



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: "Plan Urbanistic Zonal Celulozei, Municipiul Constanța", teritoriul delimitat de șos. Industrială, str. Celulozei și limite cadastrale.

INIȚIATOR: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

ELABORATOR: ROZUA Asociați SRL

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

Etapă pregătitoare

Prin anunțul nr. 124052/29.06.2023 s-a notificat intenția de a elabora Planul urbanistic zonal Celulozei, Municipiul Constanța", teritoriul delimitat de șos. Industrială, str. Celulozei și limite cadastrale", însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (29.06.2023 – 04.07.2023), conform solicitării nr.124056/29.06.2023.

Totodată, anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost transmis către presa online, fiind preluat de 4 publicații online de circulație locală.

Etapă de elaborare a propunerilor

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare Plan urbanistic zonal înregistrat la Primăria Municipiului Constanța sub nr.96923 în data de 14.05.2024 a fost postat pe pagina de internet a Primăriei, la secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - Dezbateri publice pe teme de urbanism, poziția 902), pentru o perioadă de 25 zile (14.05.2024 – 07.06.2024) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propuneri (reglementări urbanistice), prezentare (materiale explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic), conform e-mailului transmis către Serviciul Informatizare înregistrat sub nr.96927/14.05.2024. Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ a fost transmis către presa online, conform e-mailului transmis către Serviciul Relații Internaționale, Comunicare și Turism în data de 14.05.2024, fiind preluat de 4 publicații online de circulație locală.

Totodată, prin anunțul nr. 191825/06.08.2026 privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ, postat pe pagina de internet a Primăriei, la secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - Dezbateri publice pe teme de urbanism, poziția 1131), perioadă de 25 zile (06.08.2026 – 31.08.2026) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propuneri (reglementări urbanistice într-un limbaj nontehnic, conform e-mailului transmis către Serviciul Informatizare înregistrat sub nr.19835/06.08.2026.



Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ a fost transmis către presa online, conform e-mailului transmis către Serviciul Relații Internaționale, Comunicare și Turism înregistrat sub nr. 162003 din data de 06.08.2026, fiind preluat de 6 publicații online de circulație locală.

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

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

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

- în data de 24.05.2024, ora 11.00, conform anunțului nr.96923 din data de 14.05.2024.
- în data de 25.08.2026, ora 13.00, conform anunțului nr.191825 din data de 06.08.2026.

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

Pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 2 panouri informative cu privire la propunerile planului urbanistic zonal, în conținutul cărora au fost regăsite: planșa de reglementări urbanistice, informații referitoare la perioada consultării, data și ora dezbaterii publice, modul în care pot fi vizualizate documentele precum și modul de transmitere a observațiilor/propunerilor/sugestiilor asupra documentației prezentate.

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

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

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile publice programate în data de 24.05.2024, interval orar 11⁰⁰ - 12⁰⁰, au fost prezenți: 1 reprezentant Direcția Urbanism și Patrimoniu, 2 reprezentanți elaboratori S.C. ROZUA Asociați SRL, 10 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 103962/24.05.2024.



La dezbaterea publică programată în data de 25.08.2026, interval orar 13⁰⁰ - 14⁰⁰, au fost prezenți: 3 reprezentanți Primăria municipiului Constanta, 1 reprezentant Direcția Urbanism și Patrimoniu, 2 reprezentanți elaborator S.C. ROZUA Asociați S.R.L., 9 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 209751/25.08.2026.

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.

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Răspunsul elaboratorului PUZ S.C. ROZUA Asociați S.R.L.
99500 din data 17.05.2024 formulata de SAIKO MEDIA SRL	Se prezinta urmatoarele: -elaboratorul acestui PUZ nu a inteles ca zona propusa nu este una adecvata locuirii, fiind o zona industriala in care se desfasoara activitati specifice (unele dintre acestea fiind chiar poluatoare - de ex. Statie betoane ROMCIM, Fabrica de BCA, Fabrica de Ulei, etc). Luand in considerare numai acest simplu argument, propunerea ar trebui sa fie reanalizata. Situatia Zonei Industriale a Municipiului Constanta in acest moment este una inadecvata locuirii (sincer, cu mari eforturi poate fi considerata adecvata chiar si activitatilor industriale): Statie Betoane Romcim, amplasata in spatele locuintelor sociale propuse Fabrica BCA si var, amplasata in apropierea locuintelor sociale propuse Teren contaminat cu deseuri rezultate din demolari, in spatele locuintelor sociale propuse Ferma porci / oi, in spatele locuintelor sociale propuse. Drept urmare, facem apel cu incredere la discernamantul dumneavoastra si va rugam respectuos sa reconsiderati pozitionarea acestui cartier de locuinte sociale. Consideram ca Zona Industriala a orasului trebuie sa fie dezvoltata pe termen lung, asemeni marilor	R226023/10.09.2026 Nr.99500/17.05.2024 Saiko Media: În ceea ce privește punctul de vedere transmis de Saiko Media & Signs: nu au fost identificate solicitări de natură tehnică pe care proiectantul să le poată adresa. Așa cum le înțelegem, observațiile sunt de natură de a contesta Oportunitatea Proiectului PUZ Celulozei, așa cum este el definit prin Nota de fundamentare 268798/28.12.2022 privind necesitatea și oportunitatea înscrierii în Lista de obiective de investiții pe anul 2023 a obiectivului de investiții Construire locuințe sociale, zona industrială Palas, Constanța. Amintim că PUZ Celulozei vizează reglementarea modului de construire a terenului identificat prin NC 227407 ce face obiectul HG 211/2018, privind transmiterea din administrarea



	orase din Romania care au dat un exemplu pozitiv (Brasov, Timisoara, Oradea, etc), in sensul atragerii de investitori care sa asigure locuri de munca si sa aduca venituri din taxe si impozite la bugetul local . Numai noi, prin investitia de aproximativ 2.000.000 euro facuta in zona industrială a orasului Constanta, asiguram loc de munca pentru 30 de salariați si platim taxe si impozite locale de aproximativ 15.000 euro. Imaginati-va un mare parc industrial, ce beneficii ar aduce orasului si pentru cate generatii de acum inainte. Iata o propunere in viziunea noastra: Prin acest parc industrial: - se creaza locuri de munca - S-ar aduce venituri substantiale la bugetul local pentru zeci de ani de acum inainte - S-ar crea premisele extinderii si atragerii de noi investitori - S-ar putea crea centre de calificare a fortei de munca - S-ar elimina aspectul neplacut vizibil din trenurile care ajung pe litoral. Reconsiderati, va rugam, modalitatea de integrare sociala a celor care nu au avut sansa de avea un acoperis deasupra capului, poate nu grupat, intr-o enclava de tip ghetto, ci poate mai degraba in constructii mai mici distribuite in toate cartierele orasului, unde acestia sa poata urma exemplul celor multi pentru o integrare reala in societate (cu siguranta se vor adapta unor reguli de convietuire, daca vor avea exemple in jur. In izolare nu au de unde sa invete.). Dorim sa ii avem colegi de munca, vecini de bloc, intr-un mediu social curat, nu sa ii vedem intr-o enclava, izolati si huliti ca sunt infractori, lenesi sau needucati. Deja s-a demonstrat si este vizibil ce efect are comasarea asistatilor social in zone izolate, poate trebuie incercat un alt model.	Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al municipiului Constanța, în vederea realizării de locuințe sociale prin programe cu fonduri europene, în termen de 10 ani, de la preluarea imobilului, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 172/2016.
--	---	--



