



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal "Introducere teren în intravilan pentru dezvoltare ansamblu rezidențial"**

**INITIATOR: ZVARCOLESCU SORIN – BOGDAN.**

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

#### **Etapa pregătitoare**

În data de 13.11.2025 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "Introducere teren în intravilan pentru dezvoltare ansamblu rezidențial", depunând anunțul de intenție nr.259104 din data 13.11.2025, 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 (13.11.2025-19.11.2025), conform solicitării nr.259117 din data de 13.11.2025.

#### **Etapa de elaborare a propunerilor**

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 130381 din data de 29.05.2026, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 130401 din data 29.05.2026 pentru o perioadă de 25 zile (29.05.2026 – 23.06.2026), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

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



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

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

Au fost transmise 32 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. 126059/26.05.2026, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T53119/28.05.2026.

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

La dezbaterile publice programate în data de 18.06.2026, interval orar 11<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, au fost prezenți: 1 reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, 3 reprezentanți Primăria municipiului Constanța, 1 reprezentant elaborator Arh. Urb. Cristescu Razvan, 7 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 122277/21.05.2026.

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

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



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

Sesizările primite în perioada consultării publicului au fost înaintate prin e-mail către ROW STUDIO 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. Cristescu Răzvan, 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>Răspunsul elaboratorului PUZ – ROW STUDIO SRL</b>
S503 din data 27.01.2026 formulată de Ali Bairam	Se prezintă următoarele:  Proprietarul suprafeței de teren parcela A648/8 lot 40 Tarla 69 cu NC 104292 în suprafața de 1411 mp. dorește să aducă obiecțiuni privind PUZ-ul inițiat de domnul Zvarcolescu Sorin Bogdan privind reglementări urbanistice propuse pentru zona delimitată de strada Topasca, strada Crisului, drumul de exploatare DE651, drum de exploatare DE657 și parcela A648/4. Mentionează că dorește ca terenul pe care îl deține în proprietate să rămână în forma actuală extravilan agricol deoarece există un adăpost pentru animale (câini) pentru care a plătit o contravenție conform unui proces verbal de sancționare și contravenție pentru care a depus în mai multe rânduri documentație pentru intrare în legalitate.	R160359/03.07.2026  Terenul petentului Ali Bairam, identificat cu nr. cadastral 213615 / nr. cadastral vechi 104292, în suprafață de 1.411 mp, este situat în extravilanul municipiului Constanța, categoria de folosință arabil, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 170960/02.07.2026.  Terenul se află în zona de studiu stabilită de Primăria Municipiului Constanța prin Avizul de Oportunitate, zonă care face obiectul unei analize urbanistice unitare prin prezenta documentație PUZ. Scopul documentației este reglementarea coerentă a unui teritoriu aflat în proces de dezvoltare, nu menținerea unor situații punctuale neconforme cu direcția de dezvoltare stabilită prin documentațiile urbanistice



		<p>aprobate.</p> <p>Conform PUG Municipiul Constanța, terenul este încadrat în zona EX1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare etc. Această încadrare indică o direcție de dezvoltare urbană viitoare, cu funcțiuni compatibile cu extinderea și structurarea zonei, în special în relație cu locuirea, echipamentele publice și activitățile compatibile cu mediul urban.</p> <p>Funcțiunea invocată de petent, respectiv adăpost pentru animale/cai, nu este compatibilă cu zona de reglementare EX1 și nu se regăsește între funcțiunile admise prin PUG Municipiul Constanța pentru această zonă. În plus, construcțiile menționate de petent sunt construcții realizate fără autorizație, aspect confirmat chiar prin existența procesului-verbal de contravenție invocată în sesizare.</p> <p>Din punct de vedere urbanistic, acest aspect tranșează incompatibilitatea situației existente cu reglementările aplicabile: construcțiile realizate fără autorizație, utilizate ca adăpost pentru animale, nu respectă funcțiunile admise prin PUG și nu pot fi considerate compatibile cu direcția de dezvoltare urbană a zonei. Totodată, o asemenea utilizare nu se încadrează în logica normelor de igienă și sănătate publică aplicabile mediului de viață al populației, în special în raport cu vecinătatea funcțiunilor de locuire într-o zonă urbană sau urbanizabilă. Normele de igienă și sănătate publică aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, sunt obligatorii pentru unitățile publice și</p>
--	--	---



