale, asemenea măsuri afectează inevitabil calitatea locuirii, echilibrul dintre fondul construit și spațiile libere, funcția peisagistică și de respiro a spațiilor dintre blocuri, confortul urban și circulația locală.</p>	<p>35-41. Răspuns - Calculul necesarului de spații verzi este conform HCJ 152/2013 și respectă RGU. Se asigură suprafețele în proximitatea funcțiilor pe care le deserveșc și sunt reprezentate în planșa Reglementări Urbanistice-A03. Se propune completarea plantațiilor de aliniament perimetral zonei studiate și asigurarea de locuri de joacă și terenuri de sport în proximitatea blocurilor de locuințe colective, eventual peste parcurile acoperite conform studii de fundamentare aferente PUZ.</p> <p>42. Răspuns - Propunerea spațială propusă prin prezenta documentație PUZ respectă și armonizează dinamica dezvoltării municipiului cu documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate anterior, ghiduri elaborate pentru municipiul Constanța în vigoare-Ghidul de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, studii de fundamentare aferente PUZ, acte normative în vigoare precum și condiții impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat.</p>
--	--	---



	<p>21. Pentru exact același perimetru există deja un PUZ aprobat în anul 2010, prin HCL Constanța nr.87/2010, pe care noua documentație urbanistică îl rescrie radical.</p> <p>22. Prin urmare, documentația urbanistică actuală nu intervine într-un vid de reglementare urbanistică, ci pe un teritoriu deja reglementat printr-un plan urbanistic zonal, ce a derogat de la PUG, astfel că ne găsim în prezența unei derogări de la derogare.</p> <p>23. Astfel, din comparația documentelor încărcate rezultă că PUZ-ul nou nu operează ajustări punctuale sau corecții limitate, ci schimbă substanțial soluția urbanistică anterioară, prin creșterea indicatorilor urbanistici, extinderea și intensificarea funcțiilor comerciale și de servicii, mărirea presiunii construite și de trafic, mutarea accentului de pe logica rezidențială și de proximitate pe una de dezvoltare intensivă. Toate acestea în lipsa unei justificări temeinice, explicite și proporționale pentru abandonarea soluției urbanistice aprobate în 2010.</p> <p>24. În ce privește neconformitatea PUZ prin raportare la prevederile Legii nr.350/2001:</p> <p>25. PUZ-ul propus depășește funcția legală proprie și tinde să substituie PUG-ul.</p> <p>26. Astfel, art.45 din Legea nr. 350/2001 stabilește o ierarhie clară a documentațiilor de urbanism: PUG și regulamentul local aferent, PUZ și regulamentul local aferent, respectiv PUD, art. 46 alin. (1) din același act normativ arată că PUG este principalul instrument de planificare operațională și baza legală pentru dezvoltarea localității, iar art. 47 alin. (1) definește PUZ-ul ca instrument de reglementare specifică prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone, în</p>	
--	---	--



	<p>corelare cu PUG.</p> <p>27.În speță, documentația actuală nu se limitează la coordonarea și detalierea unei zone în raport cu PUG, ci produce o transformare substanțială a logicii urbanistice a zonei de referință, prin intensificarea funcțională și a indicatorilor. O asemenea abordare excedează scopului prevăzut de lege al unui PUZ și tinde să îl transforme într-un instrument de rescriere a regimului urbanistic de bază, ceea ce este incompatibil cu ierarhia și funcția documentațiilor prevăzute de Legea nr. 350/2001.</p> <p>28.Soluția propusă este contrară obiectivelor de dezvoltare spațială echilibrată și dezvoltare durabilă.</p> <p>29.Potrivit art. 2 alin. (3) din Legea nr. 350/2001, amenajarea teritoriului și urbanismul sunt activități complexe de interes general care contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit și la îmbunătățirea condițiilor de viață. De asemenea, art. 10 și art. 12 din Legea nr.350/2001 stabilesc că urbanismul trebuie să urmărească dezvoltarea spațială durabilă și integrată a localităților, în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial și cu aspirațiile locuitorilor.</p> <p>30.Or, într-un țesut urban dominat de ansambluri rezidențiale ZRL4/ZRL5, introducerea unei dezvoltări excesiv de dense, cu trafic suplimentar, parcaje masive și funcțiuni comerciale extinse, afectează echilibrul spațial și calitatea vieții rezidenților. Din această perspectivă, documentația nu răspunde exigenței de dezvoltare echilibrată și durabilă, ci privilegiază o utilizare intensivă a terenului în detrimentul funcției rezidențiale și al confortului urban.</p> <p>31.Prin PUZ-ul propus se crează zone și</p>	
--	---	--



	<p>subzone noi nereglementate prin PUG, fapt ce contravine prevederilor art. 5 și art. 6 din Prevederile generale cu caracter obligatoriu din PUG.</p> <p>32.Existența avizului de oportunitate nu legitimează o soluție care depășește limitele legale ale PUZ.</p> <p>33.Art. 32 din Legea nr. 350/2001 permite condiționarea autorizării de elaborarea unui PUZ, pe baza unui aviz de oportunitate, atunci când se solicită o modificare a documentațiilor aprobate sau natura obiectivelor o impune. Textul nu autorizează însă folosirea PUZ ca instrument liber de transformare radicală a unei zone deja reglementate, ci doar declanșarea procedurii de analiză urbanistică în interiorul cadrului legal și ierarhic existent.</p> <p>34.Așadar, simpla existență a unui aviz de oportunitate nu poate acoperi neconformitatea de fond a documentației cu PUG-ul, cu reglementările anterioare aplicabile aceluiași perimetru și cu prevederile Legii nr.350/2001.</p> <p>35.Nu în ultimul rând, raportat la PUG, documentația urbanistică propusă contravine obligației de protejare și sporire a spațiilor plantate din zonele de locuire colectivă.</p> <p>36.Pentru zonele rezidențiale colective, PUG-ul are o logică clară: protejarea zonelor libere dintre blocuri, ameliorarea lor peisagistică, sporirea suprafețelor plantate și menținerea funcțiilor incompatibile sub control strict. De asemenea, din prescripțiile generale reiese interdicția reducerii spațiilor plantate prin mineralizare sau schimbarea destinației lor.</p> <p>37.Or, exact asta produce PUZ-ul de față la nivel funcțional: crește suprafața și ponderea infrastructurii auto, introduce construcții și platforme de parcaje, mărește circulațiile și încearcă să compenseze toate acestea prin spații</p>	
--	---	--



	<p>verzi "contabilizate" pe terase și peste parcaje. În mod evident, PUZ- ul propus nu generează o creștere reală a suprafețelor afectate spațiilor verzi, nici nu menține spațiile verzi actuale, ci crează doar o conversie parțială a spațiului liber în spațiu construit și mineralizat.</p> <p>38.Mai mult, o parte din spațiile libere actuale ale zonei de referință, inclusiv suprafețe care funcționează în prezent ca spații verzi de proximitate, sunt integrate în noua schemă de parcaje, accese, circulații și platforme construite, în timp ce compensarea se face prin spații verzi relocate sau amplasate pe terase.</p> <p>39.De asemenea, PUZ-ul propus utilizează o tehnică de „cosmetizare verde” a parcajelor, prezentând drept spațiu verde ceea ce este, în realitate, infrastructură construită. Se ignoră faptul că pretinsele spații verzi amplasate pe terase și peste parcaje nu asigură accesul public nelimitat.</p> <p>40.În documentație se arată că parcajele propuse vor avea terase înierbate circulabile și necirculabile și că aria aferentă acestor parcaje, luată în calcul ca spații verzi și amenajări aferente, este de 7187 mp. În plus, la calculul totalului de 39525 mp spații verzi sunt incluse și terase verzi pe locuințe colective, în suprafață de 9170 mp.</p> <p>41.Prin urmare, documentația urbanistică propusă nu demonstrează păstrarea spațiului verde real, la sol, ci crește artificial indicatorul „verde” prin includerea suprafețelor de peste parcaje și de peste clădiri. Or, urbanistic, ecologic și funcțional, o terasă înierbată peste o placă de beton nu este echivalentă cu spațiul verde natural, permeabil, matur și utilizabil de la nivelul solului, mai ales într-un cartier de blocuri unde rolul spațiului verde este de</p>	
--	---	--



	<p>respiro, umbrire, absorbție, protecție față de trafic și spațiu de viață cotidiană.</p> <p>42.Concluzionând, documentația urbanistică propusă transformă parcare dintr-o funcțiune accesorie într-o funcțiune dominantă a întregului PUZ, încălcând astfel prevederile art.5 și art.6 din Prevederile generale cu carcter obligatoriu din PUG. Cele 1033 locuri de parcare propuse, la care se adaugă rampe, accese, circulații noi și zone Taxi/Kiss&amp;Go, reconfigurează zona de referință în favoarea autovehiculelor și în detrimentul locuirii colective, al circulației pietonale și al spațiilor verzi reale, contravenind astfel logicii PUG aplicabile zonelor ZRL4/ZRL5, care impune protejarea spațiilor dintre blocuri, sporirea suprafețelor plantate și menținerea sub control strict a funcțiunilor incompatibile cu locuirea colectivă.</p>	
<p>62642 din data 16.03.2026 formulata de Popa Mariana si Popa Adrian Andrei</p>	<p>In calitate de proprietari al imobilului situat pe bd Tomis nr 310, Piața Tomis III, ZONA Punct Termici 17, Constanta nr. cadastral 226047, se solicita urmatoarele:</p> <p>Interzicerea cu desăvârșire a construcțiilor de orice natura pe parcelele indentificate cu nr. cadastral 237012 si nr. cadastral 255549</p> <p>- S-a inteles interesul pentru care s-a initiat PUZ-ul, respectiv acela de a construi 10 construcții provizorii de tip toneta cu o deschidere de 4 m liniari/21atime, motiv pentru care unele reglementari propuse nu respecta Planul Urbanistic General si prin urmare intenția a fost respinsa. Se precizeaza faptul ca înalta Curte de Casație si Justiție prin Recursul in Interesul Legii(R.LL)Decizia nr 10 din 28 iunie 2021 reglementează si interpreteaza art. 3Iit h din Legea 50/1991 prin care decide ca atat construcțiile provizorii cat si cele permanente se autorizează ca si construcțiile permanente,mentionand ca</p>	<p><b>R86543/07.04.2026</b></p> <p>1.Răspuns - P.U.Z.- ul aferent zonei mai sus menționate analizează situația existentă de pe teren și reglementează domeniului specificat conform Aviz de oportunitate nr. 13359/ 20.01.2023, în concordanță cu actele normative, documentațiile de Urbanism și Amenajarea teritoriului în vigoare, prin corelare cu tendințele dezvoltării zonei și cu solicitările beneficiarilor.</p> <p>Astfel, se vor respecta reglementările existente conform PUG Constanța aprobat cu HCL 653/25/11/1999, prelungit cu HCL 429/ 31.10.218, detaliată cu HCL 386/30.09.2019.</p> <p>2.Răspuns - Soluția spațială propusă prin prezentul PUZ este rezultatul colajonării documentațiilor de Urbansim și Amenajarea Teritoriului în vigoare pe zona mai sus menționată, a Ghidului de Regenerare Urbană a Cartierelor</p>



	<p>pentru recunoaterea dreptului legal a construcțiilor este necesar obținerea a doua documente.</p> <p>1.Certificat de Urbanism(C.U); 2.- Autorizație de Construcție(A.C).</p> <p>Fiind vorba de construcție consideram imperios necesar a se tine cont de decizia nr 13 din 8 aprilie 2019, luata de înalta Curte de Casație și Justiție, privind interpretarea art 37 din legea 50/1991,dreptul de proprietate asupra unei construcții nu poate fi dobândit în absența celor două documente.</p> <p>Certificatul de urbanism este un document esențial, care, alături de autorizația de construcție, permite construcția sau reabilitarea unei construcții în condiții de legalitate. în absența certificatului de urbanism, nu poți obține autorizația de construcție.</p> <p>Autorizației de construire sau nerespectarea prevederilor acesteia, precum și lipsa procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor constituie impedimente pentru recunoașterea pe cale judiciară, în cadrul acțiunii în constatare, a dreptului de proprietate asupra unei construcții realizate de către proprietarul terenului sau de o alta entitate cu materiale proprii.,</p> <p>Obligativitatea autorizației de construire, drept cerință pentru intabulare, rezultă fără dubiu din prevederile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 și art. 37 alin. •6) din Legea nr. 50/1991, care impun existența certificatului de atestare eliberat de autoritatea locală emitentă a autorizației de construire, care să confirme că edificarea construcțiilor s-a efectuat conform autorizației de construire și existența procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor, ambele acte presupunând în mod logic preexistența autorizației de construire.</p>	<p>Comuniste Constanța, în vigoare, precum și condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat.</p> <p>3. Răspuns -_În ceea ce privește parcajele în zona de reglementare a prezentului PUZ, zonă propusă conform Aviz de oportunitate nr. 13359/ 20.01.2023, s-a efectuat calculul necesarului de locuri de parcare în zonă în corelare cu HCL 113/2017 actualizată, privind „Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța,, respectându-le.</p> <p>Parcajele subterane și/ sau supraterane propuse sunt distribuite și dimensionate spațial conform identificării oportunităților puse la dispoziție atât de documentațiile în domeniu de același rang/ rang superior avizate/ aprobate cât și de viziunea de dezvoltare a țesutului urban existent actual în concordanță cu dinamica municipiului.</p>
--	---	---



Conform Certificatului de Urbanism nr 1826/29.06.2023 pentru imobilul indentificat cu nr cadastral 226047 proprietatea noastra,emis de catre Primaria Municipiului Constanta in temeiul documentatie de urbanism,reglementat de Planul Urbanistic General Hcl 653/1999,terenul are ca utilizări admise: echipamente publice la nivel rezidențial si de cartier:crese, grădinițe scoli primare si gimnaziale,licee dispensare urbane si dispensare policlinice,biblioteci de cartier,alte tipuri de noi echipamente publice, regim tehnic: POT maxim 85%,CUT maxim 3.