	Va multumim si speram, cu incredere, ca Zona Industrială a Municipiului Constanta va fi populata cu spatii de productie si depozitare, cu mii de angajati, cu zone asfaltate si spatii verzi, cu acces rapid catre centura ocolitoare si autostrada si nu vom fi martorii inchiderii definitive a perspectivelor de dezvoltare a acestei zone (pe viata, poate), prin infiintarea acestor zone de locuire izolata de civilizatie. Acest PUZ poate fi deciziv pentru aceasta zona iar Dumneavoastra, Domnule Primar, aveti sansa de a evita inchiderea oricarei perspective de dezvoltare a Zonei Industriale. Suntem impresionati de performantele altor U.A.T. din Romania: Un parc industrial clin județul Brașov a atras opt companii care au creat 4.000 de locuri de muncă; Timișoara devine punct fierbinte pe harta afaceriștilor! O zonă industrială se dezvoltă în forță, grație unui nou drum; (Constanta are sansa aceasta prin prelungirea Soselei Industriale pana la Autostrada A2); Oradea a devenit un important hub regional pentru producție și logistică.	
104158 din data 24.05.2024 formulata de Lungu Dragos	Se prezintă următoarele: în calitate de proprietar al lotului cadastral nr 207774, nu este de acord cu propunerea dumneavoastră pentru viitorul Plan Urbanistic Zonal Celulozei. Constat cu stupefacție ca o "viitoare" strada trece peste terenul si clădirea mea. Din punct de vedere legal, considera ca trebuia anuntat personal de existenta acestui plan. A aflat despre el accidental, de pe Facebook (pe pagina oficiala a Primăriei), unde a pus si o întrebare la care nimeni nu a răspuns. A întrebat vecinii din zona cu privire la acest plan, nimeni nestiind de existenta lui. Considera ca un asemenea plan este total in dezinteresul Comunității, aceasta zona fiind una dintre	R226023/10.09.2026 Nr.104158/24.05.2024 Lungu Dragoș: În ceea ce privește punctul de vedere transmis de dl Lungu Dragoș: amintim că la momentul înregistrării cererii dumnealui, imobilele la care face referire nu aveau documentația tehnică cadastrală actualizată și nu erau cuprinse în Studiul de Fundamentare Topografic ce a stat la baza PUZ. Confirmăm că în soluția prezentă a documentației imobilul 261112 (ce a rezultat din alipirea imobilelor 207774, 249572 și 256119) nu este afectat de



	putinele zone industriale ale orașului.	propunerile PUZ.
103532 din data 23.05.2024, 126635 din data 03.07.2023 formulate de Sidera Quartz SRL	Prin adresa 103532/23.05.2024 se prezintă următoarele observații, care reprezintă totodată solicitări de modificare a formei actuale a documentației mai sus-referite: (1) Întrucât proprietatea noastră situată în Constanța, Strada Celulozei nr. 8, Județul Constanța (având nr. cadastral 208621) este afectată de proiecte de infrastructură rutieră (drumuri, trotuare), spații verzi de tip parc/grădină comunitară și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, pe care intenționați să le dezvoltați în zona industrială Palas, delimitată de Șoseaua Industrială și Strada Celulozei, în perimetrul proprietății noastre, vă solicităm ca, în acord cu principiile aplicabile administrației publice, dintre care notăm, în mod special, principiile transparenței, proporționalității și adaptabilității, să ne precizați, în mod clar, complet și neechivoc, care sunt în mod concret proiectele/operațiunile pe care intenționați să le realizați în interiorul/cu afectarea proprietății noastre și care sunt procedurile legale pe care le veți aplica pentru a intra în proprietatea porțiunilor de teren necesare implementării proiectelor/operațiunilor mai sus-menționate. În plus, de interes pentru noi sunt și câteva aspecte tehnice privind lucrările preconizate. Potrivit art. 8 Principiul	R226023/10.09.2026 Nr.103532/23.05.2024 Sidera Quartz: În ceea ce privește solicitarea de consultare a studiilor de fundamentare: acestea au fost predate către Primăria Constanța și au putut fi consultate, prin grija beneficiarului, la sediul acestuia. Considerăm că transmiterea documentației către petent depășește atribuțiile proiectantului. În mod similar, proiectantul nu poate furniza un calendar al exproprierilor, în situația în care acestea se vor impune. Menționăm că Imobilul identificat prin 208621 nu pare a fi afectat de relementările propuse prin PUZ, în varianta prezentă a documentației. Având în vedere că o bună parte din observațiile transmise fie sunt redundante, având în vedere modificarea soluției PUZ, fie adresează chestiuni de ordin administrativ, vă propunem organizarea unei ședințe comune online, spre clarificarea obiecțiilor petentului, organizată prin grija beneficiarului, Primăria Constanța. Subliniem faptul că ușoara modificare a indicatorilor urbanistici nu modifică regimul actual posibil de construire.



	transparenței din Codul administrativ: "Art. 8 (1) în procesul de elaborare a actelor normative, autoritățile și instituțiile publice au obligația de a informa și de a supune consultării și dezbaterii publice proiectele de acte normative și de a permite accesul cetățenilor la procesul de luare a deciziilor administrative, precum și la datele și informațiile de interes public, în limitele legii. (2) Beneficiarii activităților administrației publice au dreptul de a obține informații de la autoritățile și instituțiile administrației publice, iar acestea au obligația corelativă a acestora de a pune la dispoziția beneficiarilor informații din oficiu sau la cerere, în limitele legii." Potrivit art. 9 Principiul proporționalității din Codul administrativ: "Art. 9 Formele de activitate ale autorităților administrației publice trebuie să fie corespunzătoare satisfacerii unui interes public, precum și echilibrate din punctul de vedere al efectelor asupra persoanelor. Reglementările sau măsurile autorităților și instituțiilor administrației publice sunt inițiate, adoptate, emise, după caz, numai în urma evaluării nevoilor de interes public sau a problemelor, după caz, a riscurilor și a impactului soluțiilor propuse." Potrivit art. 13 Principiul adaptabilității din Codul administrativ: "Art. 13 Autoritățile și instituțiile administrației publice au obligația de a satisface nevoile societății."	Nr.126635/03.07.2023 Sidera Quartz: Ref punctul (1): Deși într-o primă etapă de PUZ Preliminar s-a luat în calcul schimbarea profilului funcțional al imobilului identificat prin 208621, pe parcursul elaborării propunerilor s-a renunțat la această abordare. Astfel, imobilul ce face obiectul adresei petentului își păstrează profilul preponderent industrial, cuprinzând și funcțiuni conexe activităților pe care le desfășoară. Ref la punctele (2)-(5), acestea nu se referă la chestiuni de natură tehnică pe care proiectantul să le poată adresa, ci țin mai degrabă de inițierea demersului și oportunitatea PUZ, așa cum este el definit prin Nota de fundamentare 268798/28.12.2022 privind necesitatea și oportunitatea înscrierii în Lista de obiective de investiții pe anul 2023 a obiectivului de investiții Construire locuințe sociale, zona industrială Palas, Constanța. Amintim că PUZ Celulozei vizează reglementarea modului de construire a terenului identificat prin NC 227407 ce face obiectul HG 211/2018, privind transmiterea din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al municipiului Constanța, în vederea realizării de locuințe sociale prin programe cu fonduri europene, în termen de 10 ani, de la preluarea
--	---	--



