



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: PUZ - "TOMIS I – TOMIS II, MUNICIPIUL CONSTANTA",** zona delimitată de str. Ion Rațiu, str. Poporului, aleea de acces la imobilele cu front la bd. Alexandru Lăpușneanu, str. I.Ghe. Duca, str. Constantin Brătescu, str. Jupiter, str. Mercur, str. Dacia, str. Decebal, str. Ștefan Mihăileanu, str. Sabinelor, str. Zorilor, str. Tudor Vladimirescu, str. Miron Costin, limitele cadastrale ale loturilor cu front la bd. Mamaia, str. Eroilor și limite cadastrale ale loturilor cu front la bd. Mamaia.

**INIȚIATOR: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**ELABORATOR: Asocieria Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL**

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

#### **Etapa pregătitoare**

Prin anuntul nr. 111612/12.06.2023 s-a notificat intenția de a elabora Planul urbanistic zonal - "TOMIS I – TOMIS II, MUNICIPIUL CONSTANTA", pentru zona delimitată de str. Ion Rațiu, str. Poporului, aleea de acces la imobilele cu front la bd. Alexandru Lăpușneanu, str. I.Ghe. Duca, str. Constantin Brătescu, str. Jupiter, str. Mercur, str. Dacia, str. Decebal, str. Ștefan Mihăileanu, str. Sabinelor, str. Zorilor, str. Tudor Vladimirescu, str. Miron Costin, limitele cadastrale ale loturilor cu front la bd. Mamaia, str. Eroilor și limite cadastrale ale loturilor cu front la bd. Mamaia", 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 (12.06.2023-18.06.2023), conform solicitării nr. 111616/12.06.2023.

Totodată, anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost transmis către presa online.



## **Etapă de elaborare a propunerilor**

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare Plan urbanistic zonal înregistrat la Primăria Municipiului Constanța sub nr.159828 în data de 18.07.2025 a fost postat pe pagina de internet a Primăriei, la secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - Dezbateri publice pe teme de urbanism, poziția 1046), pentru o perioadă de 25 zile (18.07.2025 – 12.08.2025) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propuneri (reglementari urbanistice), prezentare (materiale explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic), conform e-mailul-ui transmis către Serviciul Informatizare înregistrat sub nr.160020/18.07.2025.

Totodată, 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.160180/18.07.2025, fiind preluat de 7 publicații online de circulație locală.

### **a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată 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). Dezbateră publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de ședințe Remus Opreanu în data de 28.07.2025, ora 10:00, conform anunțului nr. 159828 din data de 18.07.2025.

### **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 3 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 dezbateră organizată a fost liberă.



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

La dezbaterile publice programate în data de 28.07.2025, interval orar 10<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, au fost prezenți: 2 reprezentanți Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; 4 reprezentanți elaboratori ASOCIEREA AGORAPOLIS SRL și RAUMPLAN DESIGN SRL, 13 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 167086/28.07.2025.

**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, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate prin poșta electronică către ASOCIEREA AGORAPOLIS SRL și RAUMPLAN DESIGN SRL, în calitate de elaboratori al Planului Urbanistic Zonal, spre a fi analizate și în vederea formulării unor răspunsuri argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului ASOCIEREA AGORAPOLIS SRL și RAUMPLAN DESIGN SRL, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri.

**Sesizări primite în perioada anunțării intenției de elaborare a PUZ:**

| Număr înregistrare sesizare                                          | Observații formulate                                                                                                                                 | Răspunsul elaboratorului PUZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 145888/31.07.2023, formulată prin email de Diaconescu Vivian Nicolae | Teren reglementat greșit prin PUG – aparținând zonei de reglementare ZRS;                                                                            | La momentul elaborării propunerilor preliminare se va avea în vedere solicitarea                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Nela Radu sesizare formulată prin email în data de 09.08.2023        | Amplasare de recipiente pentru colectarea gunoierului subteran                                                                                       | Sugestiile vor fi integrate în măsura posibilităților                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 209649/31.10.2024 adresă formulată de către Coțofană Iulian – Emil   | Schimbare de destinație clădire situată în mun. Constanta, str. Nicolae Iorga nr.20A – din locuință individuală în – Policlinica – cabinete medicale | 159451/17.07.2025<br>- Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ permite desfășurarea activităților din sfera medicală (cabinet medical), condiția necesară rămânând însă respectarea cerințelor privind suprafața minimă a lotului constructibil, care se poate realiza prin procedura de comasare cu loturi învecinate, conform, prevederilor legale aplicabile. |