Având in vedere utilizările admise si regimul tehnic al proprietatii noastre detaliat anterior, prin intervenția P.U.Z-ului initiat solicitam neschimbate funcțiunile proprietatii noastre după cum urmeaza: Rețeaua instituțiilor pentru educație,ex:gradinite, scoli primare, scoli generale, licee, scoli postliceale, de meserii,unitati de invataman superior, scoli speciale etc; Rețeaua instituțiilor pentru sanatate si asistenata sociala, ex: crese, leagane „dispensare, policlinici, spitale maternitati „clinici universitare, sanatorii, cantine sociale, aziluri etc; Rețeaua instituțiilor culturale si științifice, ex: unitati ale administrației centrale si locale,administratii financiare,servicii comunale„unitati de politie, pompieri, jandarmerie, judecătoria, etc; Rețeaua instituțiilor culturale si științifice, ex: biblioteci publice, muzee expoziții, Săli congrese, centre de cercetare, centre culturale „teatre,, filarmoniciopere etc; Rețeaua instituțiilor financiar bancare,ex:bani,burse, asigurări,CEC etc

- Rețeaua instituțiilor comerciale,inclusiv prestări servicii catre populație, ex: comerț cu amănuntul si comerț cu ridicata(de la micile buticuri si centre comerciale pana la marile centre si complexe comerciale); Rețeaua de loisir,



	<p>recreeresi turism, ex:alimentatie publica, Săli de sport, complexe sportive, grădini publice, parcuri de odihna, si recreere , parcuri de distracții, cinematografe, moteluri, hoteluri, campinguri, cazinouri.</p> <p>Ei bine, analizand aceste subcategorii de echipamente publice trebuie observat punctul ^^Reteaua instituțiilor comerciale,inclusiv prestări servicii către populație, ex: comerț cu amănuntul si comerț cu ridicata(de la micile buticuri si centre comerciale pana la marile centre si complexe comerciale)^ trebuie evidențiat faptul ca terenul indentificat cu nr cadastral 226047 potrivit certificatului de urbanism nr 1826/29.06.2023, regimul economic are utilizările admise-ZREI-echipamnete publice la nivel rezidențial si de cartier,:crese .grădinițe,scoli primare, biblioteci.dispensare comerț cu amănuntul si toate tipurile de echipamente publice anterior menționate.</p> <p>1.Conform documentației P.U.G HCL 653/1999 zona centrelor de cartier conținând echipamente publice servicii de interes general (MENAGERIALE, TEHNICE PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERȚ, RESTAURANTE ,LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE SI LOCUINȚE (denumita in continuare ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENȚIAL.</p> <p>Arătăm următoarele reglementari de respectat:</p> <p>ARTICOLUL 4 - Secțiunea II-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)</p> <p>Se con9sidera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate</p> <p>-conform normelor specifice pentru</p>	
--	--	--



	<p>fiecare tip de echipament si RGU;</p> <p>Dimeniuni minime - Regimul de construire insiruit, dimensiunea minima de teren 150 m cu un front de minim 8 m; Regimul de construire cuplat, dimensiunea minima de teren 250 m cu un front de minim 12 m; Regimul de construire izolaț dimensiunea minima de teren 350 m cu un front de minim 14 m.</p> <p>Atât parcela indentificata cu nr cadastral 237012 suprafața teren 97m.p cat si parcela indentificata cu nr cadastral 255549 suprafața teren 136 nu indeplinesc condițiile legale de a construii, nici prin alipire intrucat sunt situate la 5000 mp una de cealalta; Parcela indentificata cu nr cadastral 255549 suprafața teren 136, are o descidere de 45 m in partea de N un front de 4m si in partea de Sun front 2,5m ,iar zona impune o retragere de maxim 5m, parcela este in imposibilitatea de a obține autorizație de construcție.</p> <p>Art 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT - ZRE 1 + ZRE 2 + ZRE 3</p> <p>-conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; in cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri; in cazul înscrierii clădirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente funcționale inaltimea clădirii depășește distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferența dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai puțin de 6.0 metri; in cazul in care corecta funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din ZR adiacente, cu condiția ca inaltimea clădirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la</p>	
--	---	--



	<p>aliniatul anterior.</p> <p>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - ZRE 1+ZRE2</p> <p>-conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU; in cazul in care nu exista alte prevederi clădirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornișa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.</p> <p>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELAZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3 - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; pe fiecare parcela se poate construi fie o clădire principala, fie mai multe clădiri, in funcție de suprafața si dimensiunile parcelei; in cazul in care nu exista alte prevederi clădirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumătate din inaltimea clădirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.0 metri;distanta se poate reduce la jumătate numai daca pe fațadele respective nu sunt accese in clădire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.</p> <p>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE - ZRE 1+ZRE 2 +ZRE 3 - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publica; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate.</p> <p>ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR - ZRE 1 +ZRE 2 +ZRE 3 - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice; locurile de parcare se dimensionează</p>	
--	---	--



	<p>conform normelor specifice si se dispun in construcții supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 - 1.20 metri inaltime;</p> <p>ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR</p> <p>-ZRE 1+ZRE2 - conform funcțiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinătăților</p> <p>-ZRE 3 - inaltimea clădirilor situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta inaltimea fronturilor in care acestea se înscriu si regula ca inaltimea clădirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;</p> <p>Scoatem in evidenta faptul ca inițiatorul PUZ-ului, intenționat elimina din planurile propuse cele 8 tonete legume-fructe, uz casnic si artizanat situate pe domeniul public situate in vecinătatea terenului indentificat cu nr cadastral 255549 in suprafața de 136m.p, tonete amplasate in baza documentației tehnice elaborata de către Primaria municipiului Constanta la data de 26.06.2023.</p> <p>Scoatem in evidenta faptul ca in anul 2010 potrivit art 1 din hcl 87/2010 aleea carosabila din spate Mega Image Tomis III, era inventariata si aparținea domeniului public al municipiului Constanta,după anul 2016 parcela indentificata cu nr cadastral 255549 a inteles sa se extindă de la 97 de m la 136mp chiar daca prin extindere a ocupat o alee carosabila de acces auto si pietonal.</p> <p>In temeiul art 57 din Legea 3 50/200 \ Participarea populației la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează prin:a) informarea populației;b) consultarea populației;c) alte forme de participare prevăzute de lege. (2) Cetățenii pot participa la activitatea de amenajare a teritoriului și</p>	
--	---	--



	<p>de urbanism, individual sau prin asociere, în condițiile legii coroborat cu art 61 din Legea 350/2001 Informarea și consultarea populației se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și de importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit procedurilor stabilite de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.</p> <p>Sens in care va rog sa imi puneți la dispoziție următoarele documente:</p> <p>a)etapa pregătitoare - anunțarea intenției de elaborare;</p> <p>b)etapa de documentare si elaborare a studiilor de fundamentare;</p> <p>c)etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare;</p> <p>d)elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor si care se supune procedurii de transparentă decizională.</p> <p>In temeiul art 5 din Ordinul nr. 2701/2010 - informarea si consultarea publicului- va rog sa imi puneți la dispoziție documentația completa a Puz-ului initiat de către Ioana Ionescu</p> <p>Art. 5. - (1) Pentru toate documentațiile de urbanism si amenajare a teritoriului prevăzute de lege, pentru care se aplică prezenta metodologie, procesul de informare si consultare a publicului se finalizează cu raportul informării si consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă. (2) Raportul informării si consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă si asigurării interesului general.</p>	
--	--	--



	<p>(3)În baza raportului informării si consultării publicului, consiliul judetean/consiliul local/Consiliul General al Municipiului București poate solicita modificarea si completarea documentației de urbanism supuse aprobării.</p> <p>(4)În exercitarea controlului de legalitate referitor la hotărârile consiliului judetean/consiliului local//Consiliului General al Municipiului București privind aprobarea documentațiilor de urbanism sau amenajare a teritoriului, prefectul are obligația să verifice respectarea prevederilor prezentei metodologii, iar în cazul nerespectării să le atace în fata instanței de contencios administrativ în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.</p> <p>Având in vedere faptul ca in prezent documentația tehnica privind intenția de elaborare P.U.Z inițiată de către Ioana Ionescu pentru teritoriul delimitat de strada Soveja, Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Bulevardul Tomis și zona Tomis III - Mega Image,</p> <p>1.Solicitat sa se puna la dispoziție apartenența terenului in suprafața de 137 mp din perioada 1996-2010, intrucat acest teren facea parte din inventarul domeniului public asa cum rezulta din Hcl 653/1996 si HCL 87/2010.</p> <p>2.Solicită să se facă cunoscut interesul pentru care intenționează elaborarea PUZ-ului, intrucat parcela nu este construibila,neindeplinind condițiile legii 50/1991, atat pentru construcțiile provizorii cat si pentru cele permanente suprafața trebuie sa aibe minim 150 m.p, municipalitatea fiind in imposibilitatea de a emite autorizatii de construcții avand in vedere prevederile legale.</p> <p>3.Solicitat sa ni se puna la dispoziție raportul de audit de siguranța rutiera din</p>	
--	---	--



	<p>cadrul IPJ Constanta, intrucat o parte din teren modifica substantial drumul public existent avand ca destinație si folosinat alea carosabiila destinata traficului rutier asa cum rezulta si din hcl 87/2010, inexplicabil dna Ioana Ionescu se impropietareste inclusiv pe arterele rutiere.</p> <p>4.Solicat sa mi se puna la dispoziție intabularea terenului cu prilejul dobândirii prin contract de vanzare cumpărare, de unde sa rezulte ca la data cumpărării in temeiul art 29 din legea 7/1996, a avut acordul IGBR București de a transforma categoria de folosința a aleii carosabile in categoria de curți construcții.</p> <p>5.Sa precizati daca urmăriți prin aprobarea acestui puz, radierea HCL-ului 87/29.04.2010, ce consta in edificarea unei parcar subterane si supraetajate, puz initial de către municipalitate si aprobat pa actuala parcare Alfa Beta si Toaya suprafața de teren din AMEEA1</p>	
<p>68682 din data 23.03.2026 formulata de Asociatia de proprietari nr. 344 - 760 (bl. LT3 sc. F, LT4 si LT2</p>	<p>Un grup de proprietari ai Asociației de locatari nr.344 si 760 cu sediul in Constanta bd. Tomis nr.308, bl. LT3, sc.F, impreuna cu locatarii din blocurile LT3, bd. Tomis 308. LT4 bd.Tomis nr. 310 si LT2 bd. Lapusneanu nr. 159, blocuri direct afectate de intenția proiectului Primăriei de a cunstrui o parcare subterana cu 2 niveluri, pe teritoriul actualei parcar de la nivelul solului.</p> <p>Pe data de 16.03.2026 la sediul Primăriei Constanta, sala Remus Opreanu, a avut loc dezbaterea publica in vederea consultării locatarilor cu privire la proiectul Urbanism Zonal, Elaborarea PUZ pe teritoriul delimitat cum am aratat mai sus, unde au participat si 2 arhitecți din partea proiectantului, care au prezentat in linii mari proiectul propus si o harta aproximativa a obiectivelor vizate.</p> <p>Din punctul nostru de vedere partea care</p>	<p><b>R86546/07.04.2026</b></p> <p>Conform acte normative în vigoare, prin prezenta documentație de urbanism PUZ se vor prelua reglementările conform Documentație Studiu de Fezabilitate „Edificare parcare publică supraetajată, zona Dacia, Bdul Tomis, zona Piața Tomis III,, aprobată de Consiliul Local Primăria Municipiului Constanța cu HCL 498/ 23.12.2025</p> <p>Prezentul PUZ respectă actele normative în vigoare. Prin prezentul PUZ rezultă că amplasamentul este judicios ocupat, drept pentru care se propune spre avizare prezenta documentație la faza PUZ, investiția fiind una oportună pentru dezvoltarea durabilă, potențarea zonei și sporirea fondului construit specific mediului urban în municipiul Constanța.</p>



	<p>ne interesează în mod special, este intenția proiectantului de a construi o parcare cu 2 niveluri subterane și unul suprateran. Discuțiile s-au axat pe RESPINGEREA din partea locatarilor/proprietari, a proiectului construirii parcării.</p> <p>Am aratat în adresa noastră cu numărul 55496 depusa pe data de 09.03.2026 către Domnul Primar Vergil Chitac, ca și în cadrul dezbaterii, motivele pentru care noi, proprietarii, RESPINGEM proiectul, deci nu revenim asupra acestor argumente. În schimb, revenim cu câteva observații ce nu au fost arătate în adresa noastră, necunoscând atunci detalii asupra proiectului.</p> <p>Proiectul a fost în general făcut în grabă, netinând cont de realitățile din teren, unde spre exemplu apar spații verzi, dar este betonat sau asfaltat și nici în viitor nu s-ar putea transforma în spații verzi. Mai apare o autogară nefiresc de mare, suprafața pe care este deja construit supermarket-ul Lidl și parcare a acestuia. În realitate doar un mic spațiu este destinat autogării.</p> <p>Deși s-a promis refacerea PUZ conform cu realitățile din teren și respingerea construirii parcării în perimetrul mărginit de blocurile LT2, LT3, LT4, vrem să adăugăm câteva observații care credem că va ajuta la regândirea acestui PUZ.</p> <p>După estimările arătate în cadrul dezbaterilor, construirea parcării va dura între 3 și 4 ani, un timp greu de suportat pentru locatarii din zonă, pentru un avantaj minor sau chiar deloc, deoarece nu știm ce număr de locuri de parcare va avea noua construcție în final, acest lucru depinzând de specificul terenului, de posibilitățile de proiectare, sau chiar de costuri. Posibil ca numărul parcărilor să fie mai mic decât estimările inițiale sau chiar mai mic decât actuala parcare.</p>	<p>Amenajările, construcțiile și instalațiile aferente se vor realiza numai în baza unor proiecte de specialitate întocmite cu respectarea legislației specifice în vigoare și a documentelor cu caracter normativ și directiv care se vor aviza potrivit legii.</p>
--	---	--



Trepidățiile și apropierea construcției noii parcuri de blocul LT3 în special, vor subrezi blocul ce ar putea ceda la un cutremur chiar cu o magnitudine mică. După cum se vede, zona este supusă la un nivel mare de noxe, praf și zgomot datorate apropierii de marile bulevarde Tomis și Lapusneanu. Dacă se va construi parcarea vom fi practic înconjurați de și mai mult zgomot, praf și poluare, scurtându-ne viețile inutil.

Nu vrem să facem predicții, dar actuala situație geo-politică este una dificilă și investițiile oricare ar fi ele se pot opri independent de voința celor ce le fac, situația devenind una dintre cele mai nedorite. La aceasta se adaugă directivele Uniunii Europene care prevăd reducerea numărului de automobile în special cu motoare termice și chiar în general a automobilelor particulare după anul 2030, în cadrul acțiunii „amprenta de carbon”. În atare situație construirea unei parcuri nu își are sensul.

Toate scurgerile, cablurile și țevile de apă sunt la circa 10 metri distanță de blocul LT3, iar proiectul propus vine cu parcare la 5 metri de bloc. Mutarea construcției dincolo de 10 metri, ar însemna relocarea parcării pe spațiul verde al blocului LT2 și sigur reducerea numărului de locuri de parcare.