	Astfel, vă rugăm să ne furnizați: studiul de fundamentare privind circulația și mobilitatea urbană; studiul de fundamentare privind amenajarea peisagistică și spațiile verzi; studiul de fundamentare privind echiparea urbană, edilitară și metropolitană; calendarul procedurilor de expropriere; culoarul de expropriere vizat, inclusiv suprafețele care afectează proprietatea noastră; calendarul de implementare a proiectelor/operațiunilor pe care intenționați să le realizați în interiorul/cu afectarea proprietății noastre, inclusiv cele privind infrastructura rutieră (drumuri, trotuare), spații verzi de tip parc/grădină comunitară și instalații aferente echipării tehnico-edilitare. În plus, vă rugăm să clarificați și următoarele aspecte punctuale: > Cu privire la realizarea sistemului de circulații carosabile, pietonale și parcajelor publice din teritoriul reglementat de PUZ, vă rugăm să ne comunicați care sunt suprafețele exacte din proprietatea subscrisei care vor fi afectate de acestea și pe ce laturi ale terenului nostru sunt situate. Potrivit Titlului 3 - Obiective de Utilitate Publică din proiectul de Regulament Local de Urbanism propus, pentru realizarea sistemului de circulații carosabile, pietonale și parcajelor publice va fi necesar transferul suprafețelor	imobilului, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 172/2016.
--	--	--



	aferente în domeniul public, suprafața destinată exproprierii în vederea realizării circulațiilor în zonă fiind în total de 26.206,92 mp. Însă nici în partea scrisă, nici în partea desenată nu a fost individualizată suprafața care afectează proprietatea subscrisei. Solicităm totodată ca suprafețele de teren ce urmează a fi expropriate să fie reprezentate grafic. > Cu privire la spațiile verzi evidențiate pe planșa nr. 9 (Ilustrare) am observat că parte din acestea au fost prevăzute pe locul actualului amplasament al clădirilor subscrisei, fiind avute în vedere inclusiv spații verzi de tip parc, grădină comunitară, amenajări peisagistice. Vă rugăm să clarificați care este motivul pentru care acest tip de spații a fost evidențiat pe proprietatea subscrisei. Menționăm totodată că nu suntem de acord cu realizarea pe proprietatea noastră a unor spații verzi de utilitate publică ori la care să fie permis accesul publicului. În plus, nu am identificat în proiectul de Regulament Local de Urbanism propus detaliile privind realizarea acestor spații verzi de tip parc, grădină comunitară, amenajări peisagistice, astfel că vă solicităm să furnizați informațiile complete. > Cu privire la zona ZRRI - Zona echipamentelor tehnice locale, aceasta pare a afecta o porțiune din proprietatea subscrisei. Vă	
--	---	--



	rugăm să clarificați care este motivul pentru care această zonă apare evidențiată pe proprietatea subscrisei, precum și care intenționați să fie regimul juridic al acestui spațiu. Menționăm totodată că nu am identificat în proiectul de Regulament Local de Urbanism propus detaliile privind realizarea acestor echipamente tehnice locale, astfel că vă solicităm să transmiteți și aceste informații. Astfel, având în vedere că prevederile documentației PUZ propuse nu reflectă în mod clar nici modalitatea concretă și nici termenul în care intenționați să dezvoltați proiectele preconizate, vă rugăm să ne furnizați documentele/informațiile mai sus-referite. Nu dorim să ajungem în situația în care PUZ-ul să fie aprobat fără ca aceste aspecte să fie clarificate, fapt ce ar genera o expropriere în fapt pentru noi (situație nelegală ce ar conduce la o gravă încălcare a drepturilor noastre fundamentale și ne-ar produce un prejudiciu semnificativ). Reamintim și că în practică s-a statuat deja că nu este posibilă realizarea documentațiilor de urbanism și, ulterior, după trecerea unui interval de timp, să se parcurgă procedura de expropriere. Atât Legea nr. 33/1994, cât și Legea nr. 255/2010 reglementează aceste două aspecte în mod simultan; actualizarea documentațiilor de urbanism, elaborarea sau modificarea lor se	
--	--	--



	realizează ca o etapă în cadrul procedurii generale de expropriere. (2) Potrivit documentației de urbanism PUG în vigoare, proprietatea noastră se află în ZRA2a - Subzona unităților predominant industriale, ce permite următoarele utilizări funcționale: activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren, precum și activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii. Or, aceste utilizări admise nu se mai regăsesc în proiectul de Regulament Local de Urbanism propus aferent PUZ, proprietatea subscrisei fiind încadrată în ZRL2 - Subzonă locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial) în care activitățile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sunt interzise. Reamintim că, în prezent, pe terenul subscrisei se află o construcție cu funcțiunea curentă de fabrică de cuarț. Astfel cum am precizat și prin adresa din data de 03.07.2023, ne dorim să avem dreptul de a desfășura pe proprietatea noastră activități ale industriei/producției nepoluante, activități de logistică, activități de birou și comerciale, activități hoteliere/de cazare. Astfel, solicităm atât completarea funcțiunilor prevăzute în documentația PUZ prin introducerea unei prevederi în	
--	--	--



	sensul că se mențin unitățile productive actuale din zonă, cât și eliminarea referinței la procentul minim de 40% rezidențial. Impunerea unei destinații rezidențiale în procent de minim 40% pe terenul subscrisei îngreunează oricare potențială dezvoltare imobiliară a proprietății noastre. Atragem atenția că modificarea utilizărilor funcționale permise, care ar conduce la imposibilitatea de a mai desfășura activitatea noastră comercială curentă și respectiv de a o extinde (fabrica de cuarț funcționând încă din anul 1994), fără a fi precedată de o justă și prealabilă despăgubire a subscrisei, ar conduce, din nou, la o expropriere în fapt. Vă aducem la cunoștință că împotriva unui asemenea efect al documentației de urbanism în discuție, ne rezervăm dreptul de a introduce căile de atac prevăzute de lege, inclusiv pentru recuperarea integrală a prejudiciilor semnificative care ne-ar fi aduse. (3) în ceea ce privește coeficienții urbanistici aplicabili proprietății subscrisei,,vă rugăm să aveți în vedere că actuala documentație PUG prevede un POT maxim de 50%, CUT maxim =10.0 mc/mp teren și un regim de înălțime de maxim 20 m pentru clădiri industriale, în timp ce documentația PUZ propusă prevede un POT maxim de 40%, CUT maxim de 2.0 mp/A.D.C. și un regim de înălțime maxim de P+4E	
--	--	--