|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50920/06.03.2025 formulata de catre Muftiatul Cultului Musulman din Romania | Pe terenul situat in Constanta, Piata Chiliei, zona Tomis II in suprafata de 204,31 mp - conform ctr. de concesiune nr.149026/02.12.2003<br><br>- Muftiatul intentioneaza sa construiasca o capela mortuara, se doreste introducerea reglementărilor urbanistice zonale - pentru realizarea obiectivelor. | 159405/17.07.2025<br><br>- Conform art.28 din anexa la H.G. nr.741/2016 privind normele tehnice si sanitare pentru activitățile funerare "(1) <i>Sălile de ceremonii funerare vor fi amplasate în afara cimitirelor se asigură o distanță de minimum 20 metri de clădirile de locuit</i> " |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Sesizări primite în perioada consultării publicului privind elaborarea PUZ:**

| Număr înregistrare sesizare                         | Observații formulate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Răspunsul elaboratorului PUZ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 174493/04.08.2025<br>formulată de VIVIAN DIACONESCU | Se transmit următoarele observații:<br><br>In calitate de proprietar <b>teren situat bd. Mamaia nr. 104, nr. cadastral 244331</b> , domnul solicită:<br><br>- încadrarea propusă pentru terenul deținut, subzona ZRM4a (ZF11_ZRS32) - zona mixtă cu regim de înălțime variat, cu deschidere la bd. Mamaia;<br><br>- posibilitatea construirii unui imobil cu regim înălțime P+3(P+2+1R);<br><br>- posibilitatea construirii unui spațiu comercial la parter, iar la etaje apartamente individual, sau funcțiuni hoteliere; | 189387/27.08.2025<br><br>Terenul identificat prin nr. cadastral 244331 și adresa poștală Bulevardul Mamaia nr. 104 este încadrat în subzona ZRM4a (ZF11_ZRS32).<br><br>Potrivit prevederilor PUZ, <b>în cadrul subzonei menționate este admisă locuirea în cadrul nivelurilor superioare ale construcțiilor, cu obligativitatea asigurării, la nivelul parterului, a unei funcțiuni comerciale sau a altei funcțiuni cu acces public.</b><br><br>În consecință, sunt admise funcțiunile specificate în adresa dumneavoastră:<br>• spații comerciale la parter, cu apartamente individuale la etaje (locuire colectivă cu parter comercial / locuire semi-colectivă cu parter comercial);<br>• funcțiuni turistice, precum: hoteluri, hosteluri, pensiuni și agenții de turism.<br><br><b>În ceea ce privește regimul de înălțime, conform reglementărilor urbanistice aplicabile zonei, regimul maxim admis este de P+2E, în acord cu specificul arhitectural al frontului stradal, caracterizat preponderent prin clădiri istorice cu regim de</b> |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>înălțime redus (P/P+1E/P+2). Această limitare are rolul de a asigura coerența compoziției urbane și protejarea valorii arhitecturale a arealului, terenul fiind inclus într-o zonă construită protejată și totodată în zona de protecție aferentă sitului urban CT-II-s-B-02821, clasat în LMI 2015, ceea ce impune restricții suplimentare menite să conserve și să protejeze valorile arhitecturale din arealul respectiv.</p> <p>În acest context, <b>limitarea regimului de înălțime</b> are ca obiectiv respectarea caracterului zonei, prin prevenirea intervențiilor care ar afecta coerența imaginii urbane, menținerea proporțiilor compoziției urbane existente, prin corelarea noilor construcții cu regimul de înălțime al construcțiilor învecinate cu valoare de patrimoniu (identificate prin studiul istoric aferent PUZ) și protejarea valorii arhitecturale și culturale a ansamblului urban, în conformitate cu prevederile legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.</p> <p>In vederea integrării construcțiilor noi în raport cu imobilele protejate (identificate prin studiul istoric aferent PUZ), s-a optat pentru alinierea la cornișa istorică a acestora astfel:</p> <p>- În cazul unui imobil nou construit adiacent unui imobil cu valoare arhitecturală (identificat prin prezentul studiu), se impune alinierea acestuia la cornișa originală a imobilului protejat (identificată printr-un studiu istoric pe lot elaborat de un expert atestat MC). Alinierea se va realiza pe o lungime minimă de 3 metri, măsurată de la limita comună, ulterior urmând a se respecta regimul maxim de înălțime prevăzut pentru fiecare subzonă funcțională în parte. În cazul în care diferența dintre cele 2 construcții depășește 2 niveluri supraterrane (de exemplu P - P+3/ S+P - P+3), aceasta aliniere se va realiza pe o lungime minimă de 5m, măsurată de la limita comună, ulterior urmând a se respecta regimul maxim de înălțime prevăzut pentru fiecare subzonă funcțională în parte.