



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: PUZ - "ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE CONSTANTA", zona delimitată de bd. Tomis, Lacul Siutghiol, incinta RAJA și Limita UAT Ovidiu.

INIȚIATOR: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

ELABORATOR: Agorapolis SRL, șef de proiect Urb. Mihaela Pușnava.

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

Etapa pregătitoare

Prin anuntul nr. 111590/12.09.2023 s-a notificat intenția de a elabora Planul urbanistic zonal - "Actualizare PUZ Palzau Mare Constanta", pentru zona delimitată de bd. Tomis, Lacul Siutghiol, incinta RAJA și Limita UAT Ovidiu", însoțit de fotografiile 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.111592/12.06.2023.

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

Etapa de elaborare a propunerilor

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare Plan urbanistic zonal înregistrat la Primăria Municipiului Constanța sub nr.159825 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 1045), pentru o perioadă de 25 zile (18.07.2025 – 12.08.2025) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propuneri (reglementări urbanistice), prezentare (materiale explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic), conform e-mailului transmis către Serviciul Informatizare înregistrat sub nr.159987/18.07.2025.

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.160157/18.07.2025, fiind preluat de 5 publicații online de circulație locală.

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



În data de 11 iunie 2023, orele 13:00, elaboratorul documentației de urbanism PUZ a organizat o întâlnire de lucru, la Școala Gimnazială nr.14, Str. Dumbrăveni, Constanța, pentru a discuta problemele și nevoile cetățenilor cu privire la zona de studiu PUZ.

În data de 27.01.2025, elaboratorul documentației de urbanism PUZ a organizat, la Sala Remus Opreanu, o întâlnire cu cetățenii din zona de studiu, la care au participat 78 de persoane, conform tabelului de participanți nr.17169 din 27.01.2025, anexat prezentului raport.

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).

Dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de ședințe Remus Opreanu în data de 29.07.2025, ora 11:00, conform anunțului nr. 159825 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 (strada Dumbrăveni - aproape de intersecția cu bd. Tomis – zona Ghiseu poștal Palazu Mare; strada Dumbrăveni – Școala gimnazială nr.14 – Palazu Mare și pe Bulevardul Tomis) cu privire la propunerile planului urbanistic zonal, în conținutul cărora au fost regăsite: planșa de reglementări urbanistice, informații referitoare la perioada consultării, data și ora dezbaterii publice, modul în care pot fi vizualizate documentele precum și modul de transmitere a observațiilor/propunerilor/sugestiilor asupra documentației prezentate.

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

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

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile organizate în data de 29.07.2025, interval orar 11⁰⁰ - 12⁰⁰, au fost prezenți: 3 reprezentanți Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; 5 reprezentanți Primăria municipiului Constanța, reprezentanți elaborator SC Agorapolis SRL, 6 reprezentanți presă locală, 29 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 168386/29.07.2025.



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 – 14 sesizari, cât și în perioada consultării publicului – 63 de sesizari.

Sesizări primite în perioada anunțării intenției de elaborare a PUZ – 14 sesizari:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Răspunsul elaboratorului PUZ SC AGORAPOLIS SRL
188440/ 01.10.2024; 106529/ 29.05.2024, L544-140/ 28.03.2024 67540/ 28.03.2024; 51756/ 11.03.2024 si 67540/ 28.03.2024 formulate de Asociația Palazu Mare prin președinte Ionut Pîrvu	Reprezentantii Asociației Palazu Mare sustin proiectul privind realizarea unui PUZ ce permite construirea doar a locuințelor unifamiliale in zona de studiu Palazu Mare, în acest sens au depus o petiție semnată de 312 persoane, totodată semnaleză următoarele probleme ale zonei: Pericolul blocării accesului autospecialelor aparținând I.S.U., nu vor putea să intre pe aleile înguste dintre locuințele unifamiliale și blocurile construite ulterior; Locurile de parcare sunt insuficiente; Subdimensionarea rețelilor de utilitati – apa, canal, curent electric; Lipsă instalație preluare ape pluviale; Lipsa zonă de promenadă, debarcader desi are deschidere la lacul Siutghiol, Lipsa trotuarelor amenajate; Lipsa pistelor de biciclete; Lipsa sală de sport, piață agroalimentară, un dispensar, insuficiente școli, creșe, grădinițe Lipsa spațiilor verzi; Respectarea normativului cu minim 30% spații verzi (betonarea excesivă crează cantități mari de apă de ploaie care inundă zonele mai joase ale cartierului); Blocurile afectează gradul de însorire al locuințelor unifamiliale; Lipsa ghenelor pentru depozitarea și ridicarea	R157922/16.07.2025 Delimitarea pe bază de Unități Teritoriale de Referință/subzone funcționale este obligatorie potrivit legii 350/2001 și a fost propusă așa cum se găsește în PUZ preliminar (de descris subzone) din următoarele considerente: 1. Delimitarea unităților teritoriale de referință se fundamentează în mod esențial bazat pe aspecte ce țin de morfologia țesutului urban, infrastructura existentă, potențialul de dezvoltare al fiecărei subzone. 2. Morfologia parcelarului identificată la nivelul cartierului prezintă tipologii diferite, respectiv în zona centrală a cartierului au fost identificate parcele cu caracteristici rurale (alungite și cu o deschidere mică la stradă), în restul zonelor de locuințe sunt identificate fie parcelări relativ recente, la nivelul cărora nu există construcții, fie parcelări cu un specific urban deja edificate. Astfel, zonele de locuințe individuale au fost împărțite în subzone încadrate în Unități Teritoriale de Referință diferite din necesitatea unor reglementări distincte aplicate la situația din teren în vederea omogenizării teritoriului și reducerii disfuncționalităților existente. 3. Lipsa dotărilor de cartier și a funcțiilor complementare locuirii reprezintă o deficiență ce contribuie la o calitate a vieții scăzută, astfel am considerat necesară definirea clară a unor zone la nivelul cărora să se dezvolte alte tipuri de funcțiuni în completarea celei de locuire. Zonele destinate altor tipuri de funcțiuni au fost stabilite luând în considerare gradul de accesibilitate, caracterul și gabaritul străzilor, resursele de teren dar și vecinătățile. 4. Prin delimitarea unor subzone distincte care corespund unei Unități Teritoriale de Referință diferită este modul cel mai sigur de a controla dezvoltarea zonei într-un mod sustenabil, eficient, corectând punctual disfuncțiile existente. Zonele și subzonele au fost stabilite astfel: ZLi - zona locuințelor individuale, care



	<p>gunoiului menajer; Zgomot excesiv; Dreptul la protectia fondului natural si construit, dreptul la peisaj si protectia valorilor materiale care pot influenta calitatea vietii si bunastarea conform Legii 350/2001;</p> <p>Totodata se mentioneaza faptul ca informarea si consultarea publicului trebuie sa se desfasoare in conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701 din 30.12.2010 in toate fazele proceselor de elaborare sau actualizare a planurilor de urbanism si amenajare a teritoriului si este parte integranta a procedurii de initiere, elaborare, avizare si aprobare a documentatiilor de urbanism si amenajare a teritoriului.</p> <p>- Organizarea unei intalniri cu reprezentantii Asociatiei Palazu Mare in vederea dezbaterii proiectelor care vizeaza zona Plazu Mare;</p>	<p>include 4 subzone respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none">• ZLi1 (Zona locuințelor individuale situate în zona centrală a localității Palazu Mare (vechea vatră)) - această subzonă cuprinde un țesut care este caracterizat din punct de vedere morfologic de parcele alungite, cu deschideri reduse la stradă, specifice unui țesut rural. Reglementările la nivelul aceste zone au în prim plan asigurarea unor modalități de dezmembrare și comasare optime în vederea edificării cu un standard ridicat de calitate a locuirii.• ZLi2 (Zona locuințelor individuale situate în zonele parcelate, în curs de constituire, exterioare zonei centrale) - această subzonă este caracterizată prin construcții relativ noi, parcelări care corespund normelor în vigoare, caracteristice unui mediu urban, aflată încă în curs de edificare. Zonele cuprinse în ZLi2 prezintă inserții de construcții aleatoriu, zona dispunând de multe terenuri needificate la momentul elaborării PUZ. Reglementările pentru această zonă au în vedere edificarea la nivelul unui țesut mai bine structurat, care nu este însă viabilizat în totalitate.• ZULi3 (Zona locuințelor individuale situate în zonele de extindere a așezării Palazu Mare) - subzona cuprinde țesutul needificat și în mare parte neparcelat, astfel, aceasta fiind reglementată ca o zonă de urbanizare. Abordarea este diferită față de celalalte zone de locuire din prisma prioritizării viabilizării pe de o parte, iar pe de altă parte din prisma necesității realizării parcelărilor.• ZULi4 (Zona locuințelor de vacanță și a turismului balnear situate în zona malului Lacului Siutghiol) - aceasta subzonă prezintă ca și caracteristică distinctivă poziționarea în imediata proximitate a lacului Siutghiol. <p>ZM - zone mixte • Zonele mixte admit atât funcțiuni de locuire, cât și funcțiuni complementare și au fost diferențiate în 4 subzone (ZM1, ZM2, ZM3, ZM4). Principalele aspecte care au contribuit la definirea acestora fac referire la localizare, caracteristicile parcelelor și gradul de vizibilizare.</p> <ul style="list-style-type: none">• ZM1 și ZM2 sunt localizate în imediata proximitate a țesutului de locuire, deja edificat, astfel regimul de înălțime propus pentru acestea este unul redus pentru a nu afecta negativ calitate a locuirii din vecinătăți• ZM3 este localizat exclusiv la nivelul bulevardului Tomis, reglementările urmărind modul în care este necesară constituirea frontului aferent• ZM4 este localizat în zona de urbanizare ce prezintă interdicție temporară de construire, până la dezvoltarea unor proiecte majore de infrastructură (DC89, Strada Madrid, Pasaj Aurel Vlaicu). Caracteristica principală este lipsa infrastructurii atât edilitare cât și de circulații și localizarea într-un areal constituit din terenuri virane, astfel zona necesitând reglementări
<p>113514/ 14.06.2025 formulată de Stoian Bogdan</p>	<p>Se solicită următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none">- Str. Dumbrăveni să fie lărgită, împământare rețele electrice;-Resistematizarea circulației rutiere prin instituirea sensului unic pe strada Corneliu Baba daca acesata nu poate fi lărgită (posibile expropriieri).- Sosea cu trotuar care sa faca legatura între Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie Palazu Mare și Universitate pe malul lacului, fiind nevioie de rute alternative, deoarece în prezent se folosește doar E87;- Nu există în prezent acces pietonal (trotuar) care să lege cartierul Palazu Mare de celelalte cartiere ale orașului;- Limitatoarele de viteza montate pe str. Dumbraveni sunt nejustificate, sunt 2	



	spitale în cartier iar autospecialele de salvare și poliție aflate în misiune sunt nevoite sa reducă viteza	adaptate la aceste caracteristici. ZIS - zone instituții și servicii • Această zonă este dedicată serviciilor și funcțiunilor complementare locuirii, locuirea nefiind permisă la nivelul acestora. Distribuirea lor în teritoriu are ca scop principal asigurarea necesarului de dotări raportat atât la populația existentă, cât și la populația estimată preconizată. Zona prezintă alte 3 subzone (ZIS1, ZIS2, ZIS3 , care se diferențiază prin Restul subzonelor sunt definite în raport cu funcțiunile pe care acestea le prevăd. În vederea asigurării dotărilor necesare raportat la populația existentă și preconizată, dar și a suprafeței de spațiu verde pe cap de locuitor conform normelor în vigoare au fost delimitate zone diferite pentru zonele verzi, zonele de învățământ, zonele de sănătate și alte funcțiuni necesare. Astfel, în ciuda prezenței unui relief și peisaj relativ omogen, parcelarul de reglementat este divers, iar cartierul prezintă diferențe urbanistice semnificative de la o subzonă la alta justificând în mod obiectiv necesitatea unor reglementări distincte prin UTR-uri dedicate, pentru a asigura o dezvoltare coerentă, controlată și adaptată specificului fiecărei zone. - Dezvoltarea unor zone mixte adiacent unor artere principale din teritoriu nu impun o schimbare forțată a funcțiunii dominante actuale, ci creează premisele unei diversificări funcționale sustenabile pe termen lung , acolo unde contextul urban și condițiile din teren o vor permite. Zonele cu potențial de transformare (cum este Bulevardul Tomis) au fost tratate cu precauție, iar reglementările propuse au în vedere dezvoltarea în raport cu tendințele actuale de edificare, fluxurile auto identificate dar și asigurarea unei dezvoltări bazate pe creșterea calității vieții (dezvoltarea spațiilor publice și a funcțiunilor de interes la nivelul Bulevardului Tomis în defavoarea unor locuințe unifamiliale la nivelul cărora calitatea vieții va fi afectată de poluarea fonică și cu noxe și de vecinătăți). Este important de menționat faptul că inserțiile la bulevardul Tomis au fost controlate prin reglementări dinamice din perspectiva regimului de înălțime, acesta fiind stabilit în funcție de vecinătăți. Reglementările în ceea ce privesc bulevardul Tomis vizează pe de o parte dezvoltarea unor bariere fonice, dezvoltarea sa ca un bulevard urban cu activități diverse și trafic auto cu o viteză redusă, și nu ca o autostrada urbană, iar pe de altă parte asigurarea unui regim de înălțime descrescător către Țesutul de locuințe. - În ceea ce privește dezvoltarea construcțiilor multifamiliale, cu regim de înălțime crescut, regulamentul local de urbanism
151182/ 08.08.2023 formulată de Stebingar Mihai	Sesizările primite transmit observațiile proprietarilor locuințelor individuale situate în zona studiată, referitoare la suspendarea PUZ – Palazu Mare, fiind vizate în rezumat următoarele aspecte: - suspendarea să vizeze doar construirea de blocuri, iar proiectele de case să nu fie afectate, atât timp cât se respectă reglementările zonei.	
151284/ 08.08.2023 formulată de Ionut Mielu	- suspendarea să vizeze doar construirea de blocuri, iar proiectele de case să nu fie afectate, atât timp cât se respectă reglementările zonei.	
150162/ 07.08.2023 formulată de Paula Sarbu	- păstrarea reglementărilor aferente locuințelor unifamiliale, să se păstreze și reglementările necesare funcțiunilor și dotărilor de cartier, toate într-un regim maxim de înălțime de P+2E;	
151100/ 07.08.2023 formulată de Anca Patricia Stebingar	-Interzicerea construirii blocurilor în zona de case;	
153174/ 10.08.2023 formulata de Beleciu Victor		
114524/ 16.06.2023 formulata de Marian Vislan		
117152/ 20.06.2023 formulata de Florea Mihai	Proprietarul terenului situat, în zona de reglementare UTR1, achiziționat în anul 1996 pe care sunt construite două imobile, o locuință individuală și o remiză agricolă, ambele cu recepțiile făcute înainte de PUZ aprobat prin HCL nr.121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin HCL nr.258/31.07.2017 si HCL nr.254/28.06.2018 – precizare, HCL nr.212/2020, HCL nr.372/21.09.2020, se precizează, printre altele, că în	



	<p>zona respectivă se pot construi doar locuinte colective, cu un regim fix de înălțime, P+3.</p> <p>- solicită renunțarea la reglementări (îngradesc dezvoltarea în zonă), întrucât dorește să modifice înălțimea imobilului pe care-l deține cu un etaj.</p>	<p>aferent documentației în curs de elaborare are în vedere eliminarea posibilităților de emitere a autorizațiilor de construire pentru blocuri în cadrul țesutului de locuințe individuale. Astfel, sunt reglementate 4 UTR-uri destinate locuințelor individuale, la nivelul cărora sunt prevăzute următoarele: UTR ZLi1, ZLi2, ZLi3, ZLi4 - ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <p>• Locuințe colective;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; • Construcții provizorii de orice natură; • Depozitare en-gros; • Depozitare de materiale refofosibile; • Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv; • Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; • Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • Funcțiuni mari generatoare de trafic; • Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; • Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; • Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală; • Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
128818/ 06.07.2023 formulată de Savu Alexa	-Problema câinilor vagabonzi din cartier;	
145164/ 01.07.2025 formulată de către Sera Horticola SRL	Proprietar al imobilului situate în Tomis Nord, Drumul European E15, zona DN2A "Popas Cișmea - SERE", Municipiul Constanța - anunța demararea unui proiect de reconversie urbană în zona menționată. Proiect ce presupune refuncționalizarea clădirilor și spațiilor existente care să transforme zona de referință în spații rezidențiale și comerciale cu regim de înălțime S+P+12E, care să contribuie la dezvoltarea zonei. Solicită includerea proiectului în programele și planurile Municipiului Constanța.	
31040/ 12.02.2025 formulată de către Nicoleta Gontea R31040/13.02.2025	Proprietar teren situat str. Ionel Teodoreanu nr. 43 A - solicita deblocarea sau actualizarea documentatiei PUZ- ului în vederea construirii unui imobil - casă la sol	<p>- Totodată regulamentul documentației interzice derogarea de la prevederile sale, eliminând astfel elaborarea de documentații de tip PUZ/PUD care să schimbe reglementările propuse: UTR ZLi1, ZLi2, ZLi3, ZLi4 - ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</p> <p>Este interzisă derogarea de la prevederile prezentului regulament în ceea ce privește amplasarea față de aliniament, limite laterale și posterioare, respectarea regimului de înălțime maxim și încadrarea în POT și CUT maxim, altfel decât prin elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUG inițiată de autoritatea publică locală.</p> <p>- În vederea ameliorării disfuncționalităților referitoare la infrastructură edilitară, regulamentul local de urbanism prevede instituirea unor restricții și condiționări în ceea ce privește edificarea în special în zonele lipsite de construcții la momentul actual, după cum urmează: ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ</p> <p>Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie</p>



		<p>electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea acestora sau mărirea capacității anterior realizării de noi construcții.</p> <p>- PUZ-ul prevede dezvoltarea malului Siutghiol ca o zonă verde, cu acces public, cu posibilitatea dezvoltării unei promenade pe faleza redând astfel comunității locale un element de cadru natural valoros.</p> <p>Eliminarea posibilității de edificare pe malul lacului este asigurată prin documentația de urbanism în curs de elaborare prin reglementarea zonelor aferente malului lacului Siutghiol ca zone verzi/ de agrement și totodată instituirea unei zone de 15 metri de la malul lacului unde este interzisă edificarea.</p> <p>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</p> <p>Se va respecta zona de protecție Lacului Siutghiol de minimum 15 metri măsuțați de la limita cadastrală a acestuia. În conformitate cu PL2 - Reglementări urbanistice, zona de protecție a malului de lac se constituie drept culoar non-aedificandi, fiind interzisă inclusiv amplasarea oricărui tip de construcție, inclusiv a celor temporare.</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu încurajează construirea de locuințe colective pe un parcelar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora. Documentația are în vedere totodată, dezvoltarea de noi zone funcționale în vederea asigurării dotărilor necesare pentru creșterea calității vieții.</p>
Sesizare formulată de către Frasineanu George Ciprian	Proprietar teren nr. cad. 214695, solicită mentinerea reglementărilor urbanistice a terenului situat în zona UTR11 – Palazu Mare, pe strada Jean Bart, parcela A498/15/2 (PUZ - și includerea în PUZ în vederea obținerii autorizației de construire imobil unifamilial P+2E.	R157927/16.07.2025 Pentru lotul menționat, identificat prin n.c. 214695, situat în Municipiul Constanța, cartier Palazu Mare, tarla 52, parcela A498/15/2, conform prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, regimul maxim de înălțime admis nu va depăși 3 niveluri supraterane, respectiv D+P+1/P+1+M/P+2, echivalentul unei înălțimi maxime de 12m. În ceea ce privește funcțiunile admise, pentru zona ZLi2, la nivelul căruia se regăsește imobilul, conform prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal, sunt admise locuințe familiale individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim P+2E; Case de vacanță sau



		locuințe individuale destinate închirierii în regim hotelier; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurire
142274/ 27.06.2025 formulată de Manole Simona	Proprietar teren în suprafață de 1053 mp din acte, nr. cad. 255938, situat la intersecția str. Ion Ghica cu str. Iosif Iser, cartier Palazu Mare, tarla 51/ parcela 457/1, solicită introducerea în PUZ: - Funcțiuni admise – locuire, locuințe colective mici cu maximum 8 unități locative - Regim de construire – izolat - POT maxim- 40% - CUT maxim – 1,4.	R159502/ 17.07.2025 Pentru lotul menționat, identificat prin n.c. 255938, situat în Municipiul Constanța, cartier Palazu Mare, tarla 51, parcela 457/1 cu o suprafață măsurată de 800 mp (conform extrasului de Carte Funciară nr. 255938), conform prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal, regimul maxim de înălțime admis nu va depăși 3 niveluri supraterane, respectiv D+P+1/P+1+M/P+2, echivalentul unei înălțimi maxime de 12m, POT maxim: 35% - în cazul loturilor pentru locuințe izolate și 40% - în cazul loturilor pentru locuințe cuplate și înșiruit, iar CUT maxim: 0,7 mp adc/mp teren. - în ceea ce privește funcțiunile admise, pentru zona ZLi2, la nivelul căruia se regăsește imobilul, conform prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal, sunt admise locuințe familiale individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim P+2E; Case de vacanță sau locuințe individuale destinate închirierii în regim hotelier; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejurire, fiind interzise locuințe colective; Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu încurajează construirea de locuințe colective pe un parcelar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora.

Răspunsurile elaboratorului PUZ la sesizările primite au fost transmise către petenți prin e-mail și poștă.



Sesizări primite în perioada consultării publicului privind elaborarea PUZ – 64 sesizari:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Răspunsul elaboratorului PUZ – SC AGORAPOLIS SRL
163193/ 22.07.2025 formulată de Străinu Constantin	Proprietarul unui teren cu numar cadastral 262409, situat în zona ZLi2 (FZ11), solicită clarificări privind: <ul style="list-style-type: none">- amplasarea unui garaj la limita noului aliniament (fâșie de 5 m dintre noul aliniament și edificabil) – care se află în zona de retragere de 5 m față de str. Jean Bart.- determinarea retragerii față de str. Mihail Drumeș	R197972/ 02.09.2025 S-a completat Regulamentul Local de Urbanism după cum urmează: Articolul 5 – amplasarea clădirilor față de aliniamente <ul style="list-style-type: none">- este interzisă amplasarea în spațiul dintre limita aliniamentului și retragerea reglementată a construcțiilor închise permanente (cu pereți și acoperiș), cu excepția unor construcții de tip amenajări ușoare neînchise, precum terase, pergole, umbrare sau platforme la nivelul solului.- Având în vedere faptul că prospectul propus al străzii Mihail Drumeș nu afectează proprietatea cu nr. cad. 262409, retragerea de 5 metri a edificabilului se realizează de la limita cadastrală a imobilului astfel intabulat.
166399/ 25.07.2025 formulată de Mecinum Faiac	Proprietarul terenului cu numar cadastral 247686, situat pe str. Odessa, solicită clarificări astfel: <ul style="list-style-type: none">-terenul este sau nu inclus în zona de studiu a PUZ.-regimul urbanistic propus (funcțiune, regim de înălțime, POT, CUT etc.);-existența unei interdicții temporare privind obținerea autorizației de construire până la aprobarea noului PUZ;- demararea procedurilor legale pentru construcție, în funcție de statutul actual al terenului.	R197966/02.09.2025 -Lotul menționat, identificat prin n.c. 247686, situat în Municipiul Constanța, strada Odessa, nu este inclus în zona reglementată prin prezenta documentație.
165850/ 25.07.2025 completată prin adr.167503/28. 08.2025	Proprietarul imobilelor cu nr. cad. 210340, 217740 și 213786, situate pe str. Salviei, solicită clarificări privind: Strada propusă FN21 între str.	R198002/02.09.2025 În primul rând, propunerile prevăzute în documentația PUZ prevede acces liber pe strada Salviei, perpendicular din Bd. Tomis. În al doilea rând, în ceea ce privește strada



<p>formulată de Lipan Ioana</p>	<p>Salviei si str. Păpădiei, care afectează loturile 217740 și 213786, lângă locuința pe care o deține pe lotul 210340, să nu se realizeze, întrucât afectează proprietatea și totodată nu este necesară pentru desfășurarea circulației și realizarea accesului la terenurile din zonă.</p>	<p>propusă FN 21, aceasta nu va mai fi implementată. În locul străzii FN 21 va fi prevăzut un culoar non-aedificandi de 6,00m, cu rol de delimitare clară a zonelor de locuințe individuale și a celor mixte, cu regim de înălțime mai mare. Regimul maxim de înălțime este stabilit în raport cu distanța dintre fronturi și cu construcțiile vecine pentru a asigura coexistența și o locuire calitativă pentru toți locuitorii. Astfel, clădirile mai înalte sunt permise doar acolo unde există suficient spațiu, fără a afecta iluminarea, intimitatea sau caracterul zonei din imediata apropiere.</p>
<p>167455/ 28.07.2025 formulată de Dragomir Ștefan</p>	<p>Locuitor în zona de studiu, str. Eugen Lovinescu, Palazu Mare, solicită clarificări privind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lipsa trotuarelor, străzile înguste; - asigurarea numărului de locuri de parcare pentru locuințele colective, în afara zonei locuințelor individuale. - construcțiile colective afectează gradul de însorire al locuințelor unifamiliale și intimitatea acestora; - lățimea străzilor din zona Elvila a cartierului Palazu Mare este insuficientă pentru a se putea face locuințe colective, acolo unde ele s-au făcut abuziv au venit la pachet cu o poluare fonică mare, dată de densitate mare de oameni și automobile, o autospecială de pompieri nu are acces din cauza drumurilor extrem de înguste. - redimensionarea rețelei de apă potabile; - redimensionarea rețelei de preluare ape uzate (canalizările din zonele mai joase ale cartierului de langa lac refuleaza scotand in strada materii fecale). - rețeaua de colectare ape pluviale nu exista in cartierul Palazu Mare. La orice ploaie zonele mai joase ale cartierului de lângă lac sunt inundate pentru că betonarea excesivă și un grad mare de ocupare al terenului la locuințele colective face imposibilă scurgerea naturală a apei în pământ. 	<p>R197911/02.09.2025</p> <p>Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal atribuie străzii Eugen Lovinescu Unitatea Teritorială de Referință ZLi2, la nivelul căreia sunt prevăzute locuințe individuale cu un regim de înălțime de maxim P+2, fiind interzisă edificarea de locuințe colective, după cum urmează:</p> <p>ZLi2 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zonele parcelate, în curs de constituire, exterioare zonei centrale</p> <p>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • locuințe familiale individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim P+2E; • Case de vacanță sau locuințe individuale destinate închirierii în regim hotelier; • Locuințe de serviciu definite conform legii; • construcții aferente echipării tehnico-edilitare; • amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuire. <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locuințe colective; • Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; • Construcții provizorii de orice natură; • Depozitare en-gros; • Depozitare de materiale re folosibile; • Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu



	<p>- rețeaua de electricitate suferă des sincope.</p> <p>-rețeaua de servicii telefonie/cablu tv/internet suferă des sincope;</p> <p>- spațiul verde trebuie să fie generos, reglementat prin POT.</p> <p>- trebuie să se respecte distanța minimă dintre automobile și ferestrele imobilelor vecine, să se respecte spațiul verde minim, tomberoanele trebuie să aiba spații special destinate în acest sens, trebuie prevazute spații recreative pentru cetățenii de la bloc, o bancă, o floare, un copac, un loc de joacă, o pistă de bicicleta, trotuare, etc.</p> <p>- lipsă școli, gradinite, creșe, licee, piețe agroalimentare, dispensar, frizerie/coafor.</p> <p>- blocurile de pe Eugen Lovinescu nr. 5A nu au spațiu verde, copaci, flori, bănci.</p>	<p>excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;• Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;• Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;• Funcțiuni mari generatoare de trafic;</p> <p>• Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;• Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;• Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;• Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;</p> <p>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</p> <p>Înălțimea maximă admisă nu va depăși 11 metri. Regimul de înălțime maxim admis nu va depăși 3 niveluri supraterane, respectiv D+P+1/P+1+M/P+2. Înălțimea de 12 metri se va măsura de la cota terenului amenajat adiacent fațadei și până la atic/cornișă.</p> <p>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</p> <p>POT maxim: 35% - în cazul loturilor pentru locuințe izolate40% - în cazul loturilor pentru locuințe cuplate și înșiruit</p> <p>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</p> <p>CUT maxim: 0,7 mp adc/mp teren - Referitor la reglementările în ceea ce privește spațiul verde, la nivelul fiecărui UTR a fost stabilit un Procent minim de spațiu verde realizat pe teren natural care permite creșterea arborilor înalți. De asemenea, PUZ-ul prevede zone destinate exclusiv spațiilor verzi, reglementate ca atare, fiind interzise alte funcțiuni la nivelul acestora. - Din perspectiva echipării tehnico-edilitare, PUZ-ul asigură (la nivelul fiecărui UTR în parte) edificarea exclusiv în condițiile în care zona este echipată corespunzător din punct de vedere al echipării tehnico edilitare și a infrastructurii rutiere:</p>
--	---	--



		<p>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI</p> <p>- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 4 metri direct dintr-o stradă publică. Este necesar ca străzile din care se realizează accesul să fie finalizate și recepționate înainte de finalizarea și recepționarea construcțiilor propuse.</p> <p>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ</p> <p>- Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea acestora sau mărirea capacității anterior realizării de noi construcții.</p> <p>- Din perspectiva infrastructurii rutiere, PUZ-ul prevede reconfigurarea/ regabaritarea străzilor în funcție de situația din teren, însă ținând cont de dimensiunile minime pe care o arteră trebuie să le aibă pentru asigurarea accesului autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.). Pentru strada Eugen Lovinescu am optat pentru reducerea gabaritului la minimumul de 5 metri conform Ghidului de mobilitate urbană în vederea limitării afectării proprietăților private.</p> <p>- În ceea ce privește reglementările referitoare la POT-ul și CUT-ul maxim, în cadrul fiecărui UTR au fost stabiliți indicatorii raportat la dimensiunea parcelelor, specificul zonei, infrastructura existentă/ propusă și capacitatea de transport a zonei existente/propuse în vederea asigurării unei dezvoltări echilibrate.</p>
180922/ 12.08.2025 în completarea adresei	Locuitor în zona de studiu, str. Eugen Lovinescu, Palazu Mare, în completarea celor mai sus prezentate, solicită clarificări privind:	R198161/03.09.2025 Delimitarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 a fost realizată astfel încât țesutul de locuințe individuale să nu fie afectat. Reglementările aferente acestor zone prevăd un regim maxim admis raportat la



<p>nr.167455/ 28.07.2025 formulată de Dragomir Ștefan</p>	<p>1. Eliminarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 destinate construcțiilor colective (blocuri) cu regim de înălțime P+8, P+10 și P+11, care contravin specificului tradițional de locuire al cartierului Palazu Mare și afectează direct proprietățile existente în imediata apropiere. Edificarea unor locuințe colective de felul acesta ar însemna o densitate mare de oameni, cu o densitate mare de mijloace de transport individuale folosite de aceștia care ar bloca în totalitate accesul în orașul Constanța;</p> <p>2. Introducerea explicită în PUZ a traseelor publice continue și accesibile pe întreaga lungime a malului lacului Siutghiol, cu garantarea legală a accesului liber și gratuit (după modelul frumoasei faleze din orasul Ovidiu).</p> <p>3. Publicarea și delimitarea clară a spațiilor verzi exclusiv publice, excluzând din calculi zonele private, malurile lacului și spațiile interioare ale dezvoltărilor imobiliare.</p> <p>4. Publicarea exactă a listei străzilor propuse pentru lărgire, indicând proprietățile private și clădirile afectate, inclusiv situația imobilelor de pe strada Henry Coandă, și Eugen Lovinescu unde locuiesc.</p> <p>5. Clarificarea dimensiunii reale a lărgirilor propuse pentru străzile secundare, în special acolo unde lățimea propusă este similară cu artera principală Bdul Tomis, ceea ce ridică suspiciuni privind transformarea acestora în bulevarde colectoare.</p> <p>6. Clarificarea marcajului de pe planșă pentru zona Străzii Dumbrăveni, unde unele proprietăți apar incluse în culoarul drumului public propus – solicit să mi se spună dacă este vorba despre expropriere totală.</p> <p>7. Eliminarea formulărilor vagi de tip 'justificare socio-economică', care pot fi folosite abuziv pentru exproprieri mascate.</p> <p>8. Organizarea unei noi dezbateri publice cu prezentarea modificărilor concrete aduse PUZ-ului în urma consultării populației, a locuitorilor cartierului.</p>	<p>vecinătăți, în vederea asigurării coexistenței între construcțiile nou edificate și cele deja existente. Astfel, necesitatea acestor zone se justifică astfel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zona ZM3 a fost reglementată exclusiv în zona adiacentă bd. Tomis, cu scopul de a crea un front construit coerent și susținut, în acord cu caracterul arterei – una de importanță municipiului, care necesită o prezență urbană mai accentuată. Introducerea unui regim de înălțime mai mare în această zonă are o dublă justificare: pe de o parte, contribuie la întărirea imaginii de bulevard urban și la consolidarea unei structuri urbane echilibrate; pe de altă parte, aceste clădiri cu regim colectiv și înălțime superioară joacă un rol funcțional important, acționând ca o barieră fonică și vizuală între traficul intens al bulevardului și zona rezidențială de locuințe individuale din interiorul cartierului, protejând astfel caracterul liniștit și specific al acestuia. În vederea asigurării coexistenței cu fronturile vecine, regimul de înălțime reglementat prevede un maxim admis raportat la distanța dintre fronturi pentru zonele unde vecinătățile sunt deja edificate, după cum urmează: Art.10 - Înălțimea maximă admisă va fi după cum urmează:<ul style="list-style-type: none">• Pe tronsonul de bd. Tomis dintre str. Barbu Catargi și str. F.N.52 și pe tronsonul dintre str. F.N.39 și Prelungirea str. Sentinelei se va admite un regim maxim de înălțime de P+11, echivalentul a 43 de metri.• Pe tronsonul de bd. Tomis dintre str. Henry Coandă și str. Salviei se va admite un regim maxim de înălțime de P+8, echivalentul a 32 de metri.- Se va urmări respectarea unei înălțimi maxime a fațadei echivalentă cu distanța de la planul fațadei și până la edificabilul de pe frontul opus. În cazul învecinării cu o zonă destinată locuințelor individuale, înălțimea primului front neretras al fațadei orientat către aceasta va fi maxim P+4 (20 metri) indiferent de retragerea față de limita de proprietate a construcției propuse. Deasupra regimului maxim P+4 se vor putea realiza etaje retrase până la înălțimea maximă P+8 (35 metri). Retragerea fațadelor deasupra regimului P+4 se va realiza cu o distanță cel puțin egală cu diferența de înălțime dintre planul fațadei neretrase și înălțimea etajului retras.- Zona ZM4 și ZULc sunt situate la periferia cartierului, fiind supuse unei interdicții de temporare de construire până la implementarea proiectelor de infrastructură majoră reprezentate de DC89, Str. Madrid și pasaj Aurel Vlaicu. Reglementările aferente acestor zone asigură lipsa unui impact negativ asupra calității locuirii pentru imobilele deja edificate și este totodată are în vedere prevederile PUG, document ce a stat la baza elaborării prezentei documentații conform legislației în vigoare.- Prin PUZ se propune păstrarea malului de lac reglementat ca zona verde, ori de cât ori, caracterul funcțional o permite (cu excepția zonei
---	---	--



	<p>9. Introducerea în documentație a unor garanții clare că regimul de înălțime nu va putea fi modificat ulterior fără o nouă consultare publică.</p> <p>10. Asigurarea prin referate tehnice minuoase (și obiective) că infrastructura actuală (apă, canalizare, electricitate, trafic rutier) poate susține eventualele dezvoltări propuse, înainte de aprobarea oricărei construcții noi. Nu acceptăm locuințe colective cu deschidere la străzi înguste unde utilitățile au fost plătite de primii sosiți la case în zona și dimensionarea lor este una pentru case.</p>	<p>controlate de Ministerul Apărării Naționale), fiind propuse spații verzi cu acces public nelimitat pe cca. 80-90% din lungimea malului de lac studiat prin prezenta documentație, care se regăsește în planșa de reglementări spre verificare. Traseele publice continue vor avea un design urban stabilit în urma realizării unui studiu de fezabilitate ce implică elaborarea unei propuneri concrete de amenajare a malului de lac studiind în detaliu atât componenta tehnică a realizării cât și componenta economică a implementării, PUZ-ul fiind etapa premergătoare, ce asigură posibilitatea dezvoltării.</p> <ul style="list-style-type: none">- S-a prezentat un bilanț al spațiilor verzi, pe categorii de spații verzi, putând fi consultate - suprafețele aferente fiecărei tipologii de spațiu verde inclusiv spații verzi aferente malului de lac, spații verzi aferente dezvoltărilor etc.- Clarificările privind dimensiunile reale ale străzilor pot fi consultate în planșa PL5 - Circulații unde acestea sunt specificate pe plan cu cote. Ca urmare a solicitărilor din etapa de consultare publică, au fost propuse micșorări de gabarite pentru afectarea minimală a suprafețelor proprietăți private deja edificate, acolo unde acest lucru a fost posibil. Precizăm că decizia și soluția finală privind organizarea circulațiilor va fi luată prin avizul Inspectoratului Județean de Poliție-Serviciul Siguranță Rutieră și a Comisiei de Circulație. <p>Documentația de urbanism prezentată în etapa de consultare publică – faza propuneri preliminară – este una “de lucru” și are la bază analiza situației existente pe multiple paliere, precum și propuneri tehnice menite să corecteze disfuncționalități, să elimine neconformități și să îmbunătățească atât calitatea locuirii, cât și mediul urban, în conformitate cu legislația și standardele actuale în domeniu. Procesul de consultare publică presupune preluarea observațiilor și recomandărilor formulate de locuitorii zonei și de alți actori urbani, precum și a contribuțiilor specialiștilor din domenii conexe – echipare edilitară, trafic, geotehnică, patrimoniu istoric, arhitectură etc. – cu scopul adaptării propunerilor de reglementare la nevoile reale ale comunității, respectând în același timp cadrul legal. În urma consultării desfășurate conform HCL nr. 322/2016 privind informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, documentația va fi actualizată, iar forma revizuită va fi adusă la cunoștința publicului. - Regimul de înălțime propus prin PUZ nu poate fi garantat ca definitiv de către inițiator în urma consultării publice, întrucât documentația urbanistică trebuie ulterior supusă procesului de avizare instituțională. În această etapă, fiecare instituție avizatoare are dreptul legal de a solicita modificări, inclusiv asupra regimului de înălțime, în funcție de competențele și criteriile specifice pe care le gestionează. Astfel, reglementările propuse pot suferi ajustări până la forma finală aprobată prin hotărâre de consiliu</p>
--	--	--



		<p>local, asupra formei finale a reglementării existând mecanismul consultării publice în etapa de transparență decizională.</p> <p>- PUZ-ul asigură constrângerea dezvoltării raportat la echiparea tehnico edilitară astfel:</p> <p><i>Art. 12</i> - Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea sau mărirea capacității acestora anterior realizării de noi construcții.</p>
167704/ 28.08.2025 formulată de Misu Iancu	<p>Proprietar al imobilului din zona de studiu, Palazu Mare, cu nr. cad. 227456, solicită clarificări privind:</p> <p>- CU nr.360/ 20.03.2025 emis în vederea - Construirii imobil propus S+P+8E - cu parcaje la subsol, spații comerciale și restaurant la parter, apartamente la etajele 1-8, creare acces terasă necirculabilă, împrejmuire teren și organizare de santier - prin reglementările documentației PUZ - Actualizare Palazu Mare - imobilul este încadrat într-o zonă de agrement, regimul de înălțime de P+2E.</p>	<p>R198004/02.09.2025</p> <p>Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal au la bază prevederile PUG în acord cu situația din teren. <i>Conform LEGE 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul</i>, art 47 Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, zona în care este încadrat terenul cu numărul cadastral 227456 este ZRV2a- Baze de agrement, parcuri de distracții.</p> <p>- Intenția reglementării nu este blocarea dezvoltării imobilului, ci stimularea realizării unor intervenții cu utilizare publică în proximitatea malului lacului, cu dotări de agrement, pe suprafețe ample și compacte, astfel încât spațiul verde/zonă de agrement să fie atractiv și funcțional. Dreptul de proprietate nu este afectat, iar eventuala trecere a terenului în domeniul public se poate realiza doar prin procedura legală de expropriere, cu plata unei juste despăgubiri, conform Legii nr. 33/1994 și Legii nr. 255/2010, însă suprafața de teren destinată dotărilor de agrement poate fi dezvoltată și operată și în regim privat.</p> <p>- Noua documentație PUZ Palazu Mare servește intereselor administrației publice locale și a comunității zonei prin prioritizarea valorificării cadrului natural cu accent pe redarea spațiului</p>



		<p>aferent zonelor malului de lac locuitorilor zonei prin implementarea unor funcțiuni deschise publicului. Totodată, având în vedere încadrarea Lacului Siutghiol drept Sit Natura 2000 - ROSPA0057, am considerat ca fiind neoportune investițiile ce nu corespund principiilor de protejare și valorificare a patrimoniului natural. Încadrarea terenului în zonă de agrement a fost propusă în urma analizelor de specialitate, ținând cont de specificul zonei, valorile naturale protejate, cât și de potențialul de utilizare compatibilă cu obiectivele de conservare. Decizia de încadrare a terenului în zona de agrement a fost fundamentată pe criterii tehnice, legislative și de protecție a mediului.</p> <p>- Totodată, încadrarea terenurilor vecine în alte subzone funcționale se datorează pe de o parte lipsei accesului direct la malul de lac a acestora, iar pe de altă parte prezența unei artere propuse care să separe zona de lac și zona imediat adiacentă acestuia (zonă ce prezintă un impact crescut asupra modului de integrare și utilizare a unei resurse de cadru natural importantă la nivel de oraș).</p>
168767/ 29.07.2025 formulată de NEOCAMPUS SRL	Proprietar al terenurilor cu nr. cad. 261904 și nr. cad. 261905, Palazu Mare, declara faptul că terenurile sunt reglementate prin PUZ aprobat prin HCL Constanța nr.210/2022 și prelungit, până la data de 29.05.2028, prin HCL nr. 146/30.04.2025 (denumit în continuare "PUZ mal lac Siutghiol") - Anexa 1, și a solicitat eliberarea unui certificat de urbanism pentru construire, prin cererea înregistrată sub nr. 68138/25.03.2025 la Primaria Municipiului Constanta, și prezintă următoarele: - "Actualizarea PUZ Palazu Mare Constanta" - propus spre consultare să cuprindă prevederile PUZ aprobat	R198014/03.09.2025 Terenurile cu numerele cadastrale 261904 și 261905 sunt incluse în cadrul PUZ mal lac Siutghiol aprobat prin HCL 210/2022, prelungit până la data de 29.05.2028. Ele pot fi construite pe baza acestei documentații, în prezent. În schimb, documentația de urbanism PUZ public inițiată de autoritatea publică locală se bazează pe Planul Urbanistic General în vigoare și nu poate ignora anularea PUZ Palazu Mare HCL 121/2011 prin decizia Curții de Apel Constanța, astfel încât reglementarea în vigoare HCL 210/2022 - PUZ privat, nu poate fi preluată în noua documentație, întrucât nu este conformă legislației în vigoare. Mai mult, noul PUZ se corelează cu concluziile studiilor de fundamentare ale PUG în elaborare (Actualizare), care va prelua reglementările noului PUZ. În schimb, având în vedere efectele produse,



	<p>prin HCL nr.210/2022, prelungit prin HCL nr.146/30.04.2025, deoarece acesta a produs deja efecte fizice în teren pe lângă cele juridice, astfel că subscrisa a realizat dezmembrarea conform PUZ aprobat în vederea asigurării suprafețelor de teren aferente realizării drumului și a separării zonei de protecție RAJA de terenul aferent curții construcții.</p> <p>- în baza art. 56 alin. 5 lit. a din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul ("Legea 350/2001"), <i>valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/ desființare.</i> Conform art. 2 alin. 2¹ din Legea nr. 51/1990 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, <i>procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire și a operațiunilor cadastrale de dezmembrare aferente alocării suprafețelor de drumuri și zone verzi de protecție.</i></p> <p>- documentația de urbanism să preia reglementările aflate în vigoare și cu atât mai mult pe cele</p>	<p>s-a decis preluarea străzii denumită F.N.15 la aceeași lățime. Totuși, i s-a propus o altă configurație, cu un pietonal extins, având în vedere faptul că nu există fluxuri carosabile prognozate care să-i justifice configurația din PUZ aprobat cu HCL 210/2022.</p> <p>Documentația PUZ mal lac Siutghiol a fost aprobată în 2022 în baza PUZ Palazu Mare, documentație ulterior suspendată conform Proiectului de Hotărâre nr.495/05.12.2024 și anulată în anul 2025 conform deciziei Curții de Apel din 19.02.2025. Conform documentației anulate, terenurile menționate de dumneavoastră se încadrau în următorii indicatori urbanistici: POT max 50%, CUT max 2 și regim de înălțime maxim P+3 conform UTR UTR 2B - Subzona locuințelor individuale și colective medii care se vor dezvolta în parcelările existente. Prin PUZ mal lac Siutghiol indicatorii urbanistici propuși sunt POT max 50%, CUT max 2,4 și regim maxim de înălțime P+11 conform UTR M6-Zonă cu funcțiuni mixte. Trecerea de la un regim de înălțime mediu la unul înalt în proximitatea malului de lac implică consecințe semnificative asupra zonei. Totodată, această schimbare funcțională, de la o zonă rezidențială la una mixtă, implică schimbări majore asupra infrastructurii, a fluxurilor din zonă, dar și asupra cadrului natural.</p> <p>Terenul cu NC 261904 este încadrat parțial în zona ZRB3 destinată cazărilor și echipamentelor turistice, neafectând oportunitatea investițională, având în vedere faptul că are această vocație și o astfel de utilizare pune în valoare proximitatea față de elementul natural protejat.</p> <p>Porțiunea terenului încadrat în ZDag prevede realizarea unor funcțiuni de agrement, în acord cu poziționarea la malul lacului Siutghiol, suprafața de teren destinată dotărilor de agrement putând fi dezvoltată și operată și în regim privat. Astfel, considerăm că reglementarea propusă nu afectează posibilitatea de realizare a investițiilor.</p>
--	---	---



	<p>care au produs deja efecte juridice (dezmembrări, certificate de urbanism, studii de specialitate, etc).</p> <p>- Trebuie avut în vedere inclusiv faptul că, întrucât oportunitatea urbanistică a PUZ mal lac Siutghiol a fost reanalizată și reconfirmată recent, la 30.04.2025, de către comisiile de specialitate urbanism ale unității administrativ teritoriale și aprobată de către Consiliul Local Constanța, aceasta trebuie luată în considerare în analiza urbanistică a zonei studiate ca însăși intenția UAT Municipiul Constanța, inițiatorul PUZ.</p> <p>- PUZ mal lac Siutghiol trebuie avut în vedere și preluat în forma sa aprobată și prelungită în cadrul elaborării propunerilor pentru un nou PUZ Palazu Mare, întrucât a produs efecte juridice, este opozabil tuturor, inclusiv inițiatorului PUZ Palazu Mare, și trebuie respectat ca atare, fiind opozabil în justiție.</p>	<p>În plus, autorizațiile de construire emise anterior aprobării prezentei documentații nu sunt afectate.</p> <p>Totodată, având în vedere încadrarea Lacului Siutghiol drept Sit Natura 2000 - ROSPA0057, am considerat ca fiind neoportune investițiile ce nu corespund principiilor de protejare și valorificare a patrimoniului natural. Încadrarea terenului în zonă de agrement a fost propusă în urma analizelor de specialitate, ținând cont de specificul zonei, valorile naturale protejate, cât și de potențialul de utilizare compatibilă cu obiectivele de conservare. Decizia de încadrare a terenului în zona de agrement a fost fundamentată pe criteriile tehnice, legislative și de protecție a mediului.</p>
<p>168728/ 29.07.2025 formulata de SC VDT CONSTRUCT IMPEX SRL</p>	<p>Proprietar teren identificat cu nr cadastral IE 226523, situat la intersecția străzii Dumbrăveni cu Bulevardul Tomis, proprietatea S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX SRL conform contractului de vânzare cumpărare nr. 1263/01 04.2016, solicită clarificări privind:</p> <p>- Realizarea unei străzi care să lege Strada Lucian Blaga de strada Eugen Lovinescu si reglementările privind retragerile față de această stradă nu sunt posibile deoarece nu țin cont de realitățile din teren, de construcțiile existente pe amplasament și de proprietatatile private.</p> <p>- Pe terenul proprietate se află în curs de realizare un imobil cu regim de înălțime D+P+3E cu funcțiunea de centru de activitati sportive in conformitate cu AC nr</p>	<p>R198009/03.09.2025</p> <p>În urma dezbaterii publice din data de 29.07.2025, pentru a corespunde situației actuale din teren și în special situației viitoare din teren ca urmare a Autorizației de Construire nr. 48 din 19.01.2024, elaboratorul a optat pentru:</p> <ul style="list-style-type: none">• desființarea străzii care leagă strada Lucian Blaga de strada Eugen Lovinescu. <p>În ceea ce privește suportul topografic, documentația este realizată pe suport topografic actualizat conform legii realizat la momentul inițierii documentației de urbanism, la nivelul anului 2022.</p>