Și nu în ultimul rând va reaminti că spațiul îngust dintre parcare și proiectată și blocurile din perimetrul vizat, nu permite intrarea în deplină siguranță a utilajelor de pompieri sau chiar ambulante în caz de necesitate. De asemenea utilajele de strâns resturile menajere sunt masive, au nevoie de spațiu de manevră ce nu îl vor mai avea dacă se construiește parcare. Depozitarea containerelor de resturi menajere, de materiale reciclabile care sunt de dimensiuni mai mari decât cele folosite până acum, vor necesita și ele un spațiu extins.



<p>55496 din data 09.3.2026 formulata de Asociatia de proprietari nr. 344 - 760 (bl. LT3 sc. F, LT4 si LT2</p>	<p>Asociația de Proprietari nr. 344 prin președinte și reprezentant legal, Dima Gheorghe împreună cu locatarii din blocurile LT3, scările A,B,C,D,E,F, bd. Tomis 308, bloc LT4 scara A și B. bd. Tomis 310 precum și bl. LT2 bd. Lapusneanu 159 - blocuri direct afectate de intenția proiectului unei parcuri subterane, parcare ce înțelegem ca doriți să o construiți pe teritoriul actualei parcuri, prezintă următoarele:</p> <p>Planul urmărește așadar, transformarea actualei parcuri dintre blocurile LT2, LT3, LT4, dintr-o parcare la nivelul solului, într-una sub și supraterană.</p> <p>Asociația 344 a înaintat deja în urma cu un an, DEZACORDUL LOCATARILOR asupra proiectului parcurii, totuși regăsim din nou această inițiativă în PUZ-ul propus.</p> <p>Reamintim câteva dintre argumentele locatarilor împotriva acestui proiect.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Construcția propusă în zona restrânsă dintre blocuri ar îngreuna mult circulația, afectând calitatea vieții locatarilor.</li><li>2. Fluxul mare de mașini din timpul zilei și nopții vor genera noxe și mai mari, noxe care sunt deja în cantitate mare datorate imensei circulații pe bd. Lapusneanu și bd. Tomis. O nouă sursă de poluare amplasată în spatele bulevardelor ne-ar scurta viețile cu ani buni, ori noi NU credem că aceasta este tinta proiectului dvs.</li><li>3. Considerăm că distanța de 5 (cinci) metri de la blocurile noastre până la construcția propusă de proiect este extrem de mică, ceea ce va duce la un mare disconfort prin zgomot, noxe, trepidații majore în timpul lucrării, lipsa luminii în apartamente noastre.</li><li>4. Zgomotul produs de intensă circulație va contribui major la scăderea calității vieții în zona. O nouă sursă de mare zgomot ar reprezenta-o parcare</li></ol>	<p><b>R86540/07.04.2026</b></p> <p>P.U.Z.-ul aferent zonei mai sus menționate conform Aviz de oportunitate nr. 13359/ 20.01.2023, analizează situația existentă de pe teren, în concordanță cu actele normative, documentațiile de Urbanism și Amenajarea teritoriului în vigoare, pentru zona specificată.</p> <p>Conform actelor normative în vigoare, în prezenta documentație de urbanism PUZ se vor prelua reglementările conform Documentație Studiu de Fezabilitate „Edificare parcare publică supraetajată, zona Dacia, Bdul Tomis, zona Piața Tomis III,, aprobat de Consiliul Local Primăria Municipiului Constanța cu HCL 498/ 23.12.2025.</p>
--	---	---



	<p>propusa.</p> <p>5. Accesul ambulantelor și al mașinilor de intervenție urgentă va fi mult îngreunat, dacă nu oprit, deoarece drumul de acces va fi mult îngustat pentru intrare/iesire din zonă.</p> <p>6. Copiii noștri vor fi expuși permanent la accidente deoarece nu va mai exista alt spațiu decât cel destinat mașinilor. Noua construcție va avea un caracter industrial într-o zonă total rezidențială, generând stres incompatibil cu această destinație de locuințe. Noi toți vom trăi într-un haos total, fără posibilitatea de a ne odihni în propria noastră casă.</p> <p>7. Puținul spațiu verde va fi distrus.</p> <p>8. Apartamentele noastre vor fi afectate de lucrările ce se vor efectua de utilajele grele, de trepidațiile ce pot distruge chiar ireversibil blocurile. <b>LOCUIŢELE NOASTRE SUNT ÎN PERICOL</b>, de primar. Este pregătită Primăria ca în caz de avariere, de fisurare a pereților, a altor sparturi datorate construcției și traficului greu, să înlocuiască locuințele distruse ?</p> <p>9. Pe timpul construirii ce va dura probabil destul de mult, având în vedere amplasarea clădirii, unde ne vom parca noi proprietarii mașinile care astăzi le parcam în parcare existentă pe locuri plătite către primărie și care de-a lungul timpului ne-a servit foarte bine, neavând nevoie de o parcare gigant? Mai mult, locurile de parcare ce se doresc a fi construite în noua parcare nu vor fi cu mult mai numeroase decât cele existente.</p> <p>10. Care va fi statutul nostru și în ce condiții vom beneficia noi de locuri de parcare în noua parcare publică? Vom avea prioritate la închirierea locurilor?</p> <p>11. În proiect nu se specifică durata construirii parcarii. Ar trebui să vă imaginați viața noastră printre mormane de moloz într-o zonă atât de restrânsă....</p>	
--	--	--



	<p>12. In condițiile în care Uniunea Europeană vizează interzicerea automobilelor cu motoare termice în cadrul acțiunii „amprenta de carbon” și în general a automobilelor personale, pentru cine construiți o asemenea parcare? Ce rost ar avea finanțarea unui astfel de proiect când din 2030 această interdicție va intra în vigoare?</p> <p>Având în vedere enumerarea doar a catorva dintre motivele RESPINGERII acestui proiect, consideram că veți decide abandonarea lui.</p> <p>13. La saparea fundației, pe lângă apele freatice, există toate facilitățile subterane ce deservește blocurile menționate. Cât timp se va construi, ce fel de facilități vom avea, ce grad de disconfort vom suporta și pe ce perioadă, având în vedere că scurgerile și cablurile, țevile, etc. nu se vor repune în funcțiune de pe o zi pe alta?</p> <p>În memoriul depus de către UAT Municipiul Constanta la Agenția de Protecție a Mediului Constanta, la capitolul 7.1.1 IMPACTUL ASUPRA POPULAȚIEI, SANATĂȚII UMANE — se reamintește de colectarea deșeurilor solide care se va face „în locurile special amenajate” în condiții salubre. Din punctul nostru de vedere, este o exprimare generală fără a oferi o soluție concretă. Pe planul de situație, depus la APM nu este prevăzută o zonă amenajată pentru colectarea deșeurilor solide. În prezent pe terenul ce se dorește construirea parcii, sunt 2 zone amenajate pentru colectarea deșeurilor, pe terenul cu nr. cadastral 257654. respectiv nr. cadastral 257627. Situația acestor terenuri nu este prezentă. Vă rugăm să ne informați unde urmează să se amenajeze platforma de colectare a deșeurilor, având în vedere că restrângând spațiul acestora, utilajele de colectare nu vor mai putea intra.</p> <p>La contractarea locuințelor în anii '80, pe</p>	
--	---	--



	<p>langa costul apartamentelor cerut inițial, s-a cerut de către autoritățile în drept, o taxă de 20.000 lei în plus (o sumă foarte mare la vremea respectivă), tocmai pentru a plăti gradul ridicat de confort și spațiul aferent. Dacă se va aproba construirea parcarii ce va reduce spațiul deja plătit de noi, înseamnă încălcarea dreptului nostru deja plătit pentru un confort sporit.</p> <p>Cosideram ca pentru o astfel de investiție, era și este necesară o consultare a locatarilor ce urmează să fie afectați.</p>	
<p>71037 din data 23.03.2026 formulată de Popa Mariana și Popa Andrei</p>	<p>Se solicită următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Interzicerea cu desăvârșire a construcțiilor de orice natură pe parcelele identificate cu nr. cadastral 237012 și nr. cadastral 255549;</li><li>2. Obligatorietatea inițiatorului Ioana Ionescu de a obține un nou Certificat de urbanism atât pentru parcela cu nr cadastral 237012 cât și pentru parcela nr cadastral 255549 fiind expirat la data de 10.10,2025;</li><li>3. Interzicerea cu desavarsire a construcțiilor de orice natura pe parcelele identificate cu nr cadastral 237210 și nr cadastral 237210,avand ca destinație spațiu verde;</li><li>4. Constatarea existenței Planului Urbanistic Zonal 87/2010,ce consta în edificarea parcarii 3S+2E pe actuala parcare ALFA BETA și terenul de 889 de ni din zona Amceal identificat cu nr cadastral 258951 propictatca municipiului Constanta;</li><li>5. În subsidiar ca efect al adoptării unui plan urbanistic inițial de către Consiliul Local Constanta în aceeași zonă ^introducerea celor 8 tonctc (legume-fructe.uz caznic.aitizanat) în planul urbanistic pe aceleași locații identificate în prezent prin planurile elaborate de către Primaria municipiului Constanta;</li></ol>	<p><b>R86603/07.04.2026</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Răspuns - Propunerea spațială propusă prin prezenta documentație PUZ respectă și armonizează dinamica dezvoltării municipiului cu documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate anterior, ghiduri elaborate pentru municipiul Constanța în vigoare-Ghidul de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, studii de fundamentare aferente PUZ, acte normative în vigoare precum și condiții impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat</li><li>2. Răspuns - Certificatul de urbanism ce stă la baza prezentei documentații urbanistice PUZ este în termen de valabilitate.</li><li>3. Răspuns - Imobilele care au inițiat PUZ au categoria de folosință curți- construcții conform extrase de carte funciară, actualizate.</li><li>4.5. Răspuns - Propunerea spațială propusă prin prezenta documentație PUZ respectă și armonizează</li></ol>



	<p>6. Respingerea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul delimitat de strada Soveja, Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Bulevardul Tomis și zona Tomis III - Mega Image;</p> <p>Pentru următoarele MOTIVE:</p> <p>Interzicerea cu desavarsire a construcțiilor de orice natura pe parcelele indentificate cu nr cadastral 237012 si nr cadastral 255549</p> <p>Conform Certificatului de Urbanism nr 1826/29.06.2023 pentru imobilul indentificat cu nr cadastral 226047 proprietatea noastra,emis de către Primaria Municipiului Constanta in temeiul documentație de urbanism, reglementat de Planul Urbanistic General Hcl 653/1999,terenul are ca utilizări admise: echipamente publice la nivel rezidențial si de cartier:crese, grădinițe scoli primare si gimnaziale,licee dispensare urbane si dispensare policlinice,biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice, regim tehnic: POT maxim 85%,CUT maxim 3.</p> <p>Având in vedere utilizările admise si regimul tehnic al propietatii noastre detaliat anterior, prin intervenția P.U.Z-ului initiat solicitam neschimbate funcțiunile propietatii noastre după cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•Rețeaua instituțiilor pentru educație, ex:gradinite, scoli primare, scoli generale, licee, scoli postliceale, de meserii, unitari de invataman superi or, scoli speciale etc.</li><li>•Rețeaua instituțiilor pentru sanatate si asistenata sociala, exxrese, leagane „dispensare, policlinici,spitale maternitati „clinici universitare, sanatorii, cantine sociale, aziluri etc</li><li>•Rețeaua instituțiilor culturale si științifice, ex: unitati ale administrației centrale si locale, administratii financiare, servicii comunale „unitati de</li></ul>	<p>dinamica dezvoltării municipiului cu documentațiile de amenajarea teritoriului si urbanism aprobate anterior, ghiduri elaborate pentru municipiul Constanța în vigoare-Ghidul de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, studii de fundamentare aferente PUZ, acte normative în vigoare precum și condiții impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat.</p> <p>6. Răspuns - Prin prezenta soluție propusă prin documentația de urbanism PUZ rezultă că amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi în zonă, drept pentru care prezenta documentație se propune spre avizare de către instituțiile/ autoritățile menționate în Certificatul de Urbanism și aprobarea în Consiliul Local, investiția fiind una oportună pentru dezvoltarea durabilă, potențarea zonei specifică mediului urban în municipiul Constanta.</p>
--	--	--



	<p>politie, pompieri, jandarmerie, judecatorii, etc;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•Rețeaua instituțiilor culturale si științifice, ex: biblioteci publice, muzee expoziții, Săli congrese, centre de cercetare, centre cuiturale „teatre,, filarmonicopere etc;</li><li>•Rețeaua instituțiilor financiar bancare, ex: bani, burse, asigurări, CEC etc; • Rețeaua instituțiilor comercialc. inclusiv prestări servicii către populație, ex: comerț cu amănuntul si comerț cu ridicatafde la micile buticuri si centre comerciale pana la marile centre si complexe comerciale);</li><li>•Rețeaua de loisir, recreeresi turism, ex:alimentatie publica, Săli de sport, complexe sportive, grădini publice, parcuri de odihna, si recreere, parcuri de distracții, cinematografe,moteluri,hoteluri,camping uri,cazinouri.</li></ul> <p>Ei bine, analizand aceste subcategorii de echipamente publice trebuie observat punctul 6_Reteaua instituțiilor comerciale,inclusiv prestări servicii către populație, ex: comerț cu amănuntul si comerț cu ridicata(de la micile buticuri si centre comerciale pana la marile centre si complexe comerciale) x si trebuie evidentiat faptul ca terenul indentificat cu nr cadastral 226047 potrivit certificatului de urbanism nr 1826/29.06.2023, regimul economic are utilizările admise -ZREI-echipamnete publice la nivel rezidențial si de cartier,:crese, gradinite ,scoli primare, bibioteci, dispensare comerț cu amănuntul si toate tipurile de echipamente publice anterior menționate constatam ca inițiatorul puz-uliti ne schimba utilizările admise din ZRE1 certificate de către Primăria municipiului Constanta in IP/CS (redăm citat din propunerile initiatorului). UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Ip/CS (1) Unități cu destinație specială: unitate de</p>	
--	---	--



