



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu "Locuință individuală S+P+2E", str. Sulmona nr. 1, municipiul Constanța.

BENEFICIAR: BANIAS MIRCEA MARIUS

ELABORATOR: SC MOFT ART SRL

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

În data de 29.09.2025 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – "Locuință individuală S+P+2E", str. Sulmona nr. 1, municipiul Constanța, depunând anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD nr.219767 din data 29.09.2025 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 (29.09.2025 – 13.10.2025) conform solicitării nr. 219770/29.09.2025.

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

A fost emisă o notificare către proprietarul limitrof 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. 207346/12.09.2025, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, transmise prin adresa R-T124802/22.09.2025.

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 3 sesizări de la persoane interesate 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

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mail către SC MOFT ART SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Detaliu, spre a fi analizate și în vederea formulării unui răspuns argumentat din punct de vedere tehnic.

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Răspunsul elaboratorului PUD - SC MOFT ART SRL
232774/ 14.10.2025 formulată de COLLER ALEXANDRU	Adresează următoarele <i>solicitări</i> : Construcția propusă ar produce: - umbrire excesivă asupra proprietăților adiacente, afectând confortul locativ; - scăderea intimității prin amplasarea etajelor superioare; - posibilă depășire a coeficientului de ocupare a terenului (CUT) și a procentului	Răspunsul elaboratorului nr. 234747/ 15.10.2025 și nr. 234774/ 15.10.2025
232780/ 14.10.2025 formulată de PETROF COSMIN		Clădirea se învecinează cu cai de circulație la sud-vest (Alee Accés), respectiv la nord-est (Str. Sulmona) și cu două proprietăți neconstruite și neconstruibile (IE: 241787 și IE: 241786) la nord-est, respectiv sud-est; nici una dintre aceste proprietăți nu aparține dl. Collier Alexandru. În aceste condiții reglementările legale în vigoare în ceea ce privește



identică cu solicitarea dlui Coller Alexandru	de ocupare (POT), cu efecte asupra spațiilor verzi și drenajului natural. - Strada Sulmona are o lățime redusă și infrastructură limitată, neadaptată unui trafic suplimentar generat de o construcție de tip S+P+2E. Lipsa locurilor de parcare corespunzătoare poate conduce la blocaje și ocuparea domeniului public, afectând circulația. - Zona prezintă deja deficiențe privind spațiile verzi și scurgerea apelor pluviale, iar o construcție mai înaltă și mai densă poate agrava aceste probleme. Solicit o analiză suplimentară de impact asupra mediului și a microclimatului urban. - Cladirea propusa nu se incadreaza din punct de vedere arhitectural si cultural, tinand cont ca pe acel teren a existat in trecut o cladire din lemn cu un singur nivel. Solicitam implicarea Comisiei de Cultura si respectarea patrimoniului arhitectural al zonei. Se solicită: - să nu aprobați avizul de construire în forma actuală a documentației P.U.D.; - să dispuneți reevaluarea proiectului în raport cu reglementările urbanistice din zonă; - să informați publicul privind rezultatul analizării observațiilor formulate în termenul legal.	asigurarea însoirii cladirilor sunt indeplinite, neexistand umbrire de nici un fel a proprietatilor adiacente. Regimul de inaltime supradetran este redus (P+2), cladirea propusa fiind dintre cele mai scunde din zona in ceea ce priveste inaltimea de peste nivelul strazii. Coeficientii urbanistici (POT si CUT) aferenti constructiei propuse se incadreaza in valorile reglementate pentru zona; procentul de spatii verzi necesar conform reglementarilor in vigoare este asigurat, iar drenajul apelor meteorice va fi gestionat in conformitate cu prevederile legale in vigoare (acest aspect ar afecta in primul rand constructia propusa, asa ca nu este un aspect care ar putea fi lasat la voia intamplarii). Constructia propusa este gandita, conform temei program, pentru a fi folosita de 3 persoane (familia beneficiarului) – se considera ca impactul surplusului de populatie la nivelul zonei este minimal. In cadrul lotului (in afara domeniului public) au fost asigurate locuri de parcare conform reglementarilor in vigoare. Procentul de spatii verzi necesar conform reglementarilor in vigoare este asigurat, iar drenajul apelor meteorice va fi gestionat in conformitate cu prevederile legale in vigoare (acest aspect ar afecta in primul rand constructia propusa, asa ca nu este un aspect care ar putea fi lasat la voia intamplarii). Un regim de inaltime mai mare al unei cladiri permite o amprenta mai mica (la aceeasi suprafata desfasurata rezultata din limitarile date de CUT), deci este un avantaj si nici pe departe un handicap in ceea ce priveste densitatea constructiilor dintr-o zona. Aspectele de mediu si de microclimat urban vor fi gestionate prin procedurile care vor fi realizate impreuna Agentia pentru Protectia Mediului Constanta pe parcursul avizarii.
---	--	--