		<p>private, precum și pentru întreaga populație.</p> <p>Prin urmare, procesul-verbal de contravenție nu poate fi interpretat ca argument în favoarea menținerii situației existente, ci dimpotrivă, confirmă existența unei situații neconforme, atât sub aspectul regimului de autorizare, cât și sub aspectul compatibilității funcționale cu prevederile PUG Municipiul Constanța. Plata amenzii contravenționale nu modifică regimul urbanistic al terenului, nu ține loc de autorizație de construire și nu creează automat premisele intrării în legalitate.</p> <p>Intrarea în legalitate poate fi analizată numai în raport cu reglementările urbanistice aprobate, cu funcțiunile admise, cu cerințele de igienă și sănătate publică și cu legislația specifică în vigoare. Or, în cazul de față, construcțiile și utilizarea invocate de petent nu se încadrează în funcțiunile admise pentru zona EX1 și nu sunt compatibile cu vecinătatea funcțiunilor de locuire propuse/analizate în cadrul PUZ.</p> <p>În consecință, solicitarea de menținere a terenului în forma actuală, exclusiv pentru păstrarea unei utilizări neconforme, nu poate fi reținută. Documentația PUZ urmărește reglementarea coerentă a întregii zone de studiu stabilite prin Avizul de Oportunitate, iar terenul petentului face parte din această zonă de analiză.</p>
23147 din data 02.02.2026 formulată de Ali Cenghiz	Se prezintă următoarele: Proprietarul suprafeței de teren parcela A648/8 Lot40 Tarla 69 cu NC 104292 în suprafața de 1411 mp, prezintă obiecțiuni privind PUZ-ul inițiat de domnul Zvarcolescu Sorin Bogdan privind reglementări urbanistice	<b>R60361/03.07.2026</b> Petentul ALI CENGHIZ invocă în mod eronat calitatea de proprietar al imobilului identificat prin nr. cadastral vechi 104292, suprafață 1.411 mp. Conform Extrasului de



	<p>propușe pentru zona delimitată de strada Topasca, strada Crisului, drumul de exploatare DE651, drum de exploatare DE657 și parcela A648/4. Menționează ca dorește ca terenul pe care îl deține în proprietate să rămână în forma actuală extravilan agricol deoarece există un adăpost pentru animale ( cai ) pentru care a plătit o contravenție conform unui proces verbal de sancționare și contravenție pentru care a depus în mai multe rânduri documentație pentru intrare în legalitate.</p>	<p>Carte Funciară pentru informare nr. 170960/02.07.2026, imobilul este înscris în CF nr. 213615 Constanța, iar proprietar intabulat în cotă de 1/1 este ALI BAIRAM, bun propriu, nu ALI CENGHIZ.</p> <p>Pe cale de consecință, petentul nu face dovada niciunei calități juridice asupra terenului indicat și nu poate formula solicitări privind menținerea acestuia în regimul actual ori excluderea sa din reglementările PUZ în calitate de proprietar. Sesizarea se respinge ca neîntemeiată și formulată de o persoană fără calitate dovedită asupra imobilului indicat.</p>
<p>142696 din data 15.06.2026 formulată de Godin Andreea Alexandra</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>În fapt, prin documentația PUZ propusă, pe terenul aflat în proprietate a fost desenată o cale de circulație carosabilă și pietonală cu o lățime de aproximativ 8 metri.</p> <p>Obiecțiune principală - afectarea dreptului de proprietate prin transformarea terenului în drum de acces.</p> <p>Documentația PUZ prevede rezervarea de culoare pentru circulații rutiere și utilități, inclusiv pentru străzile Topasca/Tisei, Crisului, DE 651, DE 647 și pentru străzile interioare FN1-FN8, FN1'-FN3', afirmând că aceste măsuri „nu produc în prezenta fază efecte juridice asupra regimului juridic al terenurilor și nu instituie obligații pentru proprietari” (pag.173).</p> <p>În planșa U-03 însă, terenurile sunt trasate concret ca „circulație carosabilă/pietonală” și „profil stradal propus”, inclusiv pe suprafețe marcate ca „proprietate privată”.</p> <p>În secțiunile de profil apar lățimi de 10,00 m și 8,00 m (carosabil/pietonal), însoțite de marcaje „pietonal” și „pista biciclete”, tot pe „proprietate privată”. RLU precizează și străzi de categoria a IV-a cu profil de 8 m (FN1'-FN3') rezervate în interiorul zonei de studiu</p> <p>În realitate, prin PUZ-ul propus se creează de facto o servitute de trecere și un drum de acces pentru ansamblu, contrar</p>	<p><b>R157743/01.07.2026</b></p> <p>Urmare a obiecțiunilor/observațiilor formulate cu privire la documentația PUZ, transmitem următorul punct de vedere:</p> <p>Observație formulată: „În fapt, prin documentația PUZ propusă, pe terenul aflat în proprietatea mea a fost desenată o cale de circulație carosabilă și pietonală cu o lățime de aproximativ 8 metri.”</p> <p>Răspuns: În urma verificării documentației PUZ și a planșei U-03 - Reglementări urbanistice, rezultă că profilul stradal propus este configurat exclusiv pe terenul inițiatorului PUZ, fără suprapunere peste imobilul identificat cu număr cadastral 229674, înscris în Cartea Funciară nr. 229674, în suprafață de 4.167 mp, și fără afectarea proprietății dvs.</p> <p>Observație formulată: „Documentația PUZ prevede rezervarea de culoare pentru</p>