	<p>poliție, unitate de protecție civilă, unitate de pompieri, unitate ale serviciilor de informații cu condiția respectării actelor normative specifice așa cum rezulta din art 2 alin 1 pagina 72.</p> <p>Având în vedere propunerea schimbării funcțiilor admise pentru terenul TQO nostru indentificat cu nr cadastral 226047, așa cum este intabulat în carte funciara spațiul comercial în unitati cu destinație speciala unitate de poliție, unitate de protecție civilă, unitate de pompieri, unitate ale serviciilor de informații .pentru care se încalca dreptul privat la o proprietate privata de a fi folosită în scopul intabularii, solicitam respingerea cu desavarsire a PUZ pentru teritoriul delimitat de strada Soveja, Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Bulevardul Tomis și zona Tomis III - Mega Image, pentru multiple neregularități.</p> <p>Asa cum se menționează în propunere conform art 5 pagina 73, se vrea trecut neobservat ca inițiatorul imi modifica chiar retragerile, indicând falsuri în înscrisuri, însusindu-mi în fata proprietatii o alee carosabila inexistentă, în contextul în care aleea carosabila este reală în teren chiar parcela nr cad.255549, redăm citat din propunere ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Ip/CS (I) - Retragerea față de aliniamentul aleii de acces piață va fi de 0,00m; Retragerea față de aliniamentul străzii ocazional carosabile va fi de 0,00m, respectiv de 3,50m la nord- est pentru loturile cu nr, cad. 226047, 230234; - Retragerea față de aliniamentul străzii ocazional carosabile va fi de 2.50m, respectiv de la sud- est pentru lotul cu nr. cad. 230234;</p> <p>În mod eronat se menționează ca retragerile imobilului nostru indentificat cu nr cadastral 226047 este de 3.5m de la aliniament, situația reală din teren indicând clar, 4,4m în partea de N și în</p>	
--	--	--



	<p>partea de E 6,5m. de la strada ocazional pietonala, asa cum a fost edificata construcția în perioada anilor 1980(cu mult înainte de legea 51/1991, cu mult înainte de legea 525/1996, cat si a planului urbanistic general 653/1999)</p> <p>In nici o situație terenul nostru indentificat cu nr cadastral 226047 nu are deschidere la o alee carosabila,aleea pietonala dintre propietatea noastra si propietatea municipiului Constanta Ameea 1 este de 6 m si este delimitată de stâlpi de protecție ce impiedica accesul auto</p> <p>Prin inducerea in eroare a Direcției Urbanism si Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Constanta se urmărește pentru parcela nr cad.255549 sa nu se constate ca de fapt este o alee carosabila cat si retragerile de ta aliniament 0.00m in partea de N 0,00m de aleea pietonala, in partea de V.0,00m de aleea de acces auto , in partea de E.O.00m de aleea carosabila destinata autospecialelor de incendiu, in partea de E-S 0,00m .</p> <p>Terenul parcela 255549 in partea de S-E este constituita integral din aleea carosabila destinata autospecialelor in caz de incendiu, in mod eronat înțelege sa se prevaleze de legea 525/1996 menționând astfel ca retragerile fata de aleea de incendiu v-a fi de 2,5 m lățime cu 3 inaltime,cand legea prevede minim 4 m lățime cu o inaltime de 3,5m,prin construcție aleea carosabila v-a fi ocupata integral de către parcela 255549</p> <p>Parcela 255549 este formata din 136 m.p, in partea de N.avand o lățime de 4m la S. 2,5m, prin fronturile de retragere de 0,0m in partea de N se urmărește a aplasa noile construcții ieșite din tipar fata de aliniamentul construcției noastre 226047 CI care este de 4,4m in partea de N., ceea ce face parcela.255549 neconstruibila întrucât nu se incadreaza in reglementările</p>	
--	---	--



	<p>urbanistice aplicabile zonei prin PUG 653/1999</p> <p>Conform documentației P.U.G HCL 653/1999 zona centrelor de cartier conținând echipamente publice servicii de interes general (MENAGERIALE,TEHNICE PROFESIONALE,SOCIALE,COLECTIVE SI PERSONALE,COMERȚ, RESTAURANTE ,LOISIR),ACTIVITAT1 PRODUCTIVE MICI NEPOLUANTE SI LOCUINȚE (denumita in continuare ZRE1 - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENȚIAL.</p> <p>Arătăm următoarele reglementari de respectat:</p> <p>ARTICOLUL 4 - Secțiunea II-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)</p> <p>Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•conform normelor specifice pentru fiecare tip dc echipament si RGU;</li></ul> <p>Dimensiuni minime - Regimul de construire înșiruit,dimensiunea minima de teren 150 m cu un front de minim 8 m; Regimul de construire cuplat,dimensiunea minima de teren 250 m cu un front de minim 12 m; Regimul de construire izolat,dimensiunea minima dc teren 350 m cu un front de minim 14 m</p> <p>Atât parcela indentificata cu nr cadastral 237012 suprafața teren 97m.p destinație spațiul verde al Blocului de locatari LT5 cat si parcela indentificata cu nr cadastral 255549 suprafața teren 136 nu îndeplinesc condițiile legale de a construii,nici prin alipire întrucât sunt situate la 5000 mp una de cealalta</p> <p>Art 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT - ZRE 1 + ZRE 2 + ZRE</p>	
--	---	--



	<p>3</p> <p>-conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU;</p> <p>-in cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va li de minim 10.0 metri</p> <p>-in cazul înscrierii clădirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente funcționale inaltimea clădirii depășește distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferența dintre înălțime si aceasta distanta dar nu cu mai puțin de 6.0 metri;</p> <p>-in cazul in care corecta funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din ZR adiacente, cu condiția ca inaltimea clădirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.</p> <p><b>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - ZRE 1+ZRE2</b></p> <p>-conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU;</p> <p>-in cazul in care nu exista alte prevederi clădirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la comisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.</p> <p><b>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELAZRE 1+ ZRE 2 + ZRE 3</b></p> <p>-conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU;</p> <p>-pe fiecare parcela se poate construi fie o clădire principala, fie mai multe clădiri, in funcție de suprafața si dimensiunile parcelei:</p>	
--	---	--



-in cazul in care nu exista alte prevederi clădirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumătate din inaltimea clădirii celei mai inalte dar nu mai puțin de 6.0 metri;distanta se poate reduce la jumătate numai daca pe fațadele respective nu sunt accese in clădire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

ARTICOL UL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

ZRE 14-ZRE 2 +ZRE 3

-toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publica;

-accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR ZRE 1 +ZRE 2 +ZRE 3

-echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice;

-locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice si se dispun in construcții supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri dc parcare si vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 - 1,20 metri inaltime;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLĂDIRILOR ZRE 1+ZRE 2

-conform funcțiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinătăților ZRE 3

-inaltimea clădirilor situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta inaltimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca inaltimea clădirii sa nu



	<p>depaseasca distanta dintre aliniamente;</p> <p>Pentru parcela nr cadastral 237012 suprafața teren 97m.p destinație spațiul verde al Blocului de locatari LT5, se propune 28 de m spațiul verde pentru locatarii BI LT5 ,asa cum rezulta din Înscrisuri, ramanand din cei 97 m o suprafața de 69m.p tot spațiul verde,ocazie cu care se vrea transformat in categoria curți construcții, din punct de vedere legal si aceasta suprafața este necostruibila ,întocmai se urmărește toate fronutile de retragere de 0.00m.</p> <p>Fata de cele aratata se impune interzicerea cu desavarsire a construcțiilor de orice natura pe parcelele nr cadastral 237012 si parcela nr cad.255549</p> <p>Nota de fundamentare nr 2</p> <p>Obligativitatea inițiatorului Ioana Ionescu de a obține un nou Certificat de urbanism atat pentru parcela cu nr cadastral 237012 cat si pentru parcela nr cadastral 255549 fiind expirat ta data de 10.10.2025</p> <p>Fata de cele aratate la nota de fundamentare l,aratam ca avizul de oportunitate nr nr. 13359/20.01.2023 s-a emis in baza Certificatul de Urbanism nr. 2417 din 11.10.2022 cu valabilitate pana la data dc 10.10.2025 .ceea ce atrage după sine nulitatea tuturor avizelor si procedurilor ulterioare expirării certificatului de urbanism.</p> <p>Propunem anularea întregii proceduri de inițiere Plan Urbanistic Zonal pentru teritoriul delimitat de strada Soveja, Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Bulevardul Tomis și zona Tomis III - Mega Image.</p> <p>NOTA DE FUNDAMENTARE NR 3</p> <p>Interzicerea cu desavarsire a construcțiilor de orice natura pe</p>	
--	--	--



	<p>parcelele iudentificate cu nr cadastral 237210 si nr cadastral 237210,avand ca destinație spațiu verde</p> <p>Având in vedere destinația terenurilor indentificate cu nr cadastral 237210 si nr cadastral 237210,avand ca destinație spațiu verde pentru care inițiatorul Ioana Ionescu a propus schimbarea de destinație si funcțiuni respectiv ZM-ZONĂ MIXTĂ (SERVICII, COMERT, ECHIPAMENTE PUBLICE ȘI LOCUINȚE); 6. ZM 5 SUBZONA ACTIVITĂȚI COMERCIALE ȘI SERVICII - Pentru imobilul cu nr. cad. 237210, benzinărie LUKOIL, PROLIF SA, nr. cad. 237210 conf. PUZ cu HCLM 87/2010</p> <p>Arătăm ca Primaria Municipiului Constanta prin HCL 87/25.04.2010 a aprobat Planul Urbanistic Zonal anterior mention at, constând in edificarea unei parcarii 3S+2E pe terenul privat al municipiului Constanta pe actuala parcare ALFA BETA si AMEEA 1 din proximitatea blocurilor LT7,LT8,LT5 si COMPLEX COMERCIAL TOMIS HI( fasta herghelie de cai), inițiatorul Ioana Ionescu atribuind-o fara drept si ilegal entității private deținător al parcelei nr. cad. 237210 , parcela fiind situata la aproximativ 4000 m.p fata de terenul proprietatea municipiului Constanta, nesocotind astfel toata cheltuiala ocazionata cu prilejul apobariei Planului Urbanistic Zonal 87/2010 de către municipalitate.bani din bugetul local</p> <p>Este ilegal distribuirea defectuasa a banului public, bani ocazionati cu prilejiul aprobării hcl 87/2010 pe terenul proprietatea municipiului Constanta indentificat nr cadastral 258951 in favoarea entității private deținător a parcelei nr. cad. 237210.</p> <p>NOTA DE FUNDAMENTARE NR 4</p> <p>Constatarea existentei Planului Urbanistic Zonal 87/2010,ce consta in edificarea parcării 3S+2E pe actuala</p>	
--	--	--



	<p>parcare ALFA BETA si terenul de 889 de m din zona Ameenal indentificat cu nr cadastral 258951 proprietatea municipiului Constanta</p> <p>Daca Primăria Municipiului Constanta dorește sa demareze lucrărilor edilitare conform hcl 87/2010 pe terenul proprietatea municipiului Constanta indentificat cu nr cadastral 258951 este in drept sa o faca,insa prin aprobarea acestui Puz, se dorește fraudarea bugetului local si atribuirea neobservata a parcării entitatii private cu nr. cad. 237210.</p> <p>Motiv pentru care ma voi adresa Parchetului General București, privind sesizarea fraudei.</p> <p>NOTA DE FUNDAMENTARE NR 5</p> <p>In subsidiar ca efect al adoptării unui plan urbanistic inițiat de către Consilul Local Constanta in aceiași zona ,introducerea celor 8 toncte (legume-fructe,uz caznic,artizanat) in planul urbanistic pe aceleași locații indentificate in prezent prin planurile elaborate de către Primăria municipiului Constanta</p> <p>Tonetele legume-fructe,uz casnic si artizanat din zona Tomis III, spate Mega Image, amplasate de către Primaria municipiului Constnata prin documentație tehnica elaborata sunt echipamentele publice ZRE1 si definesc caracterul zonei reglementat prin Planul Urbanistic General. Prin PUZ-ul initiat de către dna Ioana Ionescu, urmărește inlaturarea celor 8 tonete din spate Mega Image Tomis III situate in vecinătatea terenului indentificat cu nr cadastral 255549 in suprafata de 136m.p, tonete amplasate in baza documentației tehnice elaborata de către Primaria municipiului Constanta la data de 26.06.2023.</p> <p>Arătăm ca inițiatorul Ioana Ionescu,urmărește interesul sau propriu in detrimetrul interesului public,in sensul ca urmărește amplasarea altor tonete pe</p>	
--	---	--



terenul necostruibil pe care îl deține, și eliminarea celor 8 tonete situate pe domeniul public din care Primăria municipiului Constanta încasează sume lunare cuprinse între 1100 -1300 lei lunar/toneta, aducând astfel un prejudiciu atât municipalității cât și deținătorilor de tonete.

Am arătat că sunt în imposibilitatea obținerii autorizațiilor de construcții însă Inițiatorul Ioana Ionescu forțea mâna Primăriei Constanta prin acest Puz.

#### NOTA DE FUNDAMENTARE NR 6

Respingerea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul delimitat de strada Soveja, Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Bulevardul Tomis și zona Tomis III - Mega Image

Având în vedere propunerea unui pasaj subteran între strada Soveja între intersecțiile Soveja - blvd. Lăpușneanu și Blvd. Tomis - str. Soveja, acolo unde nu sunt făcute studii de specialitate privind devierea canalelor de alimentare apă și canalizare către toate locuințele de apartamente din zona cât și durata lucrărilor edilitare propunem respingerea Puz-ului pentru teritoriul delimitat de strada Soveja, Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Bulevardul Tomis și zona Tomis III - Mega Image

În temeiul art 57 din Legea 350/2001 Participarea populației la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează prin: a) informarea populației; b) consultarea populației; c) alte forme de participare prevăzute de lege, (2) Cetățenii pot participa la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism, individual sau prin asocieri, în condițiile legii coroborat cu art 61 din Legea 350/2001 Informarea și consultarea populației se desfășoară diferențiat, în funcție de amploarea și de importanța documentației de amenajare a teritoriului sau de urbanism, potrivit



	<p>procedurilor stabilite de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.</p> <p>Sens in care va rog sa imi puneți la dispoziție următoarele documente: elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorilor si care se supune procedurii de transparentă decizionala.</p> <p>In temeiul art 5 din Ordinul nr. 2701/2010 - informarea si consultarea publicului- va rog sa imi puneți Ia dispoziție documentația completa a Puz-ului initiat de către Ioana Ionescu</p> <p>Art. 5. - (1) Pentru toate documentațiile de urbanism si amenajare a teritoriului prevăzute de lege, pentru care se aplică prezenta metodologie, procesul de informare si consultare a publicului se finalizează cu raportul informării si consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă, (2) Raportul informării si consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă si asigurării interesului general.</p> <p>(3) În baza raportului informării si consultării publicului, consiliul judetean/consiliul local/Consiliul General al Municipiului București poate solicita modificarea si completarea documentației de urbanism supuse aprobării.</p> <p>(4) În exercitarea controlului de legalitate referitor la hotărârile consiliului judetean/consiliului local/ZConsiliului General al Municipiului București privind aprobarea documentațiilor de urbanism sau amenajare a teritoriului, prefectul are obligația să verifice respectarea</p>	
--	--	--



