



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu "Construire hale producție și depozitare, municipiul Constanța" str. Septimius Severus nr.23, lot 1 – nr. cad. 253135

BENEFICIAR: GENCOM STAR E-M SRL

ELABORATOR: AGORAPOLIS SRL

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

În data de 11.08.2025 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – "Construire hale producție și depozitare, municipiul Constanța" str. Septimius Severus nr.23, lot 1 – nr. cad. 253135, depunând anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD nr.179961 din data 11.08.2025 însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (11.08.2025 – 26.08.2025) conform solicitării nr. 179977/11.08.2025.

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 - rubrica Dezbateri publice pe teme de urbanism).

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

Au fost emise 9 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



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

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 172461/01.08.2025, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, transmise prin adresa R-T104014/05.08.2025.

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-a depus o sesizare de la o persoană interesată care vizează reglementările propuse.

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

Sesizarea primită a fost înaintată prin e-mail către AGORAPOLIS SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Detaliu, spre a fi analizată și în vederea formulării unui răspuns argumentat din punct de vedere tehnic.

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Răspunsul elaboratorului PUD - AGORAPOLIS SRL
192101/26.08.2025 formulată de Bota Victoria	Adresează următoarele <i>solicitări</i> : - Eliminarea din documentația de urbanism a prevederilor contradictorii și restrictive care declară neconstruibile loturi cu suprafețe mai mici de 1000 mp, respectiv fronturi sub 20 m, situații contrare legislației uzuale. Si în lipsa fundamentării legale și constituționale; - Reformularea prevederilor privind „activitățile productive” pentru a permite construcții de mica	Răspunsul elaboratorului nr. 204610/ 10.09.2025: Conform Normelor metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii 350 /2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, articolul 19, alin. (1), „Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de



	producție/artizanat/servicii compatibile cu situl, în concordanță cu principiile legale. - Tratarea cu prioritate a drepturilor de proprietate ale deținătorilor de loturi mici, care nu pot fi dezavantajați în favoarea loturilor mari, sub sancțiunea încălcării Constituției și a drepturilor omului, respectarea regimului juridic- istoric in documentatii conform legislatiei in vigoare. <i>-Confirmarea faptului că aceste reglementări eronate nu se vor aplica, în practică administrativă, și loturilor situate posterior, cu acces prin servitute, chiar dacă nu sunt în mod direct incluse în PUD nr. 23. Efectul nociv este prin crearea precedentului, ce creeaza o rutina nejustificata si nefolositoare, prin influentarea directa a demersurilor Administratiei Publice in detrimental Autorizarilor de Constructii bazat pe intarirea reglementarilor necomforme prin iterarea lor in PUD uri, cu efect imediat si intarziat asupra loturilor mici si mai mici de 1000 mp.</i> - Considerarea revizuirii <i>PUZ-ului aprobat prin HCL 319/2012</i>, pentru eliminarea oricăror prevederi abuzive sau disproportionale fara o baza cu fundament legal –constituțional; - Solicit eliminarea oricărei dispoziții care produce efecte de <i>distrugere a proprietății private</i>, devalorizare economică și violare a drepturilor fundamentale din reglementările	reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. "În cazul de față, cele două documentații PUD Construire hale producție și depozitare detaliază reglementările doar pe terenul identificat cu numărul cadastral 253135, respectiv terenul identificat cu numărul cadastral 253136. Zona a fost deja reglementată anterior prin PUZ Zona Valu Traian - DN3 – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012, iar documentația PUD construire hale producție și depozitare nu face altceva decât să preia reglementările urbanistice deja aprobate prin PUZ mai sus menționat.
--	--	---



	din PUD-ul in discutie; reglementari care pot afecta direct deciziile de autorizare Constructii pentru loturile posterioare adiacente cu lotul de la nr. 19, chiar dacă formal nu îl reglementează – insa întăresc o practică administrativă eronată și creează precedent împotriva drepturilor omului si comunitatii. Concluzie: In calitate de <i>vecin afectat direct</i>, subliniez că scopul acestor obiecții este de a usura aplicabilitatea procedurilor prin corectitudine uzuala, care duce la respectarea legii, a Constituției in scopul respectarii drepturilor fundamentale de proprietate, prevenind situațiile de depozitare mascată a proprietarilor prin reglementări discriminatorii.	Terenurile la care face referire arh. Victoria Bota sunt reglementate conform PUZ Zona Valu Traian - DN3 – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012, iar documentația PUD construire hale producție și depozitare, elaborată de Agorapolis SRL, nu are efect asupra acestor terenuri. <i>În consecință, sperăm că cele enumerate mai sus ajută la o mai bună înțelegere a proiectului și răspund solicitărilor formulate.</i>
--	--	--

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,
Dan Petre Leu

Persoana responsabila cu
informarea și consultarea publicului,
insp. Georgiana Stefania Terciu