	(18m). în acest sens, vă solicităm ca pentru proprietatea noastră să păstrați coeficienții urbanistici aplicabili în prezent potrivit PUG. Nu suntem de acord cu modificarea acestora în condițiile în care o dezvoltare imobiliară de către subscrisa pe teren va fi în mod vădit afectată de condițiile documentației PUZ propuse. Cu privire la procentul de spații verzi, solicităm ca pentru proprietatea noastră să se mențină prevederile aplicabile din documentația PUG curentă. (4) Am observat că versiunea PUZ publicată pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța este incompletă, respectiv lipsesc: memoriul tehnic general, planul de acțiune, planșa încadrare în teritoriu, planșa încadrare în PUG CT, planșa analizei situației existente, planșa sinteză a studiilor de fundamentare, planșa de diagnostic și viziune, planșa reglementări rețele tehnico-edilitare și planșa reglementări regim juridic, acestea fiind menționate însă în Borderoul General PUZ. Pentru asigurarea transparenței decizionale și respectarea prevederilor legale aferente, vă solicităm pe această cale publicarea integrală a documentației PUZ propuse. Ne rezervăm dreptul de a formula observații atât față de documentele care nu au fost făcute disponibile până la această dată, cât și cu privire la completările/clarificările	
--	---	--



	generate de observațiile/solicitările din prezenta adresă. (5) Cu privire la utilități, vă solicităm ca pe planșa aferentă PUZ să evidențiați atât rețelele de utilități curente ce deservește proprietatea subscrisei, cât și rețelele de utilități propuse prin PUZ. (6) Vă rugăm totodată să clarificați dacă și în ce măsură este aplicabilă proprietății subscrisei următoarea prevedere din secțiunea 1.4 din Regulamentul Local de Urbanism propus: "Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază." (7) Din rațiuni de claritate, vă rugăm să remediați și potențiale erori în cuprinsul documentației PUZ propuse, printre care, menționăm că la pag. 18 din Regulamentul Local de Urbanism propus, pentru subzona "ZRL 2 - Subzona locuire și servicii complementare (minim 40% rezidențial)", în capitolul Generalități - Caracterul Zonei, a fost făcută o referință eronată la	
--	---	--



	Unitatea teritorială de referință ZRL3. Totodată, ne exprimăm încă o dată interesul pentru organizarea unei ședințe comune pentru a discuta în detaliu observațiile și propunerile de mai sus. <i>Prin adresa nr.126635/03.07.2023, se prezintă următoarele:</i> 1.În zona amplasamentului propus pentru PUZ, unde societatea SIDERA QUARTZ S.A. își are proprietatea, doresc să desfășoare următoarele activități: -Activități ale Industriei/Producției nepoluante; -Activități de logistica; -Activități de birou și comerciale; -Activități hoteliere/cazare. 2.Care este motivul inițierii acesui PUZ și dacă este corelat cu alte proiecte începute în zonă. 3.Vă rugăm să ne comunicați care sunt pașii următori în privința consultării publicului și calendarul aferent, de asemenea dorim să știm dacă va fi organizată o dezbatere publică. 4.Vă rugăm să ne prezentați argumentele care au stat la baza stabilirii zonei de studiu/zonă reglementate a PUZ. 5.Vă rugăm să ne transmiteți în format electronic, la adresele de e-mail menționate mai jos, actele conexe acestui PUZ, și anume (Certificatul de urbanism, plan de situație, plan de încadrare, etc.) Se dorește organizarea unei ședințe comune prin care se exprimă dorința de a organiza o ședință comună, la sediul primăriei, cu participarea atât a arhitectului nostru, cât și a arhitecților implicați în elaborarea Planului Urbanistic Zonal Celulozei pentru a putea discuta mai bine planurile noastre în zonă.	
103725 din data 24.05.2024; 105458/27.05.2024;	Prin adresa 103725/24.05.2024 se prezintă următoarele: -În calitate de proprietar al	R226023/10.09.2026



161276/21.07.2025; 211799/27.08.2026 formulate de Feodor Roberto Cristian	parcelor cu numărul 248315 și 231786, parcele care sunt cuprinse în Planul de Urbanism Zonal Celulozei. -in calitate de proprietar direct implicat în această situație, nu am fost informat referitor la modul în care va fi efectuată sistematizarea zonei, aflând de aceasta cu totul întâmplător; - realizarea unei căi de acces (stradă) pe suprafața de teren a cărui proprietar sunt, este cu totul aberantă, in condițiile in care în vecinătatea parcelor menționate se afla teren care nu are nici un proprietar. Logic și de bun simț este ca orice cale de acces (stradă) să fie amplasată pe această suprafață de teren și nicidecum în așa mod încât de îmi dividă proprietatea in două; - in ce privește modificarea destinației zonei din zona industrială in zonă rezidențială a fost făcută fără respectarea opiniei proprietarilor, neorganizandu-se nici un fel de întâlnire în care sa ne putem exprima opinia, iar acea exprimare online a opiniei nu permite de nici un fel exprimarea opiniei ci doar ii tot da zor cu minunata idee a consiliului local de a construi o zona rezidențială in plină zonă industrială deja existentă; - nu se prezintă un studiu de impact al zonei în cazul în care în această zonă se va crea o zona rezidențială. Cu toate aceste plângeri am sa închei pentru moment aici prezentarea poziției mele, nu înainte de a va solicita un răspuns în scris prin care să îmi confirmați că ați luat cunoștință de poziția mea. Prin adresa nr.105458/27.05.2024 se prezintă următoarele concluzii finale referitoare la planul de urbanism propus pentru zona Celulozei. Conform discuției purtate la sediul Primăriei Constanta, in data de 24 05 2024, in cadrul dezbaterii publice, va rog sa se țină cont de mutarea drumului care divide în două proprietatea mea. Menționez că proprietatea mea este formată din două parcele, respectiv parcelele cu numerele	Nr.103725/24.05.2024 Feodor Roberto Cristian: O parte dintre observațiile transmise vizează Oportunitatea Proiectului PUZ Celulozei, așa cum este el definit prin Nota de fundamentare 268798/28.12.2022 privind necesitatea și oportunitatea înscrierii în Lista de obiective de investiții pe anul 2023 a obiectivului de investiții Construire locuințe sociale, zona industrială Palas, Constanța. Amintim că PUZ Celulozei vizează reglementarea modului de construire a terenului identificat prin NC 227407 ce face obiectul HG 211/2018, privind transmiterea din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al municipiului Constanța, în vederea realizării de locuințe sociale prin programe cu fonduri europene, în termen de 10 ani, de la preluarea imobilului, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 172/2016. În ceea ce privește observația privind calea de acces propusă, pe direcția N-S, menționez că acesta a fost eliminată în prezenta variantă a documentației. Imobilele petentului rămân afectate minimal pe latura de sud pentru a oferi inclusiv acestuia acces la drum public. Nr.105458/27.05.2024 Feodor Roberto Cristian: O parte dintre
---	--	--