	<p>afirmației că nu se instituie obligații.</p> <p>Însă documentația afirmă că rezervarea culoarelor pentru circulații „nu produce în prezenta fază efecte juridice [...] și nu instituie obligații pentru proprietari” — ceea ce face incoerentă proiectarea concretă a profilului pe teren privat.</p> <p>Obiecțiune privind lipsa procedurii de utilitate publică și a despăgubirilor. Rezervarea culoarelor pentru „obiective de utilitate publică” (profiluri stradale și utilități) este asumată explicit (pag.17), dar PUZ.ul nu prevede nici procedura de declarare a utilității publice, nici expropriere cu despăgubire sau constituirea unei servituți convenționale pentru terenul proprietatea mea.</p> <p>Utilizarea terenului ca drum de acces la alte proprietăți din ansamblu presupune fie expropriere, fie un act de dispoziție al subsemnatei și NU poate fi impusă unilateral printr-un PUZ.</p> <p>Obiecțiune privind caracterul disproporționat al sarcinii și contradictoriu cu propriile reguli.</p> <p>RLU prevede că accesurile carosabile pentru toate parcelele „se vor realiza din străzile existente/propuse” și că accesul este permis numai din circulații amenajate „fără afectarea domeniului public” (pag.12)</p> <p>Însă drumul de acces/străzile din cadrul al ansamblului sunt proiectate și peste terenul proprietatea mea, ceea ce devine o sarcină disproporționată suportată de către un proprietar, în vreme ce PUZ.ul declară că etapele ulterioare nu conferă drept de construire și nu produc efecte juridice până la aprobări ulterioare.</p> <p>Această contradicție (drum de acces trasat concret + afirmația că nu se produc efecte juridice și nu se instituie obligații) considerăm că justifică revizuirea soluției de circulație.</p> <p>Folosirea preponderentă a terenului proprietatea mea drept „drum de acces” pentru ansamblu ar transfera o sarcină publică disproporționată pe o proprietate privată, deși documentația admite doar rezervări fără obligații actuale pentru proprietari.</p> <p>Prin retragerea unei suprafețe de aproximativ 8 metri din totalul de 14,83 metri lățime, face ca restul de teren rămas,</p>	<p>circulații rutiere și utilități, inclusiv pentru străzile Topasca/Tisei, Crisului, DE 651, DE 647 și pentru străzile interioare FN1-FN8, FN1'-FN3', afirmând că aceste măsuri „nu produc în prezenta fază efecte juridice asupra regimului juridic al terenurilor și nu instituie obligații pentru proprietari” (pag.173).”</p> <p>Răspuns: Rezervarea unor culoare pentru circulații și utilități în cadrul documentației de urbanism reprezintă instituirea unor zone cu caracter non aedificandi, având rolul de a asigura coerența viitoarelor circulații, a accesurilor și a rețelilor edilitare necesare dezvoltării zonei. În raport cu imobilul identificat cu număr cadastral 229674, această reglementare are caracter urbanistic de coordonare la nivelul zonei studiate și nu susține concluzia afectării concrete a proprietății dvs.</p> <p>Observație formulată: „În planșa U-03 însă, terenurile sunt trasate concret ca „circulație carosabilă/pietonală” și „profil stradal propus”, inclusiv pe suprafețe marcate ca „proprietate privată”.”</p> <p>Răspuns: Planșa U-03 - Reglementări urbanistice nu reprezintă profilul stradal propus peste imobilul aflat în proprietatea dvs., identificat cu număr cadastral 229674, în suprafață de 4.167 mp, acesta fiind configurat exclusiv pe terenul inițiatorului PUZ. Reprezentarea culoarelor rezervate trebuie citită în logica reglementării urbanistice de ansamblu, nu ca afectare individuală a imobilului dvs.</p> <p>Observație formulată:</p>
--	--	---