	<p>prevederilor prezentei metodologii, iar în cazul nerespectării să le atace în fața instanței de contencios administrativ în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.</p> <p>Având în vedere faptul că în prezent documentația tehnică privind intenția de elaborare P.U.Z inițiată de către Ioana Ionescu pentru teritoriul delimitat de strada Soveja, Bulevardul Alexandru Lăpușneanu, Bulevardul Tomis și zona Tomis III - Mega Image, nu respectă reglementările locale de urbanism în sensul că modifică funcțiunile existente din ZRE1 în multiple funcțiuni ce nu respectă caracterul zonei.</p> <p>1.Solicite să se pună la dispoziție apartenența terenului în suprafața de 137 mp din perioada 1996-2010, întrucât acest teren facea parte din inventarul domeniului public așa cum rezultă din Hcl 653/1996 și hcl 8772010</p> <p>2.Solicite să ni se facă cunoscut interesul pentru care intenționează elaborarea puzului, întrucât parcela nu este construibilă, neindeplinind condițiile legii 50/1991, atât pentru construcțiile provizorii cât și pentru cele permanente suprafața trebuie să aibă minim 150 m.p, municipalitatea fiind în imposibilitatea de a emite autorizații de construcții având în vedere prevederile legale</p> <p>3.Solicite să ni se pună la dispoziție raportul de audit de siguranță rutieră din cadrul IPJ Constanța, întrucât o parte din teren modifică substanțial drumul public existent având ca destinație și folosința alei carosabile destinate traficului rutier așa cum rezultă și din hcl 87/2010, inexplicabil dna Ioana Ionescu se împrietărește inclusiv pe arterele rutiere</p> <p>4.Solicite să mi se pună la dispoziție intabularea terenului cu prilejul dobândirii prin contract de vânzare</p>	
--	---	--



	<p>cumpărare, de unde sa rezulte ca la data cumpărării in temeiul art 29 din legea 7/1996, a avut acordul IGBR București de a transforma categoria de folosința a aleii carosabile in categoria de curți construcții.</p>	
<p>72024 din 24.03.2026 formulata de Daniela Andrei</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- caracterul înșelător al Planului Urbanistic menționat este evident oricărei persoane ancorate în realitate, și care a tranzitat cel puțin o dată zona despre care se face referire. Este cunoscut în tot orașul gradul de aglomerare al zonei studiate, edificarea unor noi construcții neavând alt efect decât cel de aglomerare mai mare, fără a aduce nici o îmbunătățire zonei. în acest sens vă rog să aveți în vedere faptul că, în SECȚIUNEA II, la punctul 2.4.1., alineatul (6) - pagina 11 - prezentarea caracteristicilor bulevardului Lăpușneanu este complet eronat, întrucât acesta nu permite parcare vehiculelor de-a lungul bordurilor. Se poate concluziona astfel faptul că se urmărește inducerea în eroare a oricui citește respectivul pasaj, prezentând zona ca una ce beneficiază de locuri de parcare, realitatea fiind exact opusă. Vă aduc la cunoștință totdata faptul că există locatari în zona menționată care așteaptă un răspuns referitor la posibilitatea obținerii unui loc de parcare plătit din partea primăriei de peste 3 ani, în schimb, reprezentanții băncii Raiffeisen au obținut relativ rapid locuri de parcare în proximitatea blocurilor și a Bisericii Catolice. Prezentându-vă acest aspect, puteți susține ideea că prin aceste edificări nu se aglomerează și mai tare zona?</li></ul> <p>La punctul 2.7.2, SECȚIUNEA II, alineatul (12) - pagina 20 - este prezentată a exista o suprafață de 39525mp de spații verzi, suprafață supraevaluată, și care se împarte la un număr de locuitori estimați. Vă rog să</p>	<p><b>R86597/07.04.2026</b></p> <p>Propunerea spațială propusă prin prezenta documentație PUZ respectă și armonizează dinamica dezvoltării municipiului cu documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate anterior, ghiduri elaborate pentru municipiul Constanța în vigoare, studii de fundamentare aferente PUZ, acte normative în vigoare precum și condiții impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat.</p> <p>Reglementarea profilului transversal al bulevardului Lăpușneanu nu face obiectul prezentei documentații. Locurile de parcare ce au fost luate în considerare la calculul necesarului aferent zonei de reglementare sunt cele propuse în zona PUZ.</p> <p>Calculul necesarului de spații verzi este conform HCJ 152/2013 și respectă RGU. Se asigură suprafețele în proximitatea funcțiunilor pe care le deserveșc și sunt reprezentate în planșa Reglementări Urbanistice- A03. Se propune completarea plantațiilor de aliniament perimetral zonei studiate și asigurarea de locuri de joacă și terenuri de sport în proximitatea blocurilor de locuințe colective, eventual peste parcurile acoperite conform studii de fundamentare aferente PUZ.</p> <p>Prezenta documentație PUZ ține cont de disfuncționalitățile existente în zonă, conform studii de fundamentare aferente PUZ și</p>



	<p>lămuriți de ce este estimat numărul și nu este un număr ce reflectă realitatea. Întrucât orașul suferă grav de lipsa spațiilor verzi, conducerile primăriei fiind incapabile a asigura minimul legal de 26 mp / locuitor, calculul în urma căruia rezultă un număr de 28 mp / locuitor este înșelător. Pentru informare dumneavoastră, aceste date reies din Registrului Local al Spațiilor Verzi, document plătit de Primăria Constanța.</p> <p>În SECȚIUNEA III, ARTICOLUL 6, alineatele (2) și (3) - pagina 24 - menționează faptul că se propun retrageri de 0,00m laterale și posterioare pentru numerele cadastrale 237012 și 255549. Aceste retrageri pun în pericol atât pietonii care tranzitează zonele respective, precum și clienții celor 2 spații comerciale ce se propun spre edificare. Există deja exemple ce pot fi analizate care prezintă exact aceeași situație, respectiv retrageri de 0,00m, cum este clădirea de pe partea dreaptă a aleii de acces dinspre strada Soveja către parcarele magazinului Alfa Beta, în locul menționat există un pericol permanent de accidentare a clienților, întrucât servirea, accesul și deplasarea acestora se face pe carosabil, unul cu un indice de trafic mare.</p> <p>În cadrul aceleiași secțiuni, la ARTICOLUL 8, alineatul (1) - pagina 24 -, se menționează faptul că parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct, iar la alineatul (2) - pagina 25 -, este menționat faptul că fiecare clădire va avea asigurat un acces carosabil la clădire, amplasat către o limită laterală. Totdată, în planșa atașată, sunt menționate dimensiuni false ale carosabilului, și, deși fiind incluse în calculul acestora și trotuarele, tot dimensiuni mincinoase sunt, în realitate aceste fiind de 3,5, respectiv 4,5m, nu 5</p>	<p>propune prin reglementare urbanistică remedierea lor.</p>
--	---	--



	<p>și 7,88m, așa cum sunt prezentate.</p> <p>Vă aducem la cunoștință faptul că zona nu dispune de toalete publice suficiente raportate la traficul pietonal. Există o toaletă publică cu plată în cadrul pieței agroalimentare, și încă una în cadrul clădirii situate între piața agroalimentară și strada Soveja. Cu toate acestea, zona este plină de urme ale celor care folosesc spațiul public în loc de toalete publice, în unele locuri, mirosul fund greu de suportat.</p> <p>Referitor la terenul cu numărul cadastral 237012, și fiind cunoscut apetitul Primăriei Constanța pentru stâlpișorii montați prin tot orașul, vă adresez întrebarea: de ce terenul menționat, având destinația de spațiu verde, nu a fost împrejmuțat pentru a nu putea fi utilizat ca spațiu de parcare și a-1 deteriora? Mai ales că zona adiacentă blocului LT5 a suferit o îmbunătățire a pavimentului.</p> <p>Aprovizionarea respectivului spațiu comercial va stânjeni circulația, pentru că acest lucru se întâmplă deja la aprovizionarea barului de vizavi. Acest fapt se datorează în mare parte deciziilor proaste adoptate de Primăria Constanța în ceea ce privește implementarea de străzi cu sens unic fără a gândi efectul pe care aceste decizii îl au asupra zonei afectate. Astfel că, aleea care face legătura între bulevardul Lăpușneanu și bulevardul Tomis este singurul mod de ieșire din zona spre bulevardul Tomis și strada Soveja, generând formarea de aglomerări de vehicule pe 100m, până în vecinătatea blocului LT7 la anumite ore.</p> <p>În concluzie, vă prezint îngrijorarea că edificarea celor 2 spații comerciale nu vor aduce nici un fel de îmbunătățire zonei, ci doar o vor aglomera inutil, întrucât în zonă există spații comerciale neocupate, ceea ce duce la concluzia că nu sunt necesare noi spații comerciale în detrimentul puținelor spații verzi, de care</p>	
--	---	--



	orașul are mare nevoie.	
71633 din data 24.03.2026 formulată de Andreea Andrei	Solicitarea este identică cu cea formulată de către Daniela Andrei prin adresa nr. 72024 din 24.03.2026, mai sus menționată.	<b>R86592/07.04.2026</b> Răspunsul elaboratorului este identic cu cel formulat mai sus prin adresa nr. R86597/07.04.2026 către Daniela Andrei.
71568 din data de 24.03.2026 formulată de Voicu Florin, Voicu Gabriela și Palanita Georgeta	<p>Se prezintă următoarele observații referitoare la propunerile preliminare elaborare Plan Urbanistic Zonal după cum urmează:</p> <p>1.Nerespectarea principiului participării populației și ignorarea opoziției majorității locatarilor</p> <p>Conform art. 57 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, participarea populației la activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism se realizează prin informarea populației, consultarea populației și alte forme de participare prevăzute de lege.</p> <p>Mai mult, art. 5 alin. (1) din aceeași lege prevede că activitatea de amenajare a teritoriului și de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea principiului participării populației în procesul de luare a deciziilor. Majoritatea locatarilor celor două blocuri care ar fi direct afectate de noua construcție (blocul LT2 de pe bd.Al.Lapusneanu si blocul LT3 de pe bd.Tomis) și-au exprimat în scris opoziția față de această construcție. Tabelele cu semnături de la blocul LT2 și de la blocul LT3 se regăsesc la Asociațiile de proprietari și pot fi consultate.</p> <p>În plus, reprezentanți ai proprietarilor apartamentelor din blocul LT2 și din blocul LT3, dar și alți proprietari din zona implicată au fost prezenți în data de 16 martie 2026 la ședința de consultare publică organizată la sediul Primăriei, unde au luat cuvântul și cu toții și-au exprimat dezacordul și dezaprobarea vizavi de aceasta propunere de a construi parcare subterană sau</p>	<b>R86588/08.04.2026</b>  1.Răspuns - Prezenta documentație de urbanism PUZ respectă Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.  2-11. Raspuns - Conform acte normative în vigoare, prin prezenta documentație de urbanism PUZ se vor prelua reglementările conform Documentație Studiu de Fezabilitate „Edificare parcare publică supraetajată, zona Dacia, Bdul Tomis, zona



	<p>supraetajată în spațiul delimitat de blocurile LT2, LT3 și LT4.</p> <p>Ignorarea acestei opoziții constituie o încălcare a principiului democratic al participării cetățenilor, consacrat explicit de lege, și reprezintă un viciu procedural care poate atrage nulitatea actelor administrative subsecvente.</p> <p>În același timp, cu siguranță în alte zone din oraș, sunt cetățeni care doresc construirea unei astfel de parcări și le este necesară, iar aceste zone ar trebui identificate.</p> <p>2.Periclitarea siguranței structurale a blocurilor existente — cerințe fundamentale de calitate ignorate</p> <p>Art. 5 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții stabilește că pentru obținerea unor construcții de calitate corespunzătoare sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe: a) rezistența și stabilitatea; b) siguranța în exploatare.</p> <p>Art. 6 din aceeași lege prevede că aceste obligații revin tuturor factorilor implicați, inclusiv investitorii, proiectanții și executanții.</p> <p>Amplasarea construcției la distanța foarte mică față de blocurile de locuințe existente (LT2, LT3, LT4) și chiar la numai 5 metri sau mai puțin distanță de unul dintre aceste blocuri, cu ample excavații pentru două niveluri subterane, pune în pericol direct rezistența și stabilitatea fundațiilor blocurilor din 1984 — fundații proiectate fără a anticipa o astfel de vecinătate. Vibrațiile din timpul lucrărilor și modificarea regimului hidrogeologic pot provoca tasări și avarii structurale, cu consecințe grave pentru siguranța locatarilor.</p> <p>3.Blocarea accesului serviciilor de urgență ISU, Ambulanță, Poliție sau orice alte echipe de intervenție și/sau salvare</p>	
--	---	--



	<p>— încălcarea obligațiilor legale de securitate la incendiu</p> <p>Art. 13 lit. h) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor prevede că una dintre obligațiile Consiliului Local este aceea de a "asigura includerea, în planurile de organizare, de dezvoltare urbanistică și de amenajare a teritoriului, a căilor de acces pentru intervenții, a lucrărilor pentru realizarea sistemelor de anunțare, alarmare, precum și de alimentare cu apă în caz de incendiu;"</p> <p>De asemenea, art. 14 lit. g) din aceeași lege prevede ca una dintre obligațiile Primarului este aceea de a "asigura realizarea și menținerea în stare de funcționare a căilor de acces, a sistemelor de anunțare, alarmare, precum și de alimentare cu apă în caz de incendiu;"</p> <p>Construcția propusă ar bloca aleile de acces auto dintre blocuri — singurele căi de acces către fațadele posterioare, unde se află preponderent dormitoare și bucătării. Aceasta fapt ar încălca prevederile legale menționate anterior și ar crea un risc direct și imediat pentru viața locatarilor în caz de incendiu, calamitate sau urgență medicală, prin imposibilitatea intervenției autospecialelor ISU, a ambulanțelor și/sau a oricăror alte echipaje de intervenție și salvare.</p> <p>4.Blocarea accesului la postul de transformare electrică adiacent blocului LT3 - pericol pentru siguranța rețelei și a locuitorilor</p> <p>Legea nr. 123/2012 a energiei electrice și reglementările tehnice ANRE impun menținerea unor zone de protecție și siguranță libere și permanent accesibile în jurul posturilor de transformare electrică.</p> <p>Art.3 alin 21 din Legea nr. 123/2012 prevede existența unui "culoar de trecere</p>	
--	--	--