</p> <p>Subliniem faptul că alinierea noilor construcții la cornișa istorică a clădirilor de patrimoniu are rolul de a conserva coerența frontului stradal și de a menține proporțiile și scara urbană caracteristică zonei protejate. Orice depășire a înălțimii clădirilor istorice trebuie realizată prin retrageri controlate, care să nu afecteze</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |       |                                 |    |                   |     |                  |       |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------------------------------|----|-------------------|-----|------------------|-------|
|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>percepția construcțiilor protejate și să respecte regulile de compoziție urbană stabilite prin RLU și PUZ aplicabil.</p> <p><b>Din punct de vedere tehnic, în cazul unui imobil P+3E, aplicarea retragerilor laterale obligatorii ar reduce frontul construit la stradă considerabil, ceea ce ar genera o discontinuitate vizibilă în aliniamentul stradal și ar afecta proporțiile volumetrice specifice zonei, cât și o mobilare dificilă a lotului.</b></p> <p>Ținând cont de faptul că imobilul identificat cu nr. cadastral 216903 este identificat ca imobil protejat (conform studiu istoric și conform planșa 2 - Reglementări urbanistice), menționăm faptul că se impune și respectarea alinierii față de cornișa istorică a acestuia. Pe de altă parte, soluția constructivă cu regimul de înălțime maxim P+2 ar permite o mobilare mai eficientă a lotului, prin utilizarea optimă a spațiului, fără a compromite valorile istorice, totodată maximizând suprafața construită utilizabilă în mod eficient, fără a afecta estetica străzii și coerența volumetrică, spre deosebire de soluția P+3E, unde retragerile obligatorii ar diminua substanțial această suprafață.</p> <p><b>In completarea răspunsului elaboratorul a inserat extrase din RLU pentru zona mai sus mentionata.</b></p> |                  |       |                                 |    |                   |     |                  |       |
| 175401/ 05.08.2025<br>formulată de<br>TAPANGEA RAMONA | <p>In calitate de proprietar terenuri situate bd. Mamaia nr. 61, in suprafata de 241 mp si bd. Mamaia nr. 59A, in suprafata de 305,1, loturi care luate individual sau cuplat nu indeplinesc conditia de suprafata minima construibila de 800 mp prevazuta in regulamentul PUZ se solicita:</p> <p>1. Reducerea suprafeței minime de parcelă edificabilă de la 800 mp la 500 mp pentru regim de construire cuplat/înșiruit.</p> <p>2. Reducerea deschiderii minime la strada de la 20 m la 14 m pentru aceeasi</p> | <p>189398/22.08.2025</p> <p>Observațiile formulate cu privire la posibilele dificultăți întâmpinate pentru a atinge suprafețele minime prevăzute în regulamentul de urbanism, susceptibile spre a conduce la o aplicabilitate limitată a documentației PUZ, au fost preluate și integrate în regulament.</p> <p>Astfel, printre modificările aduse Regulamentului Local de Urbanism se numără:- reducerea suprafețelor minime/deschiderilor minime la stradă a parcelelor construibile astfel, corelate și cu reducerea regimului de înălțime reglementat pentru zonă:</p> <table><tr><td>Suprafața minimă</td><td>400mp</td></tr><tr><td>Deschidere minimă la trada (ml)</td><td>14</td></tr><tr><td>Regim de înălțime</td><td>P+2</td></tr><tr><td>Suprafata minimă</td><td>700mp</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Suprafața minimă | 400mp | Deschidere minimă la trada (ml) | 14 | Regim de înălțime | P+2 | Suprafata minimă | 700mp |
| Suprafața minimă                                      | 400mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |       |                                 |    |                   |     |                  |       |
| Deschidere minimă la trada (ml)                       | 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |       |                                 |    |                   |     |                  |       |
| Regim de înălțime                                     | P+2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |       |                                 |    |                   |     |                  |       |
| Suprafata minimă                                      | 700mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |       |                                 |    |                   |     |                  |       |