	<p>de aproximativ 7 metri lățime să devină complet neconstruibil și inutilizabil. În concluzie, vă solicităm:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Respingerea propunerii PUZ-ului în actuala configurație și impunerea inițiatorului la reconfigurarea rețelei de drumuri exclusiv pe terenul aflat în proprietatea mea sau la limita proprietății, fără a fi afectată viabilitatea terenului meu.</li><li>2. Eliminarea trasării profilului de cca. 8 m (P/U-03: „8.00”) peste parcela mea și menținerea destinației actuale până la expropriere cu despăgubiri sau constituirea unei servituți convenționale valabile.</li><li>3. Consacrarea expresă în RLU că rezervările nu instituie drept de folosință publică și nu grevează proprietatea fără procedură legală (expropriere/act convențional)</li><li>4. Reconfigurarea acceselor ansamblului astfel încât să se asigure din străzile existente/propuse, fără sarcini unilaterale pe terenul meu</li></ol>	<p>„În secțiunile de profil apar lățimi de 10,00 m și 8,00 m (carosabil/pietonal), însoțite de marcaje „pietonal” și „pista biciclete”, tot pe „proprietate privată”. RLU precizează și străzi de categoria a IV-a cu profil de 8 m (FN1'-FN3') rezervate în interiorul zonei de studiu.”</p> <p>Răspuns: Secțiunile de profil și reprezentările aferente din documentația PUZ au caracter de reglementare urbanistică și de organizare a unei dezvoltări viitoare. În ceea ce privește imobilul identificat cu număr cadastral 229674, profilul stradal menționat în observații nu se suprapune peste acesta și nu determină afectarea dreptului dvs. de proprietate.</p> <p>Observație formulată: „În realitate, prin PUZ-ul propus se creează de facto o servitute de trecere și un drum de acces pentru ansamblu, contrar afirmației că nu se instituie obligații.”</p> <p>Răspuns: Documentația PUZ nu transformă terenul identificat cu număr cadastral 229674 în drum de acces pentru ansamblu. În raport cu proprietatea dvs., profilul stradal propus nu se suprapune peste imobilul menționat, nu determină afectarea acestuia și nu susține concluzia creării unei servituți de trecere „de facto”.</p> <p>Observație formulată: „Utilizarea terenului ca drum de acces la alte proprietăți din ansamblu presupune fie expropriere, fie un act de dispoziție al subsemnatei și NU poate fi impusă unilateral printr-un PUZ.”</p>
--	--	---



		<p>Răspuns: Această susținere pornește de la premisa utilizării efective a terenului dvs. ca drum de acces pentru alte proprietăți, premisă care nu se regăsește în documentația PUZ în raport cu imobilul identificat cu număr cadastral 229674. Profilul stradal propus nu se suprapune peste proprietatea dvs. și nu determină afectarea acesteia, motiv pentru care invocarea exproprierii sau a constituirii unei servituți convenționale nu este incidentă în raport cu imobilul dvs. Decizia exproprierii poate fi luată doar de autoritatea publică, care va aprecia asupra oportunității măsurii, persoana vătămată având posibilitatea de a contesta măsura la acel moment.</p> <p>Observație formulată: „Însă drumul de acces/străzile din cadrul al ansamblului sunt proiectate și peste terenul proprietatea mea, ceea ce devine o sarcină disproporționată suportată de către un proprietar, în vreme ce PUZ.ul declară că etapele ulterioare nu conferă drept de construire și nu produc efecte juridice până la aprobări ulterioare.”</p> <p>Răspuns: Profilul stradal indicat în documentația PUZ nu se suprapune peste imobilul identificat cu număr cadastral 229674 și nu afectează parcela dvs.</p> <p>Planșa U-03 - Reglementări urbanistice indică profilul stradal propus ca fiind configurat exclusiv pe terenul inițiatorului PUZ, fără utilizarea terenului dvs. ca suport pentru circulația propusă. În consecință, nu se poate reține existența unei sarcini disproporționate asupra proprietății</p>
--	--	--