	248315 și 231786. De asemenea sunt în asentimentul celorlalți participanți la discuție care și-au exprimat vehement opoziția în realizarea proiectului urbanistic rezidențial în zona menționată. Prin adresa nr.161276/21.07.2025 se prezintă următoarele: -Anul trecut în 2024 a avut loc o consultare referitoare la proiectul de realizare a unor locuințe sociale în zona Celulozei, cu acea ocazie a fost prezentat un proiect în care erau trasate limitele de proprietate precum și drumurile viitoare. Unul din acele drumuri urma să îmi împartă proprietatea în două. -La momentul respectiv mi-am prezentat refuzul ca acel drum să fie prins în proiect. Până în prezent nu am primit nici un răspuns pe această temă, iar acum subiectul pare a fi iarăși unul de actualitate. Îmi puteți spune, va rog, care este starea lucrărilor la acest moment precum și dacă cererea mea a fost luată în considerație? Prin adresa nr. 211799/27.08.2026 se prezintă următoarele: -în calitate de proprietar de drept a două parcele situate în Str. Celulozei Nr. 6, nu a știut de dezbaterile publice care a avut loc la sediul primăriei pe această temă și nu am participat din acest motiv. Deși am solicitat încă de anul trecut informații referitoare la starea proiectului prin cererea Nr 161276 din data de 21 Iulie 2025, nici în prezent nu am primit un răspuns. Însă, în proiectul pe care îl prezentați pe pagina de Facebook a primăriei se constată nereguli majore. În primul rând, acolo apare un drum care îmi împarte proprietatea (parcelele cu Nr cadastrale 248315 și 231766) în două. O altă neregulă este dată de faptul că din această prezentare reiese că drumul pe care primăria intenționează să îl construiască la sud de parcelele menționate este de fapt amplasat pe acestea. Nu este admisibil ca Primăria să intenționeze să construiască un drum pe o proprietate privată atâta	observațiile transmise vizează Oportunitatea Proiectului PUZ Celulozei, așa cum este el definit prin Nota de fundamentare 268798/28.12.2022 privind necesitatea și oportunitatea înscrierii în Lista de obiective de investiții pe anul 2023 a obiectivului de investiții Construire locuințe sociale, zona industrială Palas, Constanța. Amintim că PUZ Celulozei vizează reglementarea modului de construire a terenului identificat prin NC 227407 ce face obiectul HG 211/2018, privind transmiterea din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al municipiului Constanța, în vederea realizării de locuințe sociale prin programe cu fonduri europene, în termen de 10 ani, de la preluarea imobilului, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 172/2016. În ceea ce privește observația privind calea de acces propusă, pe direcția N-S, menționăm că acesta a fost eliminată în prezenta variantă a documentației. Imobilele petentului rămân afectate minimal pe latura de sud pentru a oferi inclusiv acestuia acces la drum public. Nr.161276/21.07.2025 Feodor Roberto Cristian: În ceea ce privește observația privind calea de acces propusă, pe direcția N-S, menționăm că acesta a fost
--	--	---



	timp cât are la dispoziție o suprafață de 50.000 mp. Aceste erori majore trebuie să fie eliminate de urgență din proiectul prezentat. Aștept un răspuns concis la aceste două probleme, de preferință în termenul prevăzut de lege, de maxim 30 de zile de la data înregistrării.	eliminată în prezenta variantă a documentației. Imobilele petentului rămân afectate minimal pe latura de sud pentru a oferi inclusiv acestuia acces la drum public. Nr.211799/27.08.2026 Feodor Roberto Cristian: În ceea ce privește observația privind calea de acces propusă, pe direcția N-S, menționăm că acesta a fost eliminată în prezenta variantă a documentației. Imobilele petentului rămân afectate minimal pe latura de sud pentru a oferi inclusiv acestuia acces la drum public.
103822 din 24.05.2024 formulata de Lam.Pa.Confectii Metalice SRL	Se prezintă următoarele: - Societatea Lam.Pa Confectii Metalice Srl, proprietara loturilor IE 249571 si 249229 se opune prevederilor propuse în cadrul intentiei de elaborare a Planului Urbanistic Zonal Celulozei- Municipiul Constanta deoarece aceasta intentie ne afecteaza negativ in mod direct. Mai mult decat atat despre aceasta intentie am aflat in mod accidental de pe internet, ceea ce ne duce cu gandul ca nu au fost luate in considerare si persoanele fizice sau juridice care sunt afectate in mod direct de aceasta intentie.	R226023/10.09.2026 Nr.103822/24.05.2024 Lam.Pa. Confecții Metalice SRL: în prezenta variantă a documentației de urbanism PUZ, imobilele identificate cu nr 249571 și nr 249229 nu sunt afectate de extinderea infrastructurii rutiere nou propuse prin PUZ.
113144 din data 07.06.2024 formulata de Pandichi Cristian	Se prezintă următoarele: In urma informațiilor aparute in presa, conform carora administrația publica locala a Municipiului Constanta intenționează relocarea cartierului "Henri Coanda" in zona industrială	R226023/10.09.2026 Nr.113144/07.06.2024 Pandichi Cristian: Așa cum le înțelegem, observațiile sunt de natură de a contesta Oportunitatea Proiectului PUZ Celulozei, așa



	a orașului, sens în care s-a inițiat elaborarea PUZ Celulozei, subscrisele societăți comerciale semnate a prezentei ne opunem în mod categoric unei dezvoltări rezidențiale în zona industrială pentru următoarele considerente: 1.Zona industrială a municipiului Constanta a fost și este o zonă în care sunt situate imobile care au funcțiuni exclusiv industriale (de producție, comerț, depozitare etc.) și în care își desfășoară activitatea un număr de peste 100 agenți economici. Activitățile de producție, comerț, depozitare etc defasurate în zonă au, printre altele, următoarele consecințe firești: >trafic considerabil de camioane de mare tonaj; >trafic de garnituri de trenuri de marfa pe calea ferată industrială care este în curs de reabilitare (cale ferată care traversează terenul pe care se intenționează dezvoltarea rezidențială); >trafic auto cu diverse alte tipuri de autovehicule; >disconfort acustic și emisii în limitele autorizațiilor de mediu. Este lesne de înțeles că o funcțiune rezidențială nu poate fi compatibilă cu astfel de consecințe ale activităților din zonă. 2.În momentul de față, în această zonă sunt în curs de implementare diferite proiecte industriale, cum ar fi dezvoltarea de noi capacități de producție și depozitare, reabilitare linii de cale ferată etc. cu rolul de a atrage cât mai mulți agenți economici și, implicit, creșterea	cum este el definit prin Nota de fundamentare 268798/28.12.2022 privind necesitatea și oportunitatea înscrierii în Lista de obiective de investiții pe anul 2023 a obiectivului de investiții Construire locuințe sociale, zona industrială Palas, Constanța. Amintim că PUZ Celulozei vizează reglementarea modului de construire a terenului identificat prin NC 227407 ce face obiectul HG 211/2018, privind transmiterea din administrarea Ministerului Apărării Naționale în domeniul public al municipiului Constanța, în vederea realizării de locuințe sociale prin programe cu fonduri europene, în termen de 10 ani, de la preluarea imobilului, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 172/2016.
--	--	---