|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                 | <p>categorie de parcelă. (În lipsa datelor cadastrale detaliate privind fronturile la stradă, menționez că multe loturi existente au deschideri sub 20 m; planurile cadastrale anexate pot confirma situația exactă).</p> <p>3. Menținerea celorlalți indicatori urbanistici propuși de PUZ (CUT max. 4, POT max. 60%, regim max. P+6) – nu contest aceste valori în prezenta fază.</p> <p>4. Menținerea posibilității de comasare și dezmembrare a loturilor, dar fără caracter obligatoriu pentru edificare; loturile existente care ating pragul de 500 mp și 14 m deschidere (prin alipire a două-trei loturi mici, după caz) să poată fi autorizate.</p> <p>5. Pentru loturile existente sub 500 mp, se poate introduce (opțional) o procedură de autorizare condiționată: regim de construire înșiruit, POT adaptat proporțional și obligativitatea asigurării locurilor de parcare (pe parcelă sau în sistem comun / servitute).</p> | <p>Deschidere minimă la trada (ml) 25<br/>Regim de înălțime P+4<br/>Regimul de înălțime propus inițial, de P+6 niveluri, a fost revizuit și redus la P+4 niveluri, ca urmare a corelării cu noile valori stabilite pentru deschiderea minimă la stradă, în vederea asigurării unui front construit coerent și proporționat, inclusiv în situația aplicării retragerilor față de limitele laterale ale parcelelor. Această ajustare urmărește menținerea echilibrului volumetric și integrarea armonioasă a construcțiilor în contextul urban existent și propus.</p> <p>Respectarea integrală a condițiilor referitoare la suprafața minimă a loturilor și la deschiderea minimă la stradă este imperativă pentru posibilitatea autorizării edificării imobilelor în cadrul zonei reglementate.</p> <p>Această rigurozitate este necesară pentru asigurarea controlului asupra profilului viitor al bulevardului și pentru menținerea coerenței urbanistice a țesutului existent; aplicarea consecventă a acestor condiții prevenind intervențiile care ar putea afecta negativ caracterul și structura urbană a zonei.</p> <p>Pentru loturile cu suprafața sub 700mp:<br/>• CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren<br/>Pentru loturile cu suprafața peste 700mp:<br/>• CUT maxim = 3 mp ADC/mp teren.</p> <p><b>In completarea raspunsului elaboratorul a inserat extrase din RLU pentru zona mai sus menționată.</b></p> |
| <p>176450/06.08.2025 si nr.<br/>178314/08.08.2025<br/>identice formulate de GOGU GEORGE DAN</p> | <p>In calitate de proprietar teren situat in zona Complex Flamanda, Tomis 1 - solicita:</p> <p>- informatii, planuri, schite detaliate referitoare la documentatia PUZ – cu explicatii clare despre impactul PUZ-ului asupra proprietatilor privind posibila modificare a regimului de inaltime si cresterea densitatii locuirii in zona deja sufocata;</p> <p>- extinderea de constructii noi;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><u>189380/22.08.2025</u></p> <p>Cartierul Tomis 1 , este împărțit, in funcție de tipologia locuințelor colective parte din ansamblu, în 4 subzone, astfel:</p> <p><b>ZRL4_2 (ZF11_ZRS20) subzona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+4 etaje)</b>, grupate sub forma ansablurilor, dezvoltate în a doua jumătate a secolului XX<br/>POT max= 20% (calculat la nivelul întregii subzone)<br/>CUT max= 1,1 (calculat la nivelul întregii subzone)<br/>RHmax = P+4E (pentru construcții existente)<br/>RHmax= P+2E (pentru inserții noi - strict echipamente edilitare sau parări</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |





|  |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>- impactul asupra traficului rutier din zona;</p> <p>- infiintarea de parcare rezidentiale autorizare pentru locatarii blocului C1 A, Aleea Panzelei nr.8A și orice detalii suplimentare necesare pentru informare asupra propunerilor preliminare PUZ.</p> | <p>supraetajate)</p> <p><b>ZRL5_1 (ZF11_ZRS20) - subzona locuințelor colective cu regim ridicat de înălțime și parter comercial (P+8 -P+13)</b></p> <p><u>Subzona 1:</u><br/>POT max= 40% (calculat la nivelul întregii subzone)<br/>CUT max= 3,3 (calculat la nivelul întregii subzone)<br/>RHmax = P+9E- pentru construcții existente (se menține conform existent)<br/>RHmax= P+2E - pentru inserții noi - strict echipamente edilitare sau parcuri supraetajate</p> <p><b>ZRL5_1 (ZF11_ZRS20) - subzona locuințelor colective cu regim ridicat de înălțime și parter comercial (P+8-P+11 etaje), dezvoltate în a doua jumătate a secolului XX.</b></p> <p><u>Subzona 2:</u><br/>POTmax=se menține existent<br/>CUTmax=se menține existent<br/>RHmax=se menține existent</p> <p><u>Subzona 3:</u><br/>POTmax= se menține existent<br/>CUTmax=se menține existent<br/>RHmax = se menține existent</p> <p><b>ZV2 (ZF14)- subzona spațiilor verzi adiacente zonelor de locuire - zona non-aedificandi până la trecerea în domeniul public</b><br/>POTmax= nu este cazul<br/>CUTmax= nu este cazul<br/>RH max= nu este cazul</p> <p>Se menționează faptul că în cadrul subzonelor ZRL5_1 (ZF11_ZRS20) Subzona 2 și Subzona 3 nu admit construcții noi, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ. Singurele operațiuni admise sunt acelea de reafadizare/reabilitare a construcțiilor deja existente.</p> <p>În ceea ce privește subzonele ZRL4-2 și ZRL5-1 Subzona 1, se admit, cu excepția construcțiilor deja existente, strict construcții de tipul parcaje supraetajate, menite să deservească ansamblul rezidențial.</p> <p><b>In completarea raspunsului elaboratorul a inserat extrase din RLU pentru toate zonele mai sus mentionate.</b></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 177256/ 07.08.2025<br>formulata de MIHAI<br>IORGA | Se prezinta urmatoarele<br>propuneri:<br><br>- la ZIR 6, RHmax al<br>subzonei ZRM3<br>(ZF11_ZRS32) ar trebui să fie<br>P+3E sau P+4E;<br><br>- la ZIR 8, consider că în<br>subzona ZV2 (ZF14),<br>reprezentată de spații verzi,<br>nu ar trebui să existe<br>posibilitatea de construire; cu<br>alte cuvinte, subzona în cauză<br>ar trebui să rămână așa cum<br>este. | 189374/22.08.2025<br><br>Terenurile încadrate în subzona ZV2 (ZF 14)<br>au fost reglementate ca spații non-aedificandi<br>până la intrarea în domeniul public, măsură<br>adoptată în vederea menținerii echilibrului<br>urbanistic și evitării unei densificări<br>suplimentare a cartierului.<br><br>În urma unei erori materiale, prevederile<br>subzonei ZV1 (aferentă Parcului Tomis 2) au<br>fost trecute eronat în subzona ZV2 - subzona<br>spațiilor verzi adiacente zonelor de locuire -<br>zona non-aedificandi până la trecerea în<br>domeniul public. Astfel, terenurile încadrate în<br>subzona ZV2, vor fi tratate ca spații verzi, fără<br>posibilitate de construire la nivelul acestora.<br><br>În ceea ce privește <b>regimul de înălțime<br/>reglementat pentru fronturile cu<br/>deschidere la Bulevardul Mamaia<br/>(subzona ZRM3)</b> , menționăm faptul că, în<br>urma observațiilor primite și a unei analize<br>detaliate a contextului urbanistic, <b>s-a optat<br/>pentru reducerea regimului de înălțime</b> ,<br>corelată cu diminuarea suprafețelor minime și<br>a deschiderilor minime la stradă ale parcelelor<br>construibile.<br>Această modificare are rolul de a permite o<br>aplicabilitate mai largă a documentației PUZ,<br>păstrând totodată un raport echilibrat între<br>specificul morfologic existent și noile<br>posibilități de dezvoltare ale zonei. Regimul de<br>înălțime propus inițial, de P+6 niveluri, a fost<br>revizuit și redus la P+4 niveluri, în vederea<br>asigurării unui front construit coerent și<br>proporționat, inclusiv în situația aplicării<br>retragerilor față de limitele laterale ale<br>parcelelor.<br>Această ajustare urmărește menținerea<br>echilibrului volumetric și integrarea<br>armonioasă a construcțiilor în contextul urban<br>existent și propus. Atragem atenția asupra<br>faptului că documentația păstrează obiectivul<br>general de reconturare a Bulevardului Mamaia,<br>prin configurarea acestuia cu un profil de<br>bulevard conform standardelor europene,<br>asigurând coerența urbanistică, funcțională și<br>estetică a frontului stradal.<br><br><b>In completarea raspunsului elaboratorul a</b> |