		Proiectul propus a trecut deja prin Comisia de Cultura (aviz obtinut la faza PUD) si urmeaza sa revina la faza DTAC – consideram ca orice chestiuni de incadrare in zona din punct de vedere arhitectural sunt rezolvate prin aceste proceduri.
232464/ 13.10.2025 formulată de Iordache Carmen - Celestina, Iordache Renato - Albert, Iordache Francesco - Lorin	în calitate de: - coproprietari ai imobilului-teren în suprafață de 101 mp teren, compus din teren liber - spațiu verde cu destinația locuire, situat în mun. Constanța, str. Sulmona nr. 1, jud. Constanța, în vecinătatea nr. 3, în zona de taluz - teren terasat, la capătul străzii, - reclamanți în dosarul civil nr. 5654/212/2019, aflat pe rolul Judecătoriei Constanța, având ca obiect revendicare imobiliară, suspendat la 15.09.2025 potrivit Hotărârii Adunării generale a judecătorilor Judecătoriei Constanța nr. 4 din data de 26.08.2025, formulează următoarele obiectiuni: Respingerea modificării PUD - „Locuință individuală Sp+P+2E”, Beneficiar: Baniias Mircea-Marius, pentru: -nerespectarea <i>coordonatelor vecinătăților</i> cu subsemnării; -nereferirca absolută la <i>amplasamentul terasat</i> al terenului și la <i>terasamentul vecinătății</i> cu subsemnării; -nepublicarea Studiului Geotehnic- Studiu-GEO - cu verificare AF - cerință legală obligatorie în speță, menită să prevină riscurile legate de stabilitatea terenului, având în vedere că nu se menționează absolut, în documentația depusă, nici taluzul din vecinătatea proprietății, iar taluzul nu figurează menționat nici la vecinătatea cu subsemnării; -nedeținerea <i>avizului Apelor Române</i>, -respingerea eliberării autorizației de construire și a documentației aferente în vederea edificării construcției „Locuință individuală Sp+P+2E”, în favoarea beneficiarului Baniias Mircea-Marius, -în subsidiar: suspendarea modificării Planului Urbanistic de Detaliu - „Locuință individuală Sp+P+2E”, Beneficiar: Baniias Mircea-Marius, și a eliberării autorizației de construire și a documentației aferente în vederea edificării construcției „Locuință	Răspunsul elaboratorului PUD R 235343/ 16.10.2025 Planurile aferente PUD au fost intocmite folosind ca suport planul topografic intocmit de topometrist autorizat in conditiile cadrului legislativ in vigoare si vizat de OCPI. Studiul Geotehnic (cu verificare Af) a fost intocmit si transmis. Pentru realizarea lucrarilor propuse (dupa obtinerea autorizatiei de construire) se vor lua toate masurile necesare pentru protejarea vecinatatilor. Lucrarile de consolidare ale solului si/sau de sprijinire taluz se detaliaza si se autorizeaza la faza DTAC, nu la faza PUD. In faza PUD este definitivat si aprobat cadrul general de conditionari pentru constuire – abia dupa aprobarea acestuia se va sti exact cum se poate realiza constructia si implicit solutiile de fundare / sprijinire. <i>Avizul Apelor Romane nu a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 2917/02.10.2024 sau prin alte mijloace.</i> Planurile aferente PUD au fost intocmite folosind ca suport planul topografic intocmit de topometrist autorizat in conditiile cadrului legislativ in vigoare si vizat de OCPI – acesta reflecta exact situatia actuala din teren. Procesul de aprobare al PUD a respectat intocmai prevederile legale in vigoare. Raspuns la Sesizarea Iordache Celestina, Iordache Renato-Albert si