	<p>48/19.01.2024. Strada propusă prin PUZ se desfășoară peste rampa de acces în subsol a construcției propuse și peste zone din demisolul clădirii (lucrări deja realizate) realizarea acestora fiind imposibilă.</p> <ul style="list-style-type: none">- De asemenea retragerile propuse față de această stradă depășesc atât construcția autorizată cât și toate construcțiile existente în vecinătate.- Retragerile propuse în zona dinspre intersecția bulevardului Tomis cu strada Dumbrăveni pentru realizarea pistei de biciclete nu țin cont de postul trafo care este amplasat pe teren și de servitutile către Rețele Electrice Dobrogea. De asemenea nu se țin cont de rețelele existente în zona și nici de topografia locului (căderi de nivel). <p>Această stradă nu a existat pe amplasament și este creată în mod artificial nerespectând construcțiile existente pe amplasament și încălcând în mod grav dreptul la proprietate.</p>	
<p>168847/ 29.07.2025 identica cu nr.168129/29.0 7.2025 formulată de Pirvu Ionut – presedinte Asociația Palazu Mare</p>	<p>Retragerea dezbaterilor, întrucât acestea prezintă nereguli esențiale în informarea populației, locuitorii ai cartierului, persoane fizice și/sau juridice, informarea făcându-se pe două planșe expuse pe strada Al.Sahia la intersecția cu Biv Tomis și una în incinta școlii generale nr.14 de pe strada Dumbrăveni interesată cu strada Sentinei într-un areal de 402 ha.</p> <p>Vă comunicăm că, în conformitate cu art.8 alin 1 din Ordinul MDRT NT.2701/2010 trebuia să supuneți spre aprobare „metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la modificarea/revizuire/elaborare planuri schițe a amenajării teritoriului pe zona Palazu Mare regulament care lipsește, întrucât considerați că publicul trebuie să se supună măsurilor luate.</p> <p>-In documentația tehnică publicată pe site-ul Primăriei Constanța Secțiunea Urbanism dezbateri cu</p>	<p>R198018/03.09.2025</p> <p>Etapa de consultare a avut loc conform HCL nr. 322/2016 privind aprobarea regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanța, în conformitate cu art. 58 - 61 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și cu art. 8 al Ordinului MDRT nr. 2701 / 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, după cum urmează:</p> <p>Ulterior susținerii proiectului în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului întrunită la data de 15.04.2025, propunerea a fost adaptată la sugestiile comisiei. Ulterior, a fost stabilit un calendar al consultării publice, proces ce s-a desfășurat astfel (cf. HCL nr. 322/2016):</p> <p>A fost amplasat în teren panoul cu anunțul de consultare, deșus la primărie împreună cu dovada amplasării (minim 3 fotografii din unghiuri diferite)</p>



<p>publicul aveți prezentată etapa a III a PUZ Preliminar RLU Preliminar „Actualizare PUZ Palazu Mare Constanța aprobat prin HCL nr.121/2011”.</p> <p>-Menționăm, pe aceasta cale că PUZ aprobat prin H.C.L nr. 121/2011, a fost anulat de Curtea de Apel Constanța în dosarul numărul 7871/118/2023 soluție dispusă la data de 19.02.2025.</p> <p>-Planul urbanistic zonal este un instrument de planificare urbană de reglementare specifică, cuprinzând reglementări asupra unei zone, referitoare la aspecte din categoria celor de la art. 47 din Legea nr. 350/2001. Noile reglementari nu constituie expresia normativității, implicând stabilirea de reguli cu caracter general ce să aplice, în principiu, unui număr nedeterminat de persoane destinate, iar când emană de la o autoritate a administrației publice, urmărește organizarea executării legii, lege pe care inițiatorul nu o respectă.</p> <p>Prin nerespectarea de către autoritatea administrației publice a obligației de informare și consultare a publicului, așa cum este această obligație reglementată prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, a fost încălcat dreptul constituțional al societății civile și proprietarilor direct afectați de PUZ-ul în cauză la informare, cu consecința privării în mod abuziv de dreptul de a formula în timp util și în cunoștință de cauză apărări ale altor drepturi consacrate legal, de pildă dreptul de proprietate asupra imobilelor direct afectate de documentația de urbanism nelegală anulată în dosarul numărul 7871/118/2023.</p> <p>-Continuarea „Actualizare PUZ Palazu Mare Constanța aprobat prin HCL nr.121/2011” prin păstrarea considerentelor în varianta contestată în dosarul de mai sus anulează dreptul potențial al societății civile de a angaja ulterior răspunderea persoanelor/entităților vinovate de încălcarea drepturilor și intrarea în legalitate a imobilelor pentru care instanțele de judecată au stabilit că autorizațiile de</p>	<p>Anunțul de consultare a fost postat pe site-ul oficial al primăriei (la data de 18.07.2025) pentru o perioadă de 25 de zile calendaristice</p> <p>Documentația PUZ fost pusă la dispoziția publicului interesat pe site-ul primăriei și în mod fizic, la sediul acesteia.</p> <p>Dezbaterea publică a avut loc pe data de 29.07.2025</p> <p>Totodată, Primăria orașului Constanța a publicat intenția de elaborare PUZ online pe data de 12.06.2023. Perioada de anunțare a intenției de elaborare PUZ (5 zile) a fost între 12.06.2023-18.06.2023. Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la elaborarea planului au fost făcute conform H.C.L. nr. 322/2016. Ședința de lucru cu publicul a avut loc în data de 11.06.2023 la Școala Gimnazială nr. 14 din Constanța, etape suplimentare de informare, care au fost organizate pentru o informare cât mai bună cu privire la problemele zonei.</p> <p>Documentația este denumită “Actualizare PUZ Palazu Mare Constanța aprobat prin HCL nr. 121/2011” în conformitate cu contractul de prestări servicii 26895/10.02.2023 între UAT Mun. Constanța și asocierea Agorapolis. Drept urmare, în ciuda anulării PUZ aprobat prin HCL 121/2011, denumirea actuală a documentației prezentate în cadrul etapei de consultare este în conformitate cu denumirea specificată în contractul încheiat înaintea anulării PUZ Palazu Mare, iar titlul documentației nu este relevant, ci conținutul, respectiv scopul acesteia, de a reglementa din punct de vedere urbanistic pe baza Legii 350/2011, teritoriul determinat conform caietului de sarcini. Cu alte cuvinte, prezenta documentație are scopul de a elabora reglementări pentru acest teritoriu, pe baza Planului Urbanistic General în vigoare și corelându-se cu concluziile studiilor de fundamentare PUG în elaborare, indiferent de titlul pe care îl poartă și nu este afectată ca proces de anularea HCL121/2011 decât din</p>
---	--



	<p>construire sunt nelegal acordate.</p> <p>-Prin prezentarea documentației tehnice, la care am făcut trimitere, atât societatea care elaborează Planul Urbanistic Zonal, cât și departamentul urbanism din cadrul Primăriei Constanța ignora art. 47 din Legea nr. 350/2001 care arată că prin Planul urbanistic zonal se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise.</p> <p>-în temeiul Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 solicitam sa prezentați raportul metodologiei de informare a publicului aprobat sau respins de Consiliul Local al mun.Constanța.</p> <p>Acestea sunt o parte a nelegalităților dezbaterilor organizate, analizând doar forma, Iară a mai studia cele 393 pagini, plus anexe care implica o muncă, si angajarea unor resurse financiare cu angajarea unor specialiști, arhitecți de către societatea civilă, întrucât materialele prezentate pe suport electronic nu pot fi vizualizate în totalitate.</p> <p>-Având în vedere lipsa cadrului legal de informare, lipsa cadrului legal de a organiza dezbaterii, lipsa cadrului legal de a mai actualiza PUZ Palazu Mare Constanța aprobat prin HCL nr. 121/2011, volumul documentației, vă solicităm retragerea fazei a 3 a de la secțiunea dezbateri ca fiind nelegală.</p> <p>-Deasemenea vă solicităm să țineți cont de toti factorii implicați în elaborarea și modificarea proiectelor, care se finalizează cu eliberare de autorizații de construire, iar pe viitor să invitați și</p>	<p>perspectivă tehnică, în sensul în care reglementările HCL 121/2011 nu pot fi preluate tehnic, decât în cazuri de producere efecte clare în teritoriu.</p> <p>- Propunerea elaborată ține cont de solicitările primite și sondajului care s-a adresat atât locuitorilor cartierului Palazu Mare din Constanța, cât și celor interesați de cartier, printre principalele motive de nemulțumire numărându-se infrastructura deficitară, lipsa dotărilor și serviciilor, transportul public deficitar, numărul insuficient de locuri de parcare și siguranța pietonilor. Problemele majore includ construcția de blocuri lângă case, străzile înguste și subdimensionate, calitatea scăzută a rețelelor edilitare, lipsa locurilor de parcare și accesul limitat și neamenajat la lac.</p> <p>- Reglementările propuse în PUZ nu urmăresc să substituie legislația urbanistică națională, ci să o aplice în mod concret și adaptat realităților urbanistice locale, în deplină concordanță cu art. 47 din Legea 350/2001 și cu HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism. Proiectul de PUZ propus respectă în totalitate dispozițiile art. 47 din Legea 350/2001. Conform lege 350/2001, Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:</p> <ol style="list-style-type: none"> organizarea rețelei stradale; organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora. Drept urmare, documentația cuprinde reglementări care să vizeze toate elementele conform legii, inclusiv delimitarea zonelor funcționale raportat la caracteristicile, necesitățile și potențialul structurii urbane vizate. <p>De asemenea, reglementările propuse respectă cerințele Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, în ceea ce privește utilizarea terenului, retragerile, înălțimea construcțiilor și indicatorii urbanistici. PUZ-ul nu</p>
--	--	--



	<p>Instectoratul de Stat în Construcții Constanța, astfel cum a recomandat Inspectorul General al I.S.C București în adresa numărul 00245153 din 11.06.2025.</p>	<p>introduce norme generale, ci reglementează local și punctual, conform scopului său legal și procedural.</p> <p>Informarea și consultarea publicului a fost realizată în conformitate cu legislația în vigoare, respectând etapele aferente. Conform Metodologie din 30 decembrie 2010, art. 5 care se supune procedurii de transparență decizională.(1) Pentru toate documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului prevăzute de lege, pentru care se aplică prezenta metodologie, procesul de informare și consultare a publicului se finalizează cu raportul informării și consultării publicului, raport ce se supune atenției autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planului, împreună cu documentația completă. (2) Raportul informării și consultării publicului fundamentează decizia autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea sau respingerea planului propus, în vederea respectării principiilor de dezvoltare urbană durabilă și asigurării interesului general. Astfel, raportul consultării publice va fi inclus în cadrul documentației finale în vederea aprobării sale de către Consiliul Local al Municipiului Constanta, fiind un document care conform legislației în vigoare necesită a fi emis de către primărie ulterior finalizării etapei de consultare publică.</p> <p>Drept urmare, considerăm că au fost realizate toate etapele și procedurile necesare până la momentul actual, în conformitate cu legislația în vigoare.</p>
<p>170866/ 31.07.2025 formulata de SC FIVE HOLDING SRL</p>	<p>Proprietar al terenului situat în intravilanul Municipiul Constanta, Zona Lac Siutghiol, Parcela A 510/6/1, Lot V2, jud. Constanta, teren în suprafață de 2866 mp, formulează obiecțiuni cu privire la Planșa de Reglementări Urbanistice Amenajare PUZ Palazu Mare, elaborată de către Agorapolis SRL, astfel:</p> <p>- propunerea privind constuirea de</p>	<p>R198035/03.09.2025</p> <p>Referitor la Hotărârea nr.356/2021, aceasta face referire la aprobarea bugetului local, probabil este vorba de HCL nr.323/2021 - Aprobare documentație tehnico-economică, faza studiu de fezabilitate "Amenajare Parcuri Urbane Publice noi de mari dimensiuni din Municipiul Constanța" privind construirea a două parcuri urbane în zona DN3c și studiază ca opțiune realizarea unuia în</p>



	<p>locuințe colective cu regim maxim P+10 în zona situată între bd. Tomis și malul Lacului Siutghiol, este necesar să se țină cont în elaborarea PUZ, de construirea celor două parcuri urbane conform Proiectului de Hotărâre nr.356/2021, atât de necesare având în vedere faptul că parcurile sunt esențiale pentru mai multe motive, oferind beneficii de mediu, sociale și economice, spații de recreere, locuri de joacă pentru copii și zone de socializare pentru comunitate, îmbunătățind calitatea vieții urbane.</p> <p>- propunerea privind construcții cu regim de înălțime P+2, pe terenul situat în intravilanul Municipiului Constanta, Zona Lac Siutghiol, Parcela A 510/6/1, Lot 1 /2, jud. Constanta, teren în suprafața de 2866 mp, proprietatea SC FIVE HOLDING SRL, fără să se țină cont de Certificatul de Urbanism nr.1446/23.05.2023 cu prelungirea acestuia nr.15115/ 23.01.2025, prin care s-a aprobat construirea de locuințe colective 2S+P+5E.</p>	<p>zona Palazu Mare. Amplasamentele sunt orientative și conform studiului de prefezabilitate, trebuie definite printr-un studiu de fezabilitate care să stabilească și coridoare de expropriere. Autoritatea a elaborat până la acest moment, un studiu de fezabilitate doar pentru zona DN3c. PUZ-ul a preluat intenția de realizare a 20 ha de parc public, în schimb a propus o abordare de design spațial mai dispersat în teritoriu.</p> <p>- proiectul – Actualizare PUZ Palazu Mare” prevede o suprafață de 77,7 ha de spații verzi publice și spații verzi cu acces public, ceea ce înseamnă respectarea normei pe cap pe locuitor din zonă, oferind locuitorilor.</p> <p>- Zonele de locuințe colective, dar și cele mixte propuse în arealul delimitat de strada Henry Coandă, Bd. Tomis și incinta Raja vin în acord cu modul în care s-a dezvoltat frontul opus al bulevardului. Totodată, aceste zone sunt traversate de parcuri liniare de mari dimensiuni.</p> <p>- Zonele încadrate în zonele funcționale ZVa (ZF14) - Zona spațiilor verzi amenajate - parcuri și grădini publice, ZVa-ml (ZF14) - Zona spațiilor verzi amenajate aferente malului de lac, ZVp (ZF14) - Spații verzi de protecție și ZDag (ZF14) - Zona dotărilor pentru agrement și servicii au fost stabilite astfel încât să fie conectate sau să asigure un traseu plăcut către zona de mal de lac (conform Planșei PL III 2.2 Reglementări urbanistice). Prin reglementările PUZ sunt prevăzute areale delimitate pentru parcuri urbane pe direcția est-vest și nord sud ce irigă teritoriul cu spații verzi și crește calitatea vieții rezidenților prin crearea de trasee (spine verzi) către malul de lac.</p> <p>- În ceea ce privește Certificatul de Urbanism nr.1446/23.05.2023 pentru Construire imobil 2S+P+5E locuințe colective și funcțiuni conexe, alimentație publică, terase, amenajări pentru sporturi nautice, accese și parcaje, amenajări maluri și spații verzi, post de transformare, racorduri utilități și organizare de șantier, acesta a</p>
--	--	---



		<p>fost eliberat în baza unui PUZ aprobat prin HCL 210/2022, înainte de suspendarea PUZ Palazu Mare în 2024 și anularea sa în 2025. Cu alte cuvinte, PUZ-ul aprobat prin HCL 210/2022 a avut la bază o documentație care nu mai e valabilă la momentul actual, prezenta documentație corelându-se cu PUG Municipiul Constanța.</p> <p>-Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal au la bază prevederile PUG în acord cu situația din teren. Conform LEGE 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 47 Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigura corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, zona în care este încadrat terenul cu numărul cadastral 227456 este ZRV2a-Baze de agrement, parcuri de distracții.</p> <p>-Pe de altă parte, având în vedere încadrarea Lacului Siutghiol drept Sit Natura 2000 - ROSPA0057, am încadrat ca fiind neoportune investițiile care nu se încadrează în spații verzi sau spații de agrement la malul acestuia. Încadrarea terenului în zonă de agrement a fost propusă în urma analizelor de specialitate, ținând cont de specificul zonei, valorile naturale protejate, cât și de potențialul de utilizare compatibilă cu obiectivele de conservare. Decizia de încadrare a terenului în zona de agrement a fost fundamentată pe criterii tehnice, legislative și de protecție a mediului.</p>
171309/ 31.07.2025 formulată de Roland Fediuc arhitect in cadrul IGLOO ARHITECTURE	Proprietarul terenului cu nr. cadastral 260803 parcela 510/6/5/2-Lot 2/1, teren liber de constructii, aduce la cunostinta: - Certificatul de Urbanism nr. 90/22.01.2025, având ca obiectiv investia: "Construire imobile de locuinte colective RH= (S/D+)P+4E, functiuni conexe locuirii si de loisir, accesuri auto si pietonale, spatii verzi in incinta si imprejmuire si organizare de santier", pentru a fi luati în considerare pentru	R198038/03.09.2025 Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal au la bază prevederile PUG în acord cu situația din teren. Conform LEGE 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 47 Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigura corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, zona în care este încadrat terenul cu numărul cadastral 227456 este ZRV2a- Baze de



	<p>branșamentele RAJA ce au în proiectare gospodăriile din acea zonă (alimentare cu apa, canalizare menajeră și canalizare pluvială).</p>	<p>agrement, parcuri de distracții.</p> <ul style="list-style-type: none">- Menționăm faptul că prezenta documentație nu are efecte asupra autorizațiilor de construire deja emise.- Pe de altă parte, având în vedere încadrarea Lacului Siutghiol drept Sit Natura 2000 - ROSPA0057, am încadrat ca fiind neoportune investițiile care nu se încadrează în spații verzi sau spații de agrement la malul acestuia. Încadrarea terenului în zonă de agrement a fost propusă în urma analizelor de specialitate, ținând cont de specificul zonei, valorile naturale protejate, cât și de potențialul de utilizare compatibilă cu obiectivele de conservare. Decizia de încadrare a terenului în zona de agrement a fost fundamentată pe criteriile tehnice, legislative și de protecție a mediului.- Totodată, încadrarea terenurilor vecine în alte subzone funcționale se datorează pe de o parte lipsei acestora a accesului direct la malul de lac, iar pe de altă parte prezența unei artere propuse care să separe zona de lac și zona imediat adiacentă acestuia (zonă ce prezintă un impact crescut asupra modului de integrare și utilizare a unei resurse de cadru natural importantă la nivel de oraș).
<p>174594/ 04.08.2025 completată prin adresa nr. 180950/ 12.08.2025 formulată de SERA HORTICOLA SRL</p>	<p>Subscrisa în prezent derulează procedura reglementată de art. 5 din Hotărârea de Guvern nr. 834/1991 în vederea obținerii unui Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra unei suprafețe de teren din interiorul zonelor studiate prin propunerea documentației de urbanism propusă prin anunțul în discuție.</p> <p>Propunerile subscrisei de modificare a Planului Urbanistic Zonal „Actualizare PUZ Palazu Mare Constanța”, astfel:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Modificarea încadrării imobilului subscrisei, în acord cu caracterul actual al zonei;2. În ceea ce privește reglementarea de spațiu verde (ZVaG) dispusă pe terenul Sera Horticolă SRL, se solicită re poziționarea acesteia în conformitate cu propunerile prezentate în planșele anexate prezentei cereri și eliminarea interdicțiilor de a construi în zonă. <p>- În planșele anexate se regăsesc propunerea subscrisei de redistribuire a zonei ZVaG care, în momentul de față, afectează mai mult de jumătate din terenul subscrisei, anulând astfel posibilitatea unei edificări coerente</p>	<p>R198427/03.09.2025</p> <p>Elaboratorul a optat pentru modificarea reglementărilor în vederea includerea terenului aflat în zona VaG în zona mixtă ZM4, cu obligativitatea de a asigura accesul la rețeaua de alimentare cu apă inclusiv prin realizarea de gospodărie dacă este necesar și totodată, având în vedere schimbarea destinației față de PUG din zonă de activități agro-industriale în zonă Mixtă care permite realizarea inclusiv de locuințe, va exista obligativitatea asigurării a 20 mp pe cap de locuitor de spațiu verde pentru zona respectivă.</p>



	<p>pe amplasament, făcând chiar imposibilă edificarea unor construcții.</p> <p>- În această modalitate, subscrisa ar putea să beneficieze de posibilitatea de a edifica construcțiile propuse, în concordanță cu indicatorii urbanistici propuși, chiar și în situația în care aceștia ar rămâne la nivelul de P.O.T. 65%, C.U.T. 3.</p> <p>- Nu se solicită eliminarea în totalitate a acestei zone verzi, doar relocarea acesteia în partea de est (spre puțurile de apă) și partea de nord a terenului, unde se poate conecta cu zona verde deja aprobată prin PUZ-ul parcelei A 510/8 (terenul Building Project & Plans SRL), creând astfel un spațiu verde mai omogen, compact și continuu.</p> <p>3. Respingerea oricărei propuneri care limitează dreptul de utilizare a imobilului subscrisei, în lipsa unei proceduri legale de expropriere și despăgubire prealabilă.</p> <p>- Subscrisa nu este de acord cu forma Planului Urbanistic Zonal „Actualizare PUZ Palazu Mare Constanța”, în forma propusă.</p>	
<p>174582/ 04.08.2025 identică cu nr.176091/ 06.08.2025 formulată de FRASINEANU GABRIELA</p>	<p>Proprietar al parcelei A498/15/2, nr. cad.214695, solicită următoarele:</p> <p>- eliminarea restricționării de a construi pe terenuri fără rețele tehnico edilitare publice, de la pagina 55 din actualizare PUZ PALAZU MARE, „ Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apa, canalizare, energie electrica, gaze, telecomunicații)”, având în vedere că nu intră în atribuția proprietarului să efectueze lucrarea de canalizare. În zona de reglementare urbanistică UTR11 Palazu Mare, pe strada Jean Bart, sunt deja case construite si in construcție, rețele tehnico edilitare publice (apa, energie electrica, gaze, telecomunicații) excluzând rețeaua de canalizarea.</p> <p>- introducerea în noul regulament in cazul obligațiunii construcției „cuplat”, mențiunea clară a articolului 612.COD CIVIL in care se specifica faptul ca nu este necesara obținerea acordului vecinului pe limita de proprietate in vederea construirii in regim cuplat.</p>	<p>R198408/ 03.09.2025</p> <p>Pentru lotul menționat, identificat prin n.c. 214695, situat în Municipiul Constanța, cartier Palazu Mare, tarla 52, parcela A498/15/2, conform prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, regimul maxim de înălțime admis nu va depăși 3 niveluri supraterrane, respectiv D+P+1/P+1+M/P+2, echivalentul unei înălțimi maxime de 12m.</p> <p>- În ceea ce privește funcțiunile admise, pentru zona ZLi2, la nivelul căruia se regăsește imobilul, conform prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal, sunt admise locuințe familiale individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim P+2E; case de vacanță sau locuințe individuale destinate închirierii în regim hotelier; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuire.</p> <p>Această documentație admite în mod express modul de construire înșiruit/ cuplat pe limitele/limita laterale/laterală de proprietate fără a fi necesar acordul vecinilor, cu condiția respectării tuturor celorlaltor prevederi legale aflate în vigoare.</p> <p>- Având în vedere faptul că HCL 180/2002 privind</p>



	<p>- confirmarea ca în baza noului PUZ PALAZU MARE, pe parcela A498/15/2, nr. cadastral 214695; se va putea obține autorizația de construire imobil unifamiliala P+1E, având în vedere ca pe strada JEAN BART din Palazu Mare sunt deja construite imobile cu regim de înălțime P+2E, chiar în imediata apropiere a parcelei A498/15/2 și lungă perioadă de așteptare în care nu s-a putut elibera un certificat de urbanism datorita suspendării PUZ Palazu Mare.</p>	<p>etapizarea realizării investițiilor aferente construirii cartierelor rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale - nu făcea referire la locuințele individuale ca fiind supuse obligației de a realiza mai întâi infrastructura tehnico-edilitară, elaboratorul a optat pentru eliminarea din regulamentul local de urbanism a condiționării legate de echiparea tehnico edilitară pentru zonele deja constituite, existând totuși obligația de asigurare a accesului la alimentare cu apă și canalizare și alimentare cu energie electrică (chiar dacă se realizează în regim propriu).</p> <p>- Având în vedere reglementările stabilite prin noul PUZ, în baza lui se va putea construi o locuință unifamilială P+1, cu condiția respectării reglementărilor stabilite.</p>
<p>174607/ 04.08.2025 identică cu adresele nr.175502/ 05.08.2025 și 178335/ 08.08.2025 formulată de Popa Dragoș</p>	<p>Se solicită următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Fără blocuri între case începând de la lac până la bulevardul Tomis și de la strada BarbuCatargi până la strada Valea Morii, strada Sentinelei.2. Edificarea proprietăților așa cum sunt în realitate, fără retrageri silite.3. Străzile înguste sa se facă cu sens unic, fara acel cosharing sau cum s-o numi în romgleza.4. Fără blocuri pe locurile (loturile) care în acest moment nu sunt construite, inclusiv cele care acum sunt încă loturi unde se cultiva cereale, etc.5. Realizarea unui parc și a unei baze sportive și de agrement pentru locuitorii cartierului. Sa nuimi spuneti ca avem acel parc de pe langa biserica... acela este un simulacru... de fapt este unloc de joaca...6. Regimul de înălțime maxim pe zona Palazu Mare să fie de maxim P + 2N, fără retrageri și/sau alte găselnițe...7. Fără străzi cu "cosharing" sau cum s-o scrie... Propuse în simulacru acela de puz.... realizatdin birou și pe baza minciunilor celor din primarie... Nu am vazut nici macar o echipa decadastru venind sa transpuna axe, sa documenteze niste dimensiuni reale, etc. Au venit cei dela corpul de control din primarie și sub amenintarea voalata ca le da dreptul legea, au facutniste	<p>R198045/03.09.2025</p> <p>În ceea ce privește concluzia petentului, referitoare la strada care ar urma să fie realizată "cu trotuarul în geamul casei", este doar o greșală de citire a planșei, fără consultare legendei aferente: linia roșie punctată reprezintă limita maximă a edificabilului și nu limita străzii propuse, construcția și proprietatea petentului nefiind afectată. Venim în întâmpinare cu interpretarea acestui aspect: construcțiile existente se păstrează ca atare; în situația viitoare în care va solicita o modificare a construcției, acesta se va realiza în plan retras, ori o edificare nouă, care va trebuie să se respecte limita maximă a zonei edificabile, în speță retragerea minimă față de aliniamentul propus al străzii, împreună cu toate celelalte condiții impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, care asigură posibilitatea organizării parcurii pe lot. Totodată, precizăm că strada Henri Coandă nu este propusă pentru extindere pe latura proprietății dumneavoastră.</p> <p>- Edificarea locuințelor colective în cadrul zonelor destinate locuirii individuale este strict interzisă conform regulamentului de urbanism aferent documentației. Astfel, conform regulamentului aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, sunt propuse patru zone funcționale dedicate locuințelor individuale:</p> <ol style="list-style-type: none">1. ZLi1 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zona centrală a localității Palazu Mare (vechea vatră). În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 20, la capitolul utilizărilor interzise.2. ZLi2 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zonele constituite exterioare zonei centrale În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 44, la capitolul utilizărilor interzise.3. ZULi3 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zonele de extindere a așezării Palazu Mare În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 61, la capitolul utilizărilor interzise.



	<p>masuratori "profesioniste" cu ruleta in curte la 2 - 3 vecini... care au avut bunavointa...</p> <p>8. Pe loturile propuse pentru constructii, să se realizeze înainte de orice, infrastructura șistrăzile la nivel de asfalt si cu dimensiuni clare.</p> <p>9. Desființarea din toate documentele propuse (inscrisuri, schite, planuri) a zonelor mixte case -blocuri.</p> <p>10. Resistematizarea sau marirea debitului canalizării menajere acolo unde au aparut aceste blocuri si nu se mai poate face nimic spre desființarea lor (vezi strada Barbu Catargi, Henry Coanda, Iuliu Maniu, Ionel Teodoreanu, Papadie , Salviei, etc. Vezi problemele aparute in urma fundării canalizării menajere din cauza aglomerării pe verticala. Intrebat la RAJA de cate ori trimis echipe in zona pentru problemele descrise.</p> <p>11. Introducerea de statii noi de pompare apa uzata, cele existente nu mai fac fata din cauza aglomerării expuse la punctul 10.</p> <p>12. Obligarea prin noul document, a investitorilor si a proiectantilor de crea locuri de parcare reale, nu fictive sau irealizabile. Sau, mai am un exemplu: au aparut acele rampe metalice incare se pot parca doua masini, una peste alta. Pana si copilul meu de 8 ani a realizat ca acele "chestii" sunt facute sa ocoleasca legea. In realitate, lumea, tot pe pamant parcheaza. Vedeti problemele create de aglomerare pe strada Ionel Teodoreanu intersectie cu Corneliu Baba sinu numai. Unde a aparut blocul, apar si masini parcate aiurea.</p> <p>13. Salvarea malului lacului pentru o mica promenada. Mai au putin si construiesc si pe lac.</p> <p>14. Avand in vedere cele descrise, consider necesara refacerea Studiului fundamentare PUZ. Ceea ce este facut pana acum, nu este bazat pe realitatea din teren, vezi blocul existent, prin care trebuie sa treaca o strada, Strada Henry Coanda, dupa cum a fost descrisa</p>	<p>4. ZLi4 - Zona locuințelor de vacanță și a turismului balnear situate în zona malului Lacului Siutghiul În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 61, la capitolul utilizărilor interzise.</p> <p>Proprietățile pot fi utilizate conform configurației lor din teren, însă edificarea este constrânsă de retrageri instituite în vederea asigurării pe de o parte a condițiilor de însorire pentru toți locuitorii, iar pe de altă parte pentru asigurarea posibilității de garare a autovehiculului la nivelul proprietății.</p> <p>Conform Lege 350/2001 prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;</p> <p>- Retragerile față de limitele de proprietate se stabilesc conform reglementărilor urbanistice aprobate prin documentațiile de urbanism (PUZ/PUG) și nu pot fi determinate prin raportare la situații existente rezultate din nerespectarea acestora.</p> <p>Acceptarea unor retrageri neconforme cu prevederile documentației de urbanism, chiar dacă acestea au fost aplicate de vecini, ar constitui o încălcare a cadrului legal în vigoare. Potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, autorizațiile se emit „cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate”.</p> <p>Totodată, conform art. 1 alin. (1) din aceeași lege, „executarea lucrărilor de construcții de orice natură se face numai pe baza unei autorizații de construire”, iar edificarea fără autorizație constituie contravenție sau infracțiune, în funcție de gravitate, fiind sancționată conform art. 26 și art. 24 din lege. De altfel, situații de acest tip, în care s-au autorizat sau edificat construcții cu încălcarea retragerilor prevăzute ori fără autorizație, se regăsesc deja în zona Palazu Mare și au generat probleme urbanistice majore: străzi înguste, lipsa asigurării condițiilor optime de însorire și intimitate, discrepanțe între regimurile de înălțime, dificultăți în racordarea la utilități și o imagine arhitecturală neunitară. Tocmai pentru a evita repetarea acestor probleme, noile reglementări trebuie respectate în mod consecvent, indiferent de situațiile neconforme existente în vecinătate.</p> <p>- Stabilirea retragerii de 5 m față de aliniament în zonele ZLi1 și ZLi2 are un dublu rol: (1) asigurarea posibilității de parcare a autovehiculelor în interiorul parcelei, evitând ocuparea domeniului public cu parcări neamenajate, și (2) crearea unui front stradal unitar, cu o aliniere coerentă a construcțiilor, contribuind la o imagine urbană ordonată și la</p>
--	--	--



	<p>ca, uitata in sedinta publica, etc. Din cate am inteles de la doamna Pusnava,daca strada cu blocul nu se face, nici blocurile de la bulevard, nu se pot construi, ceea ce pentru locuitorii existenti este un lucru bun.</p>	<p>Îmbunătățirea vizibilității și siguranței circulației. Detalierea modului în care documentația PUZ valorifică potențialul existent al cadrului natural și propunerile privind spațiile de recreere pot fi consultate în cadrul <i>Memoriului Justificativ Plan Urbanistic Zonal - Volumul I - Propuneri preliminare, capitolul III Propuneri privind dezvoltarea urbanistică- II.3 Valorificarea cadrului natural</i> (p.102). La nivelul reglementărilor se propun trei zone dedicate spațiilor verzi publice de loisir:</p> <ul style="list-style-type: none">- ZVa - Zona spațiilor verzi amenajate - parcuri și grădini publice- Prin ZVa - Zona spațiilor verzi amenajate - parcuri și grădini publice se propun parcuri și aliniamente verzi generoase, dispersate echilibrat în teritoriu astfel încât să deservească toți locuitorii. <p>Spațiu verde de protecție (ZVp,ZVa-ml)</p> <p>Prin ZVa-ml - Spațiu verde de protecție se urmărește atât protejarea, cât și accesibilizarea malului de lac. Aceste zone verzi se regăsesc, conform <i>Planșei III 2.2 Reglementări Urbanistice</i>, atât de-a lungul malului sud-estic cât și nord-vestic.Zone de agrement (ZDag) Nu în ultimul rând, zonele încadrate în Zdag - Zone de agrement sunt amplasate în proximitatea malului de lac. Aceste zone funcționale pot fi identificate pe <i>Planșa III 2.2 Reglementări Urbanistice</i>.</p> <p>Regimul de înălțime pentru zonele de locuire individuală este reglementat la maxim P+2. Zonele în care acesta depășește P+2 sunt destinate alor tipuri de funcțiuni, iar reglementările prevăd limitări astfel încât regimul maxim să fie compatibil cu vecinătățile fără a le afecta. - Prin prezentul proiect au fost propuse străzi cu sens unic, și inclusiv reconfigurarea străzilor păstrând gabaritul inițial al acestora în vederea asigurării unui număr de locuri de parcare publice cu scopul desființării parcarilor realizate la nivelul trotuarului. Străzile cu shared space propuse prin proiect se justifică prin insuficiența spațiului în vederea extinderii străzilor de 3-4 metri pentru crearea de trotuare. Astfel, într-un gabarit de 3-5 metri nu se poate realiza atât spațiu carosabil cât și spațiu pietonal, soluția de străzi shared-space fiind singura care să acomodeze toți participanții la trafic.</p> <p>În ceea ce privește realizarea drumurilor și a infrastructurii înainte de edificarea unei noi construcții, PUZ-ul reglementează aceste aspecte după cum urmează:</p> <p>Pentru zonele de locuințe individuale: ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct, stradă care trebuie să fie</p>
--	---	--



		<p>finalizată și recepționată.</p> <p>Pentru restul zonelor funcționale:</p> <p>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI</p> <p>Parcellele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 4 metri direct dintr-o stradă publică. Este necesar ca străzile din care se realizează accesul să fie finalizate și recepționate înainte de finalizarea și recepționarea construcțiilor propuse.</p> <p>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ</p> <p>ETAPA III - PUZ Preliminar /57 PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA</p> <p>Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea acestora sau mărirea capacității anterior realizării de noi construcții.</p> <p>Zonele mixte definite nu permite realizarea simultană și de blocuri și de case. În funcție de zona mixtă este permisă fie edificarea caselor sau a locuințelor colective mici (maxim P+2 și 3-4 apartamente) fie locuințe colective fiind interzise locuințele individuale (la nivelul zonelor mixte aferente bulevardului Tomis);</p> <p>Prezentul PUZ prevede în mod explicit necesitatea realizării de investiții în infrastructura edilitară, corelate cu dezvoltarea construcțiilor propuse, iar autorizațiile de construire vor putea fi emise doar după obținerea avizelor de la furnizorii de utilități, care confirmă capacitatea rețelelor de a prelua noile consumuri. Acest mecanism asigură atât planificarea corectă, cât și urmărirea strictă a implementării lucrărilor de echipare edilitară. Soluțiile referitoare la resistemizare/ introducerea de noi echipamente pot fi doar parțial prevăzute printr-o documentație urbanistică și mai mult prin documentații de detaliu (DTAC, SF-DALI).</p> <p>Competența unui Plan Urbanistic Zonal, este aceea de a reglementa un număr minim de locuri de parcare, atribuție pe care prezenta documentație o îndeplinește.</p> <p>Documentația prevede o zonă verde adiacentă malului de lac ce susține dezvoltarea unor funcțiuni pentru comunitate și realizarea unei promenade - ZVa-ml (ZF14) - Zona spațiilor verzi amenajate aferente malului de lac</p> <p>În cadrul UTR-ului se prevede realizarea unei</p>
--	--	---



		<p>circulații pietonale de tip promenadă de-a lungul falezei lacului Siutghiol, cu o lățime variabilă în funcție de caracteristicile topografice și morfologice ale terenului, însă nu mai puțin de 3 metri.</p> <p>- Totodată în vederea protejării malului de lac documentația prevede instituirea unui culoar (nonaedificandi) 15 metri de la limita lacului.</p>
<p>175155/ 05.08.2025 formulată de Dragos Iordache</p>	<p>Se solicită următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fluidizarea traficului din zona prin edificarea fără întârziere a pasajului Bd. A. Vlaicu/Tomis. 2. Fluidizarea traficului din zona prin lățirea și asfaltarea cat mai rapidă a Str. Amsterdam între Bd.Tomis si Centura Ovidiu 3. Edificarea promenadei pe faleza lacului Siutghiol cu toate dotările aferente: copaci pentru umbră, parcare auto la cele 2-3 zone de acces, pista biciclete, bănci, iluminat, coșuri/tomberoane gunoi, docuri si rampe lansare ambarcațiuni, etc... 4. Palazu Mare să fie declarat oficial cartier al Constanței, inclusiv in nomenclatorul poștal, unde încă apare ca localitate de sine stătătoare. 5. Alocarea de spații pentru activitati comerciale gen "magazinul de la colț", farmacii, piețe de legume si produse alimentare de bază, dispuse judicios pe aria cartierului (nu toți locuitorii dispun de mijloace de transport sau sunt prea bătrâni pentru a-si face cumparaturile zilnice din zona Tomis Plus - Carrefour) 6. Înființarea intr-o zonă care afectează cât mai puțin circulația, a unei grădinițe de Stat - lipsește cu desăvârșire - excluzând pe cele private care sunt plasate între case și care prezintă mai multe dezavantaje pentru cei ce locuiesc în apropiere: gălăgia produsă de copii când sunt scoși la activități în aer liber, îngreunarea traficului în zonele unde sunt amplasate. 7. Semnalizarea corespunzătoare a regimului de viteza auto respectiv 30 km/h si 5 km/h dar si alocurilor unde oprirea este interzisa, conform legii circulatiei care in prezent nu este respectată 8. Stabilirea regimului suprafețelor proprietate privată deja retrase din stradă prin despăgubirea la prețul actual al zonei a proprietarilor de către Primărie sau compensarea prin neplata impozitelor pe proprietate si mijloace de 	<p>R198282/03.09.2025</p> <p>- PUZ-ul prevede restricții de edificare, condiționând densificarea de realizarea acestui proiect de infrastructură majoră reprezentat de pasajul Aurel Vlaicu, însă implementarea acestuia de îndată nu ține de elaboratorul documentației și nu stă în puterea prezentului proiect. - Referitor la proiectul reprezentat de asfaltarea și lărgirea străzii Amsterdam între Bd. Tomis și Centura Ovidiu, realizarea acestei lucrări nu ține de atribuțiile elaboratorul documentației și nu stă în puterea documentației elaborate.</p> <p>- PUZ-ul prevede prezervarea unei zone pentru spații verzi aferente malului lacului Siutghiol, în acord cu prevederile PUG Municipiul Constanța, fiind inclusă în regulamentul local de urbanism obligativitatea realizării unei promenade. Aceasta poate fi implementată exclusiv în urma unor studii tehnice, chiar a unor concursuri de soluții, fiind la latitudinea administrației publice implementarea și delimitarea acesteia.</p> <p>- Modificările administrative ce țin de nomenclatorul poștal sau alte aspecte intră în atribuțiile unităților competente/administrației publice locale, depășind atribuțiile și competențele prezentei documentații.</p> <p>- În vederea dezvoltării unor zone care să includă dotări de proximitate precum magazine/farmacii etc, documentația prevede pe de o parte delimitarea unor areale destinate exclusiv serviciilor și instituțiilor și de asemenea permite realizarea unor astfel de funcțiuni și în cadrul altor zone funcționale, după cum urmează:</p> <p>- ZIS1, ZIS2, ZIS3</p> <p>- ZLi1, ZLi2, ZLi3 - sunt admise unitățile de educație de tip afterschool, creșă, grădiniță, alte centre educaționale cu condiția ca suprafața terenului pe care se va realiza unitatea să fie de cel puțin 1000 mp și cu respectarea tuturor normelor de proiectare aferente programelor de arhitectură respective.</p> <p>- Documentația PUZ include analiza situației existente, care indică probleme semnificative în ceea ce privește asigurarea gradului de dotare necesar inclusiv în ceea ce privește unitățile educaționale. În acest sens, prezentul PUZ prevede în mod explicit necesitatea extinderii infrastructurii educaționale la nivelul cartierului, delimitând anumite areale destinate exclusiv acestor tipologii de funcțiuni.</p> <p>- Funcțiunile generatoare de trafic și zgomot sunt interzise în zonele de locuințe individuale conform regulamentului de urbanism.</p>



	<p>transport proprietate personală pe o perioadă prestabilită de ani, conform legii.</p> <p>9. Interzicerea activităților de turism, pensiuni si restaurante, baruri, cluburi, gradinite, canise si altelecare produc zgomot permanent, intre case, datorită discomfortului fonic si de circulatie / parcare pe care il prezintă</p> <p>10. Modernizarea si dotarea la standardele actuale a școlii de Stat existente</p> <p>11. Inițierea de parcuri de relaxare, inițierea de terenuri de joacă pentru copii cu locuri de parcare cu toate dotările aferente, inclusive copaci pentru umbra;</p> <p>13. Crearea de șosele de acces paralele cu Bd. Tomis pentru fluidizarea traficului pe bulevard de la vapoaraș pana la rotunda de la Kaufland cel puțin</p> <p>14. Îmbunătățirea tehnică a rampelor de intrare/ieșire din strazile cartierului in Bd. Tomis - de ex. Intrarea Bd. Tomis pe Str. Ionel Teodoreanu si ieșirea vice-versa unde asfaltul a fost turnat prost si pe o suprafata insuficientă, ingreunind trecerea a doua auto ce circula in sensuri opuse una pe lângă alta dar si îndepartarea de pe carosabil a pietrelor, pietrișului, nisipului si pamantului care pun in grav pericol siguranta circulatiei</p> <p>15. Inlocuirea corpurilor vechi si ineficiente de iluminat public cu corpuri eficiente LED cu panouri solare pe modelul Mamaia (a se vedea Str. Liviu Rebreanu unde pe jumătate din lungimea strazii au fost lăstate corpurile si stalpii vechi</p> <p>16. Schimbarea împrejmuirii cimitirului in așa fel încât sa nu se mai poată face accesul decat pe poarta oficială de intrare - in zilele noastre anumite minorități care vin sa-si omagieze decedații, parchează auto personale pe mijlocul străzilor inconjurătoare blocând libera trecere, scot placi din gardul IPMC existent si-si fac astfel drum in cimitir, lăsând apoi plăcile scoase, sprijinite lângă, periculos pentru trecători dar si pentru auto. Inițierea totodată a unei parări civilizate cu toate cele necesare, in zona porții de acces in cimitir</p> <p>17. Desființarea ogrăzilor de animale domestice, găini, cai, capre, vaci, rațe, stupi de albine, etc dincartier, conform legii</p>	<ul style="list-style-type: none">- PUZ-ul prevede și delimitează areale destinate spațiilor verzi ce vor include locuri de joacă și mobilier urban (fiind admise conform RLU la nivelul zonelor verzi).- PUZ-ul prevede în conformitate cu planșa de reglementări PLIII.2- Reglementări urbanistice realizarea unei străzi colectoare paralelă cu Bulevardul Tomis cu scopul fluidizării traficului și limitării ambuteiajelor.- În ceea ce privește îmbunătățirea tehnică a rampelor de intrare sau ieșire din străzile cartierului/ înlocuirea corpurilor vechi și ineficiente de iluminat/schimbarea împrejmuirii cimitirului, aceste aspecte intră în atribuțiile unităților competente/ administrației publice locale, depășind atribuțiile și competențele prezentei documentații.- Conform regulamentului de urbanism elaborat, este specificată inclusiv înălțimea maximă a împrejmuirilor, ce poate fi consultată în cadrul fiecărui UTR la ARTICOLUL 14- ÎMPREJMUIRI.- Blocurile sunt interzise în arealul specificat, acestea fiind permise exclusiv la Bulevardul Tomis și în zona estică, needificată la momentul actual, zonă care prezintă o interdicție temporară de construire până la realizarea proiectelor de infrastructură majoră din zonă (pasaj Aurel Vlaicu, strada Madrid, DC89, Tren metropolitan) care să poată susține edificarea.- Conform lege 350/2001, art 32, prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;- PUZ-ul prevede reorganizarea străzilor care nu pot fi redimensionate prin transformarea acestora în străzi cu sens unic.- PUZ-ul prevede zone de agrement și sport creând astfel premisele dezvoltării unei baze sportive ce include sală de sport.- Zonele mixte sunt reprezentate de zone ce permit atât locuirea cât și funcțiuni conexe locuirii. Zonele mixte reglementate prin prezenta documentație nu încurajează incompatibilitățile funcționale și edificarea locuințelor colective și individuale în cadrul aceiași zone. Zonele mixte cu regim de înălțime redus permit edificarea locuințelor individuale si a locuințelor colective mici (P+2- maxim 4-5 apartamente), iar zonele mixte cu regim crescut de înălțime (localizate la
--	---	--