	gradului de ocupare a forței de munca și creșterea nivelului de trai al locuitorilor municipiului Constanta; 3.Prin aceasta relocare, se creează premisele creșterii gradului de infraționalitate în zona industrială, aspect ce va putea determina mulți agenți economici să închidă activitățile pe care le desfășoară în prezent în această zonă. Din aceeași perspectivă, un alt efect ar fi scăderea valorilor imobiliare prezente și, pe cale de consecință, scăderea bazei de impozitare pentru stabilirea taxelor și impozitelor locale. 4.Este regretabil că actuala administrație locală a municipiului Constanta a inițiat elaborarea PUZ Celulozei în continuarea inițiativei administrației publice locale a municipiului Constanta din anul 2016. administrație care a solicitat Guvernului României emiterea unei hotărâri de guvern pentru transmiterea imobilului 3282 cu scopul construirii de locuințe sociale așa cum rezultă din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanta nr. 172/2016. Este important și firesc ca autoritatea locală să sprijine activitățile economice generatoare de bunăstare pentru municipiul Constanta. Prin această inițiativă, autoritatea locală nu face decât să creeze reale dificultăți celui mai important pol economic al municipiului cu cea mai mare contribuție la bugetul local, pol economic care asigură peste 3.000	
--	---	--



	de locuri de munca. Prin urmare, consideram ca elaborarea si aprobarea PUZ Celulozei cu relocarea sau nu a cartierului "Henri Coanda" in zona industrială a Municipiului este total inoportuna si neadecvată, nefiind benefică pentru mediul economic al municipiului Constanta, drept pentru care solicităm stoparea elaborării PUZ Celulozei. In caz contrar vom fi nevoiti să ne adresăm instanțelor judecătorești competente pentru anularea unui astfel de PUZ daca va fi aprobat. Atașăm prezentei tabelul nominal cuprinzând un număr de 85 societăți comerciale semnatare a prezentei petitii.	
126612 din data 01.07.2024 formulata de Sanduleac Nicolas	Se prezintă următoarele întrebări: 1. Când vor începe lucrările la noul cartier social de pe strada Celulozei? 2. Când vor fi mutați primi oameni acolo? 3. Oameni vor fi aduși din cartierul actual de pe strada Soveja? 4. De la ce blocuri vor fi luați primi oameni? 5. Când va fi finalizat cartierul de pe strada celulozei?	R226023/10.09.2026 Nr.126612/01.07.2024 Sanduleac Nicolas: Așa cum le înțelegem, întrebările adresate nu se referă la chestiuni de natură tehnică pe care proiectantul să le poată adresa. Detalii de acest tip - privind etapizarea operaționalizării obiectivului de investiții, țin de Autoritatea contractantă și direcțiile specifice de asistență socială și nu au fost comunicate echipei de proiectare.
210473 din data 26.08.2026 formulata de Alexandru Mircea	Se prezintă următoarele: - in calitate de reprezentant al societatii civile si membru al Grupului de Lucru Local pentru problemele romilor constituit prin HCL nr.387/2023, formulez prezentele observatii oficiale si solicitari de clarificare in cadrul procedurii de informare si consultare publica privind PUZ „Celulozei”. Am participat personal la	R226023/10.09.2026 Nr.210473/26.08.2026 Alexandru Mircea: În ceea ce privește punctele 1-5 și 7-8 ale adresei înaintate, nu au fost identificate solicitări de natură tehnică pe care proiectantul să le poată adresa. Acestea vizează



	dezbateră publică din data de 25 august 2026. Precizez de la început ca nu formulez o poziție de principiu nici împotriva, nici în favoarea proiectului. Consider însă ca un proiect care poate produce efecte majore asupra locuirii și relocării unei comunități interetnice trebuie fundamentat printr-un proces real, verificabil și actualizat de informare, consultare și participare a persoanelor direct afectate. 1.PARTICIPAREA EFECTIVĂ LA DEZBATEREA DIN 25 AUGUST 2026 La dezbateră publică am constatat o participare foarte redusă, de aproximativ zece persoane, între care se aflau mai mulți proprietari din zona Celulozei, interesați în mod legitim de efectele reglementărilor urbanistice asupra proprietăților lor. Nu am identificat însă o participare reprezentativă a locatarilor campusului social Henri Coanda, deși relocarea acestora este asociată public proiectului. De asemenea, nu am identificat o prezentă instituțională reprezentativă a comunității române prin mecanismele constituite prin HCL nr. 387/2023. Această constatare ridică o problemă privind eficiența reală a informării și consultării persoanelor direct afectate, distinct de îndeplinirea formală a obligației de publicare a unui anunț. Organizarea unei dezbateri într-o zi lucrătoare, între orele 13:00 și 14:00, poate limita în mod obiectiv participarea persoanelor care lucrează, inclusiv a locatarilor Henri Coanda încadrați în munca. 2.CONSULTAREA GLL ȘI HCL NR. 387/2023 Mentionez că, deși sunt membru al GLL constituit prin HCL nr. 387/2023, nu am fost informat prin intermediul GLL despre prima procedură de consultare publică din anul 2024 și nici despre o eventuală implicare instituțională a GLL în elaborarea acestui proiect. În consecință, solicit să precizați: dacă GLL a fost informat, convocat sau consultat oficial în anul 2024; dacă GLL a fost informat, convocat sau consultat oficial în actuala etapă din 2026; cine a reprezentat GLL, dacă a	mai degrabă procese administrativă ce cad în sarcina beneficiarului, Primăria Constanța. În ceea ce privește punctul 6, referitor la locuințele informale menționate în documentația PUZ, facem următoarele precizări: acestea au fost identificate în teren, în urma vizitelor echipei de proiectare în perioada februarie-martie 2023. Astfel, au putut fi observate mai multe locuințe cu aspect improvizat, din colaje de resturi de materiale de construcții, ce au fost reprezentate în consecință în piesele desenate ale proiectului. Ca elaboratori ai documentației de urbanism, nu avem cunoștință asupra demersurilor oficiale de recunoaștere a locuințelor informale identificate în teren la momentul respectiv
--	--	---