individuală Sp+P+2E", în favoarea beneficiarului Baniias Mircea-Marius, până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 5654/212/2019, motivat de faptul că: 1. Cererea de eliberare a autorizației de construire depusă de numitul Baniias Mircea-Marius, și Planul Urbanistic de Detaliu - „Locuință individuală Sp+P+2E”, Beneficiar: Baniias Mircea-Marius aferent <u>nu respectă situarea corectă, legală din teren a vecinătăților, a imobilului-teren aflat în proprietatea subsemnatilor</u>, conform concluziilor raportului de expertiză tehnică judiciară topografică administrat în dosarul civil nr. 5654/212/2019, aflat pe rolul Judecătoriei Constanța, având ca obiect revendicare imobiliară - obiectivul 4, varianta 2, pag. 6 din raportul inițial, anexa nr. 7, în sensul că lotul de 9 mp formează un lot compact cu lotul de 31 mp - lotul nr. 2, identificat cu LE.. 241786, și cu cel de 61 mp - lotul nr. 3, identificat cu 241787, loturile învecinate, stabilite în poziție compactă de expertul topometrist judiciar, 241786 și 241787, aflându- se în prezent, în Planul Urbanistic al mun. Constanța, în poziția actuală separat, nemodificată față de aceea stabilită prin Raportul de expertiză tehnică judiciară topografică, respectiv în poziția inițială, față de care a fost propusă spre avizare modificarea Planului Urbanistic de Detaliu - „Locuință individuală Sp+P+2E”, Beneficiar: Baniias Mircea- Marius, și eliberarea autorizației de construire în vederea edificării construcției „Locuință individuală Sp+P+2E”, în favoarea beneficiarului Baniias Mircea-Marius. Nu se menționează absolut nici taluzul din vecinătatea proprietății, iar taluzul nu figurează menționat nici Ia vecinătatea cu subsemnații. Poziția actuală din Planul urbanistic zonal și de detaliu a celor 2 loturi litigioase de teren - 9 mp și 31 mp - va fi stabilită, respectiv modificată prin hotărârea ce va fi pronunțată în dosarul civil nr. 5654/212/2019 de Judecătoria Constanța, potrivit raportului de expertiză inițial și completat, supus spre avizare de către	Iordache Francesco-Lorin, prin avocat nr. 232464 din 13.10.2025 Avocat, in calitate de reprezentant conventional al sotilor BANIAS MIRCEA - MARIUS și BANIAS RAMONA - VIRGINIA, comunică urmatoarele clarificari legate de chestiunile mentionate in sesizarea mai sus mentionata: Sesizarea formulata de Iordache Celestina, Iordache Renato-Albert si Iordache Francesco-Lorin este facuta cu totala rea credinta, iar procesul aflat pe rolul JUDECATORIEI CONSTANTA, obiect al DOSARULUI NR. 5654/212/2019 nu are nici o legatura cu documentatia de urbanism PUD - construire locuinta individuala, Str. Sulmona,nr. 1 (beneficiar Baniias Mircea), initiata conform Certificat de Urbanism nr. 2917/02.10.2024, inregistrata in evidentele Primariei Municipiului Constanta sub nr. 160207/ 18.07.2025. Prin cererea de chemare in judecata formulata, reclamantii Iordache Celestina, Iordache Renato-Albert si Iordache Francesco-Lorin, prin Av. Spiridon Alina, revendica o suprafata de 61 m.p. „ din cei 101 mp teren liber- spațiu verde cu destinația locuire, situate în mun. Constanța, str. Sulmona nr.1, jud. Constanța, în vecinătatea nr.3, în zona de taluz, la capătul străzii, si solicita granituierea, in contradictoriu cu paratii MUNICIPIUL CONSTANTA prin PRIMAR, PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANTA, STATUL ROMAN PRIN MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE, BANIAS MIRCEA - MARIUS și BANIAS RAMONA - VIRGINIA si SIMIONESCU OANA VICTORIA. In cauza s-a efectuat o expertiza tehnica din care rezulta in ceea ce priveste revendicarea si granituierea in contradictoriu cu BANIAS MIRCEA - MARIUS și BANIAS RAMONA -
---	--