	<p>18. Autorizarea numai a acelor construcții noi care respectă deplina intimitate între vecini, inclusive înălțimea împrejuririlor să fie permisă până la 3.5m</p> <p>Propuneri generale:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Fără blocuri între case începând de la lac până la bulevardul Tomis și de la strada Barbu Catargi până la strada Valea Morii, strada Sentinelei2. Edificarea proprietăților așa cum sunt în realitate, fără retrageri silite și ilegale.3. Străzile înguste să se facă cu sens unic.4. Fără blocuri pe locurile care în acest moment nu sunt construite, blocurile să fie construite în cvartale de formă rectangulară, total separate de cele cu case, iar regimul de înălțime al blocurilor astfel construite să nu fie mai mare de P+2N, în acord cu peisajul general și în armonie cu regimul de înălțime al caselor din directă vecinătate. Cvatartele de blocuri trebuie să fie prevăzute cu locuri de parcare eective, fără auto parcate pe carosabil și amplasate în zone care să reducă la minim impactul negativ asupra circulației5. Realizarea unei baze sportive ce include sala de sport, eventual piscină6. Regimul de înălțime maxim pe zona Palazu Mare să fie de maxim P + 2N, fără retrageri și alte găselnițe...7. Fără străzi cu "cosharing"8. Pe loturile ce se dorește să se construiască, să se realizeze înainte de orice, infrastructura și străzile la nivel de asfalt9. Fără zone mixte10. Redimensionarea utilităților conform necesităților din teren dar ținând cont și de densitatea urbană din viitor	<p>Bulevardul Tomis) permit edificarea locuințelor colective însă interzic edificarea locuințelor individuale.</p>
<p>175033/ 05.08.2025 formulată de Parvu Cristian</p>	<p>Solicită următoarele:</p> <p>- Fără blocuri între case</p>	<p>R198293/03.09.2025</p> <p>O problemă reprezintă lipsa dotărilor de proximitate pentru locuitori, problemă care a fost soluționată pe de o parte, prin rezervarea unor terenuri needificate pentru funcțiuni comerciale și pentru servicii și pe de altă parte, prin includerea funcțiunilor comerciale în cadrul utilizărilor admise cu condiționări pentru primul front de case de-a lungul străzii Dumbrăveni, aspect ce poate fi consultat în cadrul Regulamentului Local de Urbanism articolul 2 pentru zonele funcționale ZLi1</p>



		<p>- Zona locuințelor individuale situate în zona centrală, ZLi2 - Zona locuințelor individuale situate în zonele constituite exterioare zonei centrale.</p> <p>ZLi1 - Zona locuințelor individuale situate în zona centrală a localității Palazu Mare (vechea vatră)</p> <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <ul style="list-style-type: none">• Anexe de tip garaj, magazie, foișor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 40 mp, iar suprafața cumulată a acestora să nu depășească 50% din amprenta construcțiilor principale/de locuit de pe parcelă, și cu condiția încadrării în POT și CUT, a tuturor suprafețelor construite;• Funcțiuni de cazare turistică cu condiția să nu dispună de mai mult de 12 locuri de cazare sau 6 camere destinate închirierii;• Sunt admise și alte funcțiuni decât locuirea, împreună sau independent cu activitatea de locuire individuală, cu condiția ca acestea să nu se desfășoare pe o suprafață de mai mult de 150 mp ADC (exceptând suprafața destinată locuirii individuale), respectiv:<ul style="list-style-type: none">• Funcțiuni comerciale: alimentație publică, comerț de proximitate cu produse alimentare;• Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc, care nu generează zgomot și trafic însemnat - mai mult de 5 autovehicule/h;• Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;• Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);• Doar pentru frontul de la strada Dumbrăveni se admit alte utilizări complementare locuirii individuale respectiv comerț, servicii, alimentație publică, funcțiuni administrative (birouri, sedii etc.) pentru toată suprafața desfășurată, cu condiția respectării tuturor normativelor în vigoare care reglementează buna vecinătate cu locuințele și respectarea POT, CUT, H max;• sunt admise unitățile de educație de tip afterschool, creșă, grădiniță, alte centre educaționale cu condiția ca suprafața terenului pe care se va realiza unitatea să fie de cel puțin 1000 mp și cu respectarea tuturor normelor de proiectare aferente programelor de arhitectură respective. <p>Excepție: Parcelele neconstruibile (definite în articolul 4) pot căpăta următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none">• Parcare rezidențială;• Zonă verde de tip pocket park;• Locuri pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie etc.
--	--	--



		<p>ZLi2 - Zona locuințelor individuale situate în zonele parcelate, în curs de constituire, exterioare zonei centrale</p> <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <p>-anexe de tip garaj, magazie, foișor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 40 mp, iar suprafața cumulată a acestora să nu depășească 50% din amprenta construcțiilor principale/de locuit de pe parcelă;</p> <ul style="list-style-type: none">• Doar pentru frontul de la strada Dumbrăveni se admit alte utilizări complementare locuirii individuale respectiv comerț, servicii, alimentație publică, funcțiuni administrative (birouri, sedii etc.) pentru toată suprafața desfășurată, cu condiția respectării tuturor normativelor în vigoare care reglementează buna vecinătate cu locuințele și respectarea POT, CUT, H max• Funcțiuni de cazare turistică cu condiția să nu dispună de mai mult de 12 locuri de cazare sau 6 camere destinate închirierii;• se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni (doar la nivelul parterului pe Strada Dumbrăveni) cu condiția menținerii funcțiunii de locuit în proporție de minimum 30% din ADC pentru fiecare operațiune. Funcțiuni admise: • Funcțiuni comerciale: alimentație publică, comerț de proximitate cu produse alimentare, • Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, etc, care nu generează zgomot și trafic însemnat - mai mult de 5 autovehicule/h; • Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc; • Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.); • sunt admise unitățile de educație de tip creșă, grădiniță cu condiția ca suprafața terenului pe care se va realiza unitatea să fie de cel puțin 3000 mp. <p>Parcelatele neconstruibile (definite în articolul 4) pot căpăta următoarele funcțiuni:</p> <ul style="list-style-type: none">• Parcare rezidențială;• Zonă verde de tip pocket park;• Locuri pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie etc. <p>- În ceea ce privește construirea de blocuri între case, documentația noastră a urmărit să separe zonele de locuințe colective de cele individuale și interzicerea construirii blocurilor între case. Acest lucru poate fi consultat în piesele scrise ale proiectului. Conform regulamentului aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, sunt propuse patru zone funcționale dedicate locuințelor individuale:</p> <ol style="list-style-type: none">1. ZLi1 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zona centrală a localității Palazu Mare (vechea vatră). În cadrul acestei zone funcționale
--	--	--



		<p>este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 20, la capitolul utilizărilor interzise:</p> <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <p>Locuințe colective; • Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; • Construcții provizorii de orice natură; • Depozitare en-gros; • Depozitare de materiale refolosibile; • Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv; • Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; • Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • Funcțiuni mari generatoare de trafic; • Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; • Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; • Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală; • Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări.</p> <p>2. ZLi2 (ZF11)- Zona locuințelor individuale situate în zonele constituite exterioare zonei centrale În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 44, la capitolul utilizărilor interzise:</p> <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <p>• Locuințe colective; • Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; • Construcții provizorii de orice natură; • Depozitare en-gros; • Depozitare de materiale refolosibile; • Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv; • Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; • Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • Funcțiuni mari generatoare de trafic; • Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; • Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; • Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală; • Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;</p> <p>3. ZULi3 (ZF11)- Zona locuințelor individuale situate în zonele de extindere a așezării Palazu Mare În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 61, la capitolul utilizărilor interzise:</p> <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <p>• Locuințe colective; • Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; • Construcții provizorii de orice natură; • Depozitare en-gros; • Depozitare de materiale refolosibile; • Unități, spații amenajate</p>
--	--	--



		<p>sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv; • Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; • Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • Funcțiuni mari generatoare de trafic; • Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; • Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; • Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală; • Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;</p> <p>ZLi4 - Zona locuințelor de vacanță și a turismului balnear situate în zona malului Lacului Siutghiol În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 61, la capitolul utilizărilor interzise:</p> <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none">• Locuințe colective; • Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; • Construcții provizorii de orice natură; • Depozitare en-gros; • Depozitare de materiale re folosibile; • Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv; • Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; • Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • Funcțiuni mari generatoare de trafic; <p>Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</p> <ul style="list-style-type: none">• Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;• Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;• Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări; <p>- În ceea ce privește regimul de înălțime maxim din cartier și propunerea unor zone mixte, dezvoltarea acestora adiacent unor artere principale din teritoriu nu impun o schimbare forțată a funcțiunii dominante actuale, ci creează premisele unei diversificări funcționale sustenabile pe termen lung, acolo unde contextul urban și condițiile din teren o vor permite. Zonele cu potențial de transformare (cum este Bulevardul Tomis) au fost tratate cu precauție, iar reglementările propuse au în vedere dezvoltarea în raport cu tendințele actuale de edificare, fluxurile auto identificate dar și asigurarea unei dezvoltări</p>
--	--	---



		<p>bazate pe creșterea calității vieții (dezvoltarea spațiilor publice și a funcțiilor de interes la nivelul Bulevardului Tomis în defavoarea unor locuințe unifamiliale la nivelul cărora calitatea vieții va fi afectată de poluarea fonică și cu noxe și de vecinătăți). Este important de menționat faptul că inserțiile la bulevardul Tomis au fost controlate prin reglementări dinamice din perspectiva regimului de înălțime, acesta fiind stabilit în funcție de vecinătăți. Reglementările în ceea ce privesc bulevardul Tomis vizează pe de o parte dezvoltarea unor bariere fonice, dezvoltarea sa ca un bulevard urban cu activități diverse și trafic auto cu o viteză redusă, și nu ca o autostrada urbană, iar pe de altă parte asigurarea unui regim de înălțime descrescător către țesutul de locuințe.</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu admite construirea de locuințe colective pe un parcelar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora.</p>
176340/ 06.08.2025 formulată de Vîlcu Dragoș	Se solicită următoarele: - fără blocuri între case; - regim de înălțime de maxim P+2; - PUZ-ul să nu mai facă referire la zone mixte. -extinderea si dimensionarea utilitatilor - un parc, sau mai multe parcuete în diferite zone care să acopere toată zona Palazu Mare; -școala; 2 crese; 2 gradinite; o piata; - zona lacului, să fie prevăzută cu o promenada, cu piste de biciclete, spatii de recreere, nu zone acaparate de mai stiu eu cine care să aib acces privat la lac. Din ce stiu lacul este arie protejata Natura 2000. Mariti fasia prevazuta (de 5m de la luciul apei) pana spre 10m, și redati-o în interesul locuitorilor din Palazu Mare si de ce nu sa poata beneficiatoti locuitorii orasului Constanta.	R198052/03.09.2025 <p>Edificarea locuințelor colective în cadrul zonelor destinate locuirii individuale este strict interzisă conform regulamentului de urbanism aferent documentației. Astfel, conform regulamentului aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, sunt propuse patru zone funcționale dedicate locuințelor individuale:</p> <ol style="list-style-type: none">1. ZLi1 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zona centrală a localității Palazu Mare (vechea vatră) . În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 20, la capitolul utilizărilor interzise – art. 32. ZLi2 (ZF11)- Zona locuințelor individuale situate în zonele constituite exterioare zonei centrale În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 44, la capitolul utilizărilor interzise – art. 3.3.ZULi3 (ZF11)- Zona locuințelor individuale situate în zonele de extindere a așezării Palazu Mare În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 61, la capitolul utilizărilor interzise – art.3.4.ZLi4 - Zona locuințelor de vacanță și a turismului balnear situate în zona malului Lacului Siutghiol În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 61, la capitolul utilizărilor interzise – art.3. <p>Implementarea zonelor mixte într-un cartier de case, zone mixte care țin cont de specificul local prin coeficienții maximi reglementați, are rolul de a asigura dotările necesare funcționării unui cartier de locuințe în vederea asigurării unei calități a</p>



		<p>locuirii crescute. Menționăm faptul că zonele mixte adiacente zonelor destinate locuirii individuale nu permit realizarea de locuințe colective pentru a nu afecta vecinătățile.</p> <ul style="list-style-type: none">- Documentația PUZ include analiza situației existente, care indică probleme semnificative în ceea ce privește asigurarea cu utilități (întreruperi frecvente ale alimentării cu apă și energie electrică, inundații ale carosabilului la ploii abundente, capacități limitate ale rețelelor de canalizare). În conformitate cu Legea 350/2001, aprobarea și implementarea reglementărilor urbanistice se corelează cu planurile de dezvoltare a rețelelor tehnico-edilitare, astfel încât înaintea autorizării construcțiilor noi să fie asigurate capacitățile necesare de apă, canalizare, energie electrică și acces rutier. În acest sens, prezentul PUZ prevede în mod explicit necesitatea realizării de investiții în infrastructura edilitară, corelate cu dezvoltarea construcțiilor propuse, iar autorizațiile de construire vor putea fi emise doar după obținerea avizelor de la furnizorii de utilități, care confirmă capacitatea rețelelor de a prelua noile consumuri. Acest mecanism asigură atât planificarea corectă, cât și urmărirea strictă a implementării lucrărilor de echipare edilitară.- Analiza situației existente relevă în urma calculelor de dotări (realizate atât pentru populația existentă cât și pentru cea previzionată) prezența unui deficit major atât din perspectiva spațiilor verzi, cât și a unităților educaționale de tip creșă, grădiniță, școală. Rezultatele calculelor pot fi consultate în Memoriu de urbanism la pagina 166 cât și în cadrul prezentării la pagina 20 și la pagina 52. Drept urmare, documentația propune eliminarea disfuncționalităților reprezentate de insuficiența dotărilor prin prezervarea unor zone destinate exclusiv acestui tip de dotări de interes comunitar.- În ceea ce privește solicitarea cu privire la realizarea zonelor verzi și a unei promenade cu piste de biciclete documentația elaborată propune zone în care se vor desfășura astfel de activități. Propunerile au ținut cont de aceste deficiențe majore ale cartierului. Detalierea modului în care documentația PUZ valorifică potențialul existent al cadrului natural și propunerile privind spațiile de recreere pot fi consultate în cadrul <i>Memoriului Justificativ Plan Urbanistic Zonal- Volumul I- Propuneri preliminare</i>, capitolul III <i>Propuneri privind dezvoltarea urbanistică- II.3 Valorificarea cadrului natural</i> (p.102). La nivelul reglementărilor se propun trei zone dedicate spațiilor verzi publice de loisir:<ul style="list-style-type: none">ZVa - Zona spațiilor verzi amenajate - parcuri și grădini publice- Prin ZVa - Zona spațiilor verzi amenajate - parcuri și grădini publice se propun parcuri și aliniamente verzi generoase, dispersate echilibrat în teritoriu astfel încât să deservească toți locuitorii. <p>Spațiu verde de protecție (ZVp,ZVa-ml)</p>
--	--	--



		<p>Prin <i>ZVa-ml -Spațiu verde de protecție</i> se urmărește atât protejarea, cât și accesibilizarea malului de lac. Aceste zone verzi se regăsesc, conform <i>Planșei III 2.2 Reglementări Urbanistice</i>, atât de-a lungul malului sud-estic cât și nord-vestic.</p> <p>Zone de agrement (ZDag) Nu în ultimul rând, zonele încadrate în <i>Zdag- Zone de agrement</i> sunt amplasate în proximitatea malului de lac. Aceste zone funcționale pot fi identificate pe <i>Planșa III 2.2 Reglementări Urbanistice</i>.</p> <p>Zona lacului este prevăzută cu o promenadă și spații de recreere destinate comunității locale, aceste aspecte fiind reglementate în cadrul Regulamentului de urbanism după cum urmează: ZVa-ml (ZF14) - Zona spațiilor verzi amenajate aferente malului de lac</p> <p>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</p> <ul style="list-style-type: none">• Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber;• Funcțiuni de loisir;• Spații verzi și plantate de folosință generală;• Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului• Amenajări peisagistice și spații de joacă, mobilier urban, amenajări de umbrare, foisoare ș.a• Amenajări și instalații de agrement și loisir;• Alei pietonale și velo, de alergare;• Pontoane și chei pentru ambarcațiuni;• Funcțiuni sportive: terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness), etc. <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <ul style="list-style-type: none">• Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment cu condiția de a nu afecta calitatea și integralitatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile;• Construcții temporare ușoare pentru comerț și alimentație publică (coffee shop, zone street food etc) și pentru expoziții în aer liber cu condiția ca ele să fie de mici dimensiuni (maxim 50mp) și să fie poziționate perimetral traseului pentru a nu împiedica parcurgerea lui;• Construcții ușoare de tip pavilionar pentru închiriere biciclete cu condiția ca acestea să fie amplasate în zone cu acces la rețeaua velo;• Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public; <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none">• Construcții cu funcțiunea de locuire• Sunt interzise parcajele de orice fel• Orice alte activități care nu au fost permise la <p>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE și ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI. ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE În cadrul UTR-ului se prevede realizarea unei</p>
--	--	--



		<p>circulații pietonale de tip promenadă de-a lungul falezei lacului Siutghiol, cu o lățime variabilă în funcție de caracteristicile topografice și morfologice ale terenului, însă nu mai puțin de 3 metri.</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu încurajează construirea de locuințe colective pe un parcellar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora.</p>
176689/ 06.08.2025 formulata de Sirbu Vasile	<p>Proprietar în zona Palazu Mare, pe Strada Rozelor, stradă cu statut privat, transmite observațiile privind PUZ Palazu Mare, astfel:</p> <p>1.Regim de înălțime maxim P+1+M (nu P+2+R, P+3 sau mai mult);</p> <p>2.Fără blocuri între case, în zona delimitată de Lacul Siutghiol până la Bulevardul Tomis și între Strada Barbu Catargi și Strada Valea Morii/ Strada Sentinelei, atât pe terenuri libere, cât și prin demolări.</p> <p>3.Respectarea dreptului de proprietate. Nu acceptăm impunerea de retrageri nejustificate și cu atât mai puțin cedarea de teren pentru lărgirea străzii, în condițiile în care aceasta este privată. → Nu ne cedăm terenurile – dreptul de proprietate este garantat prin Constituție.</p> <p>4.Propuneri concrete pentru dezvoltare durabilă și civilizată</p> <ul style="list-style-type: none">- Implementarea sensurilor unice pe străzile înguste din zonă.- Interzicerea „străzilor cu co-sharing” propuse prin diverse PUZ-uri;- Înainte de orice construcție nouă pe terenuri goale, trebuie realizată infrastructura: drumuri asfaltate, canalizare, rețele edilitare;- Solicităm amenajarea unui parc și a unei baze sportive pentru comunitate, într-o zonă dejaafectată de lipsa spațiilor verzi.	<p>R198056/03.09.2025</p> <ul style="list-style-type: none">- pentru zonele de locuire individuală aferente ZLi2 - regimul de înălțime este de P+2, pentru zonele aferente vechii vetre a satului (ZLi1) în corelare cu prevederile PUG - iar pentru un regim maxim de înălțime P+1+M- P+1+M cât și P+2 reprezintă un număr maxim de 3 niveluri supraterane, fiind astfel echivalente din perspectiva densității și a utilizării.- locuințele colective sunt interzise în cadrul zonei delimitate de lacul Siutghiol și Bulevardul Tomis și între strada Barbu Catargi și Strada Valea Morii/ Strada Sentinelei inclusă în UTR-uri de locuințe individuale (ZLi1, ZLi2, ZULi3) (vezi art. 3 – Utilizari interzise).- zonele adiacente Bulevardului Tomis permit realizarea locuințelor colective, însă asigurând o bună coexistență cu vecinătățile. Permitearea locuințelor colective/ a clădirilor cu regim mai mare de înălțime la bulevardul Tomis ține cont pe de o parte de frontul sudic, compus în anumite zone din fronturi înalte, de locuințe colective, iar pe de altă parte de caracterul acestei artere principale la nivel de oraș. Bulevardul Tomis prezintă fluxuri ridicate, drept urmare un front bine definit contribuie pe de o parte la conturarea sa ca un bulevard urban care să dispună de diverse activități/spații comerciale etc, iar pe de altă parte la limitarea poluării fonice către țesutul de locuințe individuale.• Zonele ZM1 și ZM2 incluse în cadrul zonei menționate, delimitate de de lacul Siutghiol și Bulevardul Tomis și între strada Barbu Catargi și Strada Valea Morii/ Strada Sentinelei nu permite realizarea de locuințe colective medii sau mari, fiind permise exclusiv locuințe individuale sau colective mici. Locuințe colective mici nu au un impact asupra teritoriului fiind destinate unui număr de maxim 4-5 apartamente.- Stabilirea retragerilor este realizată justificat, în acord cu concluziile studiilor de fundamentare având în prim plan creșterea calității vieții locuitorilor. Retragerea a fost stabilită pentru a asigura spațiul necesar garării automobilelor, pentru a elimina parcările spontane de la nivelul



		<p>domeniului public ce îngreunează circulația. Terenul pe care se realizează retragerea rămâne în proprietate privată, însă va putea fi folosit pentru amenajări exterioare, alei și garare autovehicule, construcția propriu zisă putând fi amplasată pe restul parcelei conform prevederilor RLU. Pe de altă parte, menționăm faptul că PUZ-ul are rol strategic, stabilind reguli și principii pentru dezvoltările viitoare, fără a putea modifica autorizațiile deja emise, lucrările aflate în curs sau construcțiile deja edificate. În plus, aprobarea PUZ nu înseamnă obligativitatea realizării operațiunilor de circulație a terenurilor. Aprobarea PUZ constituie temei pentru inițierea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. Sunt prevăzute culoare pentru dezvoltarea infrastructurii, care se vor implementa în raport cu dezvoltarea și mobilarea terenurilor needificate și în raport cu cerințele privind accesibilitatea mijloacelor de intervenție conform solicitării ISU Dobrogea.</p> <p>Prin prezentul proiect au fost propuse străzi cu sens unic și inclusiv reconfigurarea străzilor păstrând gabaritul inițial al acestora în vederea asigurării unui număr de locuri de parcare publice cu scopul desființării parcărilor realizate la nivelul trotuarului. Străzile cu shared space propuse prin proiect se justifică prin insuficiența spațiului în vederea extinderii străzilor de 3-4 metri pentru crearea de trotuare, din cazul construcțiilor deja edificate în proximitatea aliniamentului. Astfel, într-un gabarit de 3-5 metri nu se poate realiza atât spațiu carosabil cât și spațiu pietonal, soluția de străzi shared-space fiind singura care să acomodeze toți participanții la trafic.</p> <p>În ceea ce privește realizarea drumurilor și a infrastructurii înainte de edificarea unei noi construcții, PUZ-ul reglementează aceste aspecte după cum urmează:</p> <p>Pentru zonele de locuințe individuale</p> <p>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct, stradă care trebuie să fie finalizată și recepționată.</p> <p>Pentru restul zonelor funcționale:</p> <p>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minimum 4 metri direct dintr-o stradă publică. Este necesar ca străzile din care se realizează accesul să fie finalizate și recepționate înainte de</p>
--	--	--



		<p>finalizarea și recepționarea construcțiilor propuse.</p> <p>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico-edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea acestora sau mărirea capacității anterior realizării de noi construcții.</p> <p>- PUZ-ul reglementează și asigură rezerve de teren în vederea realizării unor spații verzi cu acces public.</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu încurajează construirea de locuințe colective pe un parțel destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora.</p>
<p>177186/ 07.08.2025 formulată de Cirjaliu Meliu Diana</p>	<p>Se solicită clarificări privind:</p> <p>- tema exproprierii, desi nu are ce cauta într-un PUZ, este si ea expusa contradictoriu, de la protejarea constructiilor deja existente la posibilitatea exproprierii constructiilor provizorii. Si aceasta, pentru foarte multe strazi si zeci de imobile, în pofida reglemantării legale ca exproprierea este o metoda exceptionala sau a faptului că străzile la care se face referire nu sunt cadastrate sau sunt gresit mentionate, deci nu se poate respecta principiul operationalitatii si delimitarea în teren.</p> <p>- în Planșa de reglementări din Profile stradale propuse, Aleea Graului este înlocuită cu strada Siutghiol, eroare preluată din harta oficială a municipiului, ceea ce denotă faptul că proiectantii nu au mers pe teren;</p> <p>- Cum respecta acest proiect futuristic articolul 48 (respectarea limitelor cadastrale ale proprietatilor), cand de fapt ignora complet situatia existenta? Nu este rolul unui PUZ sa stabileasca faptul ca promenada (fara studiu de fezabilitate, fara cadastrare a strazilor si incurcand strazile) de-a lungul malului se va</p>	<p>R198059/03.09.2025</p> <p>Elaboratorul a efectuat vizite de teren în zona studiată, inclusiv pentru verificarea situației existente.</p> <p>- denumirile străzilor, acestea au fost preluate din baza de date oficială eterra și din baza de date GIS a primăriei pusă la dispoziție de beneficiar. Ultimul imobil a cărui adresă este strada Grăului (conform bazei de date eterra) este cel cu numărul cadastral 217539, deci după scuarul din fața fostului dispensar. Conform HCL 451/2017, este menționată suprafața străzilor însă nu și localizarea exactă a acestora. Având în vedere faptul că în unele cazuri, denumirile din teren (așa cum apar pe plăcuțele din teren) pot diferi față de cele din evidențele oficiale, s-a considerat ca fiind cea mai sigură și corectă sursă de informații datele furnizate de autoritatea locală competentă.</p> <p>- Proiectul are la bază situația existentă și limitele cadastrale ale imobilelor intabulate conform baza de date eterra, însă propunerile au în vedere pe de o parte asigurarea unui acces auto conform normelor tehnice în vigoare, iar pe de altă parte buna accesibilitate și compatibilitatea funcțională a tuturor imobilelor din zona de analiză.</p> <p>- PUZ-ul prevede prezervarea unei zone pentru spații verzi aferente malului lacului Siutghiol, în acord cu prevederile PUG Municipiul Constanța, în vigoare, care stabilește zona ca fiind una verde, fiind inclusă în regulamentul local de urbanism obligativitatea realizării unei promenade, ca utilizare admisă. Proiectarea tehnică a acesteia reprezintă o fază ulterioară, care determină în</p>



	face prin expropriere, cand Primaria dispune de suficient teren adiacent luciului de apa pentru a o amenaja (15 m).	mod exact design urban al zonei verzi cu promenadă.
177409/ 08.07.2025 – formulată de Samara Gabriela	<p>Proprietar legal al imobilului situat în Constanța, cartier Palazu Mare, strada Eugen Lovinescu nr.4C, afectat de propunerile de modificare a PUZ-ului, formulează obiectii privind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lărgirea străzii pe seama proprietăților private. - Sensul unic și traficul redus nu cere 6 metri. - în stânga proprietății, la nici 1 m există un stâlp de energie electrică. - modificarea Planului Urbanistic Zonal în forma propusă de Primărie, în special în ceea ce privește lărgirea străzii EUGEN LOVINESCU zona numărului de la 1 – 8, prin afectarea terenurilor private existente, inclusiv al proprietății petentului. - stradă, atât ambulanța de salvare, cât și mașina de pompieri, inclusiv mașina de la Polaris <p>Nu mai spun de cisternele și basculantele de la construcțiile aprobate de Primărie, care strică asfaltul și lasă mizerii!</p>	<p>R198329/03.09.2025</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ghidul pentru Mobilitate Urbană Durabilă (elaborat în cadrul proiectelor europene și preluat de MDRAP în 2017) încurajează pentru zonele „shared space” lățimi de minim 5,0 – 6,0 m pentru platforma comună, pentru a permite întâlnirea în siguranță a unui autoturism cu un pieton/ciclist. Drept urmare, elaboratorul a optat pentru diminuarea străzilor shared space la 5 metri. Varianta finală și gabaritul vor fi stabilite în urma consultării atât cu administrația publică locală cât și cu instituțiile avizatoare precum Poliția Rutieră, ISU etc. Astfel, vom opta pentru reducerea gabaritului la 5 metri însă soluția finală depinde de avizele ce vor fi obținute. - În ceea ce privește strada Eugen Lovinescu, strada nu afectează construcția dumneavoastră, propunerile fiind gândite în acord cu fondul construit. Venim în întâmpinare în vederea clarificării faptului că ceea ce se poate observa trasat cu o linie roșie punctată pe Planșa III 2.2 Reglementări urbanistice, reprezintă noua retragere a construcțiilor pe lot și nicidecum nu reprezintă limita de delimitare a străzii. Totodată, având în vedere gabaritul străzii Lovinescu în dreptul proprietății dumneavoastră, precizăm că aceasta nu este afectată de propunerile PUZ. - Este important de menționat faptul că o dată cu aprobarea PUZ-ului, construcțiile deja edificate nu sunt afectate, reglementările aplicându-se pentru ce urmează a se construi ulterior. Totodată, ulterior definitivării propunerilor ca urmare a încheiere a etapei de avizare, etapă ce poate aduce modificări asupra reglementărilor și implicit a situației juridice, în conformitate cu <i>legea nr. 255/2010</i> privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică art.8 la momentul demarării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, se va realiza notificarea intenției de expropriere a imobilelor, precum și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate se transmit prin poștă către proprietari. Lista imobilelor se face publică prin afișarea acesteia la sediul consiliului local respectiv și pe pagina proprie de internet a expropriatorului. Astfel, faptul că PUZ-ul crează o premisă pentru posibilitatea unor extinderi ulterioare de străzi nu înseamnă faptul că se vor produce obligatoriu efecte. PUZ-ul are ca scop crearea unor premise pentru o dezvoltare ulterioară în timp, reglementând ceea ce se va construi de acum încolo astfel încât dezvoltările ulterioare să fie realizate într-un mod cât mai benefic pentru asigurarea unei dezvoltări durabile - În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire.



<p>177369/ 07.08.2025 formulată de SC MONNISON SRL</p>	<p>Societățile aparținând Grupului Monsson își desfășoară activitatea pe următoarele terenuri identificate prin numerele de carte funciara 250395 (Str. Stupilor nr.7), 239428 (Bd. Tomis nr.480);</p> <p>- Grupul Monsson are în vedere extinderea activității sale și pe alte terenuri, deja achiziționate sau aflate în curs de achiziție, identificate după cum urmează: 254524 (Str. Valea Morii nr. 58 – A 451/65), 228515 (A 451/158), 209020 (A 451/53, A 451/54, A 451/55, A 451/56), 254915 (A 451/175), 254919 (A 451/157), 259369 (A 451/27/1), 255226 (A 451/65), 217467 (A 451/168), 200601 (A 451/160);</p> <p>- Terenurile menționate anterior, aflate în proprietatea Grupului Monsson, sunt destinate implementării unor proiecte de investiții cu caracter strategic, având ca scop consolidarea și dezvoltarea infrastructurii administrative și operaționale. Acestea includ, fără a se limita la, amenajarea de centre specializate pentru instruirea personalului, instalarea unui parc fotovoltaic destinat consumului propriu în regim de prosumator, precum și edificarea unor construcții industriale (hale) destinate activităților de formare profesională și stocare/gestionare a echipamentelor tehnice.</p> <p>Se solicită revizuirea planului reglementărilor urbanistice propuse și adaptarea acestuia astfel încât să reflecte situația juridică actuală a imobilelor, caracteristicile amplasamentului, accesibilitatea acestora, precum și intenția justificată de dezvoltare a subscriei.</p> <p>În acest sens, solicităm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pentru imobilele identificate prin Cartile Funciare nr. 254524 (Str. Valea Morii nr. 58 – A 451/65), 228515 (A 451/158), 209020 (A 451/53, A 451/54, A 451/55, A 451/56), 254915 (A 451/175), 254919 (A 451/157), 259369 (A 451/27/1), 255226 (A 451/65), 217467 (A 451/168), 200601 (A 451/160), 250395 (Str. Stupilor nr. 7), 239428 (Bd. Tomis nr. 480), să 	<p>R198066/03.09.2025</p> <p>Realizarea unui parc fotovoltaic și a unor construcții industriale nu sunt utilizări admise potrivit PUG Municipiul Constanța în vigoare, având în vedere că zona este încadrată în (ZRL2c-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2. Propunerea preliminară PUZ Palazu Mare are în vedere caracterul și vocația zonei vizând transformarea bulevardului Tomis în bulevard urban.</p> <p>Proximitatea cu zone importante de locuit impune un tratament care admite instituții publice și zone mixte în schimb nu permite realizarea de activități industriale având în Vedere incompatibilitatea funcțională cu vocația și caracterul zonei.</p> <p>- Referitor la solicitarea de tratare unitară a tuturor terenurilor pe care le dețineți, vă precizăm că acestea nu se află în totalitate unele lângă altele, ele nu pot fi comasate complet și sunt inevitabil despărțite de zone aflate în domeniul public/ alte imobile aflate în domeniul privat fapt ce face dificilă tratarea acestora ca un ansamblu unitar din cauza vecinătăților diferite de care acestea dispun. Subzonele funcționale au fost stabilite raportat la vecinătățile existente, viziunea de dezvoltare prioritizând o calitate a locuirii crescută și limitarea incompatibilității funcționale. În plus, documentația prevede reglementări în corelare cu PUG Municipiul Constanța, având în vedere anularea PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL 121/2011 ce reglementa anterior teritoriul. Conform PUG terenurile menționate sunt situate în zona destinată locuirii (ZRL2c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2).</p> <p>- O parte din imobilele menționate, respectiv NC 255226, 200601, 259369 sunt amplasate în cadrul unui țesut de locuințe individuale, drept urmare am considerat că pentru asigurarea unei zonificări unitare și a nu afecta imobilele de locuințe existente acesta trebuie reglementate precum imobilele vecine, respectiv zonă de locuire ZLi2.</p> <p>Cu privire la suprafața de teren reglementată ca zonă verde (mai puțin de 10% din totalul suprafețelor dumneavoastră,) precizăm că aceasta este propusă spre transfer către domeniul public. Ea are rolul de a contribui asigurarea normei de 26 mp de spațiu verde/cap de locuitor și este poziționată astfel încât să se afle la intersecția mai multor zone funcționale, alegând o parcelă care este dificil de folosit pentru alte funcțiuni decât locuire individuală sau zone verzi.</p>
--	---	--



	<p>fie propusă o zonificare unitară, care să permită valorificarea coerentă a terenurilor și să reflecte funcțiunile actuale și potențialul real al zonei, într-o manieră compatibilă cu direcțiile de dezvoltare urbană. Zonificarea propusă ar putea fi exprimată într-un regim funcțional ZIS3 sau ZM2, cu respectarea regimului existent al construcțiilor și a principiului continuității funcționale.</p> <ul style="list-style-type: none">• să fie integrată în analiza urbanistică intenția de re poziționare a terenurilor, în conformitate cu planul parcelar menționat (nr. 62800/22.03.2024), astfel încât reglementările viitoare să nu afecteze capacitatea de dezvoltare unitară a amplasamentului. <p>- necesității unei abordări urbanistice unitare, coerente și predictibile, care să nu fragmenteze artificial terenurile, să nu impună reglementări incompatibile cu utilizările actuale și să nu creeze disfuncționalități în cadrul ansamblului funcțional deținut de subscrisa.</p>	
177912/ 07.08.2025 formulată de Sorin Bădoiu	<p>Proprietar în perimetrul delimitat de străzile Tomis, Măcinului, Rozelor și Șocului, solicită următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none">- construire locuințe cu regim de înălțime de maxim P+1+M;- excepție fac terenurile cu ieșire directă la bdul Tomis, toată zona delimitată de cele patru străzi de mai sus au edificate doar imobile pentru locuit unifamilial, cu regim maxim de înălțime de P+1+M.- Proprietarii loturilor neconstruite încă, NU ÎȘI DORESC, sa edifice nimic altceva decât locuințe unifamiliale cu regim de înălțime maxim de P +1+M.- Niciunul din actualii proprietari nu vor ceda teren pentru a crea o stradă mai largă, realitatea din teren arătând cu prisosință, ca pentru zona respectiva, trama stradală de acum este suficientă, permițând accesul mașinilor de utilitate publică, etc. Orice studiu de trafic ar garanta veridicitatea celor spuse mai sus.	<p>R198071/03.09.2025</p> <p>S-a optat pentru un regim de înălțime de P+2 pentru zonele de locuire individuală aferente ZLi2 si pentru un regim maxim de înălțime P+1+M pentru zonele aferente vechii vetre a satului (ZLi1) în corelare cu prevederile PUG.</p> <p>Menționăm faptul că atât P+1+M cât și P+2 reprezintă un număr maxim de 3 niveluri supraterane, fiind astfel echivalente din perspectiva densității și a utilizării.</p> <p>- În ceea ce privește lărgirea străzilor, PUZ-ul prevede culoare de circulație conform normativelor în vigoare (STAS 10144-3-91 prevede din perspectiva elementelor geometrice ale părților carosabile faptul că o stradă cu dublu sens (de categoria a III a trebuie să aibă un gabarit carosabil de 6-7 metri), pe lângă acesta se adaugă și trotuare pentru asigurarea siguranței pietonilor. Profilele străzilor vor fi definitivitate în urma procedurii de avizare de către instituțiile competente (ISU. Poliția Rutieră etc.), iar cele cu sens unic trebuie să aibă parte carosabilă de minim 4 metri cu trotuare de minim 1,5/2 metri pe ambele laturi. Totodată, Ghidul pentru Mobilitate Urbană Durabilă (elaborat în cadrul proiectelor europene și preluat de MDRAP în 2017) încurajează pentru zonele „shared space” lățimi de minim 5,0 – 6,0 m pentru platforma comună, pentru a permite întâlnirea în siguranță a unui autoturism cu un pieton/ciclist. Vom urmări ca</p>



		<p>străzile care au caracter rezidențial și nu necesită sau nu impun circulație în dublu sens să se păstreze în sistem partajat de circulație la un gabarit minim de circulație de 5 metri astfel încât afectarea proprietăților să nu existe sau să fie minimală după caz. Asupra acestei propuneri de organizare a circulațiilor se va pronunța Inspectoratul Județean de Poliție- serviciul Siguranța Rutieră și Comisia de Circulații a Municipiului Constanța, aceștia fiind avizatorii finali cu privire la sistemul de circulații.</p> <p>- În ceea ce privește construirea de blocuri între case, documentația noastră a urmărit să separe zonele de locuințe colective de cele individuale și interzicerea construirii blocurilor între case. Acest lucru poate fi consultat în piesele scrise ale proiectului. Conform regulamentului aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, zona delimitată de străzile Tomis, Măcinului, Rozelor și Socului se află în următoarele zone funcționale:</p> <p>ZLi2 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zonele constituite exterioare zonei centrale, ZM1 (ZF08) - Zonă mixtă destinată locuințelor și serviciilor cu regim P+2 și ZIS3 - Zona instituții și servicii cu regim maxim P+8.</p> <p>Zonele de servicii sunt amplasate la nivelul Bulevardului Tomis în vederea dezvoltării caracterului său de bulevard urban. Zonele mixte amplasate în proximitatea zonelor de locuințe sunt zone ce permit atât locuirea însă și funcțiuni conexe, regimul de înălțime al acestora fiind corelat cu vecinătățile.</p> <p>ZLi2 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zonele constituite exterioare zonei centrale În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 44, la capitolul utilizărilor interzise: ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none">• Locuințe colective;• Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;• Construcții provizorii de orice natură;• Depozitare en-gros;• Depozitare de materiale refolosibile;• Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;• Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;• Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;• Funcțiuni mari generatoare de trafic;• Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;• Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;• Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;• Orice alte activități care nu au fost
--	--	--



		permise sau permise cu condiționări; R198082/03.09.2025
178187/ 11.08.2025 și 178184/ 11.08.2025 formulate de Marcel Ion Tudorache	<p>Se solicită următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none">Interzicerea construirii locuințelor colective, inclusiv în primul lot la bd Tomis;Separarea blocurilor existente de cartierul de case prin realizarea de artere colectoare, separate de cartier, cu acces numai din bulevard;Eliminarea din arealul zonelor de case a funcțiilor complementare blocurilor, respectiv parcuri și ghenede gunoi;Accesul în cartier să fie permis din bd Tomis numai pe străzile Dumbrăveni, Ionel Teodoreanu și Sahia. <p>1. Având în vedere că PUZ Palazu Mare a fost anulat de Curtea de Apel Constanta pe perioada derulării contractului între Primaria Constanta-beneficiar și Agorapolis srl-elaborator, se impune actualizarea datelor contractuale în sensul că trebuie ținut seama de hotărârea instanței, implicit schimbarea obiectului contractului. În acest sens, de la data pronunțării sentinței și până la comunicarea motivării, orice consultare publică pe tema puz Palazu Mare este irelevantă și inoportună, deoarece nu se cunosc motivele de nelegalitate reținute de Instanța de Apel Solicit reluarea fazei trei din procesul de elaborare după comunicarea motivării scrise din procesul de anulare a puz Palazu Mare.</p> <p>2. Procesul de elaborare este viciat de lipsa cadastrării în totalitate a perimetrului studiat și nu sunt actualizate modificările urbanistice realizate pe timpul elaborării.</p> <p>OBSERVAȚII</p> <p>1. nu se delimitează clar zona de protecție între locuințele colective și locuințele individuale deja construite, aducând atingeri grave calitatii locuirii și vieții</p> <p>Propuneri: a) identificarea și implementarea soluției tehnice de a separa total traficul poluator și perturbator</p>	<p>- Documentația urmărește să separe zonele de locuințe colective de cele individuale și să interzică construirea de blocuri între case. Locuințele colective sunt interzise prin prezentul PUZ în toate zonele mai puțin primul front de la bulevardul Tomis și în zonele needificate, aspect ce a fost stabilit în acord cu vocația acestor zone.</p> <p>- Separarea tipologiilor funcționale deja construite prin intermediul sistemului de circulații nu este fezabilă în Palazu Mare, întrucât locuințele colective sunt intercalate în cadrul parcelarului pentru locuințe individuale. În ceea ce privește frontul nou construit, ce se va construi ulterior acestui PUZ, acesta va fi separat printr-o rezervă de teren destinată circulației, astfel încât accesul la frontul de bulevard să nu creeze disconfort locuitorilor din zonele de case.</p> <p>- În ceea ce privește garajele aferente locuințelor colective, dar și alte construcții complementare sau conexe realizate în baza unei autorizații de construire nu poate fi eliminată în baza PUZ-ului. PUZ-ul are rol strategic, stabilind reguli și principii pentru dezvoltările viitoare, fără a putea modifica autorizațiile deja emise, lucrările aflate în curs sau construcțiile deja edificate. În cadrul elaborării PUZ Agorapolis, echipa de proiectare rămâne transparentă și deschisă observațiilor și propunerilor constructive din partea publicului.</p> <p>Respectarea noilor reglementări revine administrației publice, prin emiterea autorizațiilor în conformitate cu documentațiile aprobate și prin controlul execuției pe teren. Introducerea unor reglementări clare și condiționări precise în PUZ creează premisele limitării abaterilor și sprijină o dezvoltare urbană coerentă. În ceea ce privește spațiile destinate colectării deșeurilor menajere, acestea sunt o necesitate aferentă funcțiunii și nu poate fi eliminată. Există posibilitatea mutării acestora în subteran sau în construcții specifice mai bine integrate în arhitectura ansamblului, însă aceste intervenții sunt, de regulă, costisitoare. Orice modificare majoră în acest sens pot fi realizate doar prin schimbarea legislației/normelor locale sau naționale, dar impactul asupra unor lucrări deja implementate este dificil de estimat.</p> <p>În ceea ce privește restricționarea accesului din bulevardul Tomis doar pe străzile Dumbrăveni, Ionel Teodoreanu și Sahia, la nivel de intervenții asupra circulației s-au prevăzut bretele colectoare de-a lungul bd. Tomis pentru a reduce numărul descărcărilor directe de pe arterele secundare, diminuând conflictele de trafic, ambuteiajele și timpul de tranzit.</p> <p>R198076/03.09.2025</p> <p>Anularea PUZ Palazu Mare de către Curtea de Apel</p>



	<p>provocat de aparitia locuintelor colective intre case, de traficul normal din cartier, cartier de case.</p> <p>b) în cazul in care nu este posibil pct asa se identifice si implementeze solutii tehnice pentru relocarea locuintelor colective si demolarea lor, primăria dovedind astfel si faptic nu numai declarativ ca nu este de acord cu construirea de blocuri intre case si asumandu-si astfel propria culpă in distrugerea anumitor zone din cartier.</p> <p>c) daca nu pot fi realizate pct a si pct b sau viziunea primariei de urbanizare constă in construirea predominant de locuințe colective, să propună despăgubirea proprietarilor locuintelor unifamiliale cu contravaloarea de piata a acestora ca si cand nu ar fi inconjurate de blocuri, plus un procent de 30% pentru deranjul relocării, primaria avand, fara tăgadă, cea mai mare culpă in distrugerea proprietăților respective, dovedită indubitabil prin aplicarea unui puz ilegal, desfiintat definitiv de Curtea de Apel Constanta; terenul rezultat poate fi folosit ulterior in interes public.</p> <p>2.Conditionarea eliberării AC de transferul cu titlu gratuit in patrimoniul municipalitatii excede putereade reglementare a unui puz.</p>	<p>Constanța nu poate avea efecte asupra procesului de elaborare a prezentei documentații care este o documentație urbanistică distinctă, elaborată pentru reglementarea și optimizarea procesului urbanistic în zona Palazu Mare, independent de documentațiile anterioare. Anularea PUZ-ului anterior nu afectează obiectul, metodologia sau legalitatea prezentului PUZ, care se bazează pe analize actuale ale terenului, cadastrului și reglementărilor urbanistice în vigoare. În consecință, consultările publice și fazele de elaborare planificate pentru prezentul PUZ sunt relevante și oportun desfășurate, nefiind necesară amânarea lor până la motivarea sentinței privind documentația anterioară.</p> <p>- Lipsa cadastrului pe porțiuni din zona de studiu este o deficiență a zonei și constituie o etapă esențială a fi întreprinsă înainte de a putea fi solicitate și emise autorizații de construire. Cu toate acestea, pentru întocmirea reglementărilor urbanistice au fost identificate date suficiente (parcelar agricol, Plan Urbanistic General, alte planuri urbanistice zonale anterioare) pentru a putea contura Unități teritoriale de referință și zone funcționale. Reglementările urbanistice prevăzute în cadrul Regulamentului Local de Urbanism și a planurilor desenate se aplică la nivel de unitate cadastrală, în forma de la momentul solicitării unui Certificat de Urbanism.</p> <p>- De-a lungul elaborării documentației de urbanism, a existat o comunicare constantă cu Administrația Locală și au fost puse la dispoziție autorizațiile emise în zona de studiu, tocmai pentru a putea fi actualizate informațiile referitoare la construcțiile aflate în edificare. PUZ-ul are rol strategic, stabilind reguli și principii pentru dezvoltările viitoare, fără a putea modifica autorizațiile deja emise, lucrările aflate în curs sau construcțiile deja edificate. În cadrul elaborării PUZ Agropolis, echipa de proiectare rămâne transparentă și deschisă observațiilor și propunerilor constructive din partea publicului. Respectarea noilor reglementări revine administrației publice, prin emiterea autorizațiilor în conformitate cu documentațiile aprobate și prin controlul execuției pe teren. Introducerea unor reglementări clare și condiționări precise în PUZ creează premisele limitării abaterilor și sprijină o dezvoltare urbană coerentă.</p> <p>- Prezentul PUZ este o propunere care prin aprobare va reprezenta noua regulă de construire și nu poate fi aplicat retroactiv. În vederea eliminării pe viitor a disfuncțiilor de proximitate între locuințele colective și individuale, PUZ ul propune segregarea clară a zonelor de case, unde nu mai sunt admise blocuri, însă nu putem opera la nivelul imobilelor deja realizate.</p>
<p>179354/ 11.08.2025</p>	<p>Proprietar al imobilului situat in mun. Constanta, bd. Tomis nr.466A, identificat cu nr. cadastral 256126</p>	<p>R198112/03.09.2025 Pentru terenul cu numărul cadastral 256126, se menționează faptul că documentația anterioară</p>



<p>formulată de EURO VIAL HOLDING SRL</p>	<p>in suprafata de 4001 mp, solicită următoarele:</p> <p>1.Menținerea POT la valoarea de 50%, conform reglementărilor anterioare și echitabilă în context urban;</p> <p>2.Menținerea CUT la 3.5, pentru a permite dezvoltarea coerentă și competitivă a terenului;</p> <p>3.Adaptarea retragerilor la specificul geometric al terenului (ex. front multiplu, colț de bloc);</p> <p>4.Clarificarea și flexibilizarea regimului de înălțime, cu posibilitatea garantării unui minim P+6, având în vedere amplasamentul și suprafața disponibilă.</p>	<p>conform căreia POT-ul maxim aprobat era de 60%, respectiv PUZ aprobat prin HCL 121/2011 a fost anulat de Curtea de Apel Constanța în dosarul cu numărul 7871/118/2023, soluție dispusă la data de 19.02.2025. Drept urmare, prezenta documentație are la bază documentul ce reglementează teritoriul la momentul actual, reprezentat de PUG Municipiul Constanța aprobat prin HCL 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, conform căruia imobilul menționat este încadrat în zona verde (ZRV4).</p> <p>- Elaboratorul a optat pentru modificarea reglementărilor în vederea eliminării străzii FN 20 păstrând însă un culoar non aedificandi de 6 metri față de zona de locuire. Având în vedere forma neregulată a imobilului și viziunea documentației de a dezvolta un front susținut, continuu la bulevardul Tomis, se recomandă comasarea cu imobilul cu NC 209689.</p> <p>- Regimul maxim de înălțime este stabilit în raport cu distanța dintre fronturi și cu construcțiile vecine pentru a asigura coexistența și o locuire calitativă pentru toți locuitorii. Astfel, clădirile mai înalte sunt permise doar acolo unde există suficient spațiu, fără a afecta iluminarea, intimitatea sau caracterul zonei din imediata apropiere.</p>
<p>179534/ 11.08.2025 formulată de Dan Pisciă</p>	<p>Locuitor pe strada Lucian Blaga nr. 7A, solicită următoarele:</p> <p>-Refaceți plansa, fiind total eronată;</p> <p>-Străzile trasate intră în casele oamenilor;</p> <p>- A cedat deja 2 m din teren prin retragere (aprox 43 mp) fiind obligat prin AC locuința individuală. Planșele sunt făcute fără a merge la fața locului și fără respectarea punctele cadastrale;</p> <p>-Totodată este suficientă impunerea celorlalti vecini să retragă gardul 2 m nu ceea ce este desenat în plansa, aberant fără nici un fel de calcul urbanistic.</p> <p>- A se vedea în plansa ca a 2 a casă limita străzii desenate a fi propusă trece prin casa subsemnatului. Sper ca este doar o gresala de redactare, a unei planșe fără a vizualiza în detaliu locuința subsemnatului cat și casele vecinilor.</p>	<p>R 198114/03.09.2025</p> <p>Elaborarea documentației de urbanism este realizată conform normelor în vigoare, în baza G.M.- 010- 2000 aprobat prin ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 și a Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare care prevăd, printre alte rigori, existența unei ridicări topografice actualizate care să reflecte situația din zona de studiu. Mai mult decât atât, au fost realizate mai multe deplasări în teren pentru realizarea de studii fotografice, înțelegerea unor detalii din teren, interviuri și chestionare cu locuitorii și dezbateri publice. În plus, informațiile cadastrale sunt actualizate constant din baza de date Eterra a ANCPI, astfel încât acestea sunt și vor fi informațiile la zi cu situația din teren. Suplimentar față de situațiile actualizate din baza de date Eterra, au fost realizate și vectorizări ale situației reale din teren, pe baza zborurilor aeriene și a ortofoto planurilor generate, în speță, au fost inventariate și imobilele realizate "fără acte" și care nu apar în baza de date a ANCPI;</p> <p>- În ceea ce privește concluzia domnului Dan Pisciă referitoare la strada care ar urma să fie realizată pe amplasamentul actualei casei sale îl asigurăm de faptul că este doar o greșeală de citire a planșei, fără consultare legendei aferente: linia roșie punctată reprezintă limita maximă a edificabilului și nu limita străzii propuse, adică linia de aliniere a construcțiilor pe loturi (în interiorul loturilor dumneavoastră, construcțiile vor fi retrase</p>



		<p>la 5 m de la limita străzii/gardului pe aliniamente).</p> <p>- Această regulă se aplică noilor construcții generate pe baza prezentului RLU. Venim în întâmpinare cu interpretarea acestui aspect: în situația viitoare în care va solicita o modificare a construcției, ori o edificare nouă, această construcție nouă va trebui să respecte limita maximă a zonei edificabile, în speță retragerea minimă față de aliniamentul propus al străzii, împreună cu toate celelalte condiții impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ. Proprietatea dumneavoastră va păstra încă 5 m în fața noilor construcție, care vă rămâne în proprietate. În plus, menționăm faptul că PUZ-ul are rol strategic, stabilind reguli și principii pentru dezvoltările viitoare, fără a putea modifica autorizațiile deja emise, lucrările aflate în curs sau construcțiile deja edificate. În cadrul elaborării PUZ Agorapolis, echipa de proiectare rămâne transparentă și deschisă observațiilor și propunerilor constructive din partea publicului. Respectarea noilor reglementări revine administrației publice, prin emiterea autorizațiilor în conformitate cu documentațiile aprobate și prin controlul execuției pe teren. Introducerea unor reglementări clare și condiționări precise în PUZ creează premisele limitării abaterilor și sprijină o dezvoltare urbană coerentă.</p>
<p>179965/ 11.08.2025 formulată de SC D.D.S. SERVICES GROUP SRL</p>	<p>Proprietar al terenului cu numarul cadastral 209879, va solicit urmatoarele:</p> <p>In plansa de reglementari propusa de catre elaborator documentatia inaintata spre consultarea publica, terenul aflat in proprietatea este mentionat in zona de reglementare ZM2. In acest sens se solicita actualizarea indicatorilor urbanistici propusi POT=35%, CUT=1.65, Regimam maxim de inaltime=P+2-4E m pe zona de reglementare ZM2 din care face parte terenul meu in acord cu vecinatatile.</p> <p>POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI Procent maxim de ocupare al terenului P.O.T. maxim = 35% Coeficient maxim de utilizare al terenului C.U.T. maxim = 2.4 Hmaxim admisibil = P+5E+6E retras-> 25,00 metri Mentionam ca vecinatatile noastre sunt toate construite cu urmatoarele regimuri de inaltime: La est - P+5 La Sud - P+5+6 retras La Vest - P+5+6 si 7 retras</p>	<p>R198117/03.09.2025</p> <p>Pentru terenul cu numărul cadastral 209879, elaboratorul a optat pentru un regim de înălțime de maxim P+4 din următoarele considerente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vecinătatea cu o zonă cu regim de înălțime maxim reglementat P+2. Drept urmare, un regim de maxim P+4 asigură o diferență de maxim două niveluri între două zone învecinate, cu deschidere la aceeași stradă. • Având în vedere caracteristicile parcelelor din zonă rămase needificate, inclusiv cea cu nr. cadastral 209879, am considerat înălțimea de maxim P+4 optimă în vederea asigurării unei locuiri de calitate atât la nivelul imobilului cât și a vecinătăților. Considerăm suprafața terenului (sub 1500 mp) ca având un gabarit insuficient în vederea edificării unui imobil care să ofere un număr de apartamente la nivelul cărora nu se pot asigura suficiente locuri de parcare și spații verzi. Astfel, din perspectiva dimensiunilor terenului, dezvoltarea unei construcții mai mare de P+4 nu va permite asigurarea tuturor facilităților pentru o locuire la un standard ridicat. În plus, am considerat că încărcătura asupra rețelelor edilitare și a infrastructurii de circulații, dimensionate pentru un cartier de locuințe individuale, luând în calcul și construcțiile vecine ce contribuie semnificativ la creșterea utilizatorilor va fi una ce poate afecta buna funcționare a acestora.