	existat o asemenea reprezentare; ce puncte de vedere au fost formulate; prin ce documente au fost acestea consemnate; ce observatii au fost preluate in PUZ. In cazul in care asemenea consultari au avut loc, solicit comunicarea convocatoarelor, proceselor-verbale, listelor de prezenta, adreselor, punctelor de vedere si documentelor rezultate. In cazul in care nu au avut loc, solicit motivarea neimplicarii acestui mecanism institutional. 3. CONSULTAREA DIRECTA A LOCATARILOR HENRI COANDA Solicit sa precizati daca a fost efectuata o consultare sociala directa si actualizata a locatarilor campusului Henri Coanda si sa comunicati: numărul familiilor informate; modalitatea concreta de informare; perioadele in care s-a realizat; numărul persoanelor/familiilor consultate efectiv; problemele si nevoile identificate; obiectiile formulate; documentele in care acestea sunt consemnate. Consider necesara analizarea distincta a situatiei contractuale si sociale a familiilor, inclusiv a: drepturilor locative existente; penalitatilor si obligatiilor contractuale; costurilor actuale si viitoare; situatiei persoanelor angajate; accesului la educatie; sanatate; asistenta sociala; ocupare; transport; serviciilor publice; situatiei familiilor care ar putea sa nu indeplineasca viitoare criterii de relocare. Solicit sa se precizeze ce garantii exista pentru ca relocarea sa nu conduca la pierderea sau diminuarea drepturilor existente ori la agravarea situatiei unor familii. 4. TRASEUL ADMINISTRATIV AL PROIECTULUI In cadrul dezbaterii au fost prezentate explicatii tehnice de catre reprezentanti ai echipei de proiectare. Solicit insa clarificarea distincta a traseului administrativ si social al proiectului, respectiv: cine a identificat initial necesitatea proiectului; cine este initiatorul administrativ; ce compartiment al Primariei il gestioneaza; cine a formulat tema de proiectare; cine coordoneaza relatia cu elaboratorul	
--	---	--



	PUZ; cine coordoneaza componenta sociala; cine a propus legarea dezvoltării din zona Celulozei de relocarea locatarilor Henri Coanda; prin ce document a fost fundamentata aceasta legatura; ce institutii si structuri sociale au participat la fundamentarea deciziei. Solicit comunicarea documentului, notei, studiului, referatului sau actului administrativ prin care a fost stabilita concret legatura dintre PUZ Celulozei si relocarea locatarilor din Henri Coanda. 5.PRIMA CONSULTARE PUBLICA DIN 2024 Solicit comunicarea Raportului informarii si consultarii publicului aferent procedurii din anul 2024, precum si: numarul participantilor; lista institutiilor si structurilor consultate; observatiile cetatenilor; raspunsurile elaboratorului si ale Primariei; observatiile acceptate; observatiile respinse si motivarea acestora; modificarile introduse in documentatie ca urmare a consultarii. 6.ASEZARILE INFORMALE MENTIONATE IN DOCUMENTATIA PUZ Raportul national privind asezarile informale din Romania - iunie 2022, realizat pe baza datelor raportate de autoritatile locale si centralizate la nivel judetean, mentioneaza judetul Constanta intre judetele in care nu au fost identificate asezari informale conform definitiei Legii nr. 151/2019 sau in care situatiile existente nu mai indeplineau criteriile respective. In documentatia actuala a PUZ Celulozei sunt insa mentionate doua asezari informale. In acest context solicit sa comunicati: cand au fost identificate oficial aceste doua asezari; cine a realizat identificarea; daca au existat vizite in teren; daca au fost intocmite fisele de date prevazute de cadrul normativ; componenta grupului de lucru care a realizat identificarea; evaluarile socio-economice efectuate; documentatia cadastrala/topografica realizata; data transmiterii informatiilor catre structura judeteana competenta; data raportarii catre masurile stabilite pentru fiecare așezare.	
--	---	--



	Solicit, de asemenea, sa se precizeze daca aceste asezari existau fizic in perioada raportarii 2021-2022 si, in caz afirmativ, de ce nu au fost incluse in raportarea care a stat la baza Raportului national din iunie 2022. 7.CONSULTARE SUPLIMENTARA IN COMUNITATE Avand in vedere participarea extrem de redusa a persoanelor direct afectate la dezbaterile din 25 august 2026, solicit organizarea unei consultari directe in campusul Henri Coanda, intr-un interval accesibil persoanelor care lucreaza. Consider necesara prezenta: locatarilor; serviciilor sociale; reprezentantilor urbanismului; echipei de proiectare; GLL; expertului local; organizatiilor societatii civile; altor institutii cu responsabilitati in domeniul locuirii si incluziunii sociale. Scopul trebuie sa fie colectarea documentata a experientelor, nevoilor, optiunilor si obiectiilor reale ale familiilor, nu doar prezentarea proiectului. 8.CONSEMNAREA PREZENTELOR OBSERVATII Solicit ca prezenta adresa sa fie: 1.inregistrata oficial; 2. considerata parte a procedurii de informare si consultare privind PUZ Celulozei; 3. anexata/documentata in Raportul informarii si consultarii publicului; 4. analizata distinct, punct cu punct; 5. insotita de raspunsul motivat privind preluarea sau nepreluarea fiecărei observatii. Solicit comunicarea numarului de inregistrare atribuit prezentului e-mail. Prezenta reprezinta totodata petitiie adresata autoritatii publice in conditiile OG nr. 27/2002 si, in masura in care solicita comunicarea unor documente si informatii de interes public, solicit ca acestea sa fie solutionate si potrivit regimului aplicabil accesului la informatiile de interes public. Subliniez ca obiectivul acestui demers nu este blocarea unui proiect urbanistic, ci asigurarea unui proces administrativ transparent, verificabil si democratic, in care urbanismul, locuirea, serviciile sociale si drepturile persoanelor direct afectate sa fie analizate impreuna.	
--	--	--