		<p>dvs.</p> <p>Observație formulată: „Folosirea preponderentă a terenului proprietatea mea drept „drum de acces” pentru ansamblu ar transfera o sarcină publică disproporționată pe o proprietate privată, deși documentația admite doar rezervări fără obligații actuale pentru proprietari.”</p> <p>Răspuns: Documentația PUZ nu prevede folosirea terenului proprietatea dvs. drept drum de acces pentru ansamblu, iar profilul stradal propus nu se suprapune peste imobilul identificat cu număr cadastral 229674.</p> <p>Astfel, documentația PUZ urmărește o reglementare coerentă, echilibrată și etapizată a zonei, fără instituirea unor sarcini unilaterale asupra proprietății dvs.</p> <p>Observație formulată: „Prin retragerea unei suprafețe de aproximativ 8 metri din totalul de 14,83 metri lățime, face ca restul de teren rămas, de aproximativ 7 metri lățime să devină complet neconstruibil și inutilizabil.”</p> <p>Răspuns: Profilul stradal menționat în observații nu se suprapune peste proprietatea dvs. și nu determină retragerea unei suprafețe din terenul dvs. pentru realizarea unui drum de acces. Prin urmare, nu se poate reține că documentația PUZ ar transforma terenul dvs. într-un teren neconstruibil sau inutilizabil prin afectarea acestuia cu profilul stradal menționat. Eventuala valorificare urbanistică a imobilului dvs. trebuie analizată</p>
--	--	---



		<p>distinct, în raport cu geometria proprie a terenului, relațiile față de vecinătăți, accesibilitatea și reglementările urbanistice aplicabile.</p> <p>Observație formulată: „Respingerea propunerii PUZ.ului în actuala configurație și impunerea inițiatorului la reconfigurarea rețelei de drumuri exclusiv pe terenul aflat în proprietatea mea sau la limita proprietății, fără a fi afectată viabilitatea terenului meu.”</p> <p>Răspuns: Solicitarea de respingere a documentației PUZ nu este justificată în raport cu imobilul identificat cu număr cadastral 229674, întrucât profilul stradal propus nu se suprapune peste proprietatea dvs. și nu determină afectarea acesteia. Documentația PUZ reglementează o soluție urbanistică de ansamblu, iar în raport cu proprietatea dvs. nu rezultă afectarea directă invocată prin observațiile formulate.</p> <p>Observație formulată: „Eliminarea trasării profilului de cca. 8 m (P/U-03: „8.00”) peste parcela mea și menținerea destinației actuale până la expropriere cu despăgubiri sau constituirea unei servituți convenționale valabile.”</p> <p>Răspuns: Solicitarea este lipsită de obiect în raport cu imobilul identificat cu număr cadastral 229674, întrucât profilul stradal indicat în documentația PUZ nu se suprapune peste parcela dvs. și nu afectează proprietatea dvs. Planșa U-03 - Reglementări urbanistice indică profilul stradal propus ca fiind configurat exclusiv pe terenul inițiatorului PUZ, cu circulație carosabilă și trotuare aferente.</p>
--	--	---