<p>180098/ 11.08.2025 formulată de IOAN MARGINEANU</p>	<p>Locuiește pe strada Rozelor, colț cu strada Socului. Zona este de forma unui dreptunghi, delimitat de străzile: Măcinului și Bvd Tomis, față - spate și Rozelor și Socului, stânga - dreapta.</p> <p>În acest "dreptunghi" sunt construite, deja, 12 case unifamiliale de maxim P+1+M! Singura construcție mai înaltă e clădirea unde activează Registrul Comerțului care are doar P+4, situată pe Bvd Tomis!</p> <p>Pe terenurile încă neconstruite proprietarii terenurilor vor să construiască locuințe unifamiliale de maxim P+1+M!</p> <p>Alea dintre Rozelor și Socului e o stradă privată și nimeni nu dorește să cedeze din proprietate!</p> <p>Realitatea din teren dovedește că pentru zona noastră strada e suficientă pentru traficul existent și pentru accesul mașinilor de utilitate publică!</p> <p>Având în vedere că acest "micro" cartier e format doar din case unifamiliale și că cea mai înaltă construcție de la Bvd Tomis e de P+4, solicităm ca toate terenurile să aibă prevăzut în noul PUZ un regim de P+1+M-construcții unifamiliale!</p> <p>Se menționează faptul că utilitățile sunt implementate de către noi, proprietarii, pe cheltuiala noastră și nu pot suporta o aglomerare de multe locuințe, gen blocuri!</p>	<p>R198119/03.09.2025</p> <p>Având în vedere localizarea imobilelor în plan secund față de bulevardul Tomis, care este prevăzut prin documentație ca un bulevard urban cu fronturi susținute, parcelele direct învecinate care nu sunt separate de o alee de frontul de la bulevard nu pot fi edificate cu locuințe individuale din considerente ce țin de compatibilitate funcțională, volumetrică, de siguranță și condiții de calitate a locuirii.</p> <p>- În interiorul zonei, respectiv în zonele aferente țesutului de locuințelor individuale s-a optat pentru un regim de înălțime de P+2 pentru zonele de locuire individuală aferente ZLi2 și pentru un regim maxim de înălțime P+1+M pentru zonele aferente vechii vetre a satului (ZLi1) în corelare cu prevederile PUG. Menționăm faptul că atât P+1+M cât și P+2 reprezintă un număr maxim de 3 niveluri supraterrane, fiind astfel echivalente din perspectiva densității și a utilizării. În ceea ce privește construirea de blocuri între case, documentația a urmărit să separe zonele de locuințe colective de cele individuale și interzicerea construirii blocurilor între case. Acest lucru poate fi consultat în piesele scrise ale proiectului.</p> <p>Conform regulamentului aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, zona delimitată de străzile Tomis, Măcinului, Rozelor și Socului se află în următoarele zone funcționale: ZLi2 (ZF11)- Zona locuințelor individuale situate în zonele constituite exterioare zonei centrale, ZM1 (ZF08) - Zonă mixtă destinată locuințelor și serviciilor cu regim P+2 și ZIS3 - Zona instituții și servicii cu regim maxim P+8. Zonele de servicii sunt amplasate la nivelul Bulevardului Tomis în vederea dezvoltării caracterului său de bulevard urban.</p> <p>Zonele mixte amplasate în proximitatea zonelor de locuințe sunt zone ce permit atât locuirea însă și funcțiuni conexe, regimul de înălțime al acestora</p>
--	--	--



		fiind corelat cu vecinătățile.
167704/ 28.07.2025 formulata de Misu Iancu	<p>Proprietar al terenului identificat prin numar cadastral 227456, pentru care s-a emis o autorizatie de construire in 2011 pentru trei unitati locative, pentru care a inceput lucrarile, dar datorita contextului acelor vremuri s-a oprit. Intre timp autorizatia a expirat. Anul trecut a solicitat un certificat de urbanism de construire, care s-a emis in acest an (2025) prin care are dreptul sa construiasca maxim 8 etaje. Acum reglementarile PUZ anuleaza ca si indici tot ce are in certificatul de urbanism si il schimba cu o zona de agrement.</p> <p>Se poate intelege ca prin cladiri inalte se obtureaza vederea la lac a loturilor din spate, dar imediat dupa zona de agrement in care este incadrat terenul, si care se termina odata cu acesta si respectiv cu detinatorii de terenuri din primul rand la malul lacului, urmatoarea zona este trecuta la P+10, iar mai apoi sunt zone cu P+4 si P+2. Care ar fi motivatia pentru care petentul si ceilalti din primul rand sunte o amenintare la restul zonelor urbanistice, iar cei de dupa acestia nu ar fi...</p>	<p>R 198004/03.09.2025</p> <p>Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal au la bază prevederile PUG în acord cu situația din teren. Conform LEGE 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art 47 Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, zona în care este încadrat terenul cu numărul cadastral 227456 este ZRV2a- Baze de agrement, parcuri de distracții.</p> <ul style="list-style-type: none">- Intenția reglementării nu este blocarea dezvoltării imobilului, ci stimularea realizării unor intervenții cu utilizare publică în proximitatea malului lacului, cu dotări de agrement, pe suprafețe ample și compacte, astfel încât spațiul verde/zonă de agrement să fie atractiv și funcțional. Dreptul de proprietate nu este afectat, iar eventuala trecere a terenului în domeniul public se poate realiza doar prin procedura legală de expropriere, cu plata unei juste despăgubiri, conform Legii nr. 33/1994 și Legii nr. 255/2010, însă suprafața de teren destinată dotărilor de agrement poate fi dezvoltată și operată și în regim privat.- Noua documentație PUZ Palazu Mare servește intereselor administrației publice locale și a comunității zonei prin prioritizarea valorificării cadrului natural cu accent pe redarea spațiului aferent zonelor malului de lac locuitorilor zonei prin implementarea unor funcțiuni deschise publicului. Totodată, având în vedere încadrarea Lacului Siutghiol drept Sit Natura 2000 - ROSPA0057, am considerat ca fiind neoportune investițiile ce nu corespund principiilor de protejare și valorificare a patrimoniului natural. Încadrarea terenului în zonă de agrement a fost propusă în urma analizelor de specialitate, ținând cont de specificul zonei, valorile naturale protejate, cât și de potențialul de utilizare compatibilă cu obiectivele de conservare. Decizia de încadrare a terenului în zona de agrement a fost fundamentată pe criteriile tehnice, legislative și de protecție a mediului.- Totodată, încadrarea terenurilor vecine în alte subzone funcționale se datorează pe de o parte lipsei accesului direct la malul de lac a acestora, iar pe de altă parte prezența unei artere propuse care să separe zona de lac și zona imediat adiacentă acestuia (zonă ce prezintă un impact crescut asupra modului de integrare și utilizare a unei resurse de cadru natural importantă la nivel de oraș). Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea



		disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în având în vedere valorificarea cadrului natural existent și limitarea impactului asupra mediului.
180296/ 11.08.2025 formulată de PUBLICHRIS SRL	<p>Proprietarul terenului situat pe Str. Emil Cioran nr. 21, nr cadastral 249103, pentru care a obținut autorizatia de construire nr. 156/19.02.2025;</p> <p>- Avand in vedere HCL 322/ 2016 privind aprobarea Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism la nivelul Municipiului Constanta.</p> <p>- Propunerile preliminare pentru proiectul denumit Plan Urbanistic Zonal "elaborare PUZ Palazu Mare, Municipiul Constanta" elaborate de catre AGORAPOLIS SRL;</p> <p>- Necesitatea imbunatatirii situatii urbane prin reorganizarea rețelei stradale care sa ofere o conectivitate sigura intre zonele de locuit si accesul in si din Bdul Aurel Vlaicu, dar si cu zonele Campus si Palazu prin strazile secundare-existente sau proiectate prin PUZ-uri mai vechi dar valabile- paralele cu malurile Lacului Siutghiol;</p> <p>- HCL NR.210/30.05.2022 si HCL nr. 33/31.01.2024 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic Zonal preliminar elaborat de arh. Sergiu Zmeu, in baza caruia s-a obtinut si Autorizatia de Construire de mai sus.</p> <p>Se solicit:</p> <p>-să se țină cont de autorizatia de construire pe care o detin.</p> <p>De asemenea, va rugam sa luati in considerare amenajarea unui sens giratoriu pentru a facilita accesul in si din bdul Aurel Vlaicu, la intersectia drumului perpendicular pe bulevard prevazut in PUZ, mai ales ca proprietarul lotului de langa bulevard - ALLEZZI CITADEL - a fost obligat sa cedeze teren pentru banda de acceelerare/ decelerare.</p>	<p>R199084/03.09.2025</p> <p>PUZ-ul nu are efecte asupra Autorizațiilor de Construire emise și asupra procesului de edificare demarat.</p> <p>- Terenurile care sunt incluse în cadrul PUZ mal lac Siutghiol aprobat prin HCL 210/2022 și prelungit până la data de 29.05.2028 pot fi construite pe baza acestei documentații, în prezent. În schimb, documentația de urbanism PUZ public inițiată de autoritatea publică locală se bazează pe Planul Urbanistic General în vigoare și nu poate ignora anularea PUZ Palazu Mare HCL 121/2011 prin decizia Curții de Apel Constanța, astfel încât reglementarea în vigoare HCL 210/2022 - PUZ privat, nu poate fi preluată în noua documentație, întrucât nu este conformă legislației în vigoare. Mai mult, noul PUZ se corelează cu concluziile studiilor de fundamentare ale PUG în elaborare (Actualizare), care va prelua reglementările noului PUZ. În schimb, având în vedere efectele produse, s-a decis preluarea străzii denumită F.N.15 la aceeași lățime. Totuși, i s-a propus o altă configurație, cu un pietonal extins, având în vedere faptul că nu există fluxuri carosabile prognozate care să-i justifice configurația din PUZ aprobat cu HCL 210/2022.</p> <p>- PUZ-ul preia reglementările aferente documentației PUZ aprobate cu HCL 2010/30.05.2022 și HCL 33/31.01.2024 în ceea ce privește circulațiile, adaptând soluția însă la viziunea actuală de dezvoltare ce servește intereselor primărie și a comunității locale, fiind o documentație publică.</p> <p>În plus, prezenta documentație are ca referință PUG Municipiul Constanța, terenul cu nr. cadastral 249103 menționat, având altă vocație.</p> <p>- În ceea ce privește amenajarea unui sens giratoriu în interiorul țesutului, la intersecția străzii FN15 și FN10, respectiv FN16, aceasta nu a fost preluată, nefiind necesară având în vedere că nu deservește fluxuri semnificative pentru schimbări de direcție, totodată fiind colectată de o stradă în regim shared space care nu are acces direct la BD. Tomis, ci prin artera FN9.</p>
180493/ 11.08.2025 formulata de PETCU GEORGE	<p>Locuitor și proprietar în zona Palazu Mare, formulează următoarele observații și contestații privind Planul Urbanistic Zonal – actualizare PUZ Palazu Mare:</p> <p>1. Eliminarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 destinate construcțiilor colective (blocuri)cu regim de</p>	<p>R198136/03.09.2025</p> <p>Delimitarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 a fost realizată astfel încât țesutul de locuințe individuale să nu fie afectat. Reglementările aferente acestor zone prevăd un regim maxim admis raportat la vecinătăți, în vederea asigurării coexistenței între construcțiile nou edificate și cele deja existente.</p>



	<p>înălțime P+8, P+10 și P+11, care contravin specificului tradițional delocuire al cartierului Palazu Mare și afectează direct proprietățile existente.</p> <p>2. Introducerea explicită în PUZ a traseelor publice continue și accesibile pe întreaga lungime a malului lacului Siutghiol, cu garantarea legală a accesului liber și gratuit.</p> <p>3. Publicarea și delimitarea clară a spațiilor verzi exclusiv publice, excluzând din calcule zonele private, malurile lacului și spațiile interioare ale dezvoltărilor imobiliare.</p> <p>4. Publicarea exactă a listei străzilor propuse pentru lărgire, indicând proprietățile private și clădirile afectate, inclusiv situația imobilelor de pe strada Henry Coandă.</p> <p>5. Clarificarea dimensiunii reale a lărgirilor propuse pentru străzile secundare, în special acolo unde lățimea propusă este similară cu artera principală Aurel Vlaicu, ceea ce ridică suspiciuni privind transformarea acestora în bulevarde colectoare.</p> <p>6. Clarificarea marcajului de pe planșă pentru zona Străzii Dumbrăveni, unde proprietățile apar incluse în culoarul drumului public propus – solicit precizarea dacă este vorba despre expropriere totală.</p> <p>7. Eliminarea formulărilor vagi de tip 'justificare socio-economică', care pot fi folosite abuziv pentru exproprieri mascate.</p> <p>8. Organizarea unei noi dezbateri publice cu prezentarea modificărilor concrete aduse PUZ-ului în urma consultării actuale.</p> <p>9. Introducerea în documentație a unor garanții clare că regimul de înălțime nu va putea fi modificat ulterior fără o nouă consultare publică.</p> <p>10. Asigurarea prin reglementări urbanistice clare că infrastructura actuală (apă, canalizare, electricitate, trafic rutier) poate susține eventualele dezvoltări propuse, înainte de aprobarea oricărei construcții noi.</p>	<p>Astfel, necesitatea acestor zone se justifică astfel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zona ZM3 a fost reglementată exclusiv în zona adiacentă Bulevardului Tomis, cu scopul de a crea un front construit coerent și susținut, în acord cu caracterul arterei – una de importanță municipiului, care necesită o prezență urbană mai accentuată. Introducerea unui regim de înălțime mai mare în această zonă are o dublă justificare: pe de o parte, contribuie la întărirea imaginii de bulevard urban și la consolidarea unei structuri urbane echilibrate; pe de altă parte, aceste clădiri cu regim colectiv și înălțime superioară joacă un rol funcțional important, acționând ca o barieră fonică și vizuală între traficul intens al bulevardului și zona rezidențială de locuințe individuale din interiorul cartierului, protejând astfel caracterul liniștit și specific al acestuia. În vederea asigurării coexistenței cu fronturile vecine, regimul de înălțime reglementat prevede un maxim admis raportat la distanța dintre fronturi pentru zonele unde vecinătățile sunt deja edificate, după cum urmează: <p>Art. 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor va fi după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pe tronsonul de bulevardul Tomis dintre strada Barbu Catargi și strada F.N.52 și pe tronsonul dintre strada F.N.39 și Prelungirea străzii Sentinelei se va admite un regim maxim de înălțime de P+11, echivalentul a 43 de metri.• Pe tronsonul de bulevardul Tomis dintre strada Henry Coandă și strada Salviei se va admite un regim maxim de înălțime de P+8, echivalentul a 32 de metri. <p>Se va urmări respectarea unei înălțimi maxime a fațadei echivalentă cu distanța de la planul fațadei și până la edificabilul de pe frontul opus. În cazul învecinării cu o zonă destinată locuințelor individuale, înălțimea primului front neretras al fațadei orientat către aceasta va fi maxim P+4 (20 metri) indiferent de retragerea față de limita de proprietate a construcției propuse. Deasupra regimului maxim P+4 se vor putea realiza etaje retrase până la înălțimea maximă P+8 (35 metri). Retragera fațadelor deasupra regimului P+4 se va realiza cu o distanță cel puțin egală cu diferența de înălțime dintre planul fațadei neretrase și înălțimea etajului retras.</p> <ul style="list-style-type: none">• Zona ZM4 și ZULc sunt situate la periferia cartierului, fiind supuse unei interdicții de temporare de construire până la implementarea proiectelor de infrastructură majoră reprezentate de DC89, Strada Madrid și pasaj Aurel Vlaicu. Reglementările aferente acestor zone asigură lipsa unui impact negativ asupra calității locuirii pentru imobilele deja edificate și este totodată are în vedere prevederile PUG, document ce a stat la baza elaborării prezentei documentații conform legislației în vigoare. Totodată, menționăm faptul că aceste zone au fost gândite în vederea asigurării unei componente de sustenabilitate economică dar și viabilitate pentru dezvoltarea infrastructurii locale și a unor echipamente publice.
--	---	---



		<p>- Prin prezentul PUZ se propune păstrarea malului de lac reglementat ca zona verde, ori de cât ori, caracterul funcțional o permite (cu excepția zonei controlate de Ministerul Apărării Naționale), fiind propuse spații verzi cu acces public nelimitat pe cca. 80-90% din lungimea malului de lac studiat prin prezenta documentație, care se regăsește în planșa de reglementări spre verificare. Traseele publice continue vor avea un design urban stabilit în urma realizării unui studiu de fezabilitate ce implică elaborarea unei propuneri concrete de amenajare a malului de lac studiind în detaliu atât componenta tehnică a realizării cât și componenta economică a implementării, PUZ-ul fiind etapa premergătoare, ce asigură posibilitatea dezvoltării.</p> <p>- Bilanțul spațiilor verzi a fost publicat pe categorii de spații verzi, astfel pot fi consultate suprafețele aferente fiecărei tipologii de spațiu verde inclusiv spații verzi aferente malului de lac, spații verzi aferente dezvoltărilor etc (a se consulta bilanțul propus PUZ spații verzi);</p> <p>- Clarificările privind dimensiunile reale ale străzilor pot fi consultate în planșa PL5 - Circulații unde acestea sunt specificate pe plan cu cote. Ca urmare a solicitărilor din etapa de consultare publică, au fost propuse micșorări de gabarite pentru afectarea minimală a suprafețelor proprietăți private deja edificate, acolo unde acest lucru a fost posibil. Precizăm că decizia și soluția finală privind organizarea circulațiilor va fi luată prin avizul Inspectoratului Județean de Poliție – Serviciul Siguranță Rutieră și a Comisiei de Circulație.</p> <p>- Documentația de urbanism prezentată în etapa de consultare publică – faza propuneri preliminare – este una "de lucru" și are la bază analiza situației existente pe multiple paliere, precum și propuneri tehnice menite să corecteze disfuncționalități, să elimine neconformități și să îmbunătățească atât calitatea locuirii, cât și mediul urban, în conformitate cu legislația și standardele actuale în domeniu. Procesul de consultare publică presupune preluarea observațiilor și recomandărilor formulate de locuitorii zonei și de alți actori urbani, precum și a contribuțiilor specialiștilor din domenii conexe – echipare edilitară, trafic, geotehnică, patrimoniu istoric, arhitectură etc.</p> <p>- cu scopul adaptării propunerilor de reglementare la nevoile reale ale comunității, respectând în același timp cadrul legal. În urma consultării desfășurate conform HCL nr. 322/2016 privind informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, documentația va fi actualizată, iar forma revizuită va fi adusă la cunoștința publicului.</p> <p>- Regimul de înălțime propus prin PUZ nu poate fi garantat ca definitiv de către inițiator în urma consultării publice, întrucât documentația urbanistică trebuie ulterior supusă procesului de avizare instituțională. În această etapă, fiecare instituție avizatoare are dreptul legal de a solicita</p>
--	--	--



		<p>modificări, inclusiv asupra regimului de înălțime, în funcție de competențele și criteriile specifice pe care le gestionează. Astfel, reglementările propuse pot suferi ajustări până la forma finală aprobată prin hotărâre de consiliu local, asupra formei finale a reglementării existând mecanismul consultării publice în etapa de transparență decizională.</p> <p>- PUZ-ul asigură constrângerea dezvoltării raportat la echiparea tehnico edilitară astfel: <i>Articolul 12 - condiții de echipare edilitară</i> Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea sau mărirea capacității acestora anterior realizării de noi construcții.</p>
181068/ 12.08.2025 formulată de LAUR BOICENCO	Solicită refacerea PUZ preliminar Palazu Mare, pe motiv că acesta nu respectă realitatea.	<p>R198300/03.09.2025</p> <p>- Documentația de urbanism prezentată în etapa de consultare publică – faza propunerii preliminare – este una “de lucru” și are la bază analiza situației existente pe multiple paliere, precum și propuneri tehnice menite să corecteze disfuncționalități, să elimine neconformități și să îmbunătățească atât calitatea locuirii, cât și mediul urban, în conformitate cu legislația și standardele actuale în domeniu.</p> <p>-Procesul de consultare publică presupune preluarea observațiilor și recomandărilor formulate de locuitorii zonei și de alți actori urbani, precum și a contribuțiilor specialiștilor din domeniul conexe – echipare edilitară, trafic, geotehnică, patrimoniu istoric, arhitectură etc. – cu scopul adaptării propunerilor de reglementare la nevoile reale ale comunității, respectând în același timp cadrul legal.</p> <p>-În urma consultării desfășurate conform HCL nr. 322/2016 privind informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, documentația va fi actualizată, iar forma revizuită va fi adusă la cunoștința publicului.</p>
180933/ 12.08.2025 formulată de Constantin Cojocaru, Daniela Gheorghiu	<p>Constantin Cojocaru și Daniela Gheorghiu, în calitate de proprietari ai terenului situat în Constanța, str. Siutghiol nr. 75, jud. Constanța, identificat cu nr. cadastral 217521 și având o suprafață de 1.200 mp, aduc la cunoștință următoarele:</p> <p>Conform propunerii noii reglementări PUZ întocmită de către dvs, terenul proprietatea noastră pierde accesul la singura arteră de circulație la care avea ieșire (str. Siutghiol) devenind astfel NECONSTRUIBIL iar funcțiunea/destinația terenului identificat cu CF 217521 urmează a</p>	<p>R198336/03.09.2025</p> <p>Elaboratorul a optat pentru încadrarea terenului cu NC 21752 în zona ZLi4 având următoarele reglementări: ZLi4 (ZF11) - Zona locuințelor de vacanță și a turismului balnear situate în zona malului Lacului Siutghiol</p> <p>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • locuințe familiale individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim P+2E; • Funcțiuni comerciale: alimentație publică, comerț de proximitate cu produse alimentare; • Case de vacanță sau locuințe individuale destinate închirierii în regim hotelier; • Funcțiuni de cazare turistică;



	<p>se încadra fie în Zona dotărilor pentru agrement și servicii - ZDAG, iar în conformitate cu alte planșe pare a fi spațiu verde.</p> <p>Conform reglementării PUG, în vigoare, destinația/funțiunea terenului este ZRB2 Sub zona pentru case de vacanță, pensiuni. Conform reglementării PUZ aplicabile până în 2024 (până la anularea sa de către instanță) destinația terenului era conform UTR 2B – subzona locuințelor individuale și colective medii;</p> <p>În acest context, propunerea din noul PUZ încalcă dreptul de proprietate al subsemnaților, operând ca o expropriere în fapt. Astfel, lipsirea de acces la drumul public și schimbarea de-a dreptul a destinației unui teren, din punct de vedere urbanistic, echivalează întru totul cu o golire a conținutului dreptului de proprietate. Nu în ultimul rând, urmează să aveți în Vedere că, în conformitate cu poziția CEDO (cauza Loizidou c. Turciei), o măsură administrativă care îi îngrădește titularului dreptul de proprietate a exercițiului liber al atributelor de folosință și exploatare reprezintă o privare de proprietate și o violare a art.1 Protocolul 1 la CEDO.</p> <p>Astfel, atâta timp cât dreptul de proprietate privată este îngrădit, iar atributele sale sunt doar iluzorii, ne aflăm în prezența unei exproprieri de fapt, materializată prin lipsa demarării procedurii de expropriere prevăzute de lege, fără transferul dreptului de proprietate în patrimoniul UAT și fără o justă și prealabilă despăgubire. Potrivit jurisprudenței naționale, premiza acțiunilor și hotărârilor bazate pe exproprierea de fapt constă în aceea că proprietarul unui teren este tulburat în posesia bunului său imobil și nu mai poate redobândi această posesie decât cu foarte mare dificultate, terenul său fiind afectat, unor obiective de interes public.</p> <p>Prin reglementarea propusă în noul PUZ, subsemnații proprietari ai terenului ne va fi interzis să construim pe terenul nostru, ca urmare a modificărilor apărute în</p>	<ul style="list-style-type: none"> • construcții aferente echipării tehnico-edilitare; • amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuire. <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <ul style="list-style-type: none"> • anexe de tip garaj, magazie, foișor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 40 mp, iar suprafața cumulată a acestora să nu depășească 50% din amprenta construcțiilor principale/de locuit de pe parcelă. <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locuințe colective; • Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; • Construcții provizorii de orice natură; • Depozitare en-gros; • Depozitare de materiale re folosibile; • Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv; • Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; • Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • Funcțiuni mari generatoare de trafic; • Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; • Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; • Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală; • Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări; <p>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR</p> <p>În vederea edificării terenurilor din zona ZLi4 este necesară întocmirea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru parcelare și stabilirea circulațiilor care deservește loturile propuse în ZLi4.</p> <p>Autorizațiile de construire pentru imobile de locuit se vor emite cu obligativitatea asigurării sau demonstrării existenței a unei creșe/grădinițe la cel mult 1 km de mers pe jos (nu rază teritorială) față de centrul geometric al terenului pe care se urmărește realizarea investiției. Această unitate socială/de educație trebuie să aibă o capacitate suficientă pentru a putea prelua populația atrasă de noua dezvoltare. În situația în care această dotare socio-educatională nu există conform parametrilor de mai sus, este necesară realizarea acesteia concomitent cu ansamblul de locuințe, investiție ce se va realiza fie în regim privat, fie în domeniul public sau prin parteneriat public-privat.</p>
--	--	---



<p>planurile urbanistice. Practic, deși nu am pierdut proprietatea asupra bunului nostru, nu ne putem bucura de toate atribuțiile conferite de lege, folosința fiind limitată, iar dispoziția anihilată, de vreme ce niciun cumpărător nu își dorește să achiziționeze un teren pe care ulterior nu îl poate folosi.</p> <p>La modul concret: În momentul de față, terenul nostru are o latura dinspre lac delimitată de strada Siutghiol, pe o lungime de 55 m, aceasta fiind și singura ieșire la un drum public al terenului nostru.</p> <p>Analizând propunerea dvs de reglementare urbanistică, observăm următoarele: strada Siutghiol dispăre din planurile urbanistice pe întreaga latură a triunghiului în care este încadrată proprietatea noastră (terenul situat la vest de intersecția str. Arh Vladimir Simu cumalul lacului cuprinzând mai multe proprietăți), în locul acestei străzi rămânând a fi o alee de aprox 3 m (sau o retragere de 3 m – ne întrebăm de la ce, atâta vreme cât terenul nostru se învecina pe respectiva latură cu strada Siutghiol). Conform art.25 HG 525/1996 Regulamentul general de urbanism (RGU):</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.</p> <p>Atâta vreme cât terenul nostru are o suprafață de 1.200 mp și o ieșire la drumul public de 55 ml, nu ni se poate reproșa că parcela nu ar avea valoare economică sau ar fi neconstruibilă.</p> <p>Conform propunerilor de reglementare elaborate de către dvs (fila 80 din prezentarea propunerii de reglementare - J), în zona ZDAG parcelele ce nu au acces carosabil dintr-o circulație publică mai lată de 4 m nu sunt construibile (pentru activitățile de agrement și sport). Celelalte activități permise se referă la: amenajări pentru practicarea sporturilor nautice, observatoare de păsări (???), alei pietonale, velo și pentru alergare.</p>	<p>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</p> <ul style="list-style-type: none">• În cazul edificării unor locuințe înșiruite parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 180 mp și un front la stradă de minimum 8 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii;• În cazul edificării unor locuințe cuplate parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 250 mp și un front la stradă de minimum 12 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. În cazul loturilor care au acces realizat printr-o fundătură ("cul de sac"), deschiderea minimă la stradă necesară pentru a putea edifica o construcție este de 10 metri.• În cazul edificării unor locuințe izolate parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 400 mp și un front la stradă de minimum 16 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. <p><i>Suprafața minimă a loturilor destinate edificării funcțiunilor conexe locuirii este de cel puțin 500 mp, având deschiderea la stradă a parcelei de cel puțin 20 m.</i></p> <p>Se admit operațiuni de comasare a parcelelor în vederea atingerii suprafeței minime necesare în vederea edificării.</p> <p>Parcelele sunt considerate construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct. Strada către care se propune accesul carosabil va trebui să fie finalizată și recepționată.</p> <p><u>Zonele edificabile definite conform prezentului RLU vor respecta restricțiile impuse de traseele diferitelor rețele tehnico-edilitare (distanțe/zone de siguranță, zone de protecție, etc.) existente la momentul solicitării autorizației de construire.</u></p> <p>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</p> <p>Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.</p> <p>Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;</p> <p>Față de aliniamente (limitele de proprietate către stradă) se va respecta o retragere de minimum 5 metri.</p> <p>Excepție fac loturile de colț care au deschidere la două străzi. În cazul acestora, se va respecta o retragere de minimum 5 metri față de aliniament de-a lungul laturii scurte și o retragere de minimum 3 metri față de aliniament de-a lungul laturii lungi.</p>
---	--



	<p>Conform planșelor de la capitolul C din fișierul Prezentare PUZ Preliminar, și a legendei planșei, terenul apare ca fiind spațiu verde.</p> <p>În aceste condiții, apreciem că dreptul nostru de proprietate este în mod nejustificat prejudiciat, beneficiind de un tratament discriminatoriu față de celelalte terenuri din zonă.</p> <p>Autoritatea locală este obligată ca anterior elaborării și aprobării unui PUZ prin care se schimbă destinația terenului proprietate privată în spațiu verde să demareze procedura exproprierii, să despăgubească proprietarul afectat de investiția publică și numai după aceea să emită actele administrative care să prevadă respectiva investiție publică prin schimbarea destinației terenului.</p> <p>Cu atât mai mult cu cât prin propunerea din noul PUZ nu s-a menționat un termen rezonabil pentru demararea respectivei investiții publice și nici vreo garanție a acestui termen, consecința fiind că proprietarul terenului nu se poate bucura de prerogativele dreptului de proprietate, nu poate construi, dar nici nu este despăgubit pentru lipsa proprietății sale, situație ce va persista o perioadă nedeterminată în timp.</p> <p>În prezent, destinația terenului proprietate privată nu permite realizarea investiției respective (astfel cum a fost identificată de autoritatea locală), iar realizarea ei nu se poate face prin schimbarea destinației terenului printr-un nou PUZ, fără declanșarea anterioară a procedurii de expropriere.</p> <p>În caz contrar, orice măsură administrativă este nelegală și abuzivă, determinând încălcarea dreptului de proprietate privată. Sens în care vă solicităm să reanalizați propunerile pentru terenul mai sus identificat, destinația acestuia neputând fi schimbată în spațiu verde sau teren neconstruibil/teren cu destinație de alei pietonale și velo, etc, ca urmare a lipirii acestui teren de acces la drumul public (Str.Siutghiol).</p> <p>Vă rugăm să analizați situația</p>	<p>În cazul loturilor care au deschidere către străzile perimetrare propuse prin prezentul PUZ se va respecta o retragere de minimum 5 metri față de aliniamentele de la aceste străzi.</p> <p>În cazul loturilor care au deschidere la o fundătură ("cul de sac") se va admite o retragere de minimum 3 metri față de aliniamentul de la acea stradă, cu condiția asigurării unui loc de parcare în lateralul construcției, către limita laterală de proprietate.</p> <p>Este interzisă derogarea de la prevederile prezentului regulament în ceea ce privește amplasarea față de aliniament, limite laterale și posterioare, respectarea regimului de înălțime maxim și încadrarea în POT și CUT maxim, altfel decât prin elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUG inițiată de autoritatea publică locală.</p> <p>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</p> <p>Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.</p> <p>Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.</p> <p>Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o retragere de minimum 3 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. În cazul loturilor care au deschidere la o fundătură ("cul de sac") se va respecta o retragere de minimum 5 metri față de limita laterală de proprietate.</p> <p>Față de limitele posterioare se va respecta o retragere de minimum 5 metri.</p> <p>În cazul locuințelor înșiruite se admite amplasarea pe limita laterală de proprietate în vederea realizării construcțiilor lipite la calcan.</p> <p>În toate situațiile, soluția de amplasare în parcelă se va analiza printr-un studiu de însorire și se vor respecta condițiile OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În situația în care pe parcela alăturată nu este edificată o construcție, analiza se va face în raport cu soluție similară celei propuse.</p> <p>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</p> <p>Pe o parcelă se pot realiza construcții izolate, cuplate sau înșiruite. Se admite edificarea unei singure construcții principale. Pe lângă aceasta, sunt admise anexe, conform celor menționate la articolul 2, cu condiția respectării unor distanțe minime între ele de 3 metri (în cazul în care se vor edifica izolat).</p> <p>Suprafețe anexelor se vor lua în calculul POT și CUT.</p>
--	--	---



	<p>imobilului proprietatea noastră și să refaceți propunerea de PUZ cu luarea în considerare a dreptului nostru de proprietate.</p>	<p>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI</p> <p>În vederea lotizării terenurilor se vor realiza circulații carosabile cu gabarite de minimum 6 metri carosabil cu două benzi, și și trotuar pietonal cu o lățime minimă de 1,5 metri, sau străzi de tip shared space cu un gabarit de minimum 6-8 metri, în conformitate cu planșa de reglementări - PL2.</p> <p>Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct, stradă care trebuie să fie finalizată și recepționată. Porțile/ușile garajelor realizate la limita de proprietate se va deschide în mod obligatoriu spre interiorul parcelei. Nu sunt admise parcelările în urma cărora rezultă loturi cu deschidere la două străzi pe laturi opuse.</p> <p>În cazul edificării în regim înșiruit se va asigura o cale de acces cu lățimea de minimum 4 m în vederea permiterii accesului autospecialelor.</p> <p>În cazul parcelelor de colț accesul auto se va realiza în mod obligatoriu pe latura scurtă.</p> <p>Este admisă montarea barierelor pentru controlul accesului carosabil în interiorul ansamblului.</p> <p>Edificarea zonelor se va putea realiza etapizat, exclusiv în urma implementării proiectelor de infrastructură majoră (pasaj Aurel Vlaicu, DC 89, Strada Madrid).</p> <p>ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</p> <p>Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.</p> <p>În cazul abrogării H.C.L. 113/2007 se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru fiecare 10 loturi de case se vor asigura câte minim 2 locuri de parcare pentru vizitatori care se vor organiza în zone accesibile din circulațiile publice sau private ale ansamblului. Pentru funcțiunile turistice/ cazări se vor asigura locuri de parcare după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1 loc de parcare pentru construcții cu funcțiunea de turism de asigură maxim 3 unități de cazare• Pentru hotel/apart-hotel/vile/ pensiuni turistice se vor asigura 5 locuri de parcare la 10 locuri de cazare• Pentru motel se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare cameră de cazare• Pentru hostel se va asigura 1 loc de parcare și 15 paturi.
--	---	---



		<p>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</p> <p>Termeni utilizați și considerente generale: Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.</p> <p>Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de sistematizare a circulațiilor adiacente construcției, indiferent dacă au un regim de proprietate public sau privat. Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (<i>P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor</i>).</p> <p>Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Sunt interzise subsolurile cu o înălțime mai mare de 1 metru față de cota de călcare a străzii de unde se realizează accesul pe parcelă.</p> <p>Înălțimea maximă admisă la fațada de la stradă nu va depăși 11 metri. Regimul de înălțime maxim admis nu va depăși 3 niveluri supraterane, respectiv D+P+1/P+1+M/P+2.</p> <p>Înălțimea de 12 metri se va măsura de la cota terenului amenajat adiacent fațadei și până la atic/cornișă. Restul fațadelor construcției nu vor depăși înălțimea maximă a fațadei spre stradă.</p> <p>ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</p> <p>Aspectul general al construcțiilor</p> <ul style="list-style-type: none">• Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate; <p>Finisaje</p> <ul style="list-style-type: none">• Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale;• Elementele de finisaj (cărămidă aparentă, piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii;• Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea clădirilor și garajelor;• Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.• Sunt permise placajele din piatră naturală sau
--	--	---



		<p>din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.</p> <p>Cromatică</p> <ul style="list-style-type: none">• Toate elementele ce țin de estetica construcției vor fi intercorelate cromatic: fațadă, tâmplării exterioare (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc, în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului• Pentru cromatică fațadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;• Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fațadelor;• Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate. Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.• În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;• Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;• Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar, proprietarii având obligația de a uniformiza aspectul cromatic al construcției;• Se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, pe dome-niul public sau vizibile din domeniul public. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale și ale stațiilor de transport public prevăzute cu casetă specială pentru afișaje comerciale. <p><u>Tâmplărie</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original.• Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie.• Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;• Se interzic vitrajele mari neîmpărțite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.• Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.• Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;• Șpaletii ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează), <p>Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)</p>
--	--	---



		<ul style="list-style-type: none">• În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatica volumului principal.• Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor.• În cazul parcărilor la sol, se recomandă introducerea pergolelor verzi ca sisteme de acoperire. <p>În cazul existenței garajelor (cu precădere cele dispuse pe aliniament și integrate în împrejmuire), acestea se vor trata într-o manieră similară construcției principale. Totodată, acestea vor dispune de un sistem de acoperire de tip terasă.</p> <p>Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.</p> <p>Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.</p> <p>Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firdi special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.</p> <p>Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecan-izate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și îm-prăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).</p> <p>În conformitate cu normele ordinului 119/2014, platformele destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor municipale, vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor. Acolo unde constrângerile de spațiu nu permit</p>
--	--	---



		<p>amenajarea de platforme care să îndeplinească condițiile menționate anterior se pot amplasa pebele pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale în spații protejate și asigurate, cu cale de acces pentru evacuare, la distanța de minimum 5 metri de fațada neprevăzute cu ferestre a celei mai apropiate locuințe/imobil, cu condiția ca ritmul de evacuare a acestor deșeuri să fie zilnic.</p> <p>Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială. Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua R.A.J.A.</p> <p>În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.</p> <p>Zonele edificabile definite conform prezentului RLU vor respecta restricțiile impuse de traseele diferitelor rețele tehnico-edilitare (distanțe/zonă de siguranță, zonă de protecție, etc.) existente la momentul solicitării autorizației de construire.</p> <p>ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minimum 40% din totalul parcelei, realizați pe teren natural cu grosimea de cel puțin 2 metri și care permite creșterea arborilor înalți.</p> <p>În spațiul dintre fațada construcției și aliniamentul propus la stradă se va amenaja o grădină de fațadă și se va planta cel puțin un arbore de talie medie sau înaltă care să contribuie la imaginea vizibilă din spațiul public și să furnizeze umbră adiacentă trotuarului pe timpul sezonului cald (pe minim 1/2 din deschiderea la stradă).</p> <p>Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.</p>
--	--	---



		<p>ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI</p> <p>Împrejmuirile la stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, cu o înălțime maximă de 2 m și minim 1,80 m realizate din materiale de bună calitate, astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente.</p> <p>Se recomandă împrejmuirile permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din lemn tratat, metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în caracterul zonei</p> <ul style="list-style-type: none">• Cromatica și finisajele împrejmuirilor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcel• În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastișele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc. <p>Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.</p> <p>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</p> <p>Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:</p> <p>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</p> <p>Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$).</p> <p>POT maxim:</p> <ul style="list-style-type: none">35% - în cazul loturilor pentru locuințe izolate40% - în cazul loturilor pentru locuințe cuplate45% - în cazul loturilor pentru locuințe înșiruite <p>Se va respecta un Grad de Ocupare (GO) de maxim 65% din suprafața parcelei</p> <p><i>La calcularea gradul de ocupare se vor lua în considerare atât suprafețe construite, cât și circulațiile exterioare spațiilor verzi: alei, parcări, trotuare și platforme exterioare spațiilor verzi.</i></p> <p>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE</p>
--	--	---



		<p>UTILIZARE A TERENULUI</p> <p>Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - <i>CUT planimetric = mp ADC / mp teren</i></p> <p>CUT maxim:</p> <p>0,7 mp adc/mp teren - în cazul loturilor pentru locuințe izolate</p> <p>0,8 mp adc/mp teren - în cazul loturilor pentru locuințe cuplate</p> <p>0,9 mp adc/mp teren - în cazul loturilor pentru locuințe înșiruite</p> <p>Având în vedere declivitatea terenului, a fost propusă o stradă pentru acces de 4 metri, parcela fiind construibilă ulterior realizării drumului.</p>
181030/ 12.08.2025 formulata de Sandu Roxana	<p>Locuiește pe strada Ionel Teodoreanu nr. 49 A, și nu este de acord cu acest PUZ, deoarece:</p> <p>- S-a făcut retragerea conform Certificatului de Urbanism;</p> <p>- Sensul de circulație al autoturismelor pe această stradă sa ramana in forma actuala cu acces din si inspre bulevardul Tomis, iar nu conform dorintelor unor oameni politici locuitori pe aceasta strada,</p> <p>- Interzicerea construirii blocurilor intre case.</p>	<p>R198167/03.09.2025</p> <p>Retragerea stabilită prin documentație, respectiv 5 metri de la noul aliniament propus a fost prevăzută în vederea asigurării unui spațiu suficient pentru gararea automobilelor la nivelul imobilelor cu scopul de a limita parcarile realizate la nivelul domeniului public ce îngreunează circulația. Retragerea stabilită se aplică ulterior aprobării PUZ imobilelor ce vor fi edificate, neafectând construcțiile deja existente.</p> <p>- În cadrul zonei menționate, respectiv teritoriul aferent străzii Ionel Teodoreanu, regulamentul de urbanism elaborat interzice construirea de locuințe colective, arealul fiind reglementat ca o zonă destinată exclusiv locuirii individuale, după cum urmează:</p> <p>ZLi2 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zonele parcelate, în curs de constituire, exterioare zonei centrale</p> <p>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</p> <ul style="list-style-type: none">• locuințe familiale individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim P+2E;• Case de vacanță sau locuințe individuale destinate închirierii în regim hotelier;• Locuințe de serviciu definite conform legii;• construcții aferente echipării tehnico-edilitare;• amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuire. <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <ul style="list-style-type: none">• anexe de tip garaj, magazie, foisor, cu condiția



		<p>ca suprafața acestora să nu depășească 40 mp, iar suprafața cumulată a acestora să nu depășească 50% din amprenta construcțiilor principale/de locuit de pe parcelă;</p> <ul style="list-style-type: none">• Doar pentru frontul de la strada Dumbrăveni se admit alte utilizări complementare locuirii individuale respectiv comerț, servicii, alimentație publică, funcțiuni administrative (birouri, sedii etc.) pentru toată suprafața desfășurată, cu condiția respectării tuturor normativelor în vigoare care reglementează buna vecinătate cu locuințele și respectarea POT, CUT, H max;• Funcțiuni de cazare turistică cu condiția să nu dispună de mai mult de 12 locuri de cazare sau 6 camere destinate închirierii;• se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni (doar la nivelul parterului pe Strada Dumbrăveni) cu condiția menținerii funcțiunii de locuit în proporție de minimum 30% din ADC pentru fiecare operațiune. <p><i>Funcțiuni admise:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Funcțiuni comerciale: alimentație publică, comerț de proximitate cu produse alimentare,• Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, etc, care nu generează zgomot și trafic însemnat - mai mult de 5 autovehicule/h;• Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;• Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);• sunt admise unitățile de educație de tip creșă, grădiniță cu condiția ca suprafața terenului pe care se va realiza unitatea să fie de cel puțin 3000 mp. Parcelele neconstruibile (definite în articolul 4) pot căpăta următoarele funcțiuni: <ul style="list-style-type: none">• Parcare rezidențială;• Zonă verde de tip pocket park;• Locuri pentru joacă și odihnă, țarcuri pentru animale de companie etc. <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none">• Locuințe colective;• Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;• Construcții provizorii de orice natură;• Depozitare en-gros;• Depozitare de materiale refolosibile;• Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv;• Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;• Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
--	--	---



		<p>Funcțiuni mari generatoare de trafic;</p> <ul style="list-style-type: none">• Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;• Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;• Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;• Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări; <p>- În ceea ce privește sensul de circulație, strada Ionel Teodoreanu este prevăzută în prezent cu sens unic pe tronsonul dintre str. Corneliu Baba și str. Recoltei, însă PUZ-ul o prevede cu dublu sens din considerente de accesibilitate, aceasta fiind o strada rectilinie pe direcția nord sud, cu rol colector conectând girația propusă la nivelul Bulevardului Tomis cu restul teritoriului.</p>
181132/ 12.08.2025 formulata de MATURO RESIDENCES SRL	<p>Societatea este beneficiarul unor drepturi de proprietate/suprafață pentru 2 loturi de teren în suprafața de 18.292 mp (Nr. cadastral 226153) și 4.807 mp (Nr. cadastral 216447). De asemenea, pentru un al 3-lea lot de teren în suprafața de 4887 mp (Nr. cadastral 216526), societatea are o înțelegere de asociere cu societatea Building Project & Plans SRL.</p> <p>Noul Plan Urbanistic Zonal "Actualizare Puz Palazu Mare Constanța", pentru care s-au făcut următoarele propuneri în zona noastră de interes:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Regimul de înălțime prevăzut de HCL 277/2022 era de P+12E, iar în propunerea PUZ-ului nou este prevăzut un regim de P+5 până la P+8;2. S-a propus realizarea unei circulații pe 4 benzi pe lotul de 18292 mp parțial. Propunerea din noul PUZ nu a ținut cont de circulațiile din PUZ 277/2022, iar în acest moment una din clădirile pentru care s-a început procedura de autorizare se propune a fi amplasată exact pe strada propusă, conform schitei propuse. <p>Astfel, pentru cele 3 loturi de teren s-au obținut 3 certificate de urbanism în datele de 06.03.2025 (C.U. Nr. 281 - pentru imobilul-teren situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada Zona Lac Siutghiol, Parcela A510/8 și C.U. Nr. 282 - pentru imobilul - teren situat în județul Constanța,</p>	<p>R198175/03.09.2025</p> <p>Menționăm că PUZ-ul nu are efecte asupra Autorizațiilor de Construire emise și asupra procesului de edificare demarat. PUZ-ul aprobat cu HCL 277/2022 rămâne valabil până la aprobarea prezentei documentații. Terenurile pot fi construite pe baza acestei documentații, în prezent. În schimb, documentația de urbanism PUZ public inițiată de autoritatea publică locală se bazează pe Planul Urbanistic General în vigoare și nu poate ignora anularea PUZ Palazu Mare HCL 121/2011 prin decizia Curții de Apel Constanța, astfel încât reglementarea în vigoare HCL 277/2022 - PUZ privat, nu poate fi preluată în noua documentație. Mai mult, noul PUZ se corelează cu concluziile studiilor de fundamentare ale PUG în elaborare (Actualizare), care va prelua reglementările noului PUZ. - Circulația propusă, care afectează parțial proprietatea cu nr. cadastral 226153 a fost propusă în vederea asigurării continuității, coerenței și integrării circulației propuse prin PUZ aprobat cu HCL 277/2022 la nivelul întregii zone. Menționăm faptul că prezentul PUZ are o viziune globală asupra zonei, fiind o documentație publică ce are ca prioritate creșterea calității locuirii în cartierul Palazu Mare și eliminarea disfuncționalităților existente în acord cu interesele locuitorilor și a administrației publice locale</p>



municipiul Constana, Strada DN2A, SERE MAMAIA SA) si 07.03.2025 (C.U. Nr. 284 - pentru imobilul-teren situat in judetul Constanta, municipiul Constana, Strada 3 DN2A, POPAS CISMEA, PARCELA A510/6/1) in scopul obinerii autorizatiei de construire in baza reglamentarilor documentaiei de urbanism, faza P.U.Z., aprobata prin Hotrârea Consiliului Local Constanta nr. 277/ 29.06.2022, in vigoare la data obtinerii certificatelor, acestea avand termen de valabilitate 24 de luni de la data emiterii acestora. Intre timp HCL-ul 277/2022 a expirat si nu s-a mai obtinut prelungirea acestuia, dar a fost inceputa procedura de autorizare.