126291 din data 03.07.2023 formulată de Logistic Park	Se prezintă următoarele: Asa cum este prevăzut în documentația disponibilă pe pagina de internet www.primaria-constanta.ro, secțiunea Despre instituție / Urbanism / Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism / punctul 902, zona de studiu are un caracter predominant industrial, în cadrul ei desfășurându-se activități de tip producție și depozitare. Având în vedere tendința europeană de dezvoltare a transportului pe calea ferată, atât prin prisma eficienței economice și eficienței utilizării căilor de transport alternative, cât și prin prisma impactului asupra mediului înconjurător, va propunem ca, prin elaborarea documentației de urbanism - elaborare P.U.Z. Celulozei să fie prevăzută refacerea și/sau modernizarea infrastructurii de cale ferată în zona industrială a Municipiului Constanta. În opinia noastră, dezvoltarea rețelei de cale ferată în zona industrială a Municipiului Constanta, va putea determina dezvoltarea activităților economice prezente în această zonă, dar și dezvoltarea de noi activități, generându-se astfel un impact pozitiv în ocuparea forței de muncă, reducerea nivelului de poluare, utilizarea eficientă a terenurilor și clădirilor existente etc.	R226023/10.09.2026 Nr.126291/03.07.2023 Logistic Park: În dresa transmisă nu au fost identificate solicitări de natură tehnică pe care proiectantul să le poată adresa. Față de momentul inițierii proiectului, a fost solicitat și obținut avizul Companiei Naționale de Căi Ferate care ne-a transmite poziționarea concretă a liniilor ferate și dimensionarea zonelor de protecție specifice. Acestea au fost preluate în documentația de urbanism PUZ. R126291/20.07.2023 Proiectul se află în etapă de inițiere și eventualele propuneri de intervenție asupra căilor de circulație vor fi reglementate în faza viitoare, moment în care proiectul va fi propus spre dezbateri publice. Totodată, subliniem că în aria de reglementare a PUZ nu este cuprinsă zona de infrastructură feroviară la care faceți referire. Vă încurajăm să ne transmiteți în continuare informații, sugestii sau observații pe perioada următoarelor etape de elaborare și aprobare a documentației
127005 din data 04.07.2023 formulată de Mistreanu Stefan	Se prezintă următoarele: - În calitate de proprietar al imobilului tip locuință situat pe Str. Celulozei, nr. 8, Municipiul Constanta, încadrat în zona pentru care se intenționează elaborarea P.U.Z, - Considerând o oportunitate, doresc să vă aduc la cunoștință faptul că pe teritoriul delimitat pentru care se intenționează elaborarea P.U.Z, se afla în jur de 10 imobile tip locuință care nu dispun și nu sunt racordate la rețeaua de electricitate publică pentru casnici, deși în ultimii ani în proximitatea acestora au fost instalate 3 Posturi de Transformare sau echipamente ce pot asigura	R226023/10.09.2026 Nr.127005/04.07.2023 Mistreanu Ștefan: Confirmăm că în urma analizelor de teren au fost identificate mai multe locuințe considerate informale. Strategia de absorbție a acestora - dacă ea există - nu face obiectul prezentei documentații de urbanism.



	racordarea la energie electrica. Totodată este de menționat faptul ca pe strada Celulozei, in perimetrul în care se află locuințele, nu există rețea pentru colectarea apei menajere uzate. Prin prezenta, vă facem cunoscut faptul că nu suntem de acord cu elaborarea documentației necesare întocmirii Planului Urbanistic Zonal. Solicităm ca în etapa de avizare să se realizeze analiza utilităților existente in zona, să se întocmească proiecte de bransament la rețeaua publică de electricitate pentru casnici și rețeaua de canalizare, ulterior bransarea efectivă la utilități care sunt imperios necesare locuitorilor din zonă.	R127005/20.07.2023 Proiectul se află în etapă de inițiere și eventualele propuneri de intervenție de extindere și modernizare a infrastructurii edilitare vor face subiectul reglementărilor în faza viitoare, moment în care proiectul va fi propus spre dezbatere publică. Totodată, subliniem că aprobarea PUZ este o reală oportunitate pentru dvs și locuitorii zonei, încât veți avea acces la servicii și dotări complementare locuirii, servicii ce acum lipsesc din zonă. Investițiile în infrastructura edilitară vor fi și ele mai ușor de justificat odată cu dezvoltarea seegmeentului rezidențial al zonei. Vă încurajăm să ne transmiteți în continuare informații, sugestii sau observații pe perioada următoarelor etape de elaborare și aprobare a documentației.
127462 din data 04.07.2023 formulata de Erco SA.	Se prezintă următoarele: Având în vedere calitatea noastră de proprietari asupra terenului și construcțiilor situate în imediata vecinătate a zonei pentru care se intenționează elaborarea unui PUZ, conform CU nr. 692/07.03.2023, respectiv asupra terenului în suprafață de 42.430 mp și a construcțiilor existente pe acesta, situate în Mun. Constanța, str. Industrială nr. 13, jud. Constanța, având nr. cadastral 214558, înscrise în CF nr. 214558 a mun. Constanța, Având în vedere faptul că la adresa mai sus menționată funcționează un număr de cel puțin 20 societăți cu sedii/puncte de lucru, având varii obiecte de activitate, de la comerț, depozitare, producție, ceea ce presupune necesitatea existenței unui flux continuu privind accesul neîngrădit în această zonă, pentru buna desfășurare a activităților economice din această arie, Vă solicităm respectuos, prin prezenta, să ne comunicați în ce măsură modificarea intervenită prin	R226023/10.09.2026 Nr.127462/04.07.2023 Erco SA: Confirmăm prin prezenta că imobilul identificat prin nr cadastral 214558 nu face obiectul PUZ Celulozei și nu va suferi modificări ale reglementărilor urbanistice prin prezenta documentație de urbanism.



	noul Plan Urbanistic Zonal din str. Celulozei, mun. Constanța aprobat prin CU nr. 692/07.03.2023, ar putea afecta buna desfășurare a activităților economice desfășurate de subscrisa și de agenții economici chiriași ai subscrisei în locația mai sus indicată, limitrofa zonei ce va fi supusă noilor reglementări urbanistice. Întrucât scopul PUZ este acela de a realiza o îmbinare logică și funcțională în dezvoltarea fiecărei zone, astfel încât să fie în armonie cu PUG, întrucât Planul urbanistic zonal este necesar pentru orice zonă rezidențială unde se vor ridica sau sunt deja construcții, indiferent dacă este vorba despre cele destinate locuirii sau despre cele cu o altă destinație, de exemplu comercială, industrială, etc., vă rugăm să ne comunicați care sunt indicatorii tehnici/urbanistici și funcțiunile care fac obiectul elaborării noului PUZ, pentru a putea evalua, în mod concret, impactul pe care acesta l-ar putea avea asupra zonelor învecinate, în speță asupra zonei în care subscrisa își desfășoară activitatea economică.	R127462/20.07.2023 Proiectul se află în etapă de inițiere și eventualele propuneri de intervenție vor face subiectul reglementărilor în faza viitoare, moment în care proiectul va fi propus spre dezbatere publică. În mod similar, indicatorii tehnici și detalierea funcțională a zonei propuse spre reglementare vor fi conturate la etapa următoare, după încheierea și sintetizarea studiilor de fundamentare. Soluțiile propuse vor ține însă cont de activitățile existente și urmărim creșterea calității mediului construit pentru întregul cartier. Vă încurajăm să ne transmiteți în continuare informații, sugestii sau observații pe perioada următoarelor etape de elaborare și aprobare a documentației.
--	---	--

Răspunsurile elaboratorului PUZ la sesizările primite au fost transmise către petenți prin e-mail. Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.

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

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mailuri către SC ROZUA Asociati SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, spre a fi analizate și în vederea formulării unor răspunsuri argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC ROZUA Asociati SRL, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri și prin poștă (după caz).

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. Terciu Georgiana-Ștefania