	<p>a linii electrice”- o zonă în care “se impun restricții din punctul de vedere al coexistenței linii cu elementele naturale, obiectele, construcțiile și instalațiile aferente acestora; culoarul de trecere include zona de protecție și zona de siguranță;”</p> <p>Eventuala construcție a parcerii ar elimina accesul echipelor de intervenție la postul de transformare nr.491 adiacent blocului LT3, fapt ce contravine prevederilor legale amintite anterior.</p> <p>5.Afectarea rețelelor de utilități subterane – apă, canalizare</p> <p>Rețelele de alimentare cu apă și canalizare existente în spațiul propus pentru construcție ar trebui deviate sau relocalate, fapt ce ar afecta grav un număr foarte mare de locuitori, care nu se pot lipsi de aceste utilități.</p> <p>De asemenea, unele dintre aceste canalizări colectează apa din precipitații și acestea deja sunt insuficiente în zonă. Este de notorietate faptul că la ploile mai abundente se produc inundații în zona Dacia. Nu se poate renunța la aceste canalizări aflate exact pe suprafața pe care apare proiectată parcarea respectivă.</p> <p>6.Incompatibilitatea cu structura geologică și hidrogeologică a zonei Art. 1 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 prevede că construcțiile civile se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor. Între aceste reglementări se numără Normativul NP 074/2014 privind documentațiile geotehnice, care pentru o construcție cu 2 niveluri subterane impune ample foraje de mare adâncime.</p> <p>Zona Dacia - Tomis 3 este situată pe un teren cu caracteristici geotehnice complexe, cu prezența pânzei freatice la adâncime redusă și formațiuni loessoide sensibile la umezire, fapt ce este</p>	
--	---	--



	<p>incompatibil cu acea parcare propusă.</p> <p>7.Blocarea rampelor de aprovizionare — afectarea funcționalității construcțiilor existente</p> <p>Art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 stipulează că construcțiile se pot realiza numai cu respectarea autorizației de construire și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor, care includ obligația de a nu afecta funcționalitatea construcțiilor vecine.</p> <p>Spațiile comerciale de la parterul blocului LT3 au rampe de aprovizionare care ar fi blocate si nu ar mai putea fi folosite. Rampele de aprovizionare cu mărfuri existente la parterul blocului LT3 reprezintă infrastructură funcțională în exercițiu. Blocarea lor ar prejudicia activitățile comerciale autorizate desfășurate la parterul blocului și constituie un motiv suplimentar de respingere a autorizației de construire.</p> <p>De asemenea, accesul mașinilor mari și al utilajelor necesare locatarilor (care transportă diverse mărfuri voluminoase, materiale de construcții sau care intervin pentru reparații) se face numai prin caile de acces cuprinse între blocul LT2 și blocul LT3, din cauza faptului ca pe prima bandă de circulație din Bd.Al.Lăpușneanu nu se mai poate opri/staționa, fiind bandă pentru autobuz, iar în Bd. Tomis situația este similară, bulevardul fiind foarte aglomerat.</p> <p>Atunci când noi, proprietari ai apartamentelor din blocul LT2 și LT3 am achiziționat aceste proprietăți, ele beneficiau și beneficiază și în prezent de aceste căi de acces și de toate facilitățile enumerate în prezenta contestație, astfel că este anormal și ilegal să se intervină cu o nouă construcție (care nu ne este necesară) care să ne afecteze dreptul de proprietate și dreptul de folosință.</p> <p>În plus, a existat o propunere legislativă</p>	
--	---	--



	<p>care prevedea montarea de lifturi pe fațadele exterioare ale blocurilor, astfel cum există în alte state UE precum Spania sau Italia. Dacă această parcare ar fi construită (împotriva voinței majorității locatarilor), ar ocupa spațiul necesar amenajării de astfel de lifturi exterioare și ne-ar îngrădi dreptul de a beneficia de o astfel de facilitate.</p> <p>8.Crearea unui focar de infecție prin relocarea platformelor de colectare a deșeurilor în spații subterane închise</p> <p>Mutarea pubelelor în subsolul parcării sau în imediata vecinătate a blocurilor de locuințe contravine flagrant Normelor de igienă aprobate prin Ordinul MS nr. 119/2014 (actualizat prin Ordinul 994/2018): spațiile subterane nu asigură ventilația naturală necesară, nu permit respectarea distanțelor impuse față de locuințe și favorizează crearea unui focar de infecție și înmulțirea rozătoarelor.</p> <p>În plus, accesul necontrolat al persoanelor fără adăpost care își fac nevoile în interiorul platformelor de gunoi a fost deja constatat în zonă, însă dacă acestea ar fi mutate la interior, nu ar mai exista ventilație naturală și nici nu ar mai ploua la interior - s-ar crea o zonă care ar constitui pericol pt sănătatea locatarilor.</p> <p>De asemenea, există printre noi și locatari (femei, copii, persoane în vârstă) dintre care unii nu dețin mașină și care nu pot fi obligați să între în incinta parcării pentru a-și duce gunoiul, întrucât consideră că ar putea fi puși în pericol de persoane aflate sub influența alcoolului sau a substanțelor interzise care frecventează uneori zona.</p> <p>9.Creșterea poluării fonice și a noxelor auto – afectarea dreptului la un mediu sănătos</p> <p>Art.5 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții enumeră printre cerințele fundamentale obligatorii igiena,</p>	
--	--	--



	<p>sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, precum și protecția împotriva zgomotului, cerințe care trebuie asigurate pe întreaga durată de existență a construcției.</p> <p>Art. 4 lit. c) din Normele aprobate prin Ordinul MS nr. 119/2014 prevede că spațiile amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor trebuie situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit.</p> <p>O parcare cu 130 de locuri ar genera zgomot permanent (circulație, bariere, avertizoare) și noxe (CO, NOx, particule fine) evacuate prin ventilație forțată direct spre fațadele blocurilor, depășind cu siguranță limitele admise de STAS 10009 pentru zone rezidențiale, întrucât deja există un nivel destul de ridicat care provine din traficul de pe cele două mari bulevarde.</p> <p>10.Diminuarea ilegală a spațiilor verzi sub limita minimă prevăzută de lege</p> <p>Art. 14 alin. (5) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 47/2012, prevede expres că este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.</p> <p>Art.16 alin. (1) din aceeași lege stabilește că răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice centrale și locale, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice.</p> <p>Construcția parcării ar elimina suprafața verde existentă între blocuri, într-un municipiu care se situează deja sub normele europene de spațiu verde pe cap de locuitor. Aceasta constituie o încălcare directă a unei interdicții exprese din Legea nr. 24/2007, care nu admite derogări.</p>	
--	--	--



	<p>11.Eliminarea spațiului de adunare în caz de calamitate și blocarea accesului în situații de urgență</p> <p>Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, coroborată cu obligațiile prevăzute pentru autoritățile publice locale, impune asigurarea permanentă a căilor de acces și a condițiilor necesare pentru intervenție în caz de urgență.</p> <p>Spațiul dintre blocuri servește în prezent drept punct natural de adunare în caz de incendiu, cutremur sau altă calamitate, conform planurilor de evacuare ale asociațiilor de proprietari. Ocuparea integrală a acestui spațiu cu o construcție ar elimina complet această funcție de securitate colectivă, ceea ce reprezintă o încălcare gravă a drepturilor locatarilor blocurilor LT2 și LT3, incompatibilă cu autorizarea lucrărilor.</p> <p><b>CONCLUZIE ȘI SOLICITĂRI</b></p> <p>Față de toate obiecțiunile de mai sus, se solicită:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1.Respingerea propunerii de construire a unei parcări subterane sau supraetajate în spațiul delimitat de blocurile LT2, LT3 și LT4;</li><li>2.Suspendarea oricărei proceduri de avizare sau autorizare până la soluționarea prezentelor obiecțiuni.</li></ol>	
<p>71416 din data 24.03.2026 formulată de Sorin Simionov</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>Caracterul înșelător al Planului Urbanistic menționat este evident oricărei persoane ancorate în realitate, și care a tranzitat cel puțin o dată zona despre care se face referire. Este cunoscut în tot orașul gradul de aglomerare al zonei studiate, edificarea unor noi construcții neavând alt efect decât cel de aglomerare mai mare, fără a aduce nici o îmbunătățire zonei. În acest sens vă rog să aveți în vedere faptul că, în SECȚIUNEA II, la punctul 2.4.1., alimeatul (6) - pagina 11, prezentarea caracteristicilor bulevardului</p>	<p><b>R86584/08.04.2026</b></p> <p>Propunerea spațială propusă prin prezenta documentație PUZ respectă și armonizează dinamica dezvoltării municipiului cu documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism aprobate anterior, ghiduri elaborate pentru municipiul Constanța în vigoare, studii de fundamentare aferente PUZ, acte normative în vigoare precum și condiții impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, astfel cum au</p>



	<p>Lăpușneanu este complet eronat, întrucât acesta nu permite parcare vehiculelor de-a lungul bordurilor. Se poate concluziona astfel faptul că se urmărește inducerea în eroare a oricui citește respectivul pasaj, prezentând zona ca una ce beneficiază de locuri de parcare, realitatea fiind exact opusă. Vă aduc la cunoștință totodată faptul că există locatari în zona menționată care așteaptă un răspuns referitor la posibilitatea obținerii unui loc de parcare plătit din partea primăriei de peste 3 ani, în schimb, reprezentanții băncii Raiffeisen au obținut relativ rapid locuri de parcare în proximitatea blocurilor și a Bisericii Catolice. Prezentându-vă acest aspect, puteți susține ideea că prin aceste edificări nu se aglomerează și mai tare zona?</p> <p>La punctul 2.7.2, SECȚIUNEA II, alineatul (12) - pagina 20 - este prezentată a exista o suprafață de 39525mp de spații verzi, suprafață supraevaluată, și care se împarte la un număr de locuitori estimați. Vă rog să lămurii de ce este estimat numărul și nu este un număr ce reflectă realitatea. Întrucât orașul suferă grav de lipsa spațiilor verzi, conducerea primăriei fiind incapabile a asigura minimul legal de 26 mp / locuitor, calculul în urma căruia rezultă un număr de 28 mp / locuitor este înșelător. Pentru informare dumneavoastră, aceste date reies din Registrului Local al Spațiilor Verzi, document plătit de Primăria Constanța.</p> <p>În SECȚIUNEA III, ARTICOLUL 6, alineatele (2) și (3) - pagina 24 - menționează faptul că se propun retrageri de 0,00m laterale și posterioare pentru numerele cadastrale 237012 și 255549. Aceste retrageri pun în pericol atât pietonii care tranzitează zonele respective, precum și clienții celor 2 spații comerciale ce se propun spre edificare. Există deja exemple ce pot fi analizate care prezintă exact aceași</p>	<p>fost solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat.</p> <p>Reglementarea profilului transversal al bulevardului Lăpușneanu nu face obiectul prezentei documentații. Locurile de parcare ce au fost luate în considerare la calculul necesarului aferent zonei de reglementare sunt cele propuse în zona PUZ.</p> <p>Calculul necesarului de spații verzi este conform HCJ 152/2013 și respectă RGU. Se asigură suprafețele în proximitatea funcțiunilor pe care le deserveșc și sunt reprezentate în planșa Reglementări Urbanistice- A03. Se propune completarea plantațiilor de aliniament perimetral zonei studiate și asigurarea de locuri de joacă și terenuri de sport în proximitatea blocurilor de locuințe colective, eventual peste parcurile acoperiteconform studii de fundamentare aferente PUZ.</p> <p>Prezenta documentație PUZ ține cont de disfuncționalitățile existente în zonă, conform studii de fundamentare aferente PUZ și propune prin reglementare urbanistică remediarea lor.</p>
--	---	--



	<p>situație, respectiv retrageri de 0,00m, cum este clădirea de pe partea dreaptă a aleii de acces dinspre strada Soveja către parcare magazinului Alfa Beta, în locul menționat există un pericol permanent de accidentare a clienților, întrucât servirea, accesul și deplasarea acestora se face pe carosabil, unul cu un indice de trafic mare.</p> <p>În cadrul aceleiași secțiuni, la ARTICOLUL 8, alineatul (1) - pagina 24 -, se menționează faptul că parcela este construibilă numai dacă are un acces carosabil de minim 4,00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct, iar la alineatul (2) - pagina 25 -, este menționat faptul că fiecare clădire va avea asigurat un acces carosabil la clădire, amplasat către o limită laterală. Totdată, în planșa atașată, sunt menționate dimensiuni false ale carosabilului, și, deși fiind incluse în calculul acestora și trotuarele, tot dimensiuni mincinoase sunt, în realitate aceste fiind de 3,5, respectiv 4,5m, nu 5 și 7,88m, așa cum sunt prezentate.</p> <p>Vă aducem la cunoștință faptul că zona nu dispune de toalete publice suficiente raportate la traficul pietonal. Există o toaletă publică cu plată în cadrul pieței agroalimentare, și încă una în cadrul clădirii situate între piața agroalimentară și strada Soveja. Cu toate acestea, zona este plină de urme ale celor care folosesc spațiul public în loc de toalete publice, în unele locuri, mirosul fund greu de suportat.</p> <p>Referitor la terenul cu numărul cadastral 237012, și fiind cunoscut apetitul Primăriei Constanța pentru stâlpișorii montați prin tot orașul, vă adresez întrebarea: de ce terenul menționat, având destinația de spațiu verde, nu a fost împrejmuit pentru a nu putea fi utilizat ca spațiu de parcare și a-1 deteriora? Mai ales că zona adiacentă blocului LT5 a suferit o îmbunătățire a</p>	
--	---	--



	<p>pavimentului.</p> <p>Aprovizionarea respectivului spațiu comercial va stânjeni circulația, pentru că acest lucru se întâmplă deja la aprovizionarea barului de vizavi. Acest fapt se datorează în mare parte deciziilor proaste adoptate de Primăria Constanța în ceea ce privește implementarea de străzi cu sens unic fără a gândi efectul pe care aceste decizii îl au asupra zonei afectate. Astfel că, aleea care face legătura între bulevardul Lăpușneanu și bulevardul Tomis este singurul mod de ieșire din zona spre bulevardul Tomis și strada Soveja, generând formarea de aglomerări de vehicule pe 100m, până în vecinătatea blocului LT7 la anumite ore.</p> <p>In concluzie, vă prezint îngrijorarea că edificarea celor 2 spații comerciale nu vor aduce nici un fel de îmbunătățire zonei, ci doar o vor aglomera inutil, întrucât în zonă există spații comerciale neocupate, ceea ce duce la concluzia că nu sunt necesare noi spații comerciale în detrimentul puținelor spații verzi, de care orașul are mare nevoie.</p>	
<p>71159 din data 23.03.2026 formulată de Daniela Călinescu</p>	<p>Solicitarea este identică cu cea formulată de către Sorin Simionov prin adresa nr. 71416 din data 24.03.2026, mai sus menționată.</p>	<p><b>R86447/07.04.2026</b></p> <p>Scopul și obiectul prezentei documentații de Urbanism -PUZ este propus prin planșa de Reglementări Urbanistice și este completat prin identificarea ca oportunitate în dezvoltarea zonei și în contextul municipiului Constanța prin Aviz de oportunitate nr. 13359/ 20.01.2023 eliberat de Primăria Constanța și CU nr. 2232/ 12.09.2025.</p> <p>Reglementarea profilului transversal al bulevardului Lăpușneanu nu face obiectul prezentei documentații. Locurile de parcare ce au fost luate în considerare la calculul necesarului sunt cele aferente zonei de reglementare a documentației de urbanism PUZ.</p> <p>Prezenta documentație PUZ ține cont de disfuncționalitățile existente în</p>