Analizând coroborat dispozițiile art. 2 alin. (21) din Legea nr. 50/1991 raportate la art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001, se constata cu usurinta faptul ca, in cazul in care in timpul perioadei de valabilitate a fost inceputa in conditiile legii, procedura de autorizare a executarii lucrarilor de construire, valabilitatea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pana la finalizarea acestora.

In plus fata de cele mentionate anterior, odata cu noile propuneri pentru elaborarea PUZ-ului din zona Palazu Mare Constanta este ingradit si incalcat dreptul de proprietate privata prevazut expres in art. 44 din Constitutia Romaniei.

De asemenea se precizeaza faptul ca terenurile pe care subscrisa intentioneaza in mod ferm sa edifice proiectul imobiliar nu a fost afectat atat de vechiul PUZ Palazul Mare (care a fost anulat in mod definitiv de instantele judecatoresti). Acesta reprezinta practic si considerentul pentru care, la momentul inceperii procedurilor a fost necesara obtinerea unui PUZ distinct, cel aprobat prin HCL Constanta nr. 277/2022. Conform dispozitiilor Codului Administrativ, se instituie obligativitatea de a se apara propriile acte, astfel ca autoritatea locala emitenta are inclusiv obligatia legala de a respecta Hotararile Consiliului Local anterioare. Aceasta atitudine trebuie mentinuta in permanenta si raportat la principiul



	<p>de drept care guverneaza emiterea actelor administrative normative / individuale – Principiul LEGALITATII.</p> <p>Se solicită să se aibă în vedere cele anterior mentionate si sa se dispuna in sensul modificarii proiectului de PUZ al cartierului Palazu Mare prin includerea in noul PUZ a prevederilor urbanistice existente aprobate in cazul subscrisei prin HCL nr. 277/2022.</p> <p>In acest sens, trebuie regandite si retrasate circulatiile care afecteaza terenurile subscrisei, dar si in ceea ce priveste regimul de inaltime care se va putea executa in zona. In situatia in care ne veti da curs solicitarilor subscrisei, se vor urma procedurile prevazute de legislatia in vigoare.</p>	
<p>181119/ 12.08.2025 formulata de Sotir Sola</p>	<p>Locuitorii cartierului Palazu Mare, solicita sa nu autorizeze constructia de blocuri între case în zona Palazu Mare, care este o zonă preponderent rezidențială de case, cu specific de cartier liniștit, iar construcția de blocuri între locuințe individuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - afectează coerența urbanistică și aspectul arhitectural al zonei; - produce disconfort prin creșterea traficului și diminuarea spațiilor verzi; - generează probleme de infrastructură (apă, canalizare, parcare) care deja sunt la limită. <p>Se solicita analizarea cu prioritate a reglementărilor urbanistice aplicabile și să luarea de măsuri pentru a opri aprobarea unor astfel de proiecte imobiliare în Palazu Mare, astfel încât să fie protejat caracterul rezidențial și calitatea vieții locuitorilor.</p> <p>De asemenea, se solicita oprirea vanzarii terenurilor de pe malul lacului Siutghiol (Str.Petre Dascalu) in favoarea arhitectului Zmeu.</p>	<p>R198170/12.08.2025</p> <p>În ceea ce privește sesizarea referitoare la modul de construire în cartierul Palazu Mare, respectiv tendința de edificare a locuințelor colective cu regim crescut de înălțime într-o zonă dedicată locuințelor individuale, documentația are în vedere rezolvarea acestei disfuncționalități prin eliminarea posibilității de construire a locuințelor colective în zonele funcționale destinate locuirii individuale. Astfel, în toate cele 4 UTR-uri dedicate locuințelor individuale este interzisă edificarea locuințelor colective.</p> <p>UTR ZLi1, ZLi2, ZLi3, ZLi4 ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locuințe colective; • Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; • Construcții provizorii de orice natură; • Depozitare en-gros; • Depozitare de materiale re folosibile; • Unități, spații amenajate sau incinte destinate colectării sau stocării deșeurilor urbane sau reciclabile, cu excepția deșeurilor produse de imobilul respectiv; • Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; • Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • Funcțiuni mari generatoare de trafic; • Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; • Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; • Panouri pentru reclame ca instalații independente de construcția principală; • Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări; - Totodată regulamentul documentației interzice



		<p>derogarea de la prevederile sale, eliminând astfel elaborarea de documentații de tip PUZ/PUD care să schimbe reglementările propuse:</p> <p>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT Este interzisă derogarea de la prevederile prezentului regulament în ceea ce privește amplasarea față de aliniament, limite laterale și posterioare, respectarea regimului de înălțime maxim și încadrarea în POT și CUT maxim, altfel decât prin elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUG inițiată de autoritatea publică locală.- În vederea ameliorării problemelor referitoare la subdimensionarea infrastructurii edilitare, regulamentul prevede dezvoltarea zonelor neconstruite condiționată de extinderea sau creșterea capacității rețelelor:</p> <p>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea acestora sau mărirea capacității anterior realizării de noi construcții. Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu admite construirea de locuințe colective pe un parcelar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora.</p>
<p>180508/ 12.08.2025 (identica cu nr.180527/ 12.08.2025) formulată de NOELA ENE</p>	<p>Arhitect si urbanist in cadrul societetii Arhitectonic S.R.L., referitor la unitățile funcționale ZLi1 si ZLi2 - zone locuințe individuale, transmite următoarele propuneri:</p> <p>1. Având in vedere ca va fi interzisa derogarea prin P.U.D. de la prevederile regulamentului ce va fi aprobat, pentru a veni in sprijinul proprietarilor de terenuri pe care se va putea construi numai in regim "ÎNȘIRUIT" sau "CUPLAT", conform RLU - PUZ PRELIMINAR, propune doua variante:</p> <p>a) sa se precizeze in mod clar faptul ca se va construi "FARA ACORDUL VECINILOR LIMITROFI" fata de limitele proprietății pe care va fi edificata viitoarea construcție. Propunerea mea este fundamentata pe art. nr. 612 Cod civil, aceasta precizare nelasand loc de</p>	<p>R 198142/03.09.2025</p> <p>Elaboratorul a optat pentru completarea în Regulamentului Local de Urbanism pentru UTR-urile destinate locuirii individuale(respectiv ZLi1, ZLi2, ZLi3, ZLi4) după cum urmează:</p> <p>PRESCRIPTII GENERALE: Această documentație admite în mod expres modul de construire înșiruit/ cuplat pe limitele/limita laterale/laterală de proprietate fără a fi necesar acordul vecinilor, cu condiția respectării tuturor celorlaltor prevederi legale aflate în vigoare.</p> <p>- Luând în considerare posibilitățile de edificare a zonei, elaboratorul PUZ a decis modificarea subzonei funcționale ZLi2 propuse inițial, cu următorii indicatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • POT max = 35%-40% (în funcție de modul de construire) • CUT max=1,05 mp ADC/mp teren • Rh max= P+2E <p>- Am considerat țesutul aferent ZLi1 diferit de cel aferent ZLi2 din următoarele considerente:</p>



	<p>interpretări ulterioare in faza de autorizare si astfel se vor evita procesele lungi si inutile cu proprietarii limitrofi care "nu sunt de acord cu construcția pe hotarul comun".</p> <p>b) in situația in care unul sau ambii vecinii limitrofi au construit fara a respecta vreun regulament de urbanism, amplasarea in interioarul parcelei (fata de limita cu acel/acei vecini) ar trebui sa respecte art.24, pct. a) din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525/96: "DISTANȚELE MINIME OBLIGATORII față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform COD CIVIL". Aceasta prevedere ar fi justa fata de proprietarii care vor construi, avand in vedere ca vor fi respectate celelalte prevederi ale legislației in vigore referitoarea la: studiul de insorire, servitutea de vedere, neafectarea structurii construcțiilor vecine, regimul de inaltime, POT, CUT...etc.</p> <p>2.Pentru zone funcționale ZLi1 si ZLi2 propun corelarea POTmax.=30%-40% si Hmax=3niveluri supraterane cu CUTmax.=1,2 ; Prin PUZ RELIMINAR, pentru Hmax=3 niveluri supraterane: -pentru zona funcționala ZLH: POTmax.=30%-40% Hmax=3 niveluri supraterane CUT= 0,65 (corespunzător doar pentru 2 niveluri supraterane) -pentru zona funcționala ZLi2: POTmax=30%-40% Hmax-3 niveluri supraterane CUT= 0,7 (corespunzător doar pentru 2 niveluri supraterane)</p> <p>3.In cazul ambelor zone funcționale ZLÎ1 + ZLi2 din Regulament PUZ PRELIMINAR, la ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR , ar trebui reglementate la fel, avand in vedere ca in ambele cazuri, tesutul urban este similar constituit.</p> <p>4.La zona funcționala ZLi1, la ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR a fost omisa reglementarea in cazul vecinului retras intre 0,90m-2,00m fata de</p>	<ul style="list-style-type: none">• țesutul aferent ZLi 1 reprezintă vechea vatră a satului fiind alcătuit în mare parte din parcele de tip agricol, alungite cu deschideri mici, și edificat într-o proporție mai mare cu construcții vechi, de tip rural, amplasate la distanțe foarte mici față de limitele proprietăților;• Țesutul aferent ZLi2 prezintă în mare parte zone parcelate, needificate, a căror parcelare este una diferită, dispunând de deschideri mai ample, de parcele caracteristice mediului urban.
--	---	---



<p>181590/ 12.08.2025 (identica cu nr.184077/ 18.08.2025) formulată de 3D American Style Development SRL</p>	<p>limita laterala de proprietate</p> <p>Societatea este titularul dreptului de proprietate asupra imobilului teren în suprafață de 255.946 mp, situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Palazu Mare III, acesta fiind dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2538 din 27 iulie 2010, prezinta observații privind PUZ, astfel:</p> <p>-La data de 21 septembrie 2020 Consiliul Local Constanța a aprobat Hotărârea nr. 347, necontestată și ale cărei efecte juridice se produc și la data prezentei și sunt opozabile autorității publice și elaboratorului, prin care s-a aprobat protocolul de colaborare dintre municipiul Constanța și societatea 3D prin care s-a stabilit colaborarea dintre unitatea administrativ-teritorială și investitor pentru realizarea drumurilor publice reglementate prin PUZ Palazu Mare.</p> <p>PUZ Palazu Mare reglementa întreg teritoriul situat de o parte și alta a bulevardului Tomis, iar nicidecum numai cel vizat de proiectul astăzi aflat în consultare. O atare situație conduce negreșit la o abordare scindată nejustificat a unui teritoriu relevant al Municipiului Constanța;</p> <p>Proiectul supus consultării publice face trimitere, potrivit elaboratorului, la un PUZ anulat, dar pe care îl actualizează, precum și la PUG Constanța, fără însă a identifica ca atare documentația de urbanism general aplicabilă municipiului Constanța, respectiv Hotărârea Consiliului Local de aprobare a unui PUG ca atare, ca documentație definitivă și completă, spre a putea face veridice trimiterile la funcțiunile urbanistice anterioare. Este, deci, imperativ ca, în raport de Legea nr. 350/2001, să se indice exact și asumat acest aspect spre a se putea verifica în concret concordanța reglementărilor și respectarea actelor normative incidente, inclusiv din perspectiva spațiilor verzi;</p> <p>Proiectul supus consultării publice nu dispune o radiografie și o evidență a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documentațiilor de urbanism tip PUZ și PUD anterior aprobate, aflate 	<p>R 198198/03.09.2025</p> <p>Anularea PUZ Palazu Mare de către Curtea de Apel Constanța nu poate avea efecte asupra procesului de elaborare a prezentei documentații care este o documentație urbanistică distinctă, elaborată pentru reglementarea teritoriului stabilit prin caietul de sarcini Palazu Mare, pe baza documentației de urbanism plan urbanistic general, independent de documentațiile anterioare, integrând efectele acestora - expirate, anulate, în vigoare și aducând la zi ansamblul de norme pe baza legislației existente - Legea 350/2001 cu modificări și completări, Legea 24/2007, Politica Urbană a României, printre altele. Anularea PUZ - ului anterior nu afectează obiectul, metodologia sau legalitatea prezentului PUZ, care se bazează pe analize actuale ale terenului, cadastrului și reglementărilor urbanistice în vigoare. În consecință, consultările publice și fazele de elaborare planificate pentru prezentul PUZ sunt relevante și oportun desfășurate, nefiind necesară amânarea lor până la motivarea sentinței privind documentația anterioară. Titulatura de Actualizare PUZ Palazu Mare provine din documentația de atribuire inițiată de administrația publică, la momentul în care documentația PUZ Palazu Mare aprobată prin HCL 121/2011 era în vigoare. Aceasta a produs efecte în perioada 2011-2025, iar actualul PUZ integrează și corectează situația din teren ca urmare a edificării în baza vechiului PUZ.</p> <ul style="list-style-type: none"> - În ceea ce privește delimitarea teritorială, respectiv includerea doar a zonei situate la nord de Bulevardul Tomis, precizăm că aceasta a fost o opțiune asumată în tema de proiectare, stabilită de inițiatorul PUZ, în corelare cu prioritățile de dezvoltare și cu solicitările exprimate pentru această parte a localității. Documentația reglementează doar teritoriul localizat la nord de bulevardul Tomis, conform caietului de sarcini, însă a fost luat în calcul și fontul sudic, în ceea ce privește analiza situației existente din perspectiva calculului necesarului de dotări, a gradului de accesibilitate, regimul de înălțime și categoriile funcționale dar și fluxurile auto generate de dezvoltările existente și previzionate. - Conform planșei de încadrare în documentații și a Memoriului ce însoțesc prezenta documentație, sunt descrise reglementările care s-au succedat în ultimii 25 de ani cu indicarea reglementărilor actuale conform PUG în vigoare. Prezentul PUZ corectează prevederile din PUZ Palazu Mare 2011, parte din ele fiind necorelate cu legislația în vigoare și insuficient detaliate pentru a putea gestiona în mod responsabil teritoriul și respectă prevederile cadru ale PUG în vigoare. - Proiectul include studiul de fundamentare II.3.4 - Studiu asupra evoluției teritoriului din punct de vedere arhitectural-urbanistic, ce include analiza
--	--	---



	<p>în vigoare la data elaborării; - Autorizațiilor de construire emise și a certificatelor de urbanism în scopul construirii emise în arealul reglementat de documentația aflată în consultare, aflate în vigoare la data publicării spre consultare.</p> <p>Proiectul supus consultării publice instituie întregi areale de spații verzi pe terenuri proprietate privată, înscrise în cartea funciară în categoria curți- construcții, aflate în intravilan, cu încălcarea gravă a dreptului de proprietate privată și a prevederilor Legii nr. 24/2007, în lipsa unei analize fundamentate, a unei justificări, a unor studii de impact financiar, economic și social, de fezabilitate și a oricăror consultări efective cu titularii respectivelor proprietăți. Atragem atenția în acest context, strict preliminar, cu privire la principiile imperative privind finanțele publice locale și cheltuirea fondurilor publice în condiții de economicitate și eficiență.</p> <p>Proiectul supus consultării publice instituie o serie de alte limitări drastice ale condițiilor de constructibilitate fără o justificare concretă și obiectivă, în multe cazuri indicatorii urbanistici teoretic propuși devenind iluzorii prin raportare la celelalte condiții impuse;</p> <p>Proiectul supus consultării publice stabilește excesiv și nelegal, deplin impredictibil, că în vederea obținerii autorizației de construire, în zonele needificate, supuse viabilizării, nu se vor emite autorizații de construire până la momentul finalizării procedurilor aferente transferului în domeniul public în conformitate cu planșa PL 4- regim juridic, inexistentă. În orice caz, această situație nu stabilește un plan de acțiune al procedurii de expropriere, nici fondurile afectate, impactul social și economic, resursa de fonduri publice alocate, etc.</p> <p>Proiectul supus consultării publice instituie o zonă needificată B și în concret needificabilă, situație absurdă și care anihilează însuși dreptul de proprietate al societății 3D cu consecințe prejudiciabile care trebuie asumate de elaborator și de</p>	<p>documentațiilor aprobate de-a lungul anilor, până la momentul elaborării PUZ, predat beneficiarului odată cu închiderea ETAPEI II - Studii de fundamentare. Totodată, ETAPA III- PUZ Preliminar conține planșa PL III.0 - Încadrare, la nivelul căreia se regăsesc documentațiile aprobate în cadrul zonei de studiu. Drept urmare, considerăm că proiectul dispune de o radiografie și o evidență a documentațiilor de tip PUZ și PUD aprobate anterior. Totodată, au fost consultate autorizațiile de construire emise, însă trebuie menționat faptul că PUZ-ul nu are efecte asupra Autorizațiilor de Construire emise în baza certificatelor de urbanism eliberate până la aprobarea prezentului PUZ și asupra procesului de edificare demarat.</p> <ul style="list-style-type: none">- Având în vedere faptul că prezenta documentație se corelează cu PUG Municipiul Constanta ca urmare a anulării PUZ Palazu Mare, reglementările aferente terenurilor menționate încadrate conform PUG în ZRV4-Culoare de protecție/ZRB - subzona pentru case de vacanță pensiuni au în vedere conservarea spațiilor verzi de protecție în proximitatea lacului Siutghiol, sit Natura 2000. În plus, terenurile menționate pot fi valorificate financiar, fiind incluse în noul PUZ în UTR ZDag Zona dotărilor pentru agreement sau ZULi3- Zonă locuire individuală.- Planșa PL4- regim juridic a fost predată către beneficiar, drept urmare, toate documentele livrate și recepționate calitativ până în prezent pot fi obținute de la Beneficiar, Municipiul Constanta, ca rezultate ale contractului.- PUZ-ul stabilește reglementări clar definite privind condițiile de constructibilitate în vederea organizării și bunei funcționări în teritoriu, fără a lăsa loc de interpretare sau de derogare.- Instituirea unor zone non aedificandi până la dezvoltarea unor proiecte de infrastructură majoră are la bază modelarea de trafic ce relevă faptul că infrastructura existentă nu poate suporta în forma sa actuală fluxurile rutiere suplimentare ce ar fi generate de dezvoltarea zonelor needificate. Conform lege 350/2001, interdicția de construire (non aedificandi) reprezintă o regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă. Astfel, elaboratorul consideră definirea unor zone cu interdicții de construire temporare pretabile pentru zonele nedezvoltate din Palazu Mare pentru a preveni suprasolicitarea arterelor principale existente, care deja funcționează la un nivel ridicat de încărcare, și de a evita agravarea congestiei rutiere în arealul studiat. În lipsa unei astfel de corelări, s-ar genera disfuncționalități majore privind accesibilitatea, mobilitatea urbană și
--	--	---



	<p>autoritatea locală executivă și deliberativă, acestea urmând a fi ținute și personal prin reprezentanții săi la repararea acestui prejudiciu;</p> <p>Caracterul needificabil al zonei B este limpede în condițiile condiționării oricărei intervenții de 4 proiecte majore de infrastructură:</p> <ul style="list-style-type: none"> - în lipsa unui plan de acțiune, - în lipsa unei asumări și aprobări anterioare de către autoritățile și actorii implicați, - în lipsa unui studiu de fezabilitate și a unui studiu de impact necesare proiectelor publice, - în lipsa asigurării finanțării publice destinate acestor proiecte, <p>-Față de care nu poate exista niciun control și niciun fel de predictibilitate.</p> <p>Proiectul supus consultării publice trimite la respectarea regulii 26 mp spații verzi raportat la nr. de locuitori, fără nicio bază ori justificare documentară și reală;</p> <p>Proiectul supus consultării publice încalcă grav prevederile Legii nr. 24/2007 schimbând nelegal destinația unor întregi astfel de areale;</p> <p>Proiectul supus consultării publice impune efectuarea diagnostic arheologic pentru parcele mai mari de 1000 mp care se află în afara zonelor de protecție ale siturilor arheologice, fără vreo justificare;</p>	<p>calitatea vieții locuitorilor, afectând inclusiv siguranța și eficiența deplasărilor în teritoriu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conform prevederilor documentelor strategice la nivel european, există necesitatea asigurării unei suprafețe extinse pentru spațiile verzi, în vederea creșterii calității condițiilor de trai. Suprafața recomandată de Uniunea Europeană este la momentul actual de 26 mp/cap de locuitor și chiar 50 mp/cap de locuitor conform OMS. -Prevederea referitoare la obligativitatea realizării unui diagnostic arheologic pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1000 mp, chiar dacă acestea nu sunt incluse în zonele de protecție ale siturilor arheologice cunoscute, are rolul de a preveni distrugerea accidentală a eventualelor vestigii arheologice nedocumentate până în prezent. Având în vedere faptul că peste 50% din teritoriu prezintă situri arheologice, am considerat faptul că parcelele mari implică, în general, lucrări de fundare profunde și extinse (ex: decopertări, excavații mecanizate), iar riscul de afectare a unui sit arheologic necunoscut este semnificativ mai ridicat.
<p>181435/ 12.08.2025 formulata de Petru Silviu</p>	<p>Proprietar al imobilului din Palazu Mare, strada George Toparceanu nr.15, precizează următoarele:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Refacerea studiului PUZ preliminar, deoarece cel prezentat nu respecta realitatea din teren. 2. Constructia blocurilor, sa fie strict interzisa in cartierul Palazu Mare, cartierul este destinat exclusiv caselor. 3. Datorita blocurilor, sistemul de canalizare este suprasolicitat,iar presiunea la apa este mult mai scazuta.La fel seintampla si cu sistemul electric. Intreg sistemul a fost proiectat doar pentru case. 4.Majoritatea locatarilor de la 	<p>R198179/03.09.2025</p> <p>Documentația de urbanism prezentată în etapa de consultare publică – faza propunerii preliminare – este una “de lucru” și are la bază analiza situației existente pe multiple paliere, precum și propuneri tehnice menite să corecteze disfuncționalități, să elimine neconformități și să îmbunătățească atât calitatea locuirii, cât și mediul urban, în conformitate cu legislația și standardele actuale în domeniu, însă planșa de reglementări ilustrează situația viitoare propusă, acesta fiind cadrul normativ de elaborare PUZ. Procesul de consultare publică presupune preluarea observațiilor și recomandărilor formulate de locuitorii zonei și de alți actori urbani, precum și a contribuțiilor specialiștilor din domenii conexe – echipare edilitară, trafic, geotehnică, patrimoniu istoric, arhitectură etc. – cu scopul adaptării propunerilor de reglementare la nevoile reale ale comunității, respectând în același timp cadrul legal. În urma</p>



	<p>blocuri isi parcheaza masinile pe carosabil, accesul devenind dificil pe strazile inguste atat pentru riverani cat si in caz de urgenta (ambulanta, pompieri).</p> <p>5. Creerea de noi parcuri, promenada pe marginea lacului cu pista de bicicleta, loc de joaca pentru copii si zone de recreere.</p> <p>6. Instalarea limitatoarelor de viteza pe strazile unde se afla gradinite, scolii (un exemplu bun este chiar pe strada George Toparceanu, cererea pentru instalarea limitatorului de viteza mi-a fost respinsa, cu toate ca pe strada se afla gradinita Petre Ispirescu si foarte multi soferi circula cu viteza mare si nu respecta sensul unic).</p>	<p>consultării desfășurate conform HCL nr. 322/2016 privind informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, documentația va fi actualizată, iar forma revizuită va fi adusă la cunoștința publicului</p> <p>- În ceea ce privește construirea de blocuri între case, documentația a urmărit să separe zonele de locuințe colective de cele individuale și interzicerea construirii blocurilor între case. Acest lucru poate fi consultat în piesele scrise ale proiectului. Conform regulamentului aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, sunt propuse patru zone funcționale dedicate locuințelor individuale:</p> <ol style="list-style-type: none">1. ZLi1 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zona centrală a localității Palazu Mare (vechea vatră). În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 20, la capitolul utilizărilor interzise;2. ZLi2 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zonele constituite exterioare zonei centrale. În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 44, la capitolul utilizărilor interzise;3. ZULi3 (ZF11) - Zona locuințelor individuale situate în zonele de extindere a așezării Palazu Mare. În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 61, la capitolul utilizărilor interzise;4. ZLi4 - Zona locuințelor de vacanță și a turismului balnear situate în zona malului Lacului Siutghiol. În cadrul acestei zone funcționale este menționat în Regulamentul Local de Urbanism la pg. 61, la capitolul utilizărilor interzise; <p>- Deficiențele zonei precum cele menționate (capacitatea rețelelor de utilități sau capacitatea străzilor) sunt aspecte care sunt tratate prin documentații precum cea de față, prin caracterul programatic și strategic al acestora. În baza propunerilor PUZ atât administrația locală, cât și operatorii de utilități, pot programa investiții care să fie corelate cu necesarul planificat pentru viitor al zonei. Atâta timp cât nu există reglementări previzibile sau nu sunt respectate reglementările prevăzute pentru o zonă, fiind posibile derogări constante față de acestea, orice investiție publică va putea doar să răspundă, uneori doar parțial, deficiențelor, fără a putea asigura o rezervă pentru noi dezvoltări. Respectarea noilor reglementări revine administrației publice, prin emiterea autorizațiilor în conformitate cu documentațiile aprobate și prin controlul execuției pe teren. Introducerea unor reglementări clare și condiționări precise în PUZ creează premise limitării abaterilor și sprijină o dezvoltare urbană coerentă.</p>
--	---	--



		<p>- În ceea ce privește solicitarea cu privire la realizarea zonelor verzi, locuri de joacă și piste de biciclete pentru locuitori, documentația elaborată propune zone în care se vor desfășura astfel de activități. Propunerile au ținut cont de aceste deficiențe majore ale cartierului. Detalierea modului în care documentația PUZ valorifică potențialul existent al cadrului natural și propunerile privind spațiile de recreere pot fi consultate în cadrul Memoriului Justificativ Plan Urbanistic Zonal- Volumul I - Propuneri preliminare, capitolul III Propuneri privind dezvoltarea urbanistică - II.3 Valorificarea cadrului natural (p.102). La nivelul reglementărilor se propun trei zone dedicate spațiilor verzi publice de loisir:</p> <p>- ZVa - Zona spațiilor verzi amenajate - parcuri și grădini publice Prin ZVa - Zona spațiilor verzi amenajate - parcuri și grădini publice se propun parcuri și aliniamente verzi generoase, dispersate echilibrat în teritoriu astfel încât să deservească toți locuitorii.</p> <p>- Spațiu verde de protecție (ZVp, ZVa-ml) Prin ZVa-ml - Spațiu verde de protecție se urmărește atât protejarea, cât și accesibilizarea malului de lac. Aceste zone verzi se regăsesc, conform Planșei III 2.2 Reglementări Urbanistice, atât de-a lungul malului sud-estic cât și nord-vestic.</p> <p>- Zone de agrement (ZDag) Nu în ultimul rând, zonele încadrate în Zdag - Zone de agrement sunt amplasate în proximitatea malului de lac. Aceste zone funcționale pot fi identificate pe Planșa III 2.2 Reglementări Urbanistice.</p> <p>- Soluțiile pentru calmarea traficului și creșterea siguranței rutiere pot fi doar parțial prevăzute printr-o documentație urbanistică și mai mult prin documentații de detaliu (DTAC, SF-DALI). Pentru varianta revizuită a documentației urbanistice va fi luată în considerare introducerea unor mențiuni în Regulamentul local de urbanism ca pe zonele de circulație publică situate în dreptul dotărilor socio-educative să fie prevăzute soluții de calmare a traficului precum treceri de pietoni la nivel cu pietonalul, îngustarea locală a carosabilului sau circulație alternativă pe câte un sens, instalarea unor garduri la limita trotuarului pentru siguranța copiilor etc., în funcție de situația din teren.</p>
181850/ 13.08.2025 formulata de Borcila Cristian	Locuitor și proprietar în cartierul Palazu Mare, strada Salviei, nr. 2, prezintă următoarele observații privind Planul Urbanistic Zonal - Actualizare PUZ Palazu Mare: PUZ-ul are ca referință situația existentă din teren, în momentul actual. Însă, în vecinătatea noastră, strada Salviei nr.2,	R 198342/03.09.2025 Planșa de reglementări prezintă situația propusă, drept urmare gabaritul, străzilor este cel propus nu cel existent. - Reglementarea a fost realizată în baza situației existente în teren la momentul elaborării acesteia. Având în vedere existența unui proces pe rol în ceea ce privește autorizația de construire a imobilului pe care l-ați menționat, am optat pentru reglementarea potrivită în situația de față pentru



	<p>marcată ZLi2, apare zona ZM1 deși acolo se construiește P+7.</p> <p>Drumurile care apar deja marcate (de la care ați pornit planul) sunt cotate eronat: strada Salviei are lățime de 4 m și o singură bandă auto, fără trotuare! În Plan, strada Salviei apare cu două sensuri auto, deci o lățime de minim 8metri. Mai apare o stradă între proprietatea noastră și construcția firmei Cambela, stradă care nu există și nu va putea vreodată exista, decât dacă se dărâmă blocul sau se ia abuziv din curtea noastră. Deasemenea constat că planul, este utopic din moment ce în zona marcată ZM1, se construiește P+7, iar strada proiectată, F.N.23 poate fi realizată doar prin dărâmarea blocului, iar Strada Salviei poate fi lărgită la două benzi prin dărâmarea aceluiași bloc pe altă latură și ocuparea abuzivă a curții noastre!</p> <p>Se solicită următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eliminarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 destinate construcțiilor colective (blocuri) cu regim de înălțime P+8, P+10 și P+11, care contravin specificului tradițional de locuire al cartierului Palazu Mare și afectează direct proprietățile existente. - Publicarea și delimitarea clară a spațiilor verzi exclusiv publice, excluzând din calcule zonele private, malurile lacului și spațiile interioare ale dezvoltărilor imobiliare. - Clarificarea dimensiunii reale a lărgirilor propuse pentru străzile secundare, în special acolo unde lățimea propusă este similară cu artera principală Aurel Vlaicu, ceea ce ridică suspiciuni privind transformarea acestora în bulevarde colectoare. - Organizarea unei noi dezbateri publice cu prezentarea modificărilor concrete aduse PUZ-ului în urma consultării actuale. - Introducerea în documentație a unor garanții clare că regimul de înălțime nu va putea 	<p>dezvoltarea zonei. Cu alte cuvinte, în cazul anulării autorizației respective, o nouă autorizație nu va putea fi emisă după aprobarea PUZ, decât cu respectarea regulamentului propus de PUZ, care este just în raport cu vecinătățile.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Referitor la preocuparea dumneavoastră privind lărgirea străzii din vecinătatea proprietății, dorim să precizăm că PUZ-ul are rolul de a propune o viziune coerentă și sustenabilă pentru dezvoltarea viitoare a zonei, stabilind cadrul urbanistic necesar pentru eventuale investiții și intervenții ale autorităților publice. Stabilirea unui profil stradal adecvat — în cazul de față, lărgirea străzii — se bazează pe necesitatea de a asigura accesibilitate, circulație în condiții de siguranță și infrastructură funcțională pentru toți locuitorii zonei. Această prevedere NU implică în mod automat realizarea imediată a străzii în forma propusă și, în niciun caz, nu conduce la afectarea directă sau imediată a proprietății. Orice lucrare de acest tip ar necesita parcurgerea unei proceduri legale de expropriere, inițiată de autoritatea locală, cu respectarea drepturilor proprietarilor și doar în baza unei decizii administrative explicite și justificate. - Delimitarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 a fost realizată astfel încât țesutul de locuințe individuale să nu fie afectat. Reglementările aferente acestor zone prevăd un regim maxim admis raportat la vecinătăți, în vederea asigurării coexistenței între construcțiile nou edificate și cele deja existente. Astfel, necesitatea acestor zone se justifică astfel: <ul style="list-style-type: none"> • Zona ZM3 a fost reglementată exclusiv în zona adiacentă Bulevardului Tomis, cu scopul de a crea un front construit coerent și susținut, în acord cu caracterul arterei — una de importanță municipiului, care necesită o prezență urbană mai accentuată. Introducerea unui regim de înălțime mai mare în această zonă are o dublă justificare: pe de o parte, contribuie la întărirea imaginii de bulevard urban și la consolidarea unei structuri urbane echilibrate; pe de altă parte, aceste clădiri cu regim colectiv și înălțime superioară joacă un rol funcțional important, acționând ca o barieră fonică și vizuală între traficul intens al bulevardului și zona rezidențială de locuințe individuale din interiorul cartierului, protejând astfel caracterul liniștit și specific al acestuia. În vederea asigurării coexistenței cu fronturile vecine, regimul de înălțime reglementat prevede un maxim admis raportat la distanța dintre fronturi pentru zonele unde vecinătățile sunt deja edificate, după cum urmează: <p>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</p> <p>Înălțimea maximă admisă va fi după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pe tronsonul de bulevardul Tomis dintre strada Barbu Catargi și strada F.N.52 și pe tronsonul dintre strada F.N.39 și Prelungirea străzii
--	--	--



	<p>fi modificat ulterior fără o nouă consultare publică.</p> <p>- Asigurarea prin reglementări urbanistice clare că infrastructura actuală (apă, canalizare, electricitate, trafic rutier) poate susține eventualele dezvoltări propuse, înainte de aprobarea oricărei construcții noi.</p>	<p>Sentinelei se va admite un regim maxim de înălțime de P+11, echivalentul a 43 de metri.</p> <ul style="list-style-type: none">Pe tronsonul de bulevardul Tomis dintre strada Henry Coandă și strada Salviei se va admite un regim maxim de înălțime de P+8, echivalentul a 32 de metri. <p>Se va urmări respectarea unei înălțimi maxime a fațadei echivalentă cu distanța de la planul fațadei și până la edificabilul de pe frontul opus. În cazul învecinării cu o zonă destinată locuințelor individuale, înălțimea primului front neretras al fațadei orientat către aceasta va fi maxim P+4 (20 metri) indiferent de retragerea față de limita de proprietate a construcției propuse. Deasupra regimului maxim P+4 se vor putea realiza etaje retrase până la înălțimea maximă P+8 (35 metri). Retragera fațadelor deasupra regimului P+4 se va realiza cu o distanță cel puțin egală cu diferența de înălțime dintre planul fațadei neretrase și înălțimea etajului retras.</p> <ul style="list-style-type: none">Zona ZM4 și ZULc sunt situate la periferia cartierului, fiind supuse unei interdicții de temporare de construire până la implementarea proiectelor de infrastructură majoră reprezentate de DC89, Strada Madrid și pasaj Aurel Vlaicu. Reglementările aferente acestor zone asigură lipsa unui impact negativ asupra calității locuirii pentru imobilele deja edificate și totodată are în vedere prevederile PUG, document ce a stat la baza elaborării prezentei documentații conform legislației în vigoare. <p>Totodată, menționăm faptul că aceste zone au fost gândite în vederea asigurării unei componente de sustenabilitate economică dar și viabilitate pentru dezvoltarea infrastructurii locale și a unor echipamente publice.</p> <p>- Prin prezentul PUZ se propune păstrarea malului de lac reglementat ca zona verde, ori de cât ori, caracterul funcțional o permite (cu excepția zonei controlate de Ministerul Apărării Naționale), fiind propuse spații verzi cu acces public nelimitat pe cca. 80-90% din lungimea malului de lac studiat prin prezenta documentație, care se regăsește în planșa de reglementări spre verificare. Traseele publice continue vor avea un design urban stabilit în urma realizării unui studiu de fezabilitate ce implică elaborarea unei propuneri concrete de amenajare a malului de lac studiind în detaliu atât componenta tehnică a realizării cât și componenta economică a implementării, PUZ-ul fiind etapa premergătoare, ce asigură posibilitatea dezvoltării.</p> <p>- Bilanțul spațiilor verzi a fost publicat pe categorii de spații verzi, astfel pot fi consultate suprafețele aferente fiecărei tipologii de spațiu verde inclusiv spații verzi aferente malului de lac, spații verzi aferente dezvoltărilor etc.:</p>
--	---	---



BILANȚ PROPUȘ PUIZ SPAȚII VERZI				
Tipologie spațiu verde	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Suprafață din totalul zonei de studiu	
Spații verzi- parcuri, gradini publice (ZVa)	95132	9,51	2,4%	
Spațiu verde de protecție (ZVp,ZVa-ml)	194848	19,48	4,8%	
Zone de agrement (ZDag)	80761	8,08	2,0%	
Spații verzi circulațiilor (ZRV4)	65723	6,57	1,6%	
Zonă verde cu funcțiuni de gospodărie comunală (ZVaG)	15723	1,57	0,4%	
TOTAL SPAȚII VERZI ȘI DE AGREMENT REGLEMENTATE	452187	45,2	11,2%	
Tipologie spațiu verde	Procent minim de spațiu verde reglementat	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Suprafață din totalul zonei de studiu

BILANȚ PROPUȘ PUIZ SPAȚII VERZI				
TOTAL SPAȚII VERZI ZONA DE STUDIU			77,7	19,3%
	163645,4			0,0%

- Clarificările privind dimensiunile reale ale străzilor pot fi consultate în planșa PL5-Circulații unde acestea sunt specificate pe plan cu cote. Ca urmare a solicitărilor din etapa de consultare publică, au fost propuse micșorări de gabarite pentru afectarea minimală a suprafețelor proprietăți private deja edificate, acolo unde acest lucru a fost posibil. Precizăm că decizia și soluția finală privind organizarea circulațiilor va fi luată prin avizul Inspectoratului Județean de Poliția - Serviciul Siguranță Rutieră și a Comisiei de Circulație.