	O.C.P.L, sens în care a fost acordat termenul de judecată din 15.09.2025; judecata va fi reluată după finalizarea protestului magistraților, fapt neimputabil subsemnaților. Poziția lotului de 9 mp va fi stabilită, urmând a forma un lot compact în continuarea lotului de 31 mp și de 61 mp - în total 101 mp, conform schiței răspunsului la obiectivul 4, varianta 2, pag. 6 din raportul inițial, anexa nr. 7 și completării la raport depusă pentru termenul de judecată din 23.06.2025, supusă avizării împreună cu raportul inițial la O.C.P.L Constanța. În situația eventualei aprobări a proiectului numitului Baniias Mircea-Marius, de modificare a Planului Urbanistic de Detaliu - „Locuință individuală Sp+P+2E”, beneficiar: Baniias Mircea-Marius, și eliberării autorizației de construire pentru edificarea construcției „Locuință individuală Sp+P+2E”, în favoarea beneficiarului Baniias Mircea-Marius, în poziția actuală a loturilor de 9 mp și de 31 mp proprietatea subsemnaților în poziția lor actuală din evidențele dvs., ne vor fi afectate limitele dreptului de proprietate prin pătrunderea numiților Baniias pe terenul proprietatea subsemnaților, teren terasat neîmprejmuit datorită situației litigioase pendinte dintre solicitant și subsemnații. În plus, suprafața deținută în proprietate de subsemnații se va scinda prin destabilizarea terenului terasat pe perioada ridicării construcției. Nu există o altă variantă de acces pentru edificarea construcției solicitate, pentru utilajele cu materiale de construcție decât pe terenul proprietatea subsemnaților, cu care nu suntem de acord, urmând a conduce la necesitatea solicitării, de către subsemnații, a anulării autorizației de construire în instanță și a suspendării lucrărilor de construire până la soluționarea definitivă a dosarului nr. 5654/212/2019, aflat pe rol. În dosarul civil nr. 5654/212/2019, soții Baniias Mircea-Marius și Baniias Ramona-	VIRGINIA, acestea sunt nefondate, grantele fiind corectabilite potrivit cadastrului și intabularii actuale. Ca urmare reclamantii Iordache Celestina, Iordache Renato-Albert și Iordache Francesco-Lorin, prin Av. Spiridon Alina au formulat o cerere de renunțare la judecata față de BANIAS MIRCEA - MARIUS și BANIAS RAMONA - VIRGINIA, cu care acestia din urma nu au fost de acord, având în vedere neînțelegerile și litigiile cu reclamantii, dorind să se constate printr-o hotărâre judecatorească definitivă grantele terenului lor cu terenul reclamantilor. Cererea de renunțare la judecata a petentilor exprimă LIPSA ORICAREI PRETENTII față de BANIAS MIRCEA - MARIUS și BANIAS RAMONA - VIRGINIA. În concluzie, raportat la terenul reclamantilor și cel al sotilor BANIAS MIRCEA - MARIUS și BANIAS RAMONA - VIRGINIA NU EXISTĂ NICIO CONTRADICTIE între RAPORTUL DE EXPERTIZĂ din dosar și PLANUL URBANISTIC DE DETALIU - „LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ SP+P+2E”, BENEFICIAR: BANIAS MIRCEA-MARIUS. Nu este deci real că vor fi afectate limitele dreptului de proprietate ale petentilor „prin pătrunderea numiților Baniias pe terenul proprietatea subsemnaților, teren terasat neîmprejmuit datorită situației litigioase pendinte dintre solicitant și subsemnații”. Nu este real deasemenea nici că nu există o altă variantă de acces pentru edificarea construcției solicitate, pentru utilajele cu materiale de construcție decât pe terenul proprietatea petentilor, în condițiile în care terenul proprietatea sotilor BANIAS MIRCEA - MARIUS și BANIAS RAMONA - VIRGINIA se învecinează pe cel puțin două laturi cu domeniul public.
--	--	--



	Virginia sunt pârâți și au manifestat opoziție la cererea de renunțare la judecată formulată în contradictoriu cu aceștia, susținând, prin apărător, că doresc să le fie opozabilă hotărârea ce urmează a se pronunța. Prin urmare, este întemeiată cererea noastră de suspendare, pe de o parte, a soluționării cererii numitului Baniass M.M., iar, în caz contrar, de respingere a modificării Planului Urbanistic de Detaliu - „Locuință individuală Sp+P+2E”, beneficiar: Baniass Mircea-Marius, și a eliberării autorizației de construire în vederea edificării construcției „Locuință individuală Sp+P+2E”, în favoarea beneficiarului Baniass Mircea- Marius. 2. Cererea de Plan Urbanistic de Detaliu - „Locuință individuală Sp+P+2E”, și de edificare a construcției „Locuință individuală Sp+P+2E”, în favoarea beneficiarului Baniass Mircea-Marius NU deține anexat Avizul emis de Apele Române. 3. Cererea numitului Baniass Mircea-Marius, având ca obiect Plan Urbanistic de Detaliu - „Locuință individuală Sp+P+2E”, și de edificare a construcției „Locuință individuală Sp+P+2E” ÎNCALCĂ PREVEDERILE ORDINULUI NR. 2701/30.12.2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, publicat în M.O.nr. 47/19.01.2011. 4. Nu a fost publicat și Studiul Geotehnic-Studiu-GEO - cu verificare AF - cerință legală obligatorie în speță, menită să prevină riscurile legate de stabilitatea terenului, având în vedere că nu se menționează absolut, în documentația depusă, despre taluzul din vecinătatea proprietății, iar taluzul nu figurează menționat nici la vecinătatea cu subsemnații.	
--	---	--



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