		<p>zonă, conform studii de fundamentare aferente PUZ și propune prin reglementare urbanistică remedierea lor, inclusiv crearea de noi locuri de parcare.</p> <p>Calculul necesarului de spații verzi este conform HCJ 152/2013 și respectă RGU. Se asigură suprafețele în proximitatea funcțiunilor pe care le deserveșc și sunt reprezentate în planșa Reglementări Urbanistice- A03. Se propune completarea plantațiilor de aliniament perimetral zonei studiate și asigurarea de locuri de joacă și terenuri de sport în proximitatea blocurilor de locuințe colective, eventual peste parcările acoperite conform studii de fundamentare aferente PUZ.</p> <p>Aprovizionarea spațiilor comerciale propuse este conformă cu actele normative în vigoare, asigurându-se -în mare parte- din alei, piețe, piațete ocazional carosabile destinate circulației pietonilor și vehiculelor autoutilitare de marfă, autospecialelor de intervenție, diminuându-se considerabil această disfuncționalitate în zonă, acolo unde a fost posibil.</p> <p>Prezenta documentație de urbanism PUZ asigură accese adecvate în imobilele propuse. Prin „accese pietonale,, se înțelege- căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care</p>
--	--	--



		<p>folosesc mijloace specifice de deplasare. Pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.</p> <hr/> <p>Prezenta documentație PUZ ține cont de disfuncționalitățile existente în zonă, conform studii de fundamentare aferente PUZ și propune prin reglementare urbanistică remedierea lor.</p>
71153 din data 23.03.2026 formulată de Codor Carolina	<p>Se prezintă următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Terenurile care au stat la baza inițierii PUZ-ului, nr. cadastral 237012, respectiv nr. cadastral 255549 in suprafata totala de 223 mp, avand in vedere amplasarea lor in teren (255549 - alee circulatie pietonala si 237012 - spatiu verde, chiar daca sunt incadrate ca si curti constructii) si dimensiunea lor redusa ar trebui sa fie supuse exproprierei.</li><li>-Daca totusi se decide continuare PUZ-ului, din punctul meu de vedere, propunerile facute in PUZ (parcari subterane/supraterane, alei de circulatie pietonala/auto, pasaj subteran str. Soveja, statii Kiss &amp; Go) trebuie corelate cu planurile de dezvoltare ale primariei. Propun ca in regulamentul de urbanism sa se mentioneze ca proiectele viitoare din UTR-urile si SUTR-urile mentionate in acest PUZ sa poata fi facute in baza unui Plan Urbanistic de Detaliu inainte de obtinerea unei Autorizatii de Construire. Mai ales in cazul parcarilor propuse dintre blocuri.</li><li>-Referitor la parcare din dreptul blocului LT3 va informez, ca asa cum este propusa in planul de reglementari:</li><li>-Constructia propusa in zona restransa dintre blocuri ar ingreuna mult circulatia, afectand calitatea vietii locatarilor. Nu</li></ul>	<p><b>R86578/08.04.2026</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Prezenta documentație PUZ ține cont de disfuncționalitățile existente în zonă, conform concluzii studii de fundamentare aferente PUZ pct. 2.3.2. din Memoriu de prezentare a PUZ și propune prin reglementare urbanistică remedierea lor, amintind: Studiu de fundamentare privind morfologia parcelarului in raport cu funcțiunile existente și propuse p.u.z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549. Concluzii.</li><li>- Avizarea/ aprobarea/ autorizarea edificării construcțiilor ce rezultă din prezenta documentație urbanistică PUZ se va supune normelor specifice în vigoare.</li></ul> <p>Conform acte normative în vigoare, prin prezenta documentație de urbanism PUZ se vor prelua reglementările conform Documentație Studiu de Fezabilitate „Edificare parcare publică supraetajată, zona Dacia, Bdul Tomis, zona Piața Tomis III,,,” aprobată de Consiliul Local Primăria Municipiului Constanta cu HCL 498/ 23.12.2025.</p>



	<p>este analizat corespunzator modul de acces in parcare si daca se va pastra si alee de circulatie la nivelul solului.</p> <p>-distanța de 5 (cinci) metri de la blocul LT3 pana la constructia propusa de proiect este extrem de mica, ceea ce va duce la un mare disconfort prin zgomot, noxe, trepidatii majore in timpul lucrarii.</p> <p>-Accesul ambulantelor si al masinilor de interventie urgenta va fi mult ingreunat, daca nu oprit, deoarece drumul de acces va fi mult ingustat pentru intrare/iesire din zona.</p> <p>-Puteti sa propuneti chiar terasa verde cu spatiu de joaca/ teren de sport.</p> <p>-Trebuie tinut cont in timpul construirii, ce va dura probabil destul de mult, proprietarii actuali de locuri de parcare unde vor putea parca</p> <p>-Care va fi statutul nostru si in ce conditii vom beneficia noi de locuri de parcare in noua parcare, parcare publica? Vom avea prioritate la inchirierea locurilor?</p>	
70786 din data 23.03.2026 formulată de Petre Mariana	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>Motivele contestației:</p> <p>1.Conform NORMELOR METODOLOGICE de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, memoriul general are următorul conținut-cadru:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente;</li><li>•soluțiile propuse pentru eliminarea sau diminuarea acestora.</li></ul> <p>Va rugam sa precizati:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•care sunt disfuncționalitățile constatate?</li><li>•care sunt disfuncționalitățile pe care le</li></ul>	<p><b>R86574/08.04.2026</b></p> <p>A1. Prezenta documentație PUZ ține cont de disfuncționalitățile existente în zonă, conform concluzii studii de fundamentare aferente PUZ pct. 2.3.2. din Memoriu de prezentare a PUZ și propune prin reglementare urbanistică remedierea lor, amintind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Direcții și modalități de transpunere în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549. Concluzii.</li><li>- Studiu de fundamentare privind morfologia parcelarului in raport cu</li></ul>



	<p>eliminati prin construirea celor doua spatii comerciale?</p> <p>2.Cele doua parcele pe care initiatoarea Ionescu Ioana dorește sa amplaseze cate o construcție - spatii comerciale, au suprafața de, aproximativ, 90mp respectiv 130mp.</p> <p>Dar, conform Hot, 525/1996, art.30(2):</p> <p>Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- suprafața minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;</li><li>-adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.</li><li>-Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).</li><li>-In plus, cele doua parcele sunt, in prezent, spatii verzi, chiar daca neingrijite.</li><li>- Conform HCL 113/2017, privind necesarul de parcaje, trebuie sa asigurati un nr. de locuri de parcare.</li><li>-Avizul de oportunitate nr. 13359 / 20.01.2023, prevede ca " locurile de parcare vor fi asigurate in limita proprietății, fara afectarea domeniului public ori a proprietăților invecinate".Referitor la acestea, va rugam sa precizati:</li><li>- exista o hotarare a Consiliului Local de schimbare a destinației terenului?</li><li>- care sunt amprenta la sol si suprafața utila a construcției si cate locuri de parcare amenajati pe lotul cu nr. cadastral 255549?</li><li>- ce suprafața de spațiu verde mențineți</li></ul>	<p>funcțiunile existente și propuse p.u.z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549. Concluzii.</p> <p>- Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549. Concluzii.</p> <p>- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind Funcțiunile existente in zona de studiu P.U.Z. în vederea modificărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. Cad. 255549. Concluzii .</p> <p>2. Scopul și obiectul prezentei documentații de Urbanism -PUZ este propus prin planșa de Reglementări Urbanistice și este completat prin identificarea ca oportunitate în dezvoltarea zonei și în contextul municipiului Constanța prin Aviz de oportunitate nr. 13359/ 20.01.2023 eliberat de Primăria Constanța și CU nr. 2232/ 12.09.2025 și ține cont de concluziile și propunerile studiilor de fundamentare a documentației urbanistice PUZ.</p> <p>Imobilul identificat cu nr. cadastral 237012, 255549 are categoria de folosință curți-construcții, conform extras CF actualizat, ce stă la baza elaborării PUZ.</p> <p>Imobilul identificat cu nr. cadastral 255549 are categoria de folosință curți-construcții și este proprietatea privată a inițiatorului prezentului PUZ, conform extras CF actualizat, ce stă la baza elaborării PUZ.</p> <p>În ceea ce privește parcajele în zona de reglementare a prezentului PUZ, zonă propusă conform Aviz de</p>
--	---	--



	<p>/creati pe cele doua lot</p> <p>3. Pentru zona studiată propuneți 3 parcuri subterane și supraterane.</p> <p>Va rugăm să precizați:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- există un studiu geotehnic, având în vedere ca se propun două etaje subsol?</li><li>- ați luat în calcul rețelele edilitare aflate în subsolul zonei studiate (alimentare cu apă, canalizare, termoficare, etc.)?</li><li>- ați analizat cum ar afecta săpăturile pentru 2S structura de rezistență a blocurilor LT3, LT6, LT7 și LT8?</li><li>- dar noxele, suplimentare celor existente, de la mașinile parcate în ferestrele etajelor inferioare ale blocurilor?</li></ul> <p>REFERITOR LA MODUL DE ÎNTOCMIRE A PUZ-ului</p> <p>1. Nu respecta reglementările în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismul;</p> <p>2. Planșa este întocmită folosind date eronate, fără legătură cu realitatea; considerăm intenționată această prezentare, având ca scop inducerea în eroare a factorilor decidenți. Exemplu: spațiile verzi, existente - desenate, sunt mult mai mari decât în teren; iar cele propuse, imposibil a se edifica, din lipsa spațiu - fizic.</p> <p>3. Scopul PUZ-ului nu este eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților, nici îmbunătățirea calității vieții, ci strict interesul inițiatorului de a construi. De altfel, toate cele propuse, cu excepția celor două clădiri, ar cădea în sarcina autorităților locale, care nu au în plan asemenea investiții.</p> <p>Concluzionând se constată:</p> <p>1. Neconcordanțe majore între documentația prezentată și situația reală din teren în cadrul dezbaterii publice din data de 16.03.2026, participării au</p>	<p>oportunitate nr. 13359/ 20.01.2023, s-a efectuat calculul necesarului de locuri de parcare în zonă în corelare cu HCL 113/2017 actualizată, privind „Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța,, respectându-le.</p> <p>Parcajele subterane și/ sau supraterane propuse sunt distribuite și dimensionate spațial conform identificării oportunităților puse la dispoziție atât de documentațiile în domeniu de același rang/ rang superior avizate/ aprobate cât și de viziunea de dezvoltare a țesutului urban existent actual în concordanță cu dinamica municipiului.</p> <p>Reglementările în ceea ce privește bilanțul teritorial pentru cele două loturi care au inițiat PUZ sunt cele aferente RLU, zona funcțională Lc și CE.</p> <p>3. Studiul geotehnic a fost întocmit pentru prezenta zonă de studiu și are concluzii și recomandări la faza PUZ. Soluția spațială propusă prin prezentul PUZ este rezultatul colajării documentațiilor de Urbanism și Amenajarea Teritoriului în vigoare pe zona mai sus menționată, a Ghidului de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, în vigoare, precum și condițiile impuse prin avizele/acordurile emise de instituțiile avizatoare, solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate eliberat.</p> <p>Conform actelor normative în vigoare, prin prezenta documentație de urbanism PUZ se vor prelua reglementările conform Documentație Studiu de Fezabilitate „Edificare parcare publică supraetajată, zona Dacia, Bdul Tomis, zona Piața Tomis III,,</p>
--	---	---



	<p>constatat existența unor diferențe semnificative între planurile urbanistice prezentate și realitatea existentă în teren, aspecte care pot conduce la reglementări eronate.</p> <p>2.Lipsa unei reflectări corecte a impactului asupra zonei</p> <p>Documentația nu evidențiază în mod realist impactul asupra vecinătăților (trafic, regim de înălțime, însorire, spații verzi, densitate), ceea ce poate afecta negativ calitatea vieții locuitorilor din zonă.</p> <p>3.Voința exprimată în cadrul consultării publice</p> <p>Menționez că, în cadrul dezbaterii publice organizate de Primăria Municipiului Constanța, toți participanții prezenți au exprimat în unanimitate un vot negativ față de propunerea analizată.</p> <p>4.Nerespectarea principiilor transparenței și consultării reale</p> <p>Deși procedura formală de consultare a fost îndeplinită, conținutul documentației nu reflectă observațiile și situația reală semnalată de cetățeni.</p> <p>Solicitări:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•Reanalizarea Certificatului de Oportunitate nr. 13359/20.01.2023;</li><li>•Verificarea în teren a situației reale și corelarea cu documentația urbanistică;</li><li>•Respingerea sau revizuirea documentației PUZ în forma actuală;</li><li>•Luarea în considerare a votului negativ exprimat în cadrul dezbaterii publice;</li><li>•Comunicarea în scris a modului de soluționare a prezentei contestații.</li></ul> <p>În drept, îmi întemeiez contestația pe prevederile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;</li></ul>	<p>aprobată de Consiliul Local Primăria Municipiului Constanța cu HCL 498/23.12.2025.</p> <p>Amenajările, construcțiile și instalațiile aferente se vor realiza numai în baza unor proiecte de specialitate întocmite cu respectarea legislației specifice în vigoare și a documentelor cu caracter normativ și directiv care se vor aviza potrivit legii.</p> <p>B. Presentul PUZ respectă actele normative în vigoare. Prin prezentul PUZ rezultă că amplasamentul este judicios ocupat, drept pentru care se propune spre avizare prezenta documentație la faza PUZ, investiția fiind una oportună pentru dezvoltarea durabilă, potențarea zonei și sporirea fondului construit specific mediului urban în municipiul Constanța</p>
--	---	--