- Documentația de urbanism prezentată în etapa de consultare publică – faza propuneri preliminare – este una "de lucru" și are la bază analiza situației existente pe multiple paliere, precum și propuneri tehnice menite să corecteze disfuncționalități, să elimine neconformități și să îmbunătățească atât calitatea locuirii, cât și mediul urban, în conformitate cu legislația și standardele actuale în domeniu. Procesul de consultare publică presupune preluarea observațiilor și recomandărilor formulate de locuitorii zonei și de alți actori urbani, precum și a contribuțiilor specialiștilor din domenii conexe – echipare edilitară, trafic, geotehnică, patrimoniu istoric, arhitectură etc. – cu scopul adaptării propunerilor de reglementare la nevoile reale ale comunității, respectând în același timp cadrul legal. În urma consultării desfășurate conform HCL nr. 322/2016 privind informarea și consultarea publicului în



		<p>elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, documentația va fi actualizată, iar forma revizuită va fi adusă la cunoștința publicului.</p> <p>- Regimul de înălțime propus prin PUZ nu poate fi garantat ca definitiv de către inițiator în urma consultării publice, întrucât documentația urbanistică trebuie ulterior supusă procesului de avizare instituțională. În această etapă, fiecare instituție avizatoare are dreptul legal de a solicita modificări, inclusiv asupra regimului de înălțime, în funcție de competențele și criteriile specifice pe care le gestionează. Astfel, reglementările propuse pot suferi ajustări până la forma finală aprobată prin hotărâre de consiliu local, asupra formei finale a reglementării existând mecanismul consultării publice în etapa de transparență decizională.</p> <p>PUZ-ul asigură constrângerea dezvoltării raportat la echiparea tehnico edilitară astfel:</p> <p>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea sau mărirea capacității acestora anterior realizării de noi construcții.</p>
180103/ 11.08.2025 (identica cu S5023/ 11.08.2025) formulata de Raileanu Adrian	<p>Locuitor și proprietar în zona Palazu Mare, formulează următoarele observații și contestații privind Planul Urbanistic Zonal – actualizare PUZ Palazu Mare</p> <ol style="list-style-type: none">1. Eliminarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 destinate construcțiilor colective (blocuri) cu regim de înălțime P+8, P+10 și P+11, care contravin specificului tradițional de locuire al cartierului Palazu Mare și afectează direct proprietățile existente.2. Introducerea explicită în PUZ a traseelor publice continue și accesibile pe întreaga lungime a malului lacului Siutghiol, cu garantarea legală a accesului liber și gratuit.3. Publicarea și delimitarea clară a spațiilor verzi exclusiv publice, excluzând din calcule zonele private, malurile lacului și spațiile interioare ale dezvoltărilor imobiliare.4. Publicarea exacta a listei străzilor	<p>R198133/03.09.2025</p> <p>Delimitarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 a fost realizată astfel încât țesutul de locuințe individuale să nu fie afectat. Reglementările aferente acestor zone prevăd un regim maxim admis raportat la vecinătăți, în vederea asigurării coexistenței între construcțiile nou edificate și cele deja existente. Astfel, necesitatea acestor zone se justifică astfel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zona ZM3 a fost reglementată exclusiv în zona adiacentă Bulevardului Tomis, cu scopul de a crea un front construit coerent și susținut, în acord cu caracterul arterei – una de importanță municipiului, care necesită o prezență urbană mai accentuată. Introducerea unui regim de înălțime mai mare în această zonă are o dublă justificare: pe de o parte, contribuie la întărirea imaginii de bulevard urban și la consolidarea unei structuri urbane echilibrate; pe de altă parte, aceste clădiri cu regim colectiv și înălțime superioară joacă un rol funcțional important, acționând ca o barieră fonică și vizuală între traficul intens al bulevardului și zona rezidențială de locuințe individuale din interiorul cartierului, protejând astfel caracterul liniștit și specific al acestuia. În vederea asigurării coexistenței cu fronturile vecine, regimul de înălțime reglementat prevede un maxim admis raportat la distanța dintre fronturi pentru zonele unde vecinătățile sunt deja edificate, după cum



	<p>propuse pentru lărgire, indicând proprietățile private și clădirile afectate, inclusiv situația imobilelor de pe strada Henry Coandă.</p> <p>5. Clarificarea dimensiunii reale a lărgirilor propuse pentru străzile secundare, în special acolo unde lățimea propusă este similar cu artera principală Aurel Vlaicu, ceea ce ridică suspiciuni privind transformarea acestora în bulevarde colectoare.</p> <p>6. Clarificarea marcajului de pe planșă pentru zona Străzii Dumbrăveni, unde proprietățile apar incluse în culoarul drumului public propus – solicit precizarea dacă este vorba despre expropriere totală.</p> <p>7. Eliminarea formulărilor vagi de tip 'justificare socio-economică', care pot fi folosite abuziv pentru exproprieri mascate.</p> <p>8. Organizarea unei noi dezbateri publice cu prezentarea modificărilor concrete aduse PUZ-ului în urmaconsultării actuale.</p> <p>9. Introducerea în documentație a unor garanții clare că regimul de înălțime nu va putea fi modificat ulterior fără o nouă consultare publică.</p> <p>10. Asigurarea prin reglementări urbanistice clare că infrastructura actuală (apă, canalizare, electricitate, trafic rutier) poate susține eventualele dezvoltări propuse, înainte de aprobarea oricărei construcții noi.</p>	<p>urmează:</p> <p>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</p> <p>Înălțimea maximă admisă va fi după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none">• Pe tronsonul de bulevardul Tomis dintre strada Barbu Catargi și strada F.N.52 și pe tronsonul dintre strada F.N.39 și Prelungirea străzii Sentinelei se va admite un regim maxim de înălțime de P+11, echivalentul a 43 de metri.• Pe tronsonul de bulevardul Tomis dintre strada Henry Coandă și strada Salviei se va admite un regim maxim de înălțime de P+8, echivalentul a 32 de metri. <p>Se va urmări respectarea unei înălțimi maxime a fațadei echivalentă cu distanța de la planul fațadei și până la edificabilul de pe frontul opus. În cazul învecinării cu o zonă destinată locuințelor individuale, înălțimea primului front neretras al fațadei orientat către aceasta va fi maxim P+4 (20 metri) indiferent de retragerea față de limita de proprietate a construcției propuse. Deasupra regimului maxim P+4 se vor putea realiza etaje retrase până la înălțimea maximă P+8 (35 metri). Retragerea fațadelor deasupra regimului P+4 se va realiza cu o distanță cel puțin egală cu diferența de înălțime dintre planul fațadei neretrase și înălțimea etajului retras.</p> <ul style="list-style-type: none">• Zona ZM4 și ZULc sunt situate la periferia cartierului, fiind supuse unei interdicții de temporare de construire până la implementarea proiectelor de infrastructură majoră reprezentate de DC89, Strada Madrid și pasaj Aurel Vlaicu. Reglementările aferente acestor zone asigură lipsa unui impact negativ asupra calității locuirii pentru imobilele deja edificate și este totodată are în vedere prevederile PUG, document ce a stat la baza elaborării prezentei documentații conform legislației în vigoare. Totodată, menționăm faptul că aceste zone au fost gândite în vederea asigurării unei componente de sustenabilitate economică dar și viabilitate pentru dezvoltarea infrastructurii locale și a unor echipamente publice. <p>- Prin prezentul PUZ se propune păstrarea malului de lac reglementat ca zona verde, ori de cât ori, caracterul funcțional o permite (cu excepția zonei controlate de Ministerul Apărării Naționale), fiind propuse spații verzi cu acces public nelimitat pe cca. 80-90% din lungimea malului de lac studiat prin prezenta documentație, care se regăsește în planșa de reglementări spre verificare. Traseele publice continue vor avea un design urban stabilit în urma realizării unui studiu de fezabilitate ce implică elaborarea unei propuneri concrete de amenajare a malului de lac studiind în detaliu atât componenta tehnică a realizării cât și componenta economică a implementării, PUZ-ul fiind etapa premergătoare, ce asigură posibilitatea dezvoltării.</p> <p>- Bilanțul spațiilor verzi a fost publicat pe categorii de spații verzi, astfel pot fi consultate suprafețele aferente fiecărei tipologii de spațiu verde inclusiv</p>
--	---	---



		BILANȚ PROPUȘ PUIZ SPAȚII VERZI			
Tipologie spațiu verde	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Suprafață din totalul zonei de studiu		
Spații verzi- parcuri, grădini publice (ZVa)	95132	9,51	2,4%		
Spațiu verde de protecție (ZVp,ZVa-m)	194848	19,48	4,8%		
Zone de agrement (ZDag)	80761	8,08	2,0%		
Spații verzi circulațiilor (ZRV4)	65723	6,57	1,6%		
Zonă verde cu funcțiuni de gospodărie comunală (ZVaG)	15723	1,57	0,4%		
TOTAL SPAȚII VERZI ȘI DE AGREMENT REGLEMENTATE	452187	45,2	11,2%		
Tipologie spațiu verde	Procent minim de spațiu verde reglementat	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Suprafață din totalul zonei de studiu	
Spații verzi cu acces public aferente locuințelor colective (ZLc1, ZULc1, ZULc2)	30%	48666	4,87	1,2%	
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de instituții și servicii (ZIS1, ZIS2, ZIS3)	40%	49427,6	4,94	1,2%	
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de cazări (ZRB3)	30%	7882,5	0,79	0,2%	
Spații verzi cu acces public aferente zonelor mixte (ZM1, ZM2, ZM3, ZM4)	30%	65551,8	6,56	1,6%	
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de educație (ZE1)	20%	5054,6	0,51	0,1%	
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de educație și cercetare (ZE2)	30%	16408,8	1,64	0,4%	
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de sănătate (ZE3)	20%	15925,4	1,59	0,4%	
Spații verzi cu acces public aferente zonelor cultelor (ZF)	40%	2162	0,22	0,1%	
Spații verzi cu acces public aferente cimitirelor (ZG2)	5%	2613	0,26	0,1%	
Spații verzi cu acces public aferente surselor de apă (ZG1)	40%	111278	11,13	2,8%	
TOTAL SPAȚII VERZI DE INTERES PUBLIC INCLUSE ÎN CADRUL ALTOR ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE			32,5	8,1%	
TOTAL SPAȚII VERZI ZONA DE STUDIU			77,7	19,3%	
	163645,4			0,0%	

spații verzi aferente malului de lac, spații verzi aferente dezvoltărilor etc.:

- Clarificările privind dimensiunile reale ale străzilor pot fi consultate în planșa PL5-Circulații unde acestea sunt specificate pe plan cu cote. Ca urmare a solicitărilor din etapa de consultare publică, au fost propuse micșorări de gabarite pentru afectarea minimală a suprafețelor proprietăți private deja edificate, acolo unde acest lucru a fost posibil. Precizăm că decizia și soluția finală privind organizarea circulațiilor va fi luată prin avizul Inspectoratului Județean de Poliția-Serviciul Siguranță Rutieră și a Comisiei de Circulație.

- Documentația de urbanism prezentată în etapa de consultare publică – faza propunerii preliminare – este una "de lucru" și are la bază analiza situației existente pe multiple paliere, precum și



		<p>propuneri tehnice menite să corecteze disfuncționalități, să elimine neconformități și să îmbunătățească atât calitatea locuirii, cât și mediul urban, în conformitate cu legislația și standardele actuale în domeniu. Procesul de consultare publică presupune preluarea observațiilor și recomandărilor formulate de locuitorii zonei și de alți actori urbani, precum și a contribuțiilor specialiștilor din domenii conexe - echipare edilitară, trafic, geotehnică, patrimoniu istoric arhitectură etc. - cu scopul adaptării propunerilor de reglementare la nevoile reale ale comunității, respectând în același timp cadrul legal. În urma consultării desfășurate conform HCL nr. 322/2016 privind informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, documentația va fi actualizată, iar forma revizuită va fi adusă la cunoștința publicului.</p> <p>- Regimul de înălțime propus prin PUZ nu poate fi garantat ca definitiv de către inițiator în urma consultării publice, întrucât documentația urbanistică trebuie ulterior supusă procesului de avizare instituțională. În această etapă, fiecare instituție avizatoare are dreptul legal de a solicita modificări, inclusiv asupra regimului de înălțime, în funcție de competențele și criteriile specifice pe care le gestionează. Astfel, reglementările propuse pot suferi ajustări până la forma finală aprobată prin hotărâre de consiliu local, asupra formei finale a reglementării existând mecanismul consultării publice în etapa de transparență decizională.</p> <p>- PUZ-ul asigură constrângerea dezvoltării raportat la echiparea tehnico edilitară astfel:</p> <p>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea sau mărirea capacității acestora anterior realizării de noi construcții.</p>
181696/ 12.08.2025 formulată de GFT INTERTRADE	<p>Proprietar al imobilului-teren înregistrat cu numărul cadastral 252284 situat în Localitatea Palazu Mare, strada Eugen Lovinescu, nr. 25, parcela A480/14-Lot 2+, Strada Corneliu Coposu nr. 30, prezintă următoarele:</p> <p>Terenul aflat în proprietatea S.C. GFT INTERTRADE LOGISTIC S.R.L in suprafață de 1289 mp este liber de construcții, a avut Certificat de Urbanism emis pentru regim de înălțime D+P+4E, dar care a expirat datorită suspendării PUZ-ului vechi</p>	<p>R198221/03.09.2025</p> <p>PUZ aprobat prin HCL 121/2011 a fost anulat de Curtea de Apel Constanța în dosarul cu numărul 7871/118/2023, soluție dispusă la data de 19.02.2025. Drept urmare, prezenta documentație are la bază documentul ce reglementează teritoriul la momentul actual, reprezentat de PUG Municipiul Constanța aprobat prin HCL 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, conform căruia imobilul menționat este încadrat în zona de locuințe individuale ZRL2c- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2. În plus, frontul opus al străzii este format din locuințe cu un regim maxim de înălțime de P+1+M, iar edificarea unui imobil cu</p>



<p>și imposibilității de obținere a Autorizației de Construire.</p> <p>măsura exproprierii (chiar și parțială) propusă prin PUZ-ul Preliminar întocmit urmează a ne afecta tot terenul și împiedică orice utilizare (cu toate că proiectul inițial de lărgire viza o altă soluție urbanistică, cu alte coordonate).</p> <p>Totodată, având în vedere că de jur împrejurul terenului deținut de subscrisa există deja construite numeroase imobile având ca destinație „<i>locuințe colective</i>”, chiar și în ipoteza în care nu s-ar aplica măsura exproprierii, terenul subscrisei ar deveni aproape imposibil de utilizat în regimul propus de noul PUZ (locuințe individuale), șansele valorificării unui teren având ca destinație exclusive „<i>locuințe individuale</i>” poziționat în mijlocul unui cartier de blocuri, deja edificat, fiind aproape nule.</p> <p>Prin urmare, varianta propusă prin Proiectul de Actualizare a PUZ-ului Palazu Mare ne prejudiciază semnificativ, ne blochează orice inițiativă de valorificare a terenului (parte din obiectul de activitate al societății), iar până la realizarea exproprierii (care poate dura mai mulți ani), orice activitate economică este blocată.</p> <p>Suntem în mod evident lezați în drepturile și interesele noastre legitime dacă se adoptă Proiectul de Actualizare a PUZ-ului Palazu Mare, în forma prezentată.</p> <p>IV. Critici ale Planului Urbanistic Zonal „Actualizare PUZ Palazu Mare” și Propuneri de Amendamente</p> <p>Luând în considerare aspectele prezentate, se consideră că:</p> <ul style="list-style-type: none">• terenul studiat primește datorită retragerilor față de cele două străzi, dar și din cauza noii străzi propuse FN 43, o suprafață edificabilă extrem de redusă;• diferența între indicatorii reglementați în documentația PUZ aprobată prin HCL cu nr. 121/2011 față de propunerea preliminară reprezintă o diferență foarte mare în detrimentul posibilităților de edificare pe terenul studiat, din toate punctele de vedere (POT, CUT, regim de înălțime, funcțiune);	<p>un regim de înălțime D+P+4+5-7E afectează astfel vecinătățile. - Totodată, suprafața parcele este de aproximativ 1289 mp (excluzând suprafața afectată de noua stradă propusă), suprafață ce nu poate fi mobilată cu locuințe colective P+7 gabaritul fiind insuficient pentru asigurarea unei locuiri calitative atât a viitorilor locatari cât și a locuitorilor din zona imediat învecinată.</p>
--	--



- In proximitatea terenului studiat au fost edificate o serie de locuințe colective, caracterul zonei pe rândurile doi și trei paralele cu bulevardul Tomis fiind de locuire colectiva cu un regim mediu de înălțime de D+P+4E;
- Având în vedere că pe loturile în discuție (respectiv rândul 3 și rândul 4 de la Bd Tomis) există deja calcan realizat în vederea alipirii, din punct de vedere estetic, aspectul ar fi îmbunătățit dacă se va realiza un front comun de blocuri.
- Calcanul lasat aparent al construcției edificate pe lotul de nord-est reprezintă o anomalie ce poate fi îndreptata doar cu un regim asemănător al unei construcții posibile pe terenul studiat;
- Fundamentarea Propunerii de PUZ actualizat pentru zona Palazu Mare este una extrem de superficială, nu există rațiuni practice și nici economice pentru a adopta o asemenea variantă și, în plus, nici nu se rezolvă în acest mod problemele invocate de locuitorii cartierului rezidențial Palazu Mare;
- De altfel, Primăria era obligată să înștiințeze direct proprietarii afectați, înainte de etapa consultării publice, pentru a putea formula un punct de vedere în timp util, iar consultarea să fie una eficientă, nu doar formală;
- Atât din punct de vedere estetic, cât și funcțional, soluția justă este ca frontal de la stradă să aibă un regim mai mare de înălțime, iar descreșterea în înălțime să fie treptată, locuințele individuale trebuind a fi situate după „perdeaua fonică și anti-poluare” realizată de locuințele colective din apropierea drumului național intens circulat;
- Este o anomalie din punct de vedere funcțional și arhitectural să se permit construirea unui singur rând de blocuri, urmând apoi a se face trecerea brusc către zona de locuințe individuale, în condițiile în care sunt deja edificate blocuri în zonele imediat adiacente (încă două rânduri după terenul deținut de subscrisa);
- Astfel cum am antamat, rolul blocurilor în primele fronturi/ loturi de la Bd Tomis/drum național este și unul de tampon fonic, blocând zgomotul de la DN și în același timp protejând zonele de locuințe individuale și de promenadă de



	<p>poluare. Astfel, se propune păstrarea funcțiunii de locuire colectiva pentru terenul studiat, cu un regim de înălțime de maxim D+P+4E, în vederea completării frontului construit către strada Corneliu Coposu.</p> <p>V. Lipsa unei consultări efective Apreciem că Primăria era obligată să înștiințeze direct proprietarii afectați, înainte de etapa consultării publice, pentru a putea formula un punct de vedere în timp util, iar consultarea să fie una eficientă, nu doar formală.</p> <p>1. Pentru PUZ-ul propus nu exista niciun studiu de impact realizat temeinic și niciun material justificativ în privința niciuneia dintre gravele categorii de implicații pe care instituirea unor astfel de măsuri le va avea în plan urbanistic, social, economic, cultural și financiar-bugetar, pentru zona Palazu Mare și locuitorii acesteia. Sunt invocate în mod generic, în bloc, prevederi legale care ar fi fost avute în vedere la elaborarea Planului, fără însă a putea fi numit un singur text explicit, care să aibă vreo legătură măcar cu instituirea unor asemenea restricții grave și generale în construire.</p> <p>2. Apreciem că adoptarea PUZ-ului în forma actuală ar reprezenta o încălcare a Principiilor generale aplicabile administrației publice, prevăzute de art. 6 – 13 din Codul administrativ, în special cele reglementate de art. 6 (principiul legalității), art. 7 (principiul egalității), art. 8 (principiul transparenței), art. 9 (principiul proporționalității), art. 10 (principiul satisfacerii interesului public) și art. 11 (principiul imparțialității).</p> <p>Adoptarea PUZ-ului în acest moment ar fi de natură a încălca principiile de transparență decizională în activitatea administrației publice, nefiind respectate prevederile legale cu privire la consultarea publică efectivă și eficientă (anunțuri, perioadă, dezbateri publice efective).</p> <p>De asemenea, sunt încălcate și principiile specifice administrației publice locale prevăzute de art. 75</p>	
--	--	--



alin. 1 lit. c) – principiul consultării cetățenilor în soluționarea problemelor de interes local deosebit și f) – principiul responsabilității, precum și obligațiile aleșilor locali de respectare a Constituției și a legilor țării și de bună-credință în exercitarea mandatului.

Adoptarea PUZ-ului, în această formă reprezintă, în fapt, o ingerință nepermisă în drepturile agenților economici, aflând-ne în prezența unui real exces de putere, definit de Legea nr.554/2004 ca fiind „exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor”.

Conform art. 9 din Codul administrativ, „Formele de activitate ale autorităților administrației publice trebuie să fie corespunzătoare satisfacerii unui interes public, precum și echilibrate din punctul de vedere al efectelor asupra persoanelor. Reglementările sau măsurile autorităților și instituțiilor administrației publice sunt inițiate, adoptate, emise, după caz, numai în urma evaluării nevoilor de interes public sau a problemelor, după caz, a riscurilor și a impactului soluțiilor propuse.”

3. În speță, nu s-a realizat o analiză reală și serioasă a impactului acestei soluții asupra fiecărei categorii de persoane, fizice sau juridice, rezidente sau nu în Palazu Mare, nu au fost sub nicio formă identificate nevoile reale ale diferitelor categorii, astfel încât PUZ-ul actualizat să răspundă efectiv acestor nevoi, într-un mod eficient, echilibrat și în acord cu interesul public și economic al zonei.

Documentația ce stă la baza propunerii, realizată pur formal, nu analizează și nu vizează toate categoriile de activități și persoane afectate, nefurnizându-se justificări în privința niciuneia dintre gravele categorii de implicații pe care instituirea unor măsuri atât de drastice le va avea în plan urbanistic, social, economic, cultural



	<p>si financiar-bugetar, pentru Palazu Mare si locuitorii acestui cartier.</p> <p>Pentru persoanele juridice și dezvoltatorii care își desfășoară activitatea în zona Palazu Mare, spre exemplu, nu a fost realizată nicio cercetare, documentația neconținând nicio referire în acest sens. Este evident că o asemenea analiză este imperios necesară, având în vedere multitudinea și diversitatea activităților comerciale ce se desfășoară în zonă.</p> <p>VI. Având în vedere dispozițiile art. 7 alin (8) din Legea 52/2003, în sensul că proiectul de act normativ se transmite spre analiză și avizare autorităților publice interesate numai după definitivare, pe baza observațiilor și propunerilor formulate potrivit alin.(4), vă solicităm să țineți cont în proiectul supus votului de propunerile de modificare solicitate în prezenta cerere.</p>	
<p>181996/ 13.08.2025 identică cu 180522/ 11.08.2025 formulată de ENB MEDCOM SRL</p>	<p>Proprietar la imobilului situat în str.Dumbrăveni, nr.70, loc.Palazu Mare, jud.Constanța, în suprafață de 13.427 mp, înscris în Cartea Funciară nr.261052 Constanța, rezultat ca urmare a alipirii nr.cad.240967/CF 240967 și nr.cad.258509/CF 258509, solicită:</p> <p>1.Delimitarea corectă a imobilului situat în str.Dumbrăveni, nr.70, loc.Palazu Mare, jud.Constanța, în suprafață de 13.427 mp, înscris în Cartea Funciară nr.261052 Constanța, pe planul PL 4 privind regimul juridic al proprietăților și Planul Urbanistic Zonal.</p> <p>2. Eliminarea celor 2 drumuri de pământ/pietris propuse spre asfaltare, regabaritare (circulații cu sens unic - categoria IV), care traversează imobilul, fragmentând proprietatea pentru a face legătura între str. Dumbrăveni și str. Zăvoiuului.</p> <p>3. Eliminarea funcțiunii ZLi2 - zona locuințelor individuale situate în zonele parcelate, în curs de constituire, exterioare zonei centrale, transformarea acesteia în ZIS2 - zona instituții și servicii cu regim maxim P+4, conform identificării de la pag.41 din PUZ, respectiv extinderea ZIS2 până la limita</p>	<p>R 198230/ 03.09.2025</p> <p>Se menționează faptul că în urma observației, planșele au fost actualizate cu imobilul cu numărul cadastral 261052 din baza de date eterra, în forma sa actuală rezultată ulterior alipirii terenurilor. - Drumurile de pământ/pietris propuse spre asfaltare, regabaritare (circulații cu sens unic categoria - IV) nu traversează terenul dumneavoastră conform schemei de circulații din prezentare. Referitor la circulațiile noi propuse care traversează imobilul, fragmentându-l reglementarea a fost modificată în vederea păstrării drept culoar non aedificandi destinat unor circulații private interioare a arterei ce separă zona ZIS3 de zona ZIS2 , iar cea de-a doua circulație a fost mutată conform cerințelor la limita nordică a parcelei. - Referitor la schimbarea destinației, elaboratorul a optat pentru modificarea acesteia din zona de locuințe individuale ZLi 2 în zona ZIS1 - Zona instituții și servicii cu maxim P+2,având în vedere nevoia de a proteja vecinătățile existente și de a respecta prevederile regulamentului general de urbanism.</p>



nordică a proprietății noastre și păstrarea zonei ZIS3 - Zona instituții și servicii cu regim maxim P+8 așa cum a fost stabilită/delimitată în Planul Urbanistic Zonal.

În baza următoarelor argumente:

- După analiza planului PL 4 privind regimul juridic al proprietăților, s-a constatat că limita imobilului situat în str. Dumbrăveni nr. 70 a fost stabilită în mod eronat, fără să țină seama și de ultimele documente de întregire a proprietății ENB MEDCOM SRL, parte din acesta figurând ca imobil fără înregistrare electronică în geoportulul ETERRA, respectiv:

Contractul de vânzare autentificat sub nr.681/31.07.2024 încheiat între TRADING EUROPEAN CARS SRL și ENB MEDCOM SRL - 2.500 mp (din acte), respectiv 2.716 mp (din măsurători) - intabulat în Cartea funciară cu nr.240967 și nr.cadastral 240967;

Actul de alipire autentificat sub nr.834/13.09.2024 de unde a rezultat terenul în suprafață de 13.427 mp, cu numărul cadastral 261052, intabulat în Cartea funciară cu nr.261052;

- La pagina 41 din PUZ se propune transformarea a 12 km de drumuri de pământ în circulații carosabile. În fapt, cele 3 drumuri de pământ ce figurează în PUZ ca fiind propuse spre asfaltare, regabaritare, nu sunt practicabile, ele neexistând fizic la data formulării prezentei, terenul proprietatea ENB MEDCOM SRL fiind asfaltat și împrejmuit cu gard metalic cu parapet de beton, cu gard de plăci prefabricate și fier așa cum reiese și din planul de amplasament și delimitare a imobilului. Sub nicio formă nu poate fi vorba despre o regabaritare, în condițiile în care aceste străzi de pământ există doar virtual, nu și fizic.

De asemenea, imobilul proprietatea ENB MEDCOM SRL este deja străbătut și de terenul în suprafață de 21 mp afectat de dreptul de suprafață și uz în favoarea SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului anexat.

ENB MEDCOM SRL a efectuat o lucrare la rețeaua electrică, de medie tensiune care a fost deviată la limita proprietății, prin mutarea unui stâlp de înaltă tensiune și a rețelei electrice aferente conform



Autorizației de construire 86/19.01.2023, în scopul întregirii proprietății, tocmai pentru a putea îndeplini condițiile necesare desfășurării activității noastre.

În cadrul ședinței de dezbatere publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, în data de 29.07.2025, ora 11,00, când am supus discuției acest subiect, doamna Mihaela Pușnava - șef proiect, a precizat că aceste 2 drumuri nu sunt absolut obligatorii pentru delimitarea zonelor ZIS 3, ZIS 2 și ZLi2, motiv pentru care nu înțelegem utilitatea acestora în planurile viitoare, în afară de cel de a ne fragmenta proprietatea și de a încălca în acest fel dreptul de proprietate.

În cazul în care acestea sunt necesare doar pentru circulații, pentru a face legătura între str. Dumbrăveni și str. Zăvoifului, în scopul fluidizării traficului și accesului în zonă, se propune modificarea PUZ prin:

- Eliminarea celor 2 drumuri ce fragmentează proprietatea;
- Amplasarea a 2 drumuri pe limitele imobilului nostru, respectiv la limita cu bulevardul Tomis, unde este deja marcat în PUZ și limita de nord a proprietății noastre, conform plan suprapunere anexat, între zona ZIS 2 și ZLi2.


De asemenea, în privința destinației atribuită imobilului din str. Dumbrăveni, nr.70, prin cele 3 zone distincte, respectiv:

- ZIS3 - Zona instituții și servicii cu regim maxim P+8
- ZIS2 - Zona instituții și servicii cu regim maxim P+4
- ZLi2 — Zona locuințelor individuale situate în zonele parcelate, în curs de constituire, exterioare zonei centrale

Se solicită revenirea asupra acestei decizii, care se consideră că a fost luată fără a se ține cont de situația actuală a imobilului, de faptul că există un singur proprietar, care este persoană juridică, iar imobilul are în prezent destinația de servicii, iar scopul alipirii terenurilor a fost tocmai acela de a întregi proprietatea pentru extinderea activității de servicii.

Recomandarea doamnei Mihaela Pușnava de a dezmembra terenul pentru a respecta funcțiunea de locuințe individuale nu are sustenabilitate tocmai din motivele



	<p>expuse mai sus, cu atât mai mult cu cât au fost depuse eforturi financiare pentru achiziționarea proprietății, dar și pentru devierea traseului instalației electrice conform Autorizației de construire 86/19.01.2023, tocmai pentru a putea îndeplini condițiile necesare desfășurării activității societății. De asemenea, afirmația dânzei conform căreia limita zonei ZIS2 nu poate fi mutată la limita de nord a proprietății întrucât acolo sunt deja construite imobile, este contrazisă în mod clar de faptul că pe partea cealaltă a străzii Dumbrăveni, zona ZIS2 este în vecinătatea zonei ZLi2, unde deja sunt imobile construite. În acest caz, propunerea privind modificarea PUZ, este aceea de a elimina zona ZLi2 de pe suprafața imobilului nostru și de a extinde zona ZIS2 până la limita nordică a imobilului nostru, conform Plan propunere ENB MEDCOM SRL - circulației și funcțiuni, atașat prezentei. Vecinătatea celor 2 zone, ZIS2 și ZLi2, este aceeași și vor fi respectate criteriile de amplasare a clădirilor, indiferent dacă este pe amplasamentul actual sau pe cel propus de noi, cu atât mai mult cu cât va exista și un drum de acces între zone.</p>	
<p>187427/ 20.08.2025 formulată de Sergiu Zmeu</p>	<p>Proprietar al terenului situat pe str. Petre Dascalu nr. 2, solicită ca elaboratorul PUZ-lui să îndrepte conturul UTR-ului propus așa cum a anexat în planul atasat, deoarece în propunerea actuală el străbate pe mijloc contururile cadastrale a proprietăților din zona, în așa fel ele devenind neconstruibile în varianta actuală.</p> <p>Deasemeni, având în vedere că proprietarii acelor terenuri își doresc locuințe cu regim Parter, sau maximum P+1E, se solicită reducerea regimului de înălțime maxim de la P+2 la P+1, cu păstrarea CUT-ului propus de 0,7, iar în subsidiar doar locuințele Parter - POT-ul maxim să fie de 50% (cu păstrarea suprafeței de spații verzi de 40% din suprafața loturilor), iar pentru regimul de înălțime de P+1 să rămână de 35% așa cum este propus de către elaborator.</p> <p>- retragerile de la limitele laterale pentru regimul de înălțime Parter să fi de 2m (+Studiu de Insorire), iar la regimul de înălțime P+1 să rămână așa cum e propus de H/2.</p>	<p>R198393/02.09.2025</p> <p>S-a considerat oportună modificarea limitei UTR-ului propus după cum urmează:</p>  <p>Luând în considerare posibilitățile de edificare a zonei, elaboratorul PUZ a decis modificarea subzonei funcționale ZLi2 localizate la malul lacului astfel:</p> <p>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI Bd.</p> <p>Pentru parcelele localizate în primul front către lac ce nu prezintă circulații între lot și malul de lac, pentru a spori vizibilitatea la lac se admite un POT</p>



		<p>maxim de 50%, cu condiția ca imobilul edificat să aibă un regim maxim de înălțime P (1 nivel suprateran, maxim 5 metri).</p>
<p>181603/ 12.08.2025 formulată de Cristian Dumitrescu</p>	<p>Proprietar al terenului cu număr cadastral 251197, situat pe strada Siutghiol nr. 57, Palazu Mare, prezintă în conformitate cu procedura de informare și consultare a publicului, reglementată de Ordinul 2701/2010, care prevede implicarea publicului direct afectat sau reglementat de prevederile documentației de urbanism menționate, aspectele privind disfuncționalitățile existente în vecinătatea proprietății acestuia astfel:</p> <p>- Ampriza drumului prezentată la limita superioară a taluzului din fața proprietății (și în alte zone), așa cum este figurată în documentația propusă, se suprapune cu declivitatea terenului natural. Acest lucru reiese din prezentarea curbelor de nivel pe planșa III.2. Aceste neconcordanțe au fost semnalate anterior autorității publice, întrucât în situația actuală distanța dintre aliniamentul primelor loturi și partea superioară a taluzului este de doar 4,30 m (în dreptul proprietății cu numărul cadastral 247509).</p> <p>În urma sesizărilor, ISU Dobrogea a transmis un punct de vedere privind necesitatea asigurării unei amprize suficiente pentru accesul și circulația în siguranță a autospeciilor în caz de urgență. Această problemă afectează și accesul riveranilor.</p> <p>În conformitate cu Legea 350/2001, art. 48¹ alin. (1), toate documentațiile de urbanism trebuie realizate pe support topografic actualizat pe baza ortofoto planurilor sau a măsurătorilor în teren, cu</p>	<p>R198324/ 03.09.2025</p> <p>Ampriza străzii Siutghiol va fi redusă de la 6,00m la 5,00m pentru a nu se intersecta cu declivitatea terenului șă pentru a îndeplini cerințele ISU Dobrogea. Totodată, dorim să precizăm că între limita de proprietate a imobilului din vecinătatea vestică cu numărul cadastral 246602 și limita superioară a taluzului sunt aproximativ 7,00m.</p> <p>- Pentru zona menționată, prezenta documentație propune următorii indicatori: POT = 35-40%; CUT = 0,7-0,9; Rh mx = P+2</p> <p>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</p> <ul style="list-style-type: none">• locuințe familiale individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim P+2E;• Case de vacanță sau locuințe individuale destinate închirierii în regim hotelier;• Locuințe de serviciu definite conform legii;• construcții aferente echipării tehnico-edilitare;• amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuire. <p>- Aceste propuneri se bazează pe PUG și pe nevoia de a proteja vecinătățile de locuințe individuale interzicând inserarea de locuințe colective în același tip de țesut. Prezenta documentație are în vedere asigurarea unei dezvoltări durabile, punând accentul de diminuarea disfuncțiilor existente, dezvoltarea de noi spații verzi și de noi dotări. Documentația prioritizează valorificarea lacului Siutghiol - sit Natura 2000 propunând zone verzi și de agrement în relație cu aceasta. Documentația PUZ urmărește echilibrul între dezvoltarea urbană și protejarea caracterului zonei de locuire individuală, prin interdicția edificării locuințelor colective în interiorul țesutului de case, corectarea parcularului existent etc.</p> <p>În plus, menționăm faptul că în zonele destinate locuințelor individuale nu este permisă edificarea locuințelor colective pe un țesut proiectat pentru locuințe individuale, tocmai pentru a preveni situațiile de „aglomerare imobiliară” pe suprafețe</p>



	<p>integrarea corectă a limitelor imobilelor din evidențele cadastrale. Prin urmare, documentația trebuie actualizată pentru a reflecta realitatea din teren.</p> <p>Totodată, având în vedere diminuarea indicatorilor urbanistici aprobați anterior (POT max. 50%, CUT max. 2.0, RHmax. P+3 – 13 m) pentru zona din care face parte și terenul, se solicită următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Care sunt beneficiile aduse de documentația propusă? - Cum se vor soluționa problemele de circulație, având în vedere că strada Siutghiol nu este inclusă la categoria străzilor propuse spre regabaritizare? - În cazul unei eventuale exproprieri pentru cauză de utilitate publică, care vor fi repercusiunile asupra terenurilor adiacente străzii Siutghiol? 	<p>insuficiente și pentru a proteja vecinătățile.</p>
<p>181295/ 12.08.2025 formulată de Virgil Tănase</p>	<p>Tanase Virgil, domiciliat în Constanta, str. Fuiorului nr. 3 (Palazu Mare), prezintă observații cu privire la documentația de PUZ în zona străzii Siutghiol si Fuiorului, astfel:</p> <p>1. Strada Siutghiol se află pe malul lacului Siutghiol, pe taluzul abrupt al lacului, cu o înălțime de aprox. 20 m. Taluzul lacului are o formă nedefinită, făcând necesară o ridicare topografică foarte atentă si amanuntită, pentru a stabili lățimea exactă și retragerile pentru lățimea corectă a străzii Siutghiol, fiind o situație aparte față de un plan parcellar obișnuit unde drumurile reies din marginile soarel. Din plansele prezentate, se observă o serie de erori in trasarea marginii strazii siutghiol (mai exact marginea de pe taluz)</p> <p>2. Strazile Siutghiol si Fuiorului la intersectia actuală a lor, sunt suprapuse si nu respectă realitatea.</p> <p>3. In zona dotărilor pentru agrement, este complet gresit sa se acorde regim de înălțime P+2 cu înălțimea de 12 m în primul lot către lac deoarece, se obstructionează vizibilitatea către lac, a locuințelor din spate care au un regim de înălțime mai mic. Ce dotare de agrement poate fi o clădire din beton înaltă de 12 m? Anumiti „investitori,, se vor folosi de această înălțime permisă pentru a construi locuinte colective cum se încearcă acum în</p>	<p>R 198319/ 03.09.2025</p> <p>Având în vedere ridicarea topografică și realitatea din teren, elaboratorul a optat pentru modificarea gabaritului străzii Siutghiol în special în zona de taluz, redimensionând gabaritul acestuia de la 8 metri în varianta propusă inițial la 5 metri, asigurând astfel posibilitatea realizării acestuia fără afectarea majoră a proprietăților.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drumurile au fost trasate conform traseelor drumurilor de pământ vizibile din ortofotoplan. - Zona dotărilor de agrement prezintă același regim maxim de înălțime precum zonele de locuințe învecinate. Regimul maxim de înălțime reglementat nu înseamnă obligativitatea atingerii acestuia. - Locuințele colective sunt strict interzise în cadrul UTR-ului de agrement și sport, regulamentul specificând următoarele: <p>Secțiunea I : Utilizare funcțională Articolul 1 - utilizări admise</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funcțiuni de loisir; • Funcțiuni sportive: terenuri de sport închise sau descoperite; • Sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii; • Amenajări specifice pentru practicarea sporturilor nautice; • Observatoare păsări; • Alei pietonale și velo; • Alei pentru alergare; • Mobilier urban; • Parcări la sol, subterane și supraterane; • Funcțiuni de interes turistic; <p>Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări</p> <ul style="list-style-type: none"> • Funcțiuni comerciale și de alimentație publică, cu condiția să nu depășească 150 mp și să fie integrate la nivelul funcțiunii principale. • Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice, cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului.



	<p>această zonă și cum s-a construit în stațiunea Mamaia pe malul lacului ca exemplu.</p> <p>4. La intersecția actuală a străzii Siutghiol și Fuiorului, prin prezenta documentație s-a anulat strada Siutghiol, care există în acte acum și se continuă pe malul lacului, și care va fi o șosea de coastă de un interes deosebit. În loc să avem o șosea de coastă continuă pe malul lacului, vom avea o șosea întreruptă printre construcții (betoane și garduri) ceea ce va avea un aspect foarte neplăcut, după cum este prezentată situația din planuri.</p> <p>5. Strada Siutghiol așa cum este reprezentată pe plan, trece peste construcții deja intabulate ceea ce reprezintă un haos urbanistic. Având în vedere cele prezentate mai sus se solicită respectarea condițiilor menționate și efectuarea unei ridicări topografice atenta și foarte amanunțită a taluzului existent al lacului în zona străzii Siutghiol.</p> <p>Se solicită ca documentația PUZ să nu se avizeze în această formă, deoarece nu respectă realitatea din teren.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Zone de camping, cu condiția ca acestea să fie amenajate astfel încât să nu contribuie în niciun fel la degradarea elementelor naturale, în special a lacului Siutghiol.• Puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă aferente funcțiunii principale de pe lot, cu condiția ca acestea să fie realizat îngropat, integrate în arhitectura construcțiilor sau a amenajărilor sau să fie înconjurate de o plantație densă de vegetație pentru a nu fi ușor vizibilă din spațiul public. Amplasarea acestora se va realiza cu condiția respectării prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014;• Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului. <p>Articolul 3 - Utilizări interzise</p> <ul style="list-style-type: none">• Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;• Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;• Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;• Locuințe individuale și locuințe colective;• Funcțiuni complementare locuirii: (farmacii, laboratoare medicale, cabinete medicale comerț en-detail, comerț specializat, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, birouri de proiectare proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc.)• Activități generatoare de disconfort pentru locuitor;• Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;• Depozitare en-gros;• Depozitare de materiale re folosibile;• Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;• Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;• Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;• Orice utilizări ce nu au fost cuprinse în Articolul 1- Utilizări admise, sau Articolul 2- utilizări admise cu condiționări. <p>- În ceea ce privește concluzia cum că strada Siutghiol trece peste construcții, menționez faptul că este doar o greșală de citire a planșei, fără consultarea legendei aferente: linia roșie punctată reprezintă limita maximă a edificabilului și nu limita străzii propuse, adică linia de aliniere a construcțiilor pe loturi (în interiorul loturilor dumneavoastră, construcțiile vor fi retrase la 5 m de la limita străzii/gardului pe aliniamente). - Această regulă se aplică noilor construcții generate pe baza prezentului RLU. Venim în întâmpinare cu</p>
--	---	---



		<p>interpretarea acestui aspect: în situația viitoare în care va solicita o modificare a construcției, ori o edificare nouă, această construcție nouă va trebui să respecte limita maximă a zonei edificabile, în speță retragerea minimă față de aliniamentul propus al străzii, împreună cu toate celelalte condiții impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ. Proprietatea dumneavoastră va păstra încă 5 m în fața noilor construcție, care vă rămâne în proprietate. În plus, menționăm faptul că PUZ-ul are rol strategic, stabilind reguli și principii pentru dezvoltările viitoare, fără a putea modifica autorizațiile deja emise, lucrările aflate în curs sau construcțiile deja edificate. În cadrul elaborării PUZ Agorapolis, echipa de proiectare rămâne transparentă și deschisă observațiilor și propunerilor constructive din partea publicului. Respectarea noilor reglementări revine administrației publice, prin emiterea autorizațiilor în conformitate cu documentațiile aprobate și prin controlul execuției pe teren. Introducerea unor reglementări clare și condiționări precise în PUZ creează premisele limitării abaterilor și sprijină o dezvoltare urbană coerentă.</p> <p>- Dorim să vă asigurăm că echipa noastră a realizat mai multe deplasări în teren pentru realizarea de studii fotografice, înțelegerea unor detalii din teren, interviuri și chestionare cu locuitorii și dezbateri publice.</p> <p>- Documentația de urbanism prezentată în etapa de consultare publică – faza propunerii preliminare – este una "de lucru" și are la bază analiza situației existente pe multiple paliere, precum și propunerii tehnice menite să corecteze disfuncționalități, să elimine neconformități și să îmbunătățească atât calitatea locuirii, cât și mediul urban, în conformitate cu legislația și standardele actuale în domeniu. Procesul de consultare publică presupune preluarea observațiilor și recomandărilor formulate de locuitorii zonei și de alți actori urbani, precum și a contribuțiilor specialiștilor din domenii conexe – echipare edilitară, trafic, geotehnică, patrimoniu istoric, arhitectură etc. – cu scopul adaptării propunerilor de reglementare la nevoile reale ale comunității, respectând în același timp cadrul legal. În urma consultării desfășurate conform HCL nr. 322/2016 privind informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, documentația va fi actualizată, iar forma revizuită va fi adusă la cunoștința publicului.</p> <p>Referitor la intersecția străzii Siutghiol și Fuiorului, am păstrat în acel segment strada Siutghiol strict ca arteră pietonală având în vedere faptul că toate proprietățile din acea insulă își fac accesul din strada Fuiorului.</p>
181644/	Proprietarul Lotului 5 parcela VN389/3+VN389/4 pe str. Rozelor,	R198312/03.09.2025 - Modificarea intersecțiilor, în speță realizarea a



<p>12.08.2025 formulată de Nicusor Beciu</p>	<p>prezintă următoarele propuneri pentru proiectul de PUZ Palazu Mare:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Intrările în sensurile giratorii să se facă pe minim 2 benzi pe sens pe o lungime de minim 50m. A se vedea iesirea de pe str Dumbrăveni la Tomis.2. Să fie rezolvate întâi problemele de proprietate și apoi să fie aprobat PUZ-ul.3. In ZLi2 - Art. 5 Amplasare clădiri: pentru loturile de colț cu deschidere la două străzi - Nu se specifică distanța față de vecini (pe latura scurtă și pe latura lungă).4. Având în vedere că sunt terenuri fără autorizație de construcție, dar vecinii au construit ar trebui ca retragerile față de limitele laterale și/sau posterioare să fie similare cu retragerile vecinilor față de aceste limite.5. La dezbaterile publice din 29.07.2025 am fost informați că PUZ-ul a fost făcut cu retragere de 5m de la aliniament pentru a putea parca pe proprietate pentru că parcare pe stradă nu va fi permisă. Această retragere introduce niște limitări excesive pentru că: parcelele existente în zonele ZLi1 și ZLi2 nu au suprafețe prea mari;6. Regulile stricte din PUZ s-ar putea aplica în zonele care nu au fost parcelate în timp ce în zonele ZLi1 și ZLi2 ar trebui să fie o flexibilitate controlată. <p>Situația în zona Păpădiei-Salviei-Rozelor</p> <ul style="list-style-type: none">- Pe str. Păpădiei este sens unic. Locatarii blocurilor parchează pe spațiul dintre drum și blocuri în timp ce parcările cu barieră sunt jumatate goale pentru că sunt scumpe și locatarii nu și-au permis să le cumpere. Nu există trotuare pentru pietoni nici la 5 ani de la darea în folosință a blocurilor. În mod normal str. Păpădiei care este stradă principală în zona (face legătura între bd. Tomis și str Gospodariei) să fie cu 2 benzi, cu trotuare și să aibă 11m lățime.- Str. Salviei are blocuri pe ambele părți (unele în construcție), se înfundă în stația de carburanți și la partea opusă în casele oamenilor- Str. Rozelor are capetele înguste: la intersecția cu str. Măcinului are 5.5m, iar la capătul dinspre bd.	<p>două benzi de intrare din Bd. Tomis pe str. Dumbrăveni, este condiționată de mai mulți factori tehnici precum categoria tehnică a celor două circulații, poziționarea trecerilor de pietoni, volumele de trafic înregistrate pe cele două artere, disponibilitatea de teren liber sau care poate fi eliberat în vederea realizării modificării etc. Vom studia posibilitatea și necesitatea acestei intervenții în studiul de trafic și circulații. Menționăm, de asemenea, faptul că față de situația actuală, accesul în zona de studiu a PUZ este îmbunătățit considerabil prin realizarea unor intersecții suplimentare din bd. Tomis, dar și prin reorganizarea intersecțiilor existente, iar soluția de circulații a fost validată în studiul de trafic pentru varianta propusă de dezvoltare, deci luând în considerare atât noile circulații, cât și volumele crescute în urma unor noi dezvoltări urbanistice.</p> <p>- În ceea ce privește asigurarea suprafețelor de teren necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, în consecință trecerea în domeniul public a suprafețelor de teren necesare pentru lărgirea străzilor și a spațiilor complementare aferente, situația nu poate fi deblocată anterior aprobării PUZ, din considerente care țin de legislația românească. Suprafețele de teren necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică (circulații, spații verzi, dotări și instituții publice etc.) vor fi stabilite definitiv prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, prin hotărâre (HCL). Amintim faptul că inclusiv PUZ-ul Palazu Mare aprobat anterior cu HCL nr 121/2011, cu modificările și completările ulterioare a prevăzut implementarea circulațiilor cu dimensiuni potrivit normativelor.</p> <p>- Referitor la retragerea față de aliniament în cazul parcelelor de colț, redăm extras din Regulament, zona ZLi2, Art. 5 - Retrageri față de aliniament:</p> <ul style="list-style-type: none">• „Față de aliniamente (limitele de proprietate către stradă) se va respecta o retragere de minimum 5 metri. Excepție fac loturile de colț care au deschidere la două străzi. În caz acestora, se va respecta o retragere de minimum 5 metri față de aliniament de-a lungul laturii scurte și o retragere de minimum 3 metri față de aliniament de-a lungul laturii lungi.” <p>- Retragerile față de limitele de proprietate se stabilesc conform reglementărilor urbanistice aprobate prin documentațiile de urbanism (PUZ/PUG) și nu pot fi determinate prin raportare la situații existente rezultate din nerespectarea acestora. Acceptarea unor retrageri neconforme cu prevederile documentației de urbanism, chiar dacă acestea au fost aplicate de vecini, ar constitui o încălcare a cadrului legal în vigoare. Potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, autorizațiile se emit „cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajare a</p>
--	--	--