|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | inserat extrase din RLU pentru zonele mai sus mentionate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17537/07.08.2025<br>formulata de IONEL<br>MALUREANU –<br>administrator Asociatia<br>de proprietari bl. C1A | Se prezinta urmatoarele<br>propuneri:<br><br>-Infiintarea unei noi platforme<br>pt colectarea selectiva a<br>deseurilor intre blocurile C3 si<br>C4<br><br>-Infiintarea unei parcar<br>subterane si partial<br>supraterana pt a deservi<br>comunitatea locala intre<br>blocurile C4 si C5. (In acest<br>moment masinile sunt parcate<br>pe trotuar)<br><br>-Amenajarea trotuarelor<br>pentru a putea circula<br>pietonii.<br><br>-Amenajarea unei retele de<br>piste de biciclete.<br><br>-Amenajarea unui loc de<br>joaca pentru copii cu varsta<br>de maxim 4 ani, diferit de cel<br>existent.<br><br>- Amenajarea unui spatiu de<br>recreere cu echipamente de<br>fitness in aer liber pt copii si<br>adulti.<br><br>- Infiintarea unui sistem de<br>irigatii pentru spatiile verzi<br><br>-Reglementarea sensurilor de<br>circulatie in sistem sens unic<br>alternativ. Precizam ca Aleea<br>Panselei si aleea dintre blocuri<br>si complex au acelasi sens de<br>circulatie.<br><br>-Înfiintarea de locuri de<br>parcare rezidentiale<br>autorizate in apropierea<br>blocului C1A | 189361/22.08.2025<br><br>Printre rolurile principale ale documentației<br>PUZ se numără stabilirea reglementărilor<br>urbanistice generale, respectiv funcțiunea<br>terenului (utilizările admise), indicatorii<br>urbanistici (POT, CUT), regimul de înălțime,<br>accesibilitatea și circulațiile majore. În acest<br>context, PUZ-ul poate prevedea, la nivel de<br>principiu și reglementare, zone sau funcțiuni<br>destinate parcărilor, locurilor de joacă ori<br>zonelor tehnico-edilitare etc. Astfel,<br>documentația nu are rolul unui plan de<br>amenajare detaliată a zonei, care să precizeze<br>amplasamentele exacte ale obiectivelor și<br>amenajărilor necesare, ci stabilește un cadru<br>de dezvoltare.<br><br>În Secțiunea I – Utilizare funcțională, paleta de<br>funcțiuni admise pentru fiecare subzonă<br>reglementată, precum și parametrii și condițiile<br>în care acestea pot fi amplasate (distanțe<br>minime față de alte construcții, regimul maxim<br>de înălțime, procentul maxim de ocupare a<br>terenului, coeficientul de utilizare a terenului<br>etc.).<br><br>Amplasarea concretă a dotărilor și<br>amenajărilor (ex. platforme pentru colectarea<br>deșeurilor, locuri de joacă pentru copii, parcuri<br>supraterane, zone de fitness în aer liber etc.)<br>se stabilește în etapele ulterioare de<br>proiectare, respectiv în <b>Studiul de<br/>fezabilitate (SF) / Documentația de<br/>avizare a lucrărilor de intervenții (DALI)</b> |



|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>și, în detaliu, prin <b>Proiectul tehnic (PTh)</b>, care conține planurile precise, și detaliile necesare execuției.</p> <p>În vederea demarării proiectelor de tip înființarea de noi platforme de colectarea deșeurilor, înființarea unui nou sistem de irigații pentru spațiile verzi etc., vă rugăm să va adresați administrației locale. În acest context, <b>regulamentul aferent PUZ prevede posibilitatea realizării următoarelor tipuri de amenajări și dotări complementare: platforme pentru colectarea deșeurilor, locuri de joacă pentru copii, parcări supratere (organizate la nivelul solului sau supraetajate), zone de fitness în aer liber și alte facilități de utilitate publică etc.</b></p> <p>Documentația de urbanism reglementează și optimizează rețeaua de circulații din perimetrul studiat, configurată sub forma unui sistem coerent de sensuri unice, în corelare cu reorganizarea parcajelor de-a lungul aleii Macilor.</p> <p>Totodată, prin documentație, se propune restructurarea locurilor de parcare existente la nivelul zonei și amenajarea acestora în cadrul unor pachete de parcări supraetajate dispuse astfel: un ansamblu la nivelul aleii Mălinului (în spatele Pieței Delfinul), două ansambluri la nivelul aleii Panselei, respectiv un al patrulea ansamblu amplasat în zona centrală a cartierului.</p> <p><b>In completarea răspunsului elaboratorul a inserat extrase din RLU pentru zonele mai sus menționate.</b></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 Stefania Terciu