	<ul style="list-style-type: none"><li>•Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;</li><li>•Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.</li></ul>	
70778 din data 23.03.2026 formulata de Petre Alexandru	Solicitarea este identică cu cea formulată de către Petre Mariana prin adresa nr. 70786 din data 23.03.2026, mai sus menționată.	<b>R86572/08.04.2026</b>  Răspunsul elaboratorului PUZ este identic cu cel formulat mai sus pentru Petre Mariana.
70732 din data 23.03.2026 formulata de Florentina Voicu	Solicitarea este identică cu cea formulată de către Petre Mariana prin adresa nr. 70786 din data 23.03.2026, mai sus menționată.	<b>R86569/08.04.2026</b>  Răspunsul elaboratorului PUZ este identic cu cel formulat mai sus pentru Petre Mariana.
70499 din data 23.03.2026 formulată de Marian Surdu	Se prezintă următoarele:  1.Prezentarea falsă a situației existente. În Secțiunea II, punctul 2.4.1., alin. (6), pagina 11, se afirmă că bulevardul Lăpușneanu permite parcare vehiculelor de-a lungul bordurilor. Această informație este falsă și induce în eroare cititorul, sugerând existența unor locuri de parcare inexistente. În realitate, zona este deja suprasaturată, iar locuitorii așteaptă de peste 3 ani atribuirea unui loc de parcare plătit, în timp ce reprezentanții băncii Raiffeisen au obținut locuri de parcare în timp scurt.  2.Supraestimarea suprafețelor de spații verzi În Secțiunea II, punctul 2.7.2., alin. (12), pagina 20, se menționează o suprafață de 39.525 mp de spații verzi raportată la un număr „estimat” de locuitori. Solicit clarificarea motivului pentru care se folosește o estimare, deși Registrul Local al Spațiilor Verzi conține date exacte. În condițiile în care municipiul nu atinge minimul legal de 26	<b>R86566/08.04.2026</b>  1.Răspuns - În ceea ce privește parcajele în zona de reglementare a prezentului PUZ, zonă propusă conform Aviz de oportunitate nr. 13359/ 20.01.2023, s-a efectuat calculul necesarului de locuri de parcare în zonă în corelare cu HCL 113/2017 actualizată, privind „Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța,, respectându-le.  Prezenta documentație PUZ ține cont de disfuncționalitățile existente în zonă, conform studii de fundamentare aferente PUZ și propune prin reglementare urbanistică remediarea lor.  2.Răspuns - Calculul necesarului de spații verzi este conform HCJ 152/2013 și respectă RGU. Se



	<p>mp/locuitor, prezentarea unui calcul de 28 mp/locuitor este nerealistă și înșelătoare.</p> <p>3.Retragere neconforme și periculoase În Secțiunea III, Art. 6, alin. (2) și (3), pagina 24, se propun retrageri laterale și posterioare de 0,00 m pentru imobilele cu numere cadastrale 237012 și 255549. Acestea pun în pericol pietonii și clienții viitoarelor spații comerciale. Există deja exemple negative în zonă, precum clădirea de pe alea de acces dinspre strada Soveja către parcare magazinului Alfa Beta, unde lipsa retragerilor generează riscuri permanente de accidentare.</p> <p>4. Dimensiuni nereale ale carosabilului În Art. 8, alin. (1) și (2), sunt prezentate dimensiuni ale carosabilului care nu corespund realității. În planșe sunt incluse trotuarele în calcul, ceea ce duce la valori false (5 m și 7,88 m), în timp ce măsurătorile reale sunt de 3,5 m și 4,5 m.</p> <p>5.Lipsa toaletelor publice și degradarea zonei Zona Tomis III nu dispune de suficiente toalete publice raportat la traficul pietonal intens. Deși există două toalete cu plată, realitatea arată numeroase zone folosite impropriu, generând disconfort și mirosuri greu de suportat.</p> <p>6.Neprotejarea spațiilor verzi existente Terenul cu numărul cadastral 237012, având destinația de spațiu verde, nu a fost împrejmuit pentru a preveni utilizarea sa ca parcare, deși Primăria instalează stâlpișori în numeroase alte zone ale orașului. Această neintervenție a permis degradarea spațiului verde.</p> <p>7.Impact negativ asupra circulației Aprovizionarea viitoarelor spații comerciale va bloca circulația, fenomen deja prezent în cazul barului din zonă. Implementarea unor sensuri unice fără analiză coerentă a generat blocaje pe alea care leagă bulevardele Lăpușeanu și Tomis, singura cale de ieșire spre</p>	<p>asigură suprafețele în proximitatea funcțiilor pe care le deservește și sunt reprezentate în planșa Reglementări Urbanistice- A03. Se propune completarea plantațiilor de aliniament perimetral zonei studiate și asigurarea de locuri de joacă și terenuri de sport în proximitatea blocurilor de locuințe colective, eventual peste parcurile acoperite conform studii de fundamentare aferente PUZ.</p> <p>Suprafața spațiilor verzi propusă este raportată la numărul „estimat” de locuitori deoarece numărul și conformarea unităților locative din zonă este estimată, neexistând încă o evidență clară cu acces public, în acest sens.</p> <p>3.Răspuns - Prezenta documentație de urbanism PUZ asigură accese adecvate în imobilele propuse. Prin „accese pietonale,, se înțelege- căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.</p> <p>4.Răspuns - Profilele transversale de circulație carosabilă și pietonală se reprezintă și conformează în concordanță cu actele normative în</p>
--	---	--



	<p>Tomis și Soveja. La orele de vârf, se formează coloane de vehicule pe aproximativ 100 m, până în dreptul blocului LT7.</p> <p>8.Lipsa necesității unor noi spații comerciale</p> <p>Există deja spații comerciale neocupate în zonă, ceea ce demonstrează lipsa unei cereri reale. Construirea altor două spații comerciale în detrimentul spațiilor verzi nu aduce beneficii comunității și accentuează problemele existente.</p> <p>Concluzie</p> <p>Având în vedere toate aspectele prezentate, consider că proiectul de PUZ nu aduce nicio îmbunătățire zonei, ci dimpotrivă, agravează problemele de trafic, siguranță, mediu și calitate a vieții. Vă solicit respingerea proiectului în forma actuală și revizuirea documentației pe baza realității din teren.</p>	<p>vigoare.</p> <p>5.Răspuns -Prezenta documentație de urbanism PUZ ține cont de disfuncționalitățile existente în zonă, conform studii de fundamentare aferente PUZ și propune prin reglementare urbanistică remedierea lor.</p> <p>6.Răspuns - Imobilul identificat cu nr. cadastral 237012 are categoria de folosință curți-construcții, conform extras CF actualizat, ce stă la baza elaborării PUZ.</p> <p>7.Răspuns - Aprovizionarea spațiilor comerciale propuse este conformă cu actele normative în vigoare, asigurându- se -în mare parte- din alei, piețe, piațete ocazional carosabile destinate circulației pietonilor și vehiculelor autoutilitare de marfă, autospecialelor de intervenție, diminuându-se considerabil această disfuncționalitate în zonă, acolo unde a fost posibil.</p> <p>8.Răspuns - Soluția spațială propusă prin prezentul PUZ este rezultatul colaționării documentațiilor de Urbansim și Amenajarea Teritoriului în vigoare pentru zona mai sus menționată, a Ghidului de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, în vigoare ș.a.</p> <p>Calculul necesarului de spații verzi este conform HCJ 152/2013 și respectă RGU. Se asigură suprafețele în proximitatea funcțiunilor pe care le deserveșc și sunt reprezentate în planșa Reglenmentări Urbanistice- A03.</p> <p><b>Concluzie</b></p> <p>Prin prezenta soluție propusă prin</p>
--	---	--



		documentația de urbanism PUZ rezultă că amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi în zonă, drept pentru care prezenta documentație se propune spre avizare de către instituțiile/ autoritățile menționate în Certificatul de Urbanism și aprobarea în Consiliul Local investitia fiind una oportună pentru dezvoltarea durabilă, potențarea zonei specifică mediului urban in municipiul Constanța.
70422 din data 22.03.2026 formulata de Filip Alexandru	Solicitarea este identică cu cea formulată de către Sorin Simionov prin adresa nr. 71416 din data 24.03.2026, mai sus menționată	<b>R86563/08.04.2026</b> Răspunsul elaboratorului PUZ este identic cu cel formulat mai sus pentru Sorin Simionov prin adresa nr. <b>R86584/08.04.2026</b>
7044 din data 22.03.2026 formulată de Hampu Viorel	Se prezintă următoarele:  Pentru zona delimitată de bd. Alexandru Lăpusneanu - Biserica Romano-Catolică Padre Pio unde se află poziționat si imobilul teren detinut în suprafață de 206 mp identificat cu nr. cad. 215124, având adresa bdul. Alexandru Lăpusneanu, nr. 161B. <i>„Din perspectiva dotărilor de tip L - locuire colectivă cât și CE - zonă comercială și de servicii, echipamente publice atât la nivelul zonei de studiu cât și în proximitatea sa sunt identificate o serie de astfel de dotări. Este identificat un număr de mai multe imobile unită/i de spații de locuire, cu un număr variat de spații de locuire, mai multe dintre acestea fiind situate în interiorul limitei arealului studiat. De asemenea, sunt identificate spații de servicii de restaurant, cafenele și baruri în proximitatea zonei de studiu, și alte spații de cult. ”</i> - Pentru zona respectivă vă rugăm să țineți cont de faptul că avem reglementări destul de generoase prin aprobarea HCLM nr. 142 Z2005, HCLM nr. 449 /2001 cu un POT max aprobat - 90 %, CUT max - 5,16 și Rh max S+P+3E respectiv Hrnaxim = 16 metri;	<b>R86564/08.04.2026</b>  Scopul și obiectul prezentei documentații de Urbanism -PUZ este propus prin planșa de Reglementări Urbanistice și este completat prin identificarea ca oportunitate în dezvoltarea zonei și în contextul municipiului Constanța prin Aviz de oportunitate nr. 13359/ 20.01.2023 eliberat de Primăria Constanța și CU nr. 2232/ 12.09.2025. Soluția spațială propusă prin prezentul PUZ este rezultatul colacionării documentațiilor de Urbansim și Amenajarea Teritoriului în vigoare pentru zona mai sus menționată, a Ghidului de Regenerare Urbană a Cartierelor Comuniste Constanța, în vigoare, ș.a. Pentru imobilul cu nr. cadastral 215124, 242400 se vor propun spre reglementările aferente zonei funcționale CE , adiacente. Prezenta documentatie PUZ ține cont de disfuncționalitățile existente în zonă, conform studii de fundamentare aferente PUZ si propune prin reglementare urbanistica remediarea lor.



Trebuie menținute aceste reglementări pe toată zona UTR2-CE cu Propuneri de reglementare SUTR-Lc3 - P+4+5 zonă locuințe colective - 13.584 mp + 206 mp + 200 mp spre Biserica Romano-Catolică Padre Pio, deoarece este o zonă foarte întinsă și ar consolida o zonă specială care să armonizeze cu zona de Centru a zonei studiate cu Spații comerciale Tomis 3 AMEAI, pe viitor.

-Indicatori urbanistici: POT, CUT

- POT max 90%

- CUT max = 5,16 mp adc/mp teren

- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 16 metri, RH max P+4

- Totodată elementele de arhitectură ale unor noi construcții vor îmbrăca și vor distinge zona - din bulevardul Alexandru Lăpușneanu rezultând o simetrie cu ansamblul deja existent în zona aceasta - bdul. Alexandru Lăpușneanu spre intersecția cu bd. Soveja,

- Traficul permite dezvoltarea unor asemenea investiții fiind la dispoziție și parcurile publice care se pot transforma în parcări subterane și supraterane, permițând accesul facil în zona studiată.

., Anul 2005 - se remarcă prin apariția primei actualizări privind modificări ale reglementărilor și indicilor urbanistici prin HCLM nr. 142/07.04.2005.

Cu privire la aceste consolidări /modificări, opinia noastră este că vin în întâmpinarea dezvoltării zonei respective, drept pentru care aceste consolidările /modificări vor fi mai consistente prin investiții private, bugetul municipalității nefiind afectat, ba mai mult venindu-se cu un aport consistent prin colectarea de taxe și impozite. Impactul de dezvoltare a zonei pentru care depunem prezentele observații fiind unul semnificativ cu raportare la colectarea de taxe provenite din emiterea de acte administrative.

Prevederile PUZ aprobat prin HCLM nr. 142 /07.04.2005 pentru zona din care face parte și imobilul teren proprietatea mea sunt:



	<p>Utilizări admise - Zona - locuințe colective cu parterul destinat funcțiunilor comerciale și serviciilor; Înălțime maximă admisă - Zona SUTR-Lc3 - înălțimea maximă admisă este P+4E+5, respectiv Hmaxim = 20,00metri. Procent maxim de ocupare a terenului - P.O.T. max =90%; Coeficient maxim de utilizare a terenului - Zona SUTR-Lc3 - C.U.T. max = 3,00. Consider, că zona va deveni una foarte specială în condițiile în care se mențin reglementările urbanistice HCLM nr. 142 /07.04.2005 și având în vedere că imobilul teren se află cu deschidere în bdul. Alexandru Lăpușneanu; Sper să țineti cont de opinia mea și să studiați în profunzime prin metode ale analizei SWOT prin care să evidențiați avantajele aplicării acestor reglementări urbanistice, toate acestea pentru dezvoltarea orașului, atragerea de investiții și creșterea nivelului de confort al populației.</p>	
<p>65061 din data 17.03.2026 formulată de Miron Antonio Rafael</p>	<p>Se prezintă următoarele: In calitate de Președinte al Asociației de Proprietari 760, formulează prezenta contestație împotriva Avizului de Oportunitate, nr. 13359 din data de 20.01.2023. Motivele contestației: Construirea parcării subterane P6, din vecinătatea blocurilor LT2, LT3 și LT4, va afecta grav comunitatea astfel: Creșterea poluării datorate numărul mare de autovehicule care vor tranzita zona; Reducerea semnificativă a spațiului verde; Afectarea structurilor de rezistență a blocurilor mai sus menționate; Lipsirea de utilități (apa) datorate modificărilor traseelor de conducte; Subdimensionarea rețelei electrice in zona datorată construirii parcării subterane; Acces limitat pentru servicile de</p>	<p><b>R87804/08.04.2026</b> Conform acte normative în vigoare, prin prezenta documentație de urbanism PUZ se vor prelua reglementările conform Documentație Studiu de Fezabilitate „Edificare parcare publică supraetajată, zona Dacia, Bdul Tomis, zona Piața Tomis III,,,”, aprobată de Consiliul Local Primăria Municipiului Constanta cu HCL 498/23.12.2025.</p>



	intervenție (ambulanta, pompieri) in urma îngustării căilor de trafic; Majoritatea proprietarilor din blocul LT2, NU DORESC construirea acestei parcări din motivele enumerate mai sus.	
--	--	--

**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