		<p>Rezervarea unor culoare pentru circulații și utilități în cadrul unei documentații de urbanism are caracter de reglementare urbanistică, prin instituirea unor zone non aedificandi necesare coordonării dezvoltării viitoare a zonei.</p> <p>Menționăm, de asemenea, că anterior formulării prezentelor obiecțiuni, v-ați manifestat interesul de participare la procesul de elaborare a PUZ, solicitând o cotație pentru lotizarea terenului aflat în proprietate, însă ulterior nu a mai dat curs corespondenței și nu a transmis o opțiune fermă de integrare a terenului în soluția urbanistică propusă. În acest sens, am apreciat că doriți ca terenul dvs. să fie exploatat în continuare în scop agricol, PUZ-ul propus neinstituind nicio restricție de acest fel.</p> <p>Astfel, considerăm că cererea de eliminare a servituții urbanistice <i>non aedificandi</i> este lipsită de orice interes și obiect în condițiile în care documentația PUZ nu urmărește afectarea unilaterală a proprietății dvs., ci reglementarea coerentă, echilibrată și etapizată a zonei, cu respectarea dreptului de proprietate și cu menținerea caracterului non aedificandi al culoarelor rezervate până la parcurgerea etapelor urbanistice ulterioare.</p> <p>Această restricție nu afectează drepturile dvs. de a exploata în continuare terenul în scop agricol.</p> <p>Observație formulată: „Consacrarea expresă în RLU că rezervările nu instituie drept de folosință publică și nu grevează proprietatea fără procedură legală (expropriere/act convențional)”</p> <p>Răspuns: Aspectele invocate sunt tratate prin</p>
--	--	---



		<p>Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, în corelare cu planșele aferente documentației PUZ. Reglementările privind culoarele rezervate, zonele cu caracter non aedificandi și profilele de circulație au caracter urbanistic și vizează coordonarea dezvoltării viitoare a întregii zone studiate. Elaborarea documentației a avut în vedere cerințele Avizului de oportunitate, care a solicitat reglementarea întregii zone studiate, nu exclusiv a terenului generator PUZ, precum și principiile Legii nr. 350/2001, care presupun o abordare integrată și unitară a teritoriului, nu tratarea izolată a fiecărui imobil. Prevederile aferente se regăsesc în RLU și în planșele aferente documentației PUZ</p> <p>Observație formulată: „Reconfigurarea acceselor ansamblului astfel încât să se asigure din străzile existente/propuse, fără sarcini unilaterale pe terenul meu.”</p> <p>Răspuns: Soluția de circulație propusă prin documentația PUZ nu instituie sarcini unilaterale asupra terenului dvs. și nu condiționează accesul ansamblului de utilizarea imobilului identificat cu număr cadastral 229674.</p> <p>Profilul stradal propus este configurat pe terenul inițiatorului PUZ, iar accesibilitatea zonei este analizată la nivelul întregii documentații, în corelare cu circulațiile existente și propuse, cu respectarea etapizării reglementărilor urbanistice.</p> <p>În consecință, proprietatea identificată cu număr cadastral 229674, în suprafață de 4.167 mp, nu este afectată de profilul stradal propus.</p>
--	--	--



		<p>Față de cele de mai sus, considerăm că documentația PUZ răspunde observațiilor formulate de dvs. cu privire la profilul stradal menționat, prin clarificarea amplasării acestuia exclusiv pe terenul inițiatorului PUZ, fără afectarea proprietății dvs.</p> <p>Concluzii formulate: Solicitările formulate nu sunt justificate în raport cu imobilul identificat cu număr cadastral 229674, înscris în Cartea Funciară nr. 229674, în suprafață de 4.167 mp, întrucât profilul stradal propus nu se suprapune peste proprietatea dvs. și nu determină afectarea acesteia.</p> <p>Planșa U-03 - Reglementări urbanistice indică profilul stradal propus ca fiind configurat exclusiv pe terenul inițiatorului PUZ, cu circulație carosabilă și trotuare aferente, fără utilizarea imobilului dvs. ca suport pentru circulația propusă și fără condiționarea accesibilității ansamblului de terenul dvs.</p> <p>Caracterul de culoare rezervate/non aedificandi al unor reglementări poate fi reflectat în RLU, în sensul naturii lor urbanistice și al rolului de coordonare a dezvoltării viitoare a zonei, fără ca această reglementare să susțină concluzia afectării concrete a proprietății dvs.</p> <p>Prin urmare, documentația PUZ nu justifică respingerea propunerii, eliminarea profilului stradal sau reconfigurarea accesurilor prin raportare la imobilul dvs., întrucât proprietatea identificată cu număr cadastral 229674 nu este afectată de profilul stradal propus, iar reglementarea urmărește o dezvoltare coerentă, echilibrată și etapizată a zonei.</p>
--	--	---



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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**

Dan Petre Leu

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