	<p>Tomis între Registrul Comertului si statia Petrom are 2,8m. Pe str. Rozelor ar urma să se facă descarcarea traficului din str. Papadiei si str Salviei si să fie pe doua benzi si 11 m latime. Pentru aceasta proprietarii au fost obligati sa se retragă, încălcând astfel dreptul la proprietate. Mai mult, drumul se frânge intrând pe proprietatea Lot 5 parcelaVN389/3+VN389/4 făcând ca de la o suprafată de 558mp să se ajungă la 450m.</p>	<p>teritoriului aprobate". Totodată, conform art. 1 alin. (1) din aceeași lege, „executarea lucrărilor de construcții de orice natură se face numai pe baza unei autorizații de construire”, iar edificarea fără autorizație constituie contravenție sau infracțiune, în funcție de gravitate, fiind sancționată conform art. 26 și art. 24 din lege. De altfel, situații de acest tip, în care s-au autorizat sau edificat construcții cu încălcarea retragerilor prevăzute ori fără autorizație, se regăsesc deja în zona Palazu Mare și au generat probleme urbanistice majore: străzi înguste, lipsa asigurării condițiilor optime de însorire și intimitate, discrepanțe între regimurile de înălțime, dificultăți în racordarea la utilități și o imagine arhitecturală neunitară. Tocmai pentru a evita repetarea acestor probleme, noile reglementări trebuie respectate în mod consecvent, indiferent de situațiile neconforme existente în vecinătate.</p> <p>- Stabilirea retragerii de 5 m față de aliniament în zonele ZLi1 și ZLi2 are un dublu rol: (1) asigurarea posibilității de parcare a autovehiculelor în interiorul parcelei, evitând ocuparea domeniului public cu parcări neamenajate, și (2) crearea unui front stradal unitar, cu o aliniere coerentă a construcțiilor, contribuind la o imagine urbană ordonată și la îmbunătățirea vizibilității și siguranței circulației. În ceea ce privește parcare pe domeniul public, parcare este permisă doar în locuri special amenajate și semnalizate ca atare. Parcare de-a lungul părții carosabile, în afara acestor locuri, nu este autorizată și poate constitui contravenție. Prin urmare, retragerea de 5 m este o măsură urbanistică necesară atât pentru respectarea normelor legale privind parcare, cât și pentru a asigura coerența și funcționalitatea frontului construit, evitând repetarea situațiilor neconforme existente în prezent, în care vehiculele sunt staționate pe carosabil în detrimentul siguranței și fluenței traficului.</p> <p>- Pentru Strada Pădădiei este propus un profil carosabil cu sens unic și bandă de circulație de 4 metri, trotuar vestic de 1,5 metri și trotuar estic de 2 metri. Strada Salviei și Str. Rozelor vor avea un profil carosabil de 7 metri, cu dublu sens și trotuare a câte 1,5 metri pe fiecare latură. Tronsonul în continuarea străzii Rozelor între strada Salviei și strada Măcinului va fi o circulație de tip pietonal ocazional carosabil cu lățimea de 4 metri, rezolvarea circulației principale urmând a se desfășura în sistem buclă între Str. Rozelor, Salviei și colectorul de-a lungul Bdului Tomis. Referitor la situațiile de construire neconform din prezent, PUZ-ul are rol strategic, stabilind reguli și principii pentru dezvoltările viitoare, fără a putea modifica autorizațiile deja emise sau lucrările aflate în curs. În cadrul elaborării PUZ Agropolis, echipa de proiectare rămâne transparentă și deschisă observațiilor și propunerilor constructive din partea publicului. Respectarea noilor reglementări revine administrației publice, prin emiterea</p>
--	---	--



		autorizațiilor în conformitate cu documentațiile aprobate și prin controlul execuției pe teren. Introducerea unor reglementări clare și condiționări precise în PUZ creează premisele limitării abaterilor și sprijină o dezvoltare urbană coerentă. În ceea ce privește. Varianta finală și gabaritul vor fi stabilite în urma consultării atât cu administrația publică locală cât și cu instituțiile avizatoare precum Poliția Rutieră, ISU etc.
181910/ 13.08.2025 formulată de Marina Dima și Dima Sergiu	<p>Proprietarii unui teren situat pe strada Jean Bart pentru care așteptă de un an de zile să poată construi o locuință unifamilială, solicită următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none">- refacerea planului PUZ Palazu Mare cu străzi existente și nu fictive cum sunt acum. - să nu fie obligați să cedeze din terenuri sau să cedeze totuși nu ca în cazul de față unde sunt nevoiți să cedeze 5 m (în condițiile în care terenul are 18,27 deschidere) asta înseamnă 100m².- un cartier curat fără blocuri, cu parcuri și spații verzi ca în orașele civilizate	<p>R198226/ 03.09.2025</p> <p>În ceea ce privește concluzia referitoare la strada care ar urma să fie realizată pe amplasamentul dumneavoastră, vă semnalăm faptul că este doar o greșală de citire a planșei, fără consultare legendei aferente: linia roșie punctată reprezintă limita maximă a edificabilului și nu limita străzii propuse, adică linia de aliniere a construcțiilor pe loturi (în interiorul loturilor dumneavoastră, construcțiile vor fi retrase la 5 m de la limita străzii/gardului pe aliniamente). - Această regulă se aplică noilor construcții generate pe baza prezentului RLU. Venim în întâmpinare cu interpretarea acestui aspect: în situația viitoare în care va solicita o modificare a construcției, ori o edificare nouă, această construcție nouă va trebui să respecte limita maximă a zonei edificabile, în speță retragerea minimă față de aliniamentul propus al străzii, împreună cu toate celelalte condiții impuse de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ. Proprietatea dumneavoastră va păstra încă 5 m în fața noilor construcție, care vă rămâne în proprietate. În plus, menționăm faptul că PUZ-ul are rol strategic, stabilind reguli și principii pentru dezvoltările viitoare, fără a putea modifica autorizațiile deja emise, lucrările aflate în curs sau construcțiile deja edificate. În cadrul elaborării PUZ Agorapolis, echipa de proiectare rămâne transparentă și deschisă observațiilor și propunerilor constructive din partea publicului. Respectarea noilor reglementări revine administrației publice, prin emiterea autorizațiilor în conformitate cu documentațiile aprobate și prin controlul execuției pe teren. Introducerea unor reglementări clare și condiționări precise în PUZ creează premisele limitării abaterilor și sprijină o dezvoltare urbană coerentă.</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu admite construirea de locuințe colective pe un parcelar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora.</p>
177259/ 07.08.2025 formulată de Iorga Mihai	<p>Se propune ca zonele ZM3, ZM4 și ZIS3 să fie în totalitate spații verzi sau să aibă RHmax P+3E.</p> <p>Reglementarea propusă în PUZ va aglomera bulevardul Tomis.</p>	<p>R198061/ 03.09.2025</p> <p>Menționăm faptul că reglementarea propusă prin PUZ are în vedere capacitatea de trafic a infrastructurii existente, astfel că exclusiv fronturile de la Tomis vor putea fi edificate într-o primă etapă, zona ZM4 fiind inclusă într-un areal</p>



		<p>cu interdicție temporară de construire până la implementarea unor proiecte de infrastructură majoră reprezentate de: Pasaj Aurel Vlaicu, Strada Madrid, DC89, Trenul Metropolitan. Astfel, densitatea și implicit fluxurile auto vor crește ulterior implementării proiectelor de infrastructură ce vor contribui la de grevarea bulevardului Tomis. Totodată, propunerea prevede realizarea unui colector la nivelul Bulevardului Tomis ce are ca scop limitarea intersecțiilor dintre arterele locale și Bulevardul Tomis în vederea fluidizării traficului. Regulamentul de urbanism instituie în vederea edificării obligativitatea realizării unui studiu de trafic care să arate faptul că infrastructura poate susține noua dezvoltare propusă.</p> <p>ZM4 , ZM3, ZIS3 PRESCRIPTII GENERALE: În vederea edificării se va realiza un studiu de trafic ce va fundamenta capacitatea infrastructurii de a susține volumul de trafic previzionat ca efect al realizării investiției propuse.</p> <p>- Transformarea zonelor ZM3, ZM4, ZIS3 în zone verzi este neoportună din cauza aspectelor ce țin de necesitatea formării unui front bine definit la nivelul Bulevardului Tomis în vederea dezvoltării caracterului său de bulevard urban în defavoarea celui de autostrada urbană dar și de crearea unei bariere fonice care să protejeze țesutul de locuințe individuale. Totodată, am prevăzut, în corelare cu PUG, zonele care au vocația de a fi spații verzi publice, care pot asigura un microclimat corespunzător în relație cu malul de lac și am propus structurarea unui sistem de spații verzi dispersat în teritoriu prin suprafețe verzi de ample dimensiuni, aliniamente verzi ale străzilor (plantații) destinate umbririi și asigurării biodiversității.</p>
185183/ 19.08.2025 formulată de Strebingar Mihai	Proprietar al terenului situat in Municipiul Constanta, cartier Palazu Mare, str. Spicului nr. 54 si 56, compus din teren intravilan 1293 mp, categoria de folosința curti-constructii, identificat cu număr cadastral 254181 si al terenului situat in Jud. Constanta, UAT Constanta, Loc. Palazu Mare, Parcela A451/148, lot 1, compus din teren intravilan, împrejmuit, in suprafața de 1.400 mp avand categoria de folosința curti-constructii, identificat cu număr cadastral 258499, solicită următoarele: - justificarea stabilirii coeficientului de utilizare a terenului (CUT) pentru UTR Zli2, respectiv CUT = 0.7, menționează că valoarea propusă este considerabil redusă în comparație cu documentația anterior avizată și poate influența	R198234/ 03.09.2025 Luând în considerare posibilitățile de edificare a zonei, elaboratorul PUZ a decis modificarea subzonei funcționale ZLi2 propuse inițial, cu următorii indicatori: <ul style="list-style-type: none">• POT max = 35%-40% (în funcție de modul de construire)• CUT max=1,05 mp ADC/mp teren• Rh max= P+2E

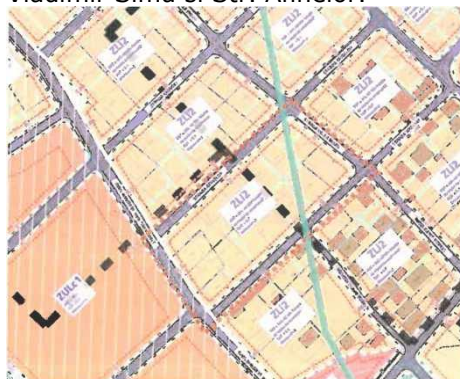


negativ proiecțiile și previziunile urbanistice pentru zona în cauză propuse prin documentația de față.

Solicitarea are la bază următoarele considerente:

1.Contextul urbanistic propus: Zona Palazu Mare se află într-un proces continuu de urbanizare iar tendința de dezvoltare impune valorificarea eficientă a terenurilor, în concordanță cu nevoile actuale de locuire și servicii. În condițiile stabilirii pentru UTR Zli2, a unui CUT de 0.7 există posibilitatea ca în viitor să fie necesară elaborarea unor noi documentații de urbanism pentru majorarea acestor indicatori, în vederea susținerii dezvoltării zonei.

2.Comparatii cu unități teritoriale similare: pentru exemplificare punctuala a fost aleasa insula delimitată de străzile: Str. Valea Morii, Str. Spicului, Str. ING. ARH. Vladimir Simu si Str. Afinelor.



încadrare făcută în Planul de Reglementari din anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare.

2.1 Conf. Planului Urbanistic Zonal Palazu Mare anulat - UTR 2B.



încadrare făcută în Planul de Reglementari din PUZ Palazu Mare



	<p>anulat.</p> <p>Zona se încadrează în UTR 2B, având următorii indicatori urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none">• POT = 50%, CUT = 2, regim maxim de înălțime admis P+2-3 (10 m). <p>2.2 Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța zone care prezintă caracteristici similare.</p> <p>Zone similare sunt UTR-urile ZRL 2a, ZRL 2b și ZRL 2c, având următorii indicatori urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none">• POT = 35%, CUT = 1, regim maxim de înălțime admis P+2 (10 m). <p>Notă: Din exemplele menționate se pot observa similarități privind funcționalitatea și indicatorii urbanistici cu UTR ZLi2, însă se remarcă faptul că în cazul acestor UTR-uri nu se impune un CUT atât de redus de (0.7).</p> <p>3. Calculul coeficientului CUT, în raport cu prevederile Articolului 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), aferente UTR ZLi2 ținând cont de prevederile POT și de modul de aplicare: POT maxim: 35%-în cazul loturilor pentru locuințe izolate; POT maxim: 40% - în cazul loturilor pentru locuințe cuplate și înșiruite.</p> <p>- în cazul edificării unor locuințe înșiruite parcela se consideră construită bilă dacă are suprafața de minimum de 180 mp și un front la stradă de minimum 8 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii;</p> <p>Din calcul rezulta: Suprafața construită la sol (Sc):$Sc = POT \times St = 40\% \times 180 = 0.4 \times 180 = 72$ mp Suprafața desfășurată totală (Sd):$Sd = Sc \times nr. \text{ niveluri} = 72 \times 3 = 216$ mp $CUT = Sd : St = 216 : 180 = 1.2$ - Procentul CUT propus de 0.7 corelat cu restul indicatorilor este mic, CUT rezultat în baza indicatorilor prevazuti este de 1.2.</p> <p>- în cazul edificării unor locuințe cuplate P+I parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de</p>	
--	---	--



minimum de 250mp și un front la stradă de minimum 10 m, iar în cazul edificării unor locuințe cuplate P+2 parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 300 mp și un front la stradă de minimum 12 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, *dintr-o proprietate adiacentă străzii. în cazul loturilor care au acces realizat printr-o fundătură ("cui de sac"), deschiderea minimă la stradă necesară pentru a putea edifica o construcție este de 10 metri.*

Din calcul rezulta:

Suprafața construită la sol (Sc):
 $Sc = POT \times St = 40\% \times 250 = 0.4 \times 250 = 100$ mp

Suprafața desfășurată totală (Sd):
 $Sd = Sc \times nr. \text{ niveluri} = 100 \times 3 = 300$ mp
 $CUT = Sd : St = 300 : 250 = 1.2$ -
Procentul CUT propus de 0.7 corelat cu restul indicatorilor este mic, CUT rezultat în baza indicatorilor prevăzuți este de 1.2

- în cazul edificării unor locuințe izolate parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 400 mp și un front la stradă de minimum 16 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii.

Din calcul rezulta;

Suprafața construită la sol (Sc):
 $Sc = POT \times St = 35\% \times 400 = 0.35 \times 400 = 140$ mp

Suprafața desfășurată totală (Sd):
 $Sd = Sc \times nr. \text{ niveluri} = 140 \times 3 = 420$ mp
 $CUT = Sd : St = 420 : 400 = 1.05$ -
Procentul CUT propus de 0.7 corelat cu restul indicatorilor este mic, CUT rezultat în baza indicatorilor prevăzuți este de 1.05

Notă: Din calculele realizate pe baza indicatorilor urbanistici și a reglementărilor privind minimalul de suprafață parcelară pentru tipologiile de locuințe individuale rezultă că un CUT de 0,7 este redus și nu este corelat cu reglementările în vigoare și cu ceilalți indicatori prevăzuți pentru UTR ZLÎ2.

Astfel, se solicită, că pentru UTR ZLi2, coeficientul de utilizare a



	<p>terenului (CUT) propus de 0,7 să fie corelat cu indicatorii urbanistici prevăzuți pentru acest UTR, mai exact se solicită pentru acest UTR un <u>CUT propus de 1.05 pentru locuințele izolate și un CUT propus de 1.2 pentru locuințele cuplate și înșiruite.</u></p> <p>În caz contrar, pot apărea probleme în edificarea construcțiilor viitoare și în valorificarea eficientă a terenurilor ceea ce ar putea genera litigii în instanța cât și necesitatea unor noi documentații de urbanism pentru majorarea indicatorilor.</p>	
<p>185480/ 19.08.2025 formulată de Mielu Ionut</p>	<p>Proprietar al terenului situat în Municipiul Constanța, cartier Palazu Mare, str. Spicului nr. 54 și 56 (teren intravilan 1.293 mp, nr. cadastral 254181), precum și al terenului situat în Palazu Mare, parcela A451/148, lot I (teren intravilan 1.400 mp, nr. cadastral 258499), formulează următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none">- Conform PUZ terenurile deținute sunt încadrate în UTR ZLÎ2, pentru care este prevăzut un coeficient de utilizare a terenului (CUT) = 0,7. <p>Consideră că această valoare este prea redusă, fiind semnificativ mai mică decât în documentațiile anterioare și față de zone similare din municipiu, ceea ce poate afecta dezvoltarea urbanistică a zonei și dreptul de proprietate al locuitorilor.</p> <p>Argumente pentru revizuirea CUT:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Dezvoltarea zonei Palazu Mare - cartierul este într-o continuă urbanizare, iar un CUT de 0,7 limitează posibilitățile reale de construire și poate duce, pe viitor, la necesitatea unor noi documentații.2. Comparația cu reglementări anterioare și zone similare - atât în PUZ-ul anterior Palazu Mare (UTR 2B), cât și în alte zone ale orașului cu caracteristici asemănătoare (ZRL 2a, 2b, 2c), coeficienții urbanistici sunt mai mari (CUT= 1 - 2).3. Corelarea cu ceilalți indicatori urbanistici - calculul lacul pe baza PO f și a suprafețelor minime pentru loturi arată valori reale de 1.05 pentru locuințe izolate și 1.2 pentru locuințe cuplate și înșiruite, ceea ce demonstrează că un CU'f de 0,7 este prea mic și necorelat. <p>Se solicită ca valoarea CUT pentru UTR ZLi2 să fie modificată:</p>	<p>R 198239/ 03.09.2025</p> <p>Luând în considerare posibilitățile de edificare a zonei, elaboratorul PUZ a decis modificarea subzonei funcționale ZLi2 propuse inițial, cu următorii indicatori:</p> <ul style="list-style-type: none">• POT max = 35%-40% (în funcție de modul de construire)• CUT max=1,05 mp ADC/mp teren• Rh max= P+2E



	<p>- CUT - 1.05 pentru locuințele izolate; - CUT - 1.2 pentru locuințele cuplate și înșiruite. Această ajustare ar permite o dezvoltare coerentă a zonei, ar preveni eventualele blocaje și ar asigura o valorificare corectă a terenurilor.</p>	
181306/ 12.08.2025 formulată de Mihai Chirea	<p>Se solicită refacerea documentatiei PUZ Palazu-Mare deoarece cel prezentat nu respecta realitatea din teren.</p>	<p>R198304/ 03.09.2025</p> <p>Referitor la observația privind faptul că Planul Urbanistic Zonal „nu reflectă realitatea din teren”, precizăm că, în conformitate cu prevederile legale aplicabile, documentația de urbanism este structurată în mod obligatoriu pe planșe distincte, fiecare având un rol specific. Planșa 1 - Situația existentă inventariază realitatea fizică din teren la momentul elaborării studiului, în timp ce planșa 2 - Reglementări urbanistice are caracter normativ și prospectiv, stabilind direcțiile de dezvoltare, corectând disfuncționalități identificate și rezervând terenurile necesare pentru circulații, spații verzi sau dotări publice. Prin urmare, apariția în planșa de reglementări a unor drumuri, spații verzi sau funcțiuni suplimentare față de situația actuală nu reprezintă o denaturare a realității existente, ci rezultatul firesc al procesului de planificare urbană, care urmărește asigurarea unei dezvoltări coerente, etapizate și conforme cu normele legale și se raportează la situația viitoare propusă.</p> <p>În ceea ce privește amplasarea construcțiilor pe aliniament, aceasta este permisă doar pentru zonele ce cuprind funcțiuni deschise publicului (spații comerciale, servicii etc.), în vederea susținerii vitalității urbane și a accesibilității. Amplasarea pe aliniament nu conduce automat la o aglomerare a zonei, deoarece suprafețele construibile sunt determinate de indicatorii urbanistici aprobați (POT și CUT), iar gabaritul construcțiilor rezultă dintr-un ansamblu de factori: regimul maxim de înălțime, retragerile obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, precum și respectarea normelor privind distanțele minime dintre clădiri. În cazul zonelor de locuire individuală, retragerea de la aliniament este obligatorie pentru că urmărește protejarea caracterului rezidențial, asigurând intimitatea și calitatea spațiului de locuit.</p> <p>Documentația PUZ urmărește echilibrul între dezvoltarea urbană și protejarea caracterului zonei de locuire individuală, prin interdicția edificării locuințelor colective în interiorul țesutului de case, corectarea parcelarului existent etc.</p> <p>Menționăm faptul că în zonele destinate locuințelor individuale nu este permisă edificarea locuințelor colective pe un țesut proiectat pentru locuințe individuale, tocmai pentru a preveni situațiile de „aglomerare imobiliară” pe suprafețe insuficiente și pentru a proteja vecinătățile.</p>



		<p>Totodată, regimul de înălțime este conceput gradual, ținând cont de țesutul existent: se prevede o creștere a înălțimilor de la vest către est, înspre zonele de dezvoltare ulterioară, fără a afecta țesutul consolidat de locuințe individuale, precum și o descreștere a regimului de înălțime de la bulevardul Tomis către zonele interioare, cu respectarea distanțelor minime între clădiri, stabilite conform normelor în vigoare. Aceste reglementări au rolul de a asigura o tranziție echilibrată și de a proteja caracterul existent al cartierului.</p> <p>În ceea ce privește loturile aflate pe malul lacului Siutghiol, acestea sunt reglementate ca spații verzi de agrement și recreere, destinate utilizării de către comunitate. Implementarea efectivă a acestor obiective – respectiv realizarea acceselor, amenajărilor și dotărilor aferente – nu intră în atribuțiile directe ale PUZ-ului, ci se realizează ulterior, prin proiecte de investiții promovate și gestionate de administrația publică locală. În consecință, responsabilitatea concretă de a asigura dezvoltarea și punerea în valoare a zonei malului lacului revine autorității administrației locale, care are obligația de a corela reglementările urbanistice cu programele de investiții publice, astfel încât spațiile verzi să devină accesibile comunității.</p>
178246/ 08.08.2025 formulată de Dominte Iulian	<p>Proprietarul imobilului situat în Constanța, cartier Palazu Mare, strada Corneliu Baba Nr.3, aduce la cunostintă următoarele:</p> <p>- nu este de acord cu intenția de modificare a Planului Urbanistic Zonal, respectiv lărgirea străzilor Corneliu Baba și Eugen Lovinescu, prin afectarea terenurilor private existente, inclusiv al proprietății acestuia, care este situată pe colțul ambelor strazi.</p> <p>Pe aceste strazi, au trecut dintotdeauna și trec, atât ambulanța de salvare, cât și mașina de pompieri, inclusiv mașina de la Polaris, cisternele și basculantele de la Primărie, care strică asfaltul și lasă mizerii.</p> <p>Această măsură este:</p> <ul style="list-style-type: none">• inechitabilă, având în vedere că la colțul străzii (Corneliu Baba colț cu Eugen Lovinescu) s-a aprobat și construit, recent, un bloc care ocupă complet frontul și nu lasă spațiu pentru eventuale lărgiri;• Este neaplicabilă, întrucât blocul nou construit nu poate fi afectat de modificare, astfel încât doar ceilalți	<p>R 198087/03.09.2025</p> <p>Ghidul pentru Mobilitate Urbană Durabilă (elaborat în cadrul proiectelor europene și preluat de MDRAP în 2017) încurajează pentru zonele „shared space” lățimi de minim 5,0 – 6,0 m pentru platforma comună, pentru a permite întâlnirea în siguranță a unui autoturism cu un pieton/ciclist. Drept urmare, elaboratorul a optat pentru diminuarea străzilor shared space la 5 metri. Varianta finală și gabaritul vor fi stabilite în urma consultării atât cu administrația publică locală cât și cu instituțiile avizatoare precum Poliția Rutieră, ISU etc. Astfel, vom opta pentru reducerea gabaritului la 5 metri însă soluția finală depinde de avizele ce vor fi obținute.</p> <p>- În ceea ce privește strada Corneliu Baba, elaboratorul a optat pentru modificarea gabaritului propus la 6-7 metri conform gabaritului actual și organizarea ca sens unic cu direcția de circulație de la est la vest.</p>



	<p>proprietari ar fi obligați să cedeze teren – fapt discriminatoriu și lipsit de logică urbanistică.</p> <p>Se propun următoarele: - Renunțarea la lărgirea străzilor CORNELIU BABA și EUGEN LOVINESCU, din forma actuală, care presupune afectarea inegală și nelegală a proprietăților private - Identificarea de soluții alternative de trafic și mobilitate urbană, fără afectarea dreptului de proprietate al cetățenilor (de exemplu ambele strazi mai sus menționate să devină integral cu sens unic); precum și realizarea alternativă de intrare - ieșire către și dinspre Bvd. Tomis. Găsirea unei alternative pentru accesul spre strazile cu sens unic nu doar prin intermediul strazii Corneliu Baba deoarece se creează ambuteiaje frecvente pe prima porțiune mai îngustă de pe strada Corneliu Baba.</p> <p>Consideră că intenția de a modifica PUZ-ul în acest mod nu este doar abuzivă, dar încalcă drepturi fundamentale garantate de Constituția României.</p>	
<p>163812/ 23.07.2025 formulată de Tănase Andrei Mihai</p>	<p>Proprietarul terenului situat pe str. Ionel Teodoreanu nr. 24, având număr cadastral 207348, prezintă următoarele:</p> <p>- dorește să construiască pe teren, dar nu a primit certificat de urbanism, fiind PUZ-ul suspendat. - a construit imobilul P+1 pe str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 2, iar după aceea "s-a trezit" înconjurat de blocuri fix lângă casă, pe 2 laturi ale casei, iar după ce a vândut casa, s-a construit și pe a 3-a latură încă un bloc.</p> <p>Terenul detinut în proprietate are deschiderea de 9,993 m și o suprafață de 480m, iar conform PUZ Palazu Mare este situat în zona ZLi2 (un lucru bun, doar de locuințe individuale), și conform art. 4 se poate construi cuplat P+1 pe un teren cu suprafața minim 250mp și deschidere minim 10m. Conform PUZ-ul anulat, terenul se încadrează la construcție cuplată fiind necesari o deschidere între 8 și 12 metri.</p> <p>Dorește să știe dacă pentru 7m din deschidere va fi obligat să</p>	<p>R 197978/03.09.2025</p> <p>Elaboratorul a optat pentru completarea în Regulamentul local de Urbanism ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI), după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none">• În cazul edificării unor locuințe cuplate P+1 parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 250 mp și un front la stradă de minimum 9 m, iar în cazul edificării unor locuințe cuplate P+2 parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 300 mp și un front la stradă de minimum 12 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. <p>În cazul loturilor care au acces realizat printr-o fundătură ("cul de sac"), deschiderea minimă la stradă necesară pentru a putea edifica o construcție este de 10 metri.</p>



	construiască insiruit?	
175746/ 05.08.2025 formulată de Frol George	<p>Locuitor de pe Str. Ionel Teodoreanu, prezintă câteva recomandări, remarci, pentru îmbunătățirea PUZ-ului realizat de către Agorapolis.</p> <ul style="list-style-type: none"> - lipsa infrastructurii având în vedere că se propun imobile P+8, rețelele de utilități fiind construite pentru case. - eliminarea retragerilor forțate. Nu puteți abuza proprietarii ca în vremea regimului comunist, locuitorii nu pot fi puși în fața faptului împlinit. - rog a se ține cont de realitățile de la fața locului, în elaborarea propunerilor, ca dimensiunea străzilor, cotele clădirilor deja existente. - accesul la lac să fie neîngrădit, mărginit de alee pietonală și piste de biciclete. - regimul de înălțime al clădirilor să fie maxim P+1 cu respectarea conform legii a distanțelor și limitelor de proprietate. - relizarea de sensuri unice unde se impune și zone cu acces, exclusiv pentru riverani. - eliberarea de AC, condiționată de realizarea infrastructurii, conform zonei, la lac, la bulevard. - construirea unui parc, a unei baze sportive, chiar și la lac. - a se pune interesul locuitorilor din cartier înaintea interesului constructorilor de blocuri. 	<p>R203705/09.09.2025</p> <p>În ceea ce privește echiparea tehnico edilitară care să susțină noi dezvoltări, prezenta documentație condiționează edificarea de prezența echipamentelor edilitare și de dimensionarea acestora, după cum urmează:</p> <p>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea acestora sau mărirea capacității anterior realizării de noi construcții.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proprietățile pot fi utilizate conform configurației lor din teren, însă edificarea este constrânsă de retrageri instituite în vederea asigurării pe de o parte a condițiilor de însorire pentru toți locuitorii, iar pe de altă parte pentru asigurarea posibilității de garare a autovehiculului la nivelul proprietății. <i>Conform Lege 350/2001 prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;</i> - Retragerile față de limitele de proprietate se stabilesc conform reglementărilor urbanistice aprobate prin documentațiile de urbanism (PUZ/PUG) și nu pot fi determinate prin raportare la situații existente rezultate din nerespectarea acestora. Acceptarea unor retrageri neconforme cu prevederile documentației de urbanism, chiar dacă acestea au fost aplicate de vecini, ar constitui o încălcare a cadrului legal în vigoare. Potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, autorizațiile se emit „cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate”. Totodată, conform art. 1 alin. (1) din aceeași lege, „executarea lucrărilor de construcții de orice natură se face numai pe baza unei autorizații de construire”, iar edificarea fără autorizație constituie contravenție sau infracțiune, în funcție de gravitate, fiind sancționată conform art. 26 și art. 24 din lege. De altfel, situații de acest tip, în care s-au autorizat sau edificat construcții cu încălcarea retragerilor prevăzute ori fără autorizație, se regăsesc deja în zona Palazu Mare și au generat probleme urbanistice majore: străzi înguste, lipsa asigurării condițiilor optime de însorire și intimitate, discrepanțe între regimurile



		<p>de înălțime, dificultăți în racordarea la utilități și o imagine arhitecturală neunitară. Tocmai pentru a evita repetarea acestor probleme, noile reglementări trebuie respectate în mod consecvent, indiferent de situațiile neconforme existente în vecinătate.</p> <ul style="list-style-type: none">- Stabilirea retragerii construcției față de aliniament de 5 m (în interiorul loturilor dumneavoastră, construcțiile vor fi retrase la 5 m de la limita străzii/gardului pe aliniamente) în zonele ZLi1 și ZLi2 are un dublu rol: (1) asigurarea posibilității de parcare a autovehiculelor în interiorul parcelei, evitând ocuparea domeniului public cu parcări neamenajate, și (2) crearea unui front stradal unitar, cu o aliniere coerentă a construcțiilor, contribuind la o imagine urbană ordonată și la îmbunătățirea vizibilității și siguranței circulației. Această regulă se aplică noilor construcții generate pe baza prezentului RLU.- În conformitate cu prevederile legale aplicabile, documentația de urbanism este structurată în mod obligatoriu pe planșe distincte, fiecare având un rol specific. Planșa 1 - Situația existentă inventariază realitatea fizică din teren la momentul elaborării studiului, în timp ce planșa 2 - Reglementări urbanistice are caracter normativ și prospectiv, stabilind direcțiile de dezvoltare, corectând disfuncționalități identificate și rezervând terenurile necesare pentru circulații, spații verzi sau dotări publice. Prin urmare, apariția în planșa de reglementări a unor drumuri, spații verzi sau funcțiuni suplimentare față de situația actuală nu reprezintă o denaturare a realității existente, ci rezultatul firesc al procesului de planificare urbană, care urmărește asigurarea unei dezvoltări coerente, etapizate și conforme cu normele legale și se raportează la situația viitoare propusă.- Documentația prevede realizarea de sensuri unice în vederea optimizării circulațiilor, acolo unde realitatea din teren nu permite lărgirea străzilor. Totuși, în ceea ce privește circulațiile, varianta finală de organizarea a acestora și gabaritul vor fi stabilite în urma consultării atât cu administrația publică locală cât și cu instituțiile avizatoare precum Poliția Rutieră, ISU etc.- S-a optat pentru un regim de înălțime de P+2 pentru zonele de locuire individuală aferente ZLi2 și pentru un regim maxim de înălțime P+1+M pentru zonele aferente vechii vetre a satului (ZLi1) în corelare cu prevederile PUG. Menționăm faptul că atât P+1+M cât și P+2 reprezintă un număr maxim de 3 niveluri supraterane, fiind astfel echivalente din perspectiva densității și a utilizării.- Conform lege 350/20001, "prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea
--	--	--



	<p>construcțiilor va fi de 15 metri la atic/cornisă, echivalent unui regim maxim de indtlime P+2;</p> <p>- Funcțiunile admise sunt: - Funcțiuni de loisir; - Funcțiuni sportive: terenuri de sport închise sau descoperite. - Sală de antrenament pentru diferite sporturi, sala de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii; - Amenajări specifice pentru practicarea sporturilor nautice; Observatoare pasari; - Alei pietonale și velo; - Alei pentru alergare; - Mobilier urban; - Parcări la sol, subterane și supraterane; - Funcțiuni de interes turistic;</p> <p>- Funcțiunile interzise sunt: - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; - Locuințe individuale și locuințe colective; - Funcțiuni complementare locuirii; - Depozitare en-gros; Depozitare de materiale refoșibile; - Depozitarea pentru vânzare a unor vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</p> <p>Terenul aflat în proprietatea societății este cuprins în zona de reglementare a PUZ aprobat prin HCL Constanta nr. 210/30.05.2022, a cărui valabilitate a fost prelungit conform HCL Constanta nr.3312024.</p> <p>Propunerea analizată nu reprezintă o propunere de elaborare a unui plan urbanistic zonal pentru o zonă nereglementată anterior printr-o documentație de urbanism de acest tip, și reprezintă o propunere de "actualizare" a PUZ Palazu Mare, ceea ce, cu atât mai mult, nu ar putea justifica ignorarea reglementărilor cuprinse în documentațiile de urbanism de același nivel, în vigoare în prezent.</p> <p>Din cuprinsul propunerii analizate, nu rezultă că, în elaborarea sa (cel puțin în zona de interes pentru societatea noastră) să se fi ținut seama de fondul construit preexistent ori de procedurile de autorizare deja începute, sub</p>	<p>- Menționăm că PUZ-ul nu are efecte asupra Autorizațiilor de Construire emise și asupra procesului de edificare demarat.</p>
--	---	---



	<p>imperiul documentatiei de urbanism in vigoare la acest moment.</p> <p>În prezent, în zona de amplasament corespunzătoare ZDag din propunerea analizată, majoritatea parcelelor sunt deja construite, fiind edificate imobile cu destinatia de locuinte colective.</p> <p>In plus, pentru parcelele neconstruite, s-au început deja procedurile de autorizare (fiind eliberate certificatuI de urbanism nr.829/22.05.2025, certificatul de urbanism nr.883/27.05.2025, certificatul de urbanism nr. 662/12.03.2024, certificatul de urbanism nr.90/22.01.2025, autorizatia de construire nr.508/07.07.2025, autorizatia de construire nr. 449/29.05.2025, autorizatia de construire nr. 421/22.05.2025, fiind inregistrată cererea nr.38138/25.03.2025 pentru emiterea unui certificat de urbanism, precum si cererile nr.58284/14.03.2025 si nr. 58952114.03.2024 privind emiterea de autorizatii de construire) pentru constructii cu functiunea de locuinte colective, in acord cu reglementarea cuprinsă in documentatia de urbanism in vigoare in prezent.</p> <p>Or, în conformitate cu art. 56 at. 5 Lit. a) din Legea nr. 350/2001 si art. 28 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, valabilitatea prevederilor documentaliitor de amenajare a teritoriului si de urbanism se extinde de drept pentru acele investitii care au inceput in timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, dacă in timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desfiintare, iar, potrivit art. 2 al. 21 din Legea nr. 50/1991, procedura de autorizare incepe odata cu formularea cererii de eliberare a certificatului de urbanism.</p> <p>In atare conditii, urmează a se observa că lipseste orice justificare a excluderii (a interzicerii) functiunii de locuire (locuinte individuale, semicolective si colective, permanente sau de vacanta, izolate sau cuplate) si a functiunii</p>	
--	--	--



	<p>complementare locuirii in zona Z Dag din propunerea analizată, întrucât, în majoritatea lor, parcelele care intră în această zonă sunt deja construite, fiind edificate imobile cu destinația de locuințe colective sau sunt începute proceduri de autorizare pentru imobile cu această funcțiune, proceduri care urmează să fie finalizate în baza documentației de urbanism în vigoare la acest moment (care permite această funcțiune), în acord cu dispozițiile legate enunțate în precedent.</p> <p>Se subliniază faptul că locuințele colective la care s-au referit în precedent (cele construite, ori cele pentru care s-a început procedura de autorizare) au un regim de înălțime spre maximumul celui permis de documentația de urbanism în vigoare la acest moment, astfel că nici reducerea, prin propunere analizând, a regimului maxim de înălțime în cadrul ZDag de la (s/D+) + P+5E la P+2E nu se justifică.</p> <p>Prin excluderea, prin propunerea analizând, a funcțiunii de locuire și a funcțiunii complementare locuirii, ca și prin diminuarea drastic a regimului de înălțime la care s-au referit în precedent, nu numai că s-ar încălca dispozițiile art. 47 al. 1 din Legea nr. 350/2001, dar s-ar crea premisele viitoare ale unui amalgam urbanistic și al disconfort vizual cauzat de un regim diferit de înălțime.</p> <p>Drept urmare, funcțiunea de locuire (locuințe individuale, semicolective și colective, permanente sau de vacanță, izolate sau cuplate), funcțiunile complementare locuirii, ca și regimul maxim de înălțime permis de documentația de urbanism în vigoare în prezent se impun să fie menținute în zona Z Dag din propunere. Se subliniază inadvertența existentă între Propunerile de reglementare și Plasa reglementări, ambele din cadrul Actualizare PUZ PaLazu Mare, în ceea ce privește înălțimea maximă admisă în zona ZDag (15 metri, respectiv 12 metri) în referire la imobile cu regim de înălțime P+2E.</p>	
181336/	Proprietar al terenului în suprafața de 2100 mp identificat cu numărul	R203769/09.09.2025



<p>12.08.2025 formulată de ADRIAN GHEORGHİȚĂ pentru Ungureanu Floreta Ciresica</p>	<p>cadastral 230466, Carte funciara nr. 230466, situate in zona ZVa-ml - zona spatiilor verzi amenajate aferente malului de lac in propunerea de actualizare a Puz-ului Palazu Mare, va transmite următoarele observații:</p> <p>Imobilul proprietate se află în totalitate în zona ZVa-ml - zona spațiilor verzi amenajate aferente malului de lac.</p> <p>Potrivit certificatului de urbanism nr. 3554/19.09.2018, utilizările admise erau: spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea malurilor; mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă; construcții pentru expoziții, activități culturale, pavilioane cu utilizare flexibilă, alimentare publică și comerț, turism; locuințe de vacanță, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; parcaje sub și supraterane.</p> <p>Procentul de ocupare a terenului era de max 45% și coeficientul de utilizare a terenului de max 1,5, cu un regim de înălțime maxim aprobat de P+2-3E.</p> <p>Conform propunerii de actualizare a Puz-ului, pentru zona ZVa-ml: UTILIZĂRI ADMISE - Funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber; Funcțiuni de loisir; Spații verzi și plantate de folosință generală; Amenajări temporare ale spațiului public, lucrări de modelare a terenului; Amenajări peisagistice și spații de joacă, mobilier urban, amenajări de umbrare, foisoare ș.a.; Amenajări și instalații de agrement și loisir; Alei pietonale și velo, de alergare; Pontoane și chei pentru ambarcațiuni; Funcțiuni sportive: terenuri de sport, echipamente sportive în aer liber (aparate fitness), etc. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <ul style="list-style-type: none">• Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment cu condiția de a nu afecta calitatea și integralitatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile;• Construcții temporare ușoare pentru comerț și alimentație publică	<p>Având în vedere anularea în instanță a PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL 121/2011, în baza căreia a fost emis certificatul de urbanism menționat, prezenta documentație are la bază PUG Municipiul Constanța. Conform PUG Municipiul Constanța terenul menționat, cu n.c. 230466 este încadrat în zona verde (ZRV2a- Baze de agrement, parcuri de distracții). Documentația de urbanism PUZ public inițiată de autoritatea publică locală se bazează pe Planul Urbanistic General în vigoare și nu poate ignora anularea PUZ Palazu Mare HCL 121/2011 prin decizia Curții de Apel Constanța. Mai mult, noul PUZ se corelează cu concluziile studiilor de fundamentare ale PUG în elaborare (Actualizare), respectând măsurile de protecție a mediului. Astfel, terenul menționat, localizat pe malul lacului Siutghiol (sit Natura 2000) a fost reglementat în acord cu vocația sa, prevederile PUG și măsurile de protecție a mediului.</p> <p>- În plus, în vederea protejării lacului Siutghiol (Sit Natura 2000) orice construcție trebuie realizată la o retragere de minim 15 metri față de malul acestuia conform regulamentului de urbanism. Această măsură are ca scop protejarea lacului, inclus în Situl Natura 2000, și se aliniază cerințelor de protecție a mediului. Ca urmare a aplicării acestei retrageri, suprafața construibilă a parcelei în cauză se diminuează semnificativ, ceea ce permite doar realizarea unor construcții minimale, cu un regim de înălțime redus – parter (P).</p>
--	---	--



	<p>(coffee shop, zone street food etc) și pentru expoziții în aer liber cu condiția ca ele să fie de mici dimensiuni (maxim 50mp) și să fie poziționate perimetral traseului pentru a nu împiedica parcurgerea lui;</p> <ul style="list-style-type: none">• Construcții ușoare de tip pavilionar pentru închiriere biciclete cu condiția ca acestea să fie amplasate în zone cu acces la rețeaua velo;• Instalații și construcții tehnice aferente rețelelor tehnico-edilitare publice cu condiția ca acestea să fie realizate îngropat sau să fie integrate în amenajarea spațiului public. <p>UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none">• Construcții cu funcțiunea de locuire• Sunt interzise parcajele de orice fel• Orice alte activități care nu au fost permise la ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE și ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI. <p>Or, având în vedere aceste propuneri de modificări, apreciem ca acestea constituie o ingradire a dreptului de proprietate și a prerogativelor acestuia, o expropriere de facto.</p> <p>Autoritatea locală are dreptul să facă exproprieri în baza Legii nr.33 / 1994, dacă urmează legea și plătește despagubiri la valoarea de piață. Insa aceleași despăgubiri le va plăti și dacă procedează la expropriere de facto , adică direct prin PUZ.</p> <p>Pentru aceste motive apreciem ca prin adoptarea PUZ-ului în condițiile prezente se produc grave prejudicii dreptului meu de proprietate, deoarece terenul devine astfel inutilizabil pentru destinația propusă.</p>	
175322/ 05.08.2025 formulată de Costin Bulău	Locuitor de peste 10 ani în cartierul Palazu Mare, transmite următoarele observații referitoare la PUZ Palazu Mare aflat în consultare publică: Fără construcții mai înalte de P+2, între și lângă casele deja construite. Permitea doar a locuințelor UNIFAMILIALE. Toate utilitățile precum și infrastructura sunt subdimensionate	R203745/ 09.09.2025 - Menționăm faptul că în cadrul zonelor de locuințe individuale, regimul maxim de înălțime stabilit este P+2/P+1+M, fiind interzise locuințele colective. S-a optat pentru un regim de înălțime de P+2 pentru zonele de locuire individuală aferente ZLi2 și pentru un regim maxim de înălțime P+1+M pentru zonele aferente vechii vetre a satului (ZLi1) în corelare cu prevederile



	<p>conducand la caderi frecvente de electricitate, refulari de canalizare, ambuteiaje pe strazile inguste.</p> <p>Fara retrageri silite. Daca nu a existat o viziune de dezvoltare a cartierului inainte de-a se permite construirea, acum este prea tarziu. Nimeni, inclusiv subsemnatul, nu va fi de acord sa cedeze 1 mp de teren fara o despagubire justa la pietul pietei.</p> <p>Strazile inguste sa se efectueze cu sens unic.</p> <p>Daca chiar aveti bani de despagubiri, atunci utilizati banii pentru ceva util si necesar locuitorilor din Palazu Mare: exproprierea unor terenuri cu suprafete mari pentru realizarea unor parcuri si a unei baze sportive atat de necesare in acest cartier.</p> <p>Regim maxim de inaltime P+2 sau P+1+M si, repet, doar pentru locuinte unifamiliale.</p> <p>Refacerea Studiului de fundamentare PUZ Palazu Mare, cu respectarea legislatiei in vigoare, a calitatii vietii si a dorintei locuitorilor din zona.</p>	<p>PUG. Menționăm faptul că atât P+1+M cât și P+2 reprezintă un număr maxim de 3 niveluri supraterane, fiind astfel echivalente din perspectiva densității și a utilizării. Astfel, zonele în care sunt edificate locuințe individuale își vor păstra atât caracterul funcțional cât și un regim maxim de înălțime de P+1+M/ P+2.</p> <p>- Documentația urmărește să separe zonele de locuințe colective de cele individuale și să interzică construirea de blocuri între case. Locuințele colective sunt interzise prin prezentul PUZ în toate zonele mai puțin primul front de la bulevardul Tomis și în zonele needificate, aspect ce a fost stabilit în acord cu vocația acestor zone. În zonele în care se permite edificarea locuințelor colective este prevăzută prin regulament necesitatea asigurării echipării tehnico edilitare după cum urmează:</p> <p>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ</p> <p>Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea acestora sau mărirea capacității anterior realizării de noi construcții.</p> <p>- Retragerile față de limitele de proprietate se stabilesc conform reglementărilor urbanistice aprobate prin documentațiile de urbanism (PUZ/PUG) și nu pot fi determinate prin raportare la situații existente rezultate din nerespectarea acestora. Acceptarea unor retrageri neconforme cu prevederile documentației de urbanism, chiar dacă acestea au fost aplicate de vecini, ar constitui o încălcare a cadrului legal în vigoare. Potrivit art. 32 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, autorizațiile se emit „cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate”. Totodată, conform art. 1 alin. (1) din aceeași lege, „executarea lucrărilor de construcții de orice natură se face numai pe baza unei autorizații de construire”, iar edificarea fără autorizație constituie contravenție sau infracțiune, în funcție de gravitate, fiind sancționată conform art. 26 și art. 24 din lege. De altfel, situații de acest tip, în care s-au autorizat sau edificat construcții cu încălcarea retragerilor prevăzute ori fără autorizație, se regăsesc deja în zona Palazu Mare și au generat probleme urbanistice majore: străzi înguste, lipsa asigurării condițiilor optime de însorire și intimitate, discrepanțe între regimurile de înălțime, dificultăți în racordarea la utilități și o imagine arhitecturală neunitară. Tocmai pentru a evita repetarea acestor probleme, noile reglementări trebuie respectate în mod</p>
--	--	---



		<p>consecvent, indiferent de situațiile neconforme existente în vecinătate.</p> <ul style="list-style-type: none">- Stabilirea retragerii de 5 m față de aliniament în zonele ZLi1 și ZLi2 are un dublu rol: (1) asigurarea posibilității de parcare a autovehiculelor în interiorul parcelei, evitând ocuparea domeniului public cu parcări neamenajate, și (2) crearea unui front stradal unitar, cu o aliniere coerentă a construcțiilor, contribuind la o imagine urbană ordonată și la îmbunătățirea vizibilității și siguranței circulației.- Prin prezentul proiect au fost propuse străzi cu sens unic și inclusiv reconfigurarea străzilor păstrând gabaritul inițial al acestora în vederea asigurării unui număr de locuri de parcare publice cu scopul desființării parcărilor realizate la nivelul trotuarului. Străzile cu shared space propuse prin proiect se justifică prin insuficiența spațiului în vederea extinderii străzilor de 3-4 metri pentru crearea de trotuare, din cazul construcțiilor deja edificate în proximitatea aliniamentului. Astfel, într-un gabarit de 3-5 metri nu se poate realiza atât spațiu carosabil cât și spațiu pietonal, soluția de străzi shared-space fiind singura care să acomodeze totii participanții la trafic.- În plus, prin prezentul PUZ se propune păstrarea malului de lac reglementat ca zona verde, ori de cât ori, caracterul funcțional o permite (cu excepția zonei controlate de Ministerul Apărării Naționale), fiind propuse spații verzi cu acces public nelimitat pe cca. 80-90% din lungimea malului de lac studiat prin prezenta documentație, care se regăsește în planșa de reglementări spre verificare. Totodată, sunt propuse zone de sport și agrement în proximitatea lacului în vederea valorificării potențialului cadrului natural existent. <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu încurajează construirea de locuințe colective pe un parcelar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora.</p>
190049/ 22.08.2025 formulată de MICU VIORICA	Coproprietar al terenului în suprafața de 1500 mp, creat prin alipirea a trei terenuri identificate cu numărul cadastral 216319, 210798, 216325, situate în zona Zm2 – zona mixtă destinată locuințelor colective, serviciilor, echipamentelor publice cu regim P+4, în propunerea de actualizare a Puz-ului Palazu Mare, transmite următoarele observații: Imobilul proprietatea se afla în totalitate în zona Zm2 – zona mixtă	R 203759/ 09.09.2025 Elaboratorul a optat pentru modificarea reglementărilor în vederea eliminării străzii FN 21 păstrând însă un culoar non aedificandi de 6 metri față de zona mixtă cu regim mai mare de înălțime aferentă bulevardului Tomis. Prezenta documentație are la bază prevederile PUG, având în vedere anularea în instanță a documentației anterioare aprobate cu HCL 121/2011. Astfel, prin PUG sunt prevăzute artere de circulație care să separe zona aferentă bulevardului Tomis de restul țesutului. Soluția a



destinată locuințelor colective, serviciilor, echipamentelor publice cu regim P+4.

Potrivit certificatului de urbanism nr. 3517/09.11.2021, Procentul de ocupare a terenului era de max 60% și coeficientul de utilizare a terenului de max 3, cu o înălțime maximă ce nu va depăși distanța dintre construcții, indicatori pentru care am și achiziționat acest teren, în vederea construirii unui imobil de locuințe, lucru permis la acel moment.

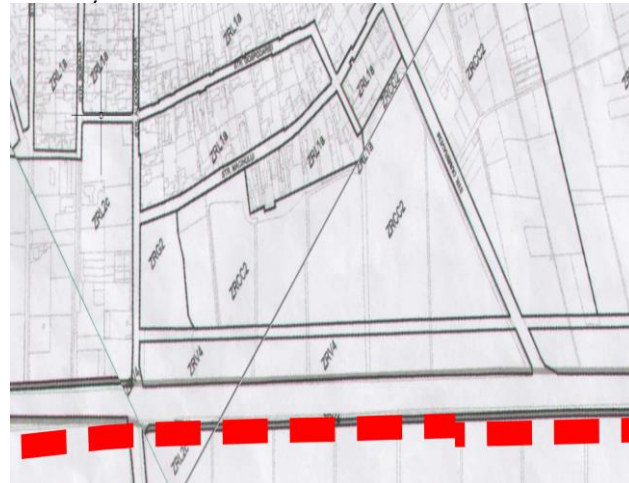
Conform propunerii de actualizare a Puz-ului, pentru zona Zm2:

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe colective și colective mici;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sediibirouri, sediufirmă/companie, instituții publice etc;
- Servicii cu acces public (finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, săli conferințe, servicii poștale, curierat, agenție de turism, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie etc.);
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
- Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);
- Funcțiuni turistice: unități de cazare în regim hotelier (inclusiv apart-hotel), agenții de turism etc.;
- Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, piscine acoperite sau descoperite, spații de joacă pentru copii;
- Funcțiuni din sfera activităților culturale;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

fost preluată și adaptată la nevoile actuale ale teritoriului având în vedere vocația fiecărei subzone. Astfel, am considerat oportună separarea fronturilor aferente bulevardului Tomis de restul țesutului prin circulații sau culoare non aedificandi cu o lățime de 6 metri.



- În ceea ce privește indicatori anteriori, menționăm faptul că documentația în baza căreia a fost emis certificatul de urbanism menționat nu mai este valabilă, fiind anulat în instanță între timp. În consecință, prezenta documentație a optat pentru stabilirea unor indicatori în acord cu vecinătățile, cu capacitatea infrastructurii de circulații și edilitare, având în prim plan limitarea disfuncționalităților existente. În plus, menționăm că PUZ-ul nu are efecte asupra Autorizațiilor de Construire emise și asupra procesului de edificare demarat.



• Unitățile de educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, școală, afterschool, centru de formare profesională etc.) nu se pot amplasa în UTR-urile cu deschidere la Bulevardul Tomis (incluzândcolectorul);

- Funcțiuni comerciale: comerț alimentar și nealimentar cu suprafața de vânzare mai mică de 500 mp;
- Se admite menținerea, reautorizarea, extinderii sau conversiei parțiale a funcțiunii existente cu condiția respectării condițiilor de vecinătate față de zonele de locuințe individuale conform prezentului Regulament.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Încadrul ZM2, în parterul și în etajul 1 al construcțiilor nu sunt admise locuințe colective. Parterul și etajul 1 se va rezerva altor funcțiuni dintre cele admise sau admise cu condiționări;
- Locuințeindividuale;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul general;
- Funcțiuni comerciale cu suprafața de vânzare mai mare de 1500 mp;
- Depozitareen-gros;
- Depozitare de materiale re folosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Funcțiuni mari generatoare de trafic;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Stații de alimentare carburanți;
- Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
- Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicate sau a elementelor de signalitică destinate activităților locale;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost premise sau permise cu condiționări;

Totodata, prin aceasta propunere, terenul proprietate este strabatut de o strada, pe toata lungimea acestuia, ceea ce face imposibila construirea unui imobil pe acesta.



	<p>Or, avand in vedere aceste propuneri de modificari, apreciem ca acestea constituie o ingradire a dreptului de proprietate si a prerogativelor acestuia, o expropriere de facto.</p> <p>Autoritatea locala are dreptul sa faca expropriari in baza Legii nr.33/1994, daca urmeaza legea si plateste despagubiri la valoarea de piata. Insa aceleasi despagubiri le va plati si daca procedeaza la exproprierea de facto, adica direct prin PUZ.</p> <p>Pentru aceste motive apreciem ca prin adoptarea PUZ-ului in conditiile prezente se produc grave prejudicii dreptului meu de proprietate, deoarece terenul devine astfel inutilizabil pentru destinatia propusa.</p>	
<p>181630/ 12.08.2025 formulată de MIRELA TOCEA</p>	<p>Se prezintă următoarele: Sunt multe cazuri in care situatia prezentata in PUZ nu corespunde cu situatia fizica existenta in teren, fapt ce conduce la imposibilitatea realizării unora din obiectivele propuse prin PUZ (drumuri, spatii verzi) si la distorsionarea altora in defavoarea locuitorilor.</p> <p>De exemplu, marcarea scriptica a unor drumuri care nu exista si care sunt imposibil de realizat in practica (exemplul cel mai elocvent este F.N.43, dar nu este singurul), adica denaturarea realitatii din teren, creeaza premisele pentru setarea unor indicatori de urbanism mult mai permisivi decat daca s-ar tine cont de situatia existenta in teren (retrageri, regim de inaltime, CUT, POT etc). Acest lucru nu face decat sa permita cu buna stiinta "inghesuirea" in continuare a constructiilor si aglomerarea zonei, cu efecte negative pentru toti locuitorii din cartier, nu doar pentru cei aflati in imediata vecinatate. La fel, cuantificarea ca spatii verzi a unor suprafete pe care nu sunt si nici nu vor putea fi spatii verzi, duce la crearea unei false perceptii cu privire la suprafata de spatiu verde pe locuitor.</p> <p>Sunt unele zone unde se permite amplasarea pe aliniament (ex. ZM4 care permite regim de inaltime pana la P+8, ZULc1, ZIS1, ZIS2, ZE1, ZE3), desi in zonele cu locuinte individuale este impusa o retragere</p>	<p>R203740/09.09.2025</p> <p>În conformitate cu prevederile legale aplicabile, documentația de urbanism este structurată în mod obligatoriu pe planșe distincte, fiecare având un rol specific.</p> <p>Planșa 1 - Situația existentă inventariază realitatea fizică din teren la momentul elaborării studiului, în timp ce planșa 2 - Reglementări urbanistice are caracter normativ și prospectiv, stabilind direcțiile de dezvoltare, corectând disfuncționalități identificate și rezervând terenurile necesare pentru circulații, spații verzi sau dotări publice. Prin urmare, apariția în planșa de reglementări a unor drumuri, spații verzi sau funcțiuni suplimentare față de situația actuală nu reprezintă o denaturare a realității existente, ci rezultatul firesc al procesului de planificare urbană, care urmărește asigurarea unei dezvoltări coerente, etapizate și conforme cu normele legale și se raportează la situația viitoare propusă.</p> <p>- În ceea ce privește arterele precum F.N.43, elaboratorul a optat pentru transformarea acestora în culoare non aedificandi. Menționăm faptul că aceste artere sunt propuse în corelare cu PUG Municipiul Constanța ce prevede astfel de culoare de circulație care să separe frontul de la bulevardul Tomis de restul țesutului.</p>



fata de aliniament de 5metri. De ce este permisa in unele situatii amplasarea pe aliniament? Acest lucru contribuie la aglomerarea zonei, care oricum sufera de lipsa unor drumuri, parcuri si spatii verzi corelate cu gabaritul constructiilor care s-au autorizat haotic.

· Desi zona spatiilor verzi amenajate pe malul lacului (ZVa-ml) se constituie ca obiectiv de utilitate publică, practic accesul locuitorilor la malul lacului este ca si inexistent. Dincolo de situatia teoretica prevazuta in PUZ, primaria trebuie sa se asigure ca dezvoltarea zonei se va face cu respectarea reglementarilor in vigoare si ca malul lacului este si practic, nu doar teoretic, un obiectiv de utilitate publica, lacare publicul are acces.

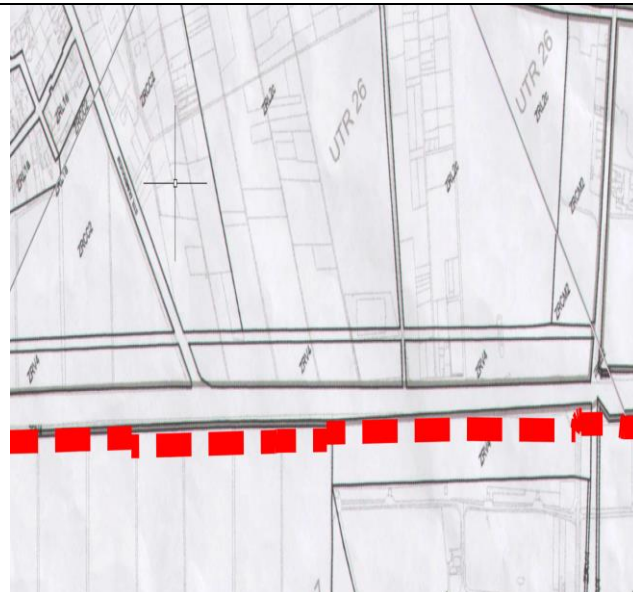
· Palazu Mare este un cartier de case si ar trebui sa ramana asa, fara zone mixte, fara alte "artificii" de autorizare a unor constructii total iesite din decor si necorelate cu infrastructura existenta sau posibil de realizat.

Avand in vedere cele de mai sus, consider ca este necesar ca noul PUZ care sa tina cont de situatia din teren si de specificul zonei. PUZ-ul publicat de dvs nu reflecta realitatea si nici cerintele exprimate de locuitorii din Palazu Mare.

Dezvoltarea imobiliara nu inseamna inghesuiera de constructii colective pe suprafete de teren mici si fara infrastructura necesara, al caror unic scop este maximizarea profiturilor runor asa zisi dezvoltatori imobiliari.

Dezvoltarea se face pe suprafete mari de teren, care permit crearea de drumuri corespunzatoare, de parcuri si de spatii verzi conform normelor europene. Din pacate, ceea ce s-a intamplat in ultimii ani si se intampla incontinuare in Palazu Mare, la fel ca si in alte zone ale orasului, este o "inghesuiala imobiliara" facuta cu concursul institutiilor care ar trebui sa vegheze la respectarea normelor de urbanism si sa contribuie la imbunatatirea nivelului de trai al locuitorilor.

In speranta ca veti pune pe primul



- Zonele în care se permite amplasarea pe aliniament, aliniamentul la nivelul căruia este reprezentat de linia de separare dintre o zona verde și proprietatea privată, drept urmare, între construcție și arteră rămâne o suprafață verde semnificativă. Acest aspect se aplică pentru UTR ZULc1, ZE1, ZE3, ZIS2. În ceea ce privește UTR ZM4 și ZIS1 se permite amplasarea pe aliniament exclusiv la artera de circulație reprezentată de F.N.7, cu respectarea unei distanțe minime între fronturi: *"înălțimea frontului să fie cel puțin egală cu distanța între front și limita edificabilului de pe frontul opus, măsurată în orice punct al fațadei."* Această reglementare a fost stabilită din considerente ce țin de permiterea unei mai bune utilizări a terenului în vederea organizării optime a dotărilor auxiliare, precum parcajele, circulațiile auto/pietonale și spațiile verzi de incintă.

- În ceea ce privește loturile aflate pe malul lacului Siutghiol, acestea sunt reglementate ca spații verzi de agrement și recreere, destinate utilizării de către comunitate. Implementarea efectivă a acestor obiective – respectiv realizarea acceselor, amenajărilor și dotărilor aferente – nu intră în atribuțiile directe ale PUZ-ului, ci se realizează ulterior, prin proiecte de investiții promovate și gestionate de administrația publică locală. În consecință, responsabilitatea concretă de a asigura dezvoltarea și punerea în valoare a zonei malului lacului revine autorității administrației locale, care are obligația de a corela reglementările urbanistice cu programele de investiții publice, astfel încât spațiile verzi să devină accesibile comunității.

- Documentația PUZ urmărește echilibrul între dezvoltarea urbană și protejarea caracterului zonei de locuire individuală, prin interdicția edificării locuințelor colective în interiorul țesutului de case, corectarea parcelarului existent etc. Menționăm



	<p>loc interesele locuitorilor, asteptam un PUZ care sa porneasca de la situatia existenta in teren si sa contribuie la imbunatatirea nivelului de trai al locuitorilor.</p>	<p>faptul că în zonele destinate locuințelor individuale nu este permisă edificarea locuințelor colective pe un țesut proiectat pentru locuințe individuale, tocmai pentru a preveni situațiile de „aglomerare imobiliară” pe suprafețe insuficiente și pentru a proteja vecinătățile.</p> <p>- În ceea ce privește regimul de înălțime maxim din cartier și propunerea unor zone mixte, dezvoltarea acestora adiacent unor artere principale din teritoriu nu impun o schimbare forțată a funcțiunii dominante actuale, ci creează premisele unei diversificări funcționale sustenabile pe termen lung, acolo unde contextul urban și condițiile din teren o vor permite. Zonele cu potențial de transformare (cum este Bulevardul Tomis) au fost tratate cu precauție, iar reglementările propuse au în vedere dezvoltarea în raport cu tendințele actuale de edificare, fluxurile auto identificate dar și asigurarea unei dezvoltări bazate pe creșterea calității vieții (dezvoltarea spațiilor publice și a funcțiunilor de interes la nivelul Bulevardului Tomis în defavoarea unor locuințe unifamiliale la nivelul cărora calitatea vieții va fi afectată de poluarea fonică și cu noxe și de vecinătăți). Este important de menționat faptul că inserțiile la bulevardul Tomis au fost controlate prin reglementări dinamice din perspectiva regimului de înălțime, acesta fiind stabilit în funcție de vecinătăți. Reglementările în ceea ce privesc bulevardul Tomis vizează pe de o parte dezvoltarea unor bariere fonice, dezvoltarea sa ca un bulevard urban cu activități diverse și trafic auto cu o viteză redusă, și nu ca o autostrada urbană, iar pe de altă parte asigurarea unui regim de înălțime descrescător către țesutul de locuințe.</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu încurajează construirea de locuințe colective pe un parcelar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora.</p>
<p>181460/ 12.08.2025 formulata de ZELCA COSTICA</p>	<p>Proprietarul construcțiilor C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13,</p> <p>înscrisă în CF 214689-C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13,</p>	<p>R 198186/02.09.2025</p> <p>Terenul identificat prin n.c. 214689 și adresa poștală strada Aviator Mircea Zorileanu face obiectul unui litigiu aflat pe rol, hotărârea judecătorească pronunțată nefiind definitivă și neexistând la acest moment un titlu de proprietate definitiv asupra acestuia, astfel că soluțiile de reglementare se raportează la interesul public și la dezvoltarea coerentă a zonei, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.</p>



<p>înscrișă în CF 214689-C13, C14, înscrișă în CF 214689-C14, C15, înscrișă în CF 214689-C15, C16, înscrișă în CF 214689-C16, C17, înscrișă în CF 214689-C17, C18, înscrișă în CF 214689-C18, C19, înscrișă în CF 214689-C19, C20, înscrișă în CF 214689- C20, C21, înscrișă în CF 214689-C2, C22, înscrișă în CF 214689-C22, existente pe terenul în suprafață de 25.987 mp, conform actelor, respectiv 25.994 mp, conform măsurătorilor, situat în Constanța, Palazu Mare, strada Aviator Mircea Zorileanu nr. 3, județul Constanța, având număr cadastral 214689 și având deschisă carte funciară nr. 214689 UAT Constanța, prezintă următoarele:</p> <p>Prin sentința civilă nr. 14774/29.11.2024, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 31531/212/2021 (anexată), a fost admisă cererea de chemare în judecată pe care am formulat-o în contradictoriu cu pârâții Comisia Locală pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Constanța și cu Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor Constanța și s-a dispus obligarea Comisiei Locale să întocmească documentația în vederea constituirii dreptului de proprietate în favoarea subsemnatului și a soției mele asupra terenului în suprafața de 25.972 mp, situat în Municipiul Constanta, Palazu Mare, str. Aviator Mircea Zorileanu nr. 3, jud. Constanta, înscriș în cartea funciara nr. 214689 (vechi 159668) a Municipiului Constanța, număr cadastral 214689 (nr. vechi</p>	<p>Planul Urbanistic Zonal are rolul de a reglementa dezvoltarea unitară a zonei Palazu Mare, ținând cont de necesitățile comunității și de relațiile funcționale cu ansamblul urban. Faptul că zonele învecinate sunt reglementate ca zonă de locuire nu implică, în mod automat, aplicarea aceleași reglementări pentru terenul în discuție. Configurația topografică și morfologică a terenului, precum și structura fondului construit existent la nivelul lotului, indică faptul că funcțiunea inițială a acestuia nu a fost destinată locuirii. În consecință, menținerea sau modificarea regimului de funcționare trebuie fundamentată pe criteriile urbanistice și de utilizare reală, iar nu exclusiv pe considerentele zonelor învecinate. Propunerea de instituire a unei funcțiuni sanitare pe terenul menționat este fundamentată pe necesitatea extinderii zonelor destinate serviciilor medicale de interes public. Precizăm că în prezent situația juridică a terenului este litigioasă, neexistând un titlu de proprietate definitiv asupra acestuia, astfel că soluțiile de reglementare se raportează la interesul public și la dezvoltarea coerentă a zonei, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001.</p> <p>În ceea ce privește invocarea autorității de lucru judecat provizorii, se reține că aceasta constituie un principiu general de drept procesual, aplicabil hotărârilor judecătorești care nu au dobândit caracter definitiv. În consecință, chiar dacă o instanță ar fi emis o hotărâre provizorie referitoare la terenul sau construcțiile în cauză, aceasta nu conferă o autoritate directă asupra reglementărilor urbanistice, care rămân guvernate de normele legale în vigoare, respectiv Legea nr. 350/2001 și normele metodologice aferente.</p>
---	---



116044), astfel cum a fost identificat acest teren prin raportul de expertiză tehnică topografică efectuat în cauză de expert Cucoară Ion Cătălin și să o înainteze Comisiei Județene mai sus arătate, precum și obligarea Comisiei Județene la emiterea titlului de proprietate pe numele subsemnatului și al soției mele pentru imobilul teren în suprafață de 25.972 mp, situat în Municipiul Constanța, Palazu Mare, str. Aviator Mircea Zorileanu nr. 3, jud. Constanța, înscris în cartea funciara nr. 214689 (vechi 159668) a Municipiului Constanța, număr cadastral 214689 (nr. vechi 116044), astfel cum a fost identificat acest teren prin raportul de expertiză tehnică topografică efectuat în cauză de Cucoară Ion Cătălin, după primirea documentației de la Comisia Locală.

Hotărârea judecătorească mai sus arătată nu este definitivă, împotriva sa pârâții exercitând calea de atac a apelului, dar aceasta se bucură de autoritate de lucru judecat provizorie, conform art. 430 al. 4 din Codul de procedură civilă.

Potrivit propunerilor de elaborare a Planului Urbanistic Zonal "Actualizare PUZ Palazu Mare Constanța", terenul aflat în proprietatea noastră este inclus în zona ZE 3, pe terenul mai sus arătat fiind propusă funcțiune sanitară (spital).

Din cuprinsul propunerii analizate, nu rezultă ca, în elaborarea sa (cel puțin în zona de interes pentru subsemnatul) să se fi ținut seama



	<p>de fondul construit preexistent ori de procedurile de autorizare deja începute..</p> <p>în prezent, în vecinătatea zonei de amplasament mai sus arătate din propunerea analizată, majoritatea parcelelor sunt deja construite, fiind edificate imobile cu destinația de locuințe.</p> <p>În atare situație, prin propunerea analizată, se încalcă dispozițiile art. 47 al. 1 din Legea nr. 350/2001, întrucât, într-o asemenea abordare, dezideratul arătat de dispoziția legală menționată (coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a unor zone din localitate) nu ar fi atins.</p> <p>De asemenea, prin propunerea analizată, este ignorat în totalitate dreptul de proprietate pe care îl dețin asupra construcțiilor existente și este îngrădită nejustificat posibilitatea de construire, conferită de dreptul real menționat.</p> <p>Nu în ultimul rând, este ignorat efectul autorității provizorii de lucru judecat al sentinței civile nr. 14774/29.11.2024, pronunțată de Judecătoria Constanța în dosarul nr. 31531/212/2021, hotărâre judecătorească prin care se recunoaște vocația subsemnatului la dobândirea dreptului de proprietate asupra acestui teren, prin obligarea celor doi părți la întocmirea documentației, respectiv la eliberarea titlului de proprietate.</p> <p>Reprezintă, în opinia noastră, o ingerință nejustificată în exercitarea nestingherită a dreptului de</p>	
--	---	--



	<p>proprietate limitarea, printr-o documentație de urbanism, a funcțiunii admise pentru terenul mai sus arătat la o funcțiune de utilitate publică.</p> <p>Drept urmare, solicităm ca, la elaborarea documentației de urbanism, să fie avută în vedere, pe de o parte, realitatea existentă în teren (respectiv preexistența unor construcții aflate în proprietate privată), iar, pe de altă parte, premisele recunoașterii dreptului meu de proprietate asupra acestui teren și interdicția oricărei ingerințe în dreptul de proprietate privată, prin inserarea, între utilizările admise, a funcțiunii de locuire și funcțiuni complementare locuirii.</p>	
<p>178845/ 08.08.2025 formulata de MITU CONSTANTIN</p>	<p>Proprietar în zona Palazu Mare, formuleaza următoarele observații și contestații privind Planul Urbanistic Zonal - actualizare PUZ Palazu Mare:</p> <p>1. Eliminarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 destinate construcțiilor colective (blocuri) cu regim de înălțime P+8, P+10 și P+11, care contravin specificului tradițional de locuire al cartierului Palazu Mare și afectează direct proprietățile existente.</p> <p>2. Introducerea explicită în PUZ a traseelor publice continue și accesibile pe întreaga lungime a malului lacului Siutghiol, cu garantarea legală a accesului liber și gratuit.</p> <p>3. Publicarea și delimitarea clară a spațiilor verzi exclusiv publice, excluzând din calcule zonele private, malurile lacului și spațiile interioare ale dezvoltărilor imobiliare.</p> <p>4. Publicarea exactă a listei străzilor propuse pentru lărgire, indicând proprietățile private și clădirile afectate, inclusiv situația imobilelor de pe strada Henry Coandă.</p>	<p>R 198092/03.09.2025</p> <p>- Delimitarea zonelor ZM3, ZM4 și ZULc2 a fost realizată astfel încât țesutul de locuințe individuale să nu fie afectat. Reglementările aferente acestor zone prevăd un regim maxim admis raportat la vecinătăți, în vederea asigurării coexistenței între construcțiile nou edificate și cele deja existente. Astfel, necesitatea acestor zone se justifică astfel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zona ZM3 a fost reglementată exclusiv în zona adiacentă Bulevardului Tomis, cu scopul de a crea un front construit coerent și susținut, în acord cu caracterul arterei - una de importanță municipiului, care necesită o prezență urbană mai accentuată. Introducerea unui regim de înălțime mai mare în această zonă are o dublă justificare: pe de o parte, contribuie la întărirea imaginii de bulevard urban și la consolidarea unei structuri urbane echilibrate; pe de altă parte, aceste clădiri cu regim colectiv și înălțime superioară joacă un rol funcțional important, acționând ca o barieră fonică și vizuală între traficul intens al bulevardului și zona rezidențială de locuințe individuale din interiorul cartierului, protejând astfel caracterul liniștit și specific al acestuia. În vederea asigurării coexistenței cu fronturile vecine, regimul de înălțime reglementat prevede un maxim admis raportat la distanța dintre fronturi pentru zonele unde vecinătățile sunt deja edificate, după cum urmează: <p>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</p> <p>Înălțimea maximă admisă va fi după cum</p>



5. Clarificarea dimensiunii reale a lărgirilor propuse pentru străzile secundare, în special acolo unde lățimea propusă este similară cu artera principală Aurel Vlaicu, ceea ce ridică suspiciuni privind transformarea acestora în bulevarde colectoare.

6. Clarificarea marcajului de pe planșă pentru zona Străzii Dumbrăveni, unde proprietățile apar incluse în culoarul drumului public propus – solicit precizarea dacă este vorba despre expropriere totală.

7. Eliminarea formulărilor vagi de tip 'justificare socio-economică', care pot fi folosite abuziv pentru exproprieri mascate.

8. Organizarea unei noi dezbateri publice cu prezentarea modificărilor concrete aduse PUZ-ului în urma consultării actuale.

9. Introducerea în documentație a unor garanții clare că regimul de înălțime nu va putea fi modificat ulterior fără o nouă consultare publică.

10. Asigurarea prin reglementări urbanistice clare că infrastructura actuală (apă, canalizare, electricitate, trafic rutier) poate susține eventualele dezvoltări propuse, înainte de aprobarea oricărei construcții noi. Prezentele observații sunt formulate în cadrul procedurii de consultare publică și solicit să fie consemnate și analizate oficial înainte de adoptarea PUZ-ului.

urmează:

- Pe tronsonul de bulevardul Tomis dintre strada Barbu Catargi și strada F.N.52 și pe tronsonul dintre strada F.N.39 și Prelungirea străzii Sentinei se va admite un regim maxim de înălțime de P+11, echivalentul a 43 de metri.
- Pe tronsonul de bulevardul Tomis dintre strada Henry Coandă și strada Salviei se va admite un regim maxim de înălțime de P+8, echivalentul a 32 de metri.

Distanța între fronturi	Regim de înălțime maxim	Nr. Niveluri supratere
20m	P+4	5 niveluri
24m	P+5	6 niveluri
28m	P+6	7 niveluri
32m	P+7	8 niveluri
36m	P+8	9 niveluri

Se va urmări respectarea unei înălțimi maxime a fațadei echivalentă cu distanța de la planul fațadei și până la edificabilul de pe frontul opus. În cazul învecinării cu o zonă destinată locuințelor individuale, înălțimea primului front neretras al fațadei orientat către aceasta va fi maxim P+4 (20 metri) indiferent de retragerea față de limita de proprietate a construcției propuse. Deasupra regimului maxim P+4 se vor putea realiza etaje retrase până la înălțimea maximă P+8 (35 metri). Retragera fațadelor deasupra regimului P+4 se va realiza cu o distanță cel puțin egală cu diferența de înălțime dintre planul fațadei neretrase și înălțimea etajului retras.

- Zona ZM4 și ZULc sunt situate la periferia cartierului, fiind supuse unei interdicții de temporare de construire până la implementarea proiectelor de infrastructură majoră reprezentate de DC89, Strada Madrid și pasaj Aurel Vlaicu. Reglementările aferente acestor zone asigură lipsa unui impact negativ asupra calității locuirii pentru imobilele deja edificate și este totodată are în vedere prevederile PUG, document ce a stat la baza elaborării prezentei documentații conform legislației în vigoare. Totodată, menționăm faptul că aceste zone au fost gândite în vederea asigurării unei componente de sustenabilitate economică dar și viabilitate pentru dezvoltarea infrastructurii locale și a unor echipamente publice.

- Prin prezentul PUZ se propune păstrarea malului de lac reglementat ca zona verde, ori de cât ori, caracterul funcțional o permite (cu excepția zonei controlate de Ministerul Apărării Naționale), fiind propuse spații verzi cu acces public nelimitat pe cca. 80-90% din lungimea malului de lac studiat prin prezenta documentație, care se regăsește în



		<p>planșa de reglementări spre verificare. Traseele publice continue vor avea un design urban stabilit în urma realizării unui studiu de fezabilitate ce implică elaborarea unei propuneri concrete de amenajare a malului de lac studiind în detaliu atât componenta tehnică a realizării cât și componenta economică a implementării, PUZ-ul fiind etapa premergătoare, ce asigură posibilitatea dezvoltării.</p> <p>- Clarificările privind dimensiunile reale ale străzilor pot fi consultate în planșa PL5-Circulații unde acestea sunt specificate pe plan cu cote. Ca urmare a solicitărilor din etapa de consultare publică, au fost propuse micșorări de gabarite pentru afectarea minimală a suprafețelor proprietăți private deja edificate, acolo unde acest lucru a fost posibil. Precizăm că decizia și soluția finală privind organizarea circulațiilor va fi luată prin avizul Inspectoratului Județean de Poliția-Serviciul Siguranță Rutieră și a Comisiei de Circulație.</p> <p>Bilanțul spațiilor verzi a fost publicat pe categorii de spații verzi, astfel pot fi consultate suprafețele aferente fiecărei tipologii de spațiu verde inclusiv spații verzi aferente malului de lac, spații verzi aferente dezvoltărilor etc.:</p>
--	--	---



BILANȚ PROPUȘ PUIZ SPAȚII VERZI				
Tipologie spațiu verde	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Suprafață din totalul zonei de studiu	
Spații verzi- parcuri, grădini publice (ZVa)	95132	9,51	2,4%	
Spațiu verde de protecție (ZVp,ZVa-ml)	194848	19,48	4,8%	
Zone de agrement (ZDag)	80761	8,08	2,0%	
Spații verzi circulațiilor (ZRV4)	65723	6,57	1,6%	
Zonă verde cu funcțiuni de gospodărie comunală (ZVaG)	15723	1,57	0,4%	
TOTAL SPAȚII VERZI ȘI DE AGREMENT REGLEMENTATE	452187	45,2	11,2%	
Tipologie spațiu verde	Procent minim de spațiu verde reglementat	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Suprafață din totalul zonei de studiu
Spații verzi cu acces public aferente locuințelor colective (ZLc1, ZULc1, ZULc2)	30%	48666	4,87	1,2%
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de instituții și servicii (ZIS 1, ZIS2, ZIS3)	40%	49427,6	4,94	1,2%
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de cazări (ZRB3)	30%	7882,5	0,79	0,2%
Spații verzi cu acces public aferente zonelor mixte (ZM1, ZM2, ZM3, ZM4)	30%	65551,8	6,56	1,6%
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de educație (ZE1)	20%	5054,6	0,51	0,1%
BILANȚ PROPUȘ PUIZ SPAȚII VERZI				
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de educație și cercetare (ZE2)	30%	16408,8	1,64	0,4%
Spații verzi cu acces public aferente zonelor de sănătate (ZE3)	20%	15925,4	1,59	0,4%
Spații verzi cu acces public aferente zonelor cultelor (ZF)	40%	2162	0,22	0,1%
Spații verzi cu acces public aferente cimitirelor (ZG2)	5%	2613	0,26	0,1%
Spații verzi cu acces public aferente surselor de apă (ZG1)	40%	111278	11,13	2,8%
TOTAL SPAȚII VERZI DE INTERES PUBLIC INCLUSE ÎN CADRUL ALTOR ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE			32,5	8,1%
TOTAL SPAȚII VERZI ZONA DE STUDIU			77,7	19,3%
		163645,4		0,0%



		<p>- Documentația de urbanism prezentată în etapa de consultare publică – faza propunerii preliminare – este una "de lucru" și are la bază analiza situației existente pe multiple paliere, precum și propuneri tehnice menite să corecteze disfuncționalități, să elimine neconformități și să îmbunătățească atât calitatea locuirii, cât și mediul urban, în conformitate cu legislația și standardele actuale în domeniu. Procesul de consultare publică presupune preluarea observațiilor și recomandărilor formulate de locuitorii zonei și de alți actori urbani, precum și a contribuțiilor specialiștilor din domenii conexe – echipare edilitară, trafic, geotehnică, patrimoniu istoric, arhitectură etc. – cu scopul adaptării propunerilor de reglementare la nevoile reale ale comunității, respectând în același timp cadrul legal. În urma consultării desfășurate conform HCL nr. 322/2016 privind informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, documentația va fi actualizată, iar forma revizuită va fi adusă la cunoștința publicului.</p> <p>- Regimul de înălțime propus prin PUZ nu poate fi garantat ca definitiv de către inițiator în urma consultării publice, întrucât documentația urbanistică trebuie ulterior supusă procesului de avizare instituțională. În această etapă, fiecare instituție avizatoare are dreptul legal de a solicita modificări, inclusiv asupra regimului de înălțime, în funcție de competențele și criteriile specifice pe care le gestionează. Astfel, reglementările propuse pot suferi ajustări până la forma finală aprobată prin hotărâre de consiliu local, asupra formei finale a reglementării existând mecanismul consultării publice în etapa de transparență decizională.</p> <p>- PUZ-ul asigură constrângerea dezvoltării raportat la echiparea tehnico edilitară astfel: ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ Edificarea zonelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea sau mărirea capacității acestora anterior realizării de noi construcții.</p>
199302/ 03.09.2025 formulata de MITU CONSTANTIN revenire la raspunsul	Proprietar în zona Palazu Mare, transmite urmatoarele: 1. Acces public garantat pe malul lacului Siutghiol: - Înscrierea pe planșa de reglementări a traseului public continuu, cu lățime minimă, servitute de trecere și interdicția gardurilor către lac, nu doar "după studiu de fezabilitate".	R205557/ 11.09.2025 Elaboratorul a optat pentru marcarea la nivelul planșei de reglementări a traseului pietonal propus în zona verde aferentă malului de lac. În ceea ce privește interdicția gardurilor către lac, acest lucru este prevăzut în cadrul RLU după cum urmează: ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI Sunt interzise împrejmuirile. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație



<p>primit la sesizarea 178845/ 08.08.2025</p>	<p>2. Regimul de înălțime pentru zonele ZM3, ZM4 și ZULc: - Introducerea în RLU a unei limite obligatorii de P+4 spre fronturile de locuințe existente; - Obligația de etajare în trepte (step-down), cu unghi de protecție față de zonele de case; - Interdicție clară de creștere a regimului de înălțime în ZM4 și ZULc după realizarea infrastructurii.</p> <p>3. Spațiile verzi – delimitare și suprafețe reale: - Separarea explicită a spațiilor verzi publice accesibile de spațiile tehnice; - Indicare clară a suprafețelor reale în hectare și localizarea nominală pe planșă.</p> <p>4. Lărgirea străzilor și exproprieri: - Publicarea planșei PL5 – Circulații cu profilele finale și cote exacte; - Lista completă a proprietăților afectate pe fiecare tronson</p> <p>5. Garanții privind utilitățile și infrastructura: - Introducerea în RLU a condiției exprese: "Eliberarea autorizațiilor de construire se poate face numai după recepția lucrărilor de extindere a rețelelor de utilități și a infrastructurii necesare." Acest lucru trebuie asumat prin protocol cu operatorii de utilități.</p> <p>6. Reglementări clare, nu promisiuni: - Solicit ca toate clarificările și garanțiile de mai sus să fie incluse expres în documentația PUZ supusă aprobării, nu lăsate pentru studii ulterioare sau avizatori.</p> <p>În lipsa acestor clarificări, consider că procedura de consultare publică este viciată și îmi rezerv dreptul de a folosi toate căile legale pentru a contesta aprobarea PUZ, inclusiv: - Plângere prealabilă; - Acțiune în contencios administrativ; - Sesizarea Prefecturii și Avocatului Poporului; - Informarea presei și ONG-urilor de profil.</p>	<p>joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale între străzi/ sau alte tipuri de funcțiuni și spațiul verde, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.</p> <p>Se interzice realizarea împrejurimilor, fie și din elemente vegetale, pe malul lacului, în vederea obținerii unui spațiu liber, care să fie în relație directă cu lacul Siutghiol.</p> <p>- În cadrul RLU este specificată obligațiunea realizării unui regim redus de înălțime spre fronturile de locuințe individuale după cum urmează:</p> <p>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</p> <p>În cazul învecinării cu o zonă de locuințe individuale, fațada orientată către acestea nu va depăși un regim de înălțime P+2, respectiv 12 metri înălțime. Este admisă realizarea unei construcții cu un regim cu maximum 5 niveluri supraterrane cu condiția retragerii fațadei după regimul P+2 cu o distanță cel puțin egală cu înălțimea suplimentară a fațadei.</p> <p>- Regimul de înălțime maxim reglementat stabilit nu poate fi modificat ulterior aprobării PUZ. Zonele ZM4 și ZULc sunt incluse în zone cu interdicție temporară de construire până la realizarea proiectelor majore de infrastructură de circulații, această interdicție reprezentând interzicerea construirii de orice fel până la momentul implementării proiectelor de infrastructură majoră. Astfel, în aceste zone, ulterior implementării proiectelor de infrastructură majoră edificarea se va face cu respectarea regimului de înălțime maxim reglementat prin prezentul PUZ fără posibilitatea modificării acestuia.</p> <p>- Spațiile verzi publice accesibile sunt separate de spațiile verzi tehnice, fiind incluse în UTR-uri diferite. Fiecare tipologie de spațiu verde este încadrată în alt UTR iar bilanțul inclus în planșa de reglementări prezintă suprafețele pentru fiecare tipologie de zonă și subzonă funcțională și implicit tipologie de spațiu verde.</p>
---	---	---



		Bilanț teritorial situația propusă								
Funcțiune	Suprafata (ha)	Procent %	UTR	Suprafata UTR (mp)	Suprafata UTR (ha)	Procent %	POT max.	CUT max.	Rh max.	
Locuire individuală	167,55	4,166%	ZLi1	406171	40,62	10,10%	35%-40%	0,65 mp adc/teren	P+2	
			ZLi2	1166605	116,66	29,01%	35%-40%	0,7 mp adc/teren	P+2	
			ZLi3	87233	8,72	2,17%	35%-45%	0,7 - 0,9 mp adc/teren	P+2	
			ZLi4	15537	1,55	0,39%	35%-45%	0,7-0,9 mp adc/teren	P+2	
Locuire colectivă	16,22	4,03%	ZLc1	2045	0,20	0,05%	30%	1,5 mp adc/teren	P+4	
			ZULc1	51832	5,18	1,29%	30%	1,5 mp adc/teren	P+4	
			ZULc2	108343	10,83	2,69%	35%	1,5 mp adc/teren	P+10	
Locuire colectivă și	24,05	5,13%	ZM1	14453	1,45	0,36%	40%	1,2 mp adc/teren	P+2	
			ZM2	24600	2,46	0,61%	35%	1,65 mp adc/teren	P+4	
PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA										
			ZDag	80761	8,08	2,01%	30%	0,9 mp adc/teren	P+2	
Terenuri cu destinație specială	9,60	2,39%	ZRS	96011	9,60	2,39%	Specialitate	cf. stud. Specialitate	cf. stud. Specialitate	
Gospodărie comunală - surse de apă	27,82	6,92%	ZG1	278195	27,82	6,92%	Specialitate	cf. stud. Specialitate	cf. stud. Specialitate	
Gospodărie comunală - cimitire	5,23	1,30%	ZG2	52260	5,23	1,30%	Specialitate	cf. stud. Specialitate	cf. stud. Specialitate	
Ape	13,17	3,27%	-	131726	13,17	3,28%	-	-	-	
Circulații	18,79	4,67%	ZCT	640110		0,00%	-	-	-	
TOTAL	402,16	100,00%		4021606	338,15	84,08%				



PLAN URBANISTIC ZONAL ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA										
colectivă și servicii	21,85	5,45%	ZM3	98325	9,83	2,44%	35%	3 mp adc/teren	P+8/P+11	
			ZM4	81128	8,11	2,02%	40%	2 mp adc/teren	P+8	
Instituții, servicii, dotări de cartier și echipamente turistice	14,98	3,73%	ZIS1	36883	3,69	0,92%	40%	1,2 mp adc/teren	P+2	
			ZIS2	45821	4,58	1,14%	40%	2 mp adc/teren	P+4	
			ZIS3	40865	4,09	1,02%	35%	3 mp adc/teren	P+8	
			ZRB3	26275	2,63	0,65%	40%	2,4 mp adc/teren	D+P+5	
Educație	8,00	1,99%	ZE1	25273	2,53	0,63%	40%	1,6 mp adc/teren	P+3	
			ZE2	54696	5,47	1,36%	40%	1,6 mp adc/teren	P+2	
Sanatate	7,96	1,98%	ZE3	79627	7,96	1,98%	40%	2 mp adc/teren	D+P+4	
Culte	0,54	0,13%	ZF	5405	0,54	0,13%	30%	0,6 mp adc/teren	P+1	
Spații verzi	45,22	11,24%	ZVa	95132	9,51	2,37%	10%	0,1 mp adc/teren	p	
			ZVa-ml	143955	14,40	3,58%	10%	0,1 mp adc/teren	p	
			ZVp	50893	5,09	1,27%	Specialitate	cf. stud. Specialitate	cf. stud. Specialitate	
			ZRV4	65723	6,57	1,63%	Specialitate	cf. stud. Specialitate	cf. stud. Specialitate	
			ZVaG	15723	1,57	0,39%	20%	0,2 mp adc/teren	p	

Menționăm faptul că publicarea planșei PL5-Circulații și a listei complete a proprietăților afectate este condiționată de definitivarea soluției de circulații, ca urmare a procesului de avizare de către Comisia de circulații a Municipiului Constanța și instituțiile competente.

- În regulamentul de urbanism aferent documentației, edificarea este condiționată de dezvoltarea echipării tehnico-edilitare. În consecință, aplicabilitatea acestuia constă în condiționarea eliberării autorizațiilor de construire de asigurarea echipării tehnico-edilitare. Mai mult decât atât, HCL nr. 180 din data de 29.04.2022 privind etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin individuale, prevede următoarele: Art. 1 Se aprobă etapizarea realizării investițiilor aferente dezvoltărilor imobiliare rezidențiale cu locuințe de orice fel, mai puțin



		<p>individuale, în sensul că documentațiile de urbanism PUZ vor fi supuse aprobării doar dacă prin regulamentul local de urbanism se va impune ca:</p> <p>1. Obținerea autorizației de construire a clădirilor să fie condiționată de obținerea autorizației de construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care va include:culoarele tehnice pentru rețelele edilitare și instalațiile aferente (stații de pompare, puncte trafo, etc.); infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusa;</p> <p>aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitate de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;</p> <p>2. Recepția lucrărilor de construire a clădirilor să fie condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.</p> <p>- Documentația de urbanism prezentată în etapa de consultare publică – faza propunerii preliminare – este una “de lucru” și are la bază analiza situației existente pe multiple paliere, precum și propuneri tehnice menite să corecteze disfuncționalități, să elimine neconformități și să îmbunătățească atât calitatea locuirii, cât și mediul urban, în conformitate cu legislația și standardele actuale în domeniu. Procesul de consultare publică presupune preluarea observațiilor și recomandărilor formulate de locuitorii zonei și de alți actori urbani, precum și a contribuțiilor specialiștilor din domenii conexe – echipare edilitară, trafic, geotehnică, patrimoniu istoric, arhitectură etc. – cu scopul adaptării propunerilor de reglementare la nevoile reale ale comunității, respectând în același timp cadrul legal. În urma consultării desfășurate conform HCL nr. 322/2016 privind informarea și consultarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, documentația va fi actualizată, iar forma revizuită va fi adusă la cunoștința publicului.</p>
170573/ 31.07.2025 formulata de DRAGAN LAURENTIU	Proprietarul unui teren aflat în Palazu Mare, Mun.Constanta, pe care intenționează să construiască o locuință individuală de tip P+1, solicita clarificari privind: - parcelă de 381 mp, cu deschidere de 8,8 m liniari, situată pe strada Cerna nr. 3, în zona ZLi 2, în răspunsul primit, s-a comunicat faptul că se poate amplasa un perete pe limita de hotar laterală, însă s-a menționat și cuvântul	R198025/ 03.09.2025 Elaboratorul a optat pentru completarea în Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR-urile destinate locuirii individuale (respectiv ZLi1, ZLi2, ZLi3, ZLi4) după cum urmează: PRESCRIȚII GENERALE: <i>Această documentație admite în mod express modul de construire înșiruit/ cuplat pe limitele/limita laterale/laterală de proprietate fără a fi necesar acordul vecinilor, cu condiția respectării tuturor celorlaltor prevederi legale</i>



	<p>„cuplat”.</p> <p>În PUZ-ul preliminar pentru Palazu Mare, publicat în data de 18 iulie 2025, se menționează că se poate construi „cuplat” doar pentru deschideri mai mari de 10 m liniari.</p> <p>Solicita sprijin în clarificarea situației privind parcela, cum anume poate construi pe ea și, în continuare, că nu este necesar acordul notarial al vecinilor.</p> <p>V-a putea obține direct Autorizația de Construire pentru edificarea în regim ÎNȘIRUIT, fără acord notarial al vecinilor și fără întocmirea unui PUD?</p>	<p><i>aflăte în vigoare.</i></p> <p>- Conform volumului <i>Regulament Local de Urbanism</i> aferent Actualizare PUZ Palazu Mare, terenul dumneavoastră intabulat cu NC 208650 se încadrează în ZLi2 - Zona locuințelor individuale situate în zonele parcelate, în curs de constituire, exterioare zonei centrale. În condițiile în care terenul dumneavoastră are o deschidere de 8,8 m și o suprafață de 381mp, pe acesta se poate construi o locuință individuală P+1, în regim înșiruit, alipită la ambele laturi.</p> <p>ZLi2 - Zona locuințelor individuale situate în zonele parcelate, în curs de constituire, exterioare zonei centrale</p> <p>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</p> <ul style="list-style-type: none">• În cazul edificării unor locuințe înșiruite parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 180 mp și un front la stradă de minimum 8 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii;• În cazul edificării unor locuințe cuplate P+1 parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 250 mp și un front la stradă de minimum 10 m, iar în cazul edificării unor locuințe cuplate P+2 parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 300 mp și un front la stradă de minimum 12 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. În cazul loturilor care au acces realizat printr-o fundătură („cul de sac”), deschiderea minimă la stradă necesară pentru a putea edifica o construcție este de 10 metri.• În cazul edificării unor locuințe izolate parcela se consideră construibilă dacă are suprafața de minimum de 400 mp și un front la stradă de minimum 16 m, dar și acces dintr-o cale publică sau privată sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, dintr-o proprietate adiacentă străzii. <p>Parcelatele sunt considerate construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară a unei parcele învecinate direct. Strada către care se propune accesul carosabil va trebui să fie finalizată și recepționată. În cazul unităților de sănătate/educație tip creșă și grădiniță, edificarea este admisă pe loturi cu suprafață de minimum 3000 mp.</p> <p>Zonele edificabile definite conform prezentului RLU vor respecta restricțiile impuse de traseele</p>
--	--	---



		<p>diferitelor rețele tehnico-edilitare (distanțe/zone de siguranță, zone de protecție, etc.) existente la momentul solicitării autorizației de construire.</p> <p>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR Față de limitele laterale de proprietate se va respecta o retragere de minimum 3 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă/atic a fațadei. În cazul loturilor care au deschidere la o fundătură ("cul de sac") se va respecta o retragere de minimum 5 metri față de limita laterală de proprietate.</p> <p>Față de limitele posterioare se va respecta o retragere de minimum 5 metri.</p> <p>În cazul locuințelor înșiruite se admite amplasarea pe limita laterală de proprietate în vederea realizării construcțiilor lipite la calcan.</p>
<p>revenire 199414/ 03.09.2025 formulata de DRAGAN LAURENTIU</p>	<p>Proprietar zona de studiu, solicita clarificari privind raspunsul primit la sesizarea nr.170573/31.07.2025 referitor la paragraful "in cazul locuințelor înșiruite se admite amplasarea pe limita laterala de proprietate în vederea realizării construcțiilor lipite la calcan", daca afectează în vreun fel intenția de a construi respectând toate regulile legale, ținând cont că vecinii au casele retrase</p>	<p>R205552/ 11.09.2025</p> <p>Elaboratorul precizeaza faptul că documentația are efecte exclusiv asupra construcțiilor edificate ulterior aprobării acesteia. Astfel, reglementările stabilite prin prezentul PUZ nu se pot aplica retroactiv, construcțiilor deja edificate păstrându-se în forma actuală. Pentru orice construcție realizată ulterior aprobării prezentei documentații, se vor respecta reglementările stabilite prin aceasta. Astfel, modul de construire al vecinilor nu vă afectează intenția de a construi în conformitate cu prezentul regulament ulterior aprobării acestuia.</p>

Răspunsurile elaboratorului PUZ la sesizările primite au fost transmise către petenți prin e-mail și prin poștă.

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.

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

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

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



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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,
Dan Petre Leu

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