



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal "CONSTRUIRE CLINICĂ  
ANALIZE MEDICALE, conform aviz de oportunitate  
nr.129001/21.08.2024"**

**INITIATOR: SC BIOCLINICA ANALIZE MEDICALE SRL.**

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

#### **Etapa pregătitoare**

În data de 15.12.2025 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - **"CONSTRUIRE CLINICĂ ANALIZE MEDICALE, conform aviz de oportunitate nr.129001/21.08.2024"**, depunând anunțul de intenție nr.283742 din data 15.12.2025, privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (15.12.2025 – 20.12.2025), conform solicitării nr.2838692 din data de 15.12.2025.

#### **Etapa de elaborare a propunerilor**

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 61198 din data de 13.03.2026, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 61207/13.03.2026 pentru o perioadă de 25 zile (13.03.2026 – 07.04.2026), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

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



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

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

Au fost transmise 21 de notificări către proprietarii din zona de studiu.

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

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 34899/13.02.2026, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T19545/09.03.2026 și conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 34885/13.02.2026, formulate către Serviciul Logistic Asociații de Proprietari și Unități de Invatamant Preuniversitar, transmise prin adresa R34885/27.02.2026.

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

La dezbaterile publice programate în data de 27.03.2026, interval orar 11<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, au fost prezenți: 3 reprezentanți Primăria municipiului Constanța, 1 reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu și 1 reprezentant elaborator Urb. Roxana Mărculescu, 6 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 76394/27.03.2026.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus sesizări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse,



atât în perioada anunțării intenției de elaborare a PUZ, cât și în perioada consultării publicului.

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

Sesizările primite în perioada consultării publicului au fost înaintate prin e-mail către Birou Individual de Arhitectura Roxana Mărculescu, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, spre a fi analizate și în vederea formulării unui răspuns argumentat din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului Urb. Roxana Mărculescu, la aspectele invocate în sesizări, au fost înaintate petenților prin e-mailuri.

Sesizări primite în perioada consultării publicului de elaborare a PUZ:

<b>Număr înregistrare sesizare</b>	<b>Observații formulate</b>	<b>Raspunsul elaboratorului PUZ – Birou Individual de Arhitectura Roxana Mărculescu</b>
73035 din data 25.03.2026 formulată de NICOLA CICIU	Proprietar al spatiilor comerciale si al terenului si acceselor din zona Bd. 1 Mai nr. 3A/3B, formulează următoarele: Situatia juridica relevanta - Spatiul comercial nr. 1 – CF 226174, Bd. 1 Mai nr. 3A, lot 1, Constanta: teren 46 mp, curti-constructii, intravilan; constructia 226174-C1 este inscrisa in cartea funciara, cu functiunea de SPATIU COMERCIAL mentionata expres in extrasul ANCPI (20.03.2026). CF-ul a fost infiintat prin HCL nr. 482/09.11.2009 al Consiliului Local Constanta, iar Contractul de vanzare-cumparare din 2009 (din istoricul de proprietate) incheiat cu Primaria Constanta, prevede la Art. 3.2 obligatia mentinerii destinatiei de SPATIU COMERCIAL. - Spatiul comercial nr. 2 – CF 227797-C1-U14, Bd. 1 Mai nr. 3B, parter, Constanta: unitate individuala cu destinatia SPATIU	<b>R105073/04.05.2026</b> In urma primirii adresei 73035/2026, in calitate de elaborator al PUZ mentionat, am preluat ob-servatiile transmise, am tinut cont de ele si raspund punctual mai jos la aspectele semnalate de catre semnatarul acesteia: -Plansa U-03-Reglementari urbanistice propuse a fost modificata de catre proiectanti in urma primirii adresei, imobilele apartinand semnatarului acesteia fiind reprezentate adecvat functiunii existente si ramanand incadrate in zona de reglementare ZRL5. -Au fost masurate de catre cadastrist si reprezentate pe plansa



	<p>COMERCIAL inscrisa in extrasul ANCPI (23.03.2026); drept de FOLOSINTA asupra cotei indivize de teren aferente de 25,66 mp inscris in CF 227797, Partea III, poz. C35 (incheiere ANCPI 71583/23.03.2026).</p> <p>- Ambele spatii comerciale sunt constructii existente, legal edificate, receptionate si intabulate. Configuratia fizica actuala corespunde documentatiei tehnice initiale (Proiect SA, 1985, receptionat 1988).</p> <p><b>Aspectele contestate</b></p> <p>Din analiza documentatiei PUZ, inclusiv a plansei U-03, rezulta ca anumite suprafete aferente imobilelor mele sunt reprezentate ca teren liber de constructii, teren neconstruibil si/sau zona ZRV, desi in realitate sunt ocupate de constructii existente si inconjurate de alei, trotuare si accese perimetrare functionale.</p> <p>In plus, Art. 12 din Regulamentul Local de Urbanism prevede posibilitatea instituirii de circulatii de utilitate publica pe terenuri aflate in proprietate privata, fara precizarea suficienta a instrumentului juridic, a procedurii aplicabile si a mecanismului de compensare sau despagubire.</p> <p><b>Conflictul contractual cu Consiliul Local Constanta</b></p> <p>CF 226174 provine din patrimoniul Consiliului Local Constanta (HCL nr. 482/2009).</p> <p>Contractul de vanzare-cumparare din 2009 prevede la Art. 3.2 obligatia mentinerii destinatiei de SPATIU COMERCIAL.</p> <p>Aprobarea unui PUZ care reclasifica acest teren contravine unui angajament contractual asumat de Consiliul Local insusi. Principiul nemo potest venire contra factum proprium este pe deplin aplicabil: o autoritate publica nu poate actiona contrar propriilor acte anterioare.</p> <p><b>Lucrarile publice recente asupra aleilor si trotuarelor</b></p> <p>In cursul anilor 2024-2025, pe Bd. 1 Mai, inclusiv in zona Bd. 1 Mai nr. 3-5B au fost executate lucrari de reabilitare si modernizare a aleilor, trotuarelor si acceselor perimetrare, constand in montare de borduri, pavare si sistematizarea acceselor la blocuri. Lucrarile au fost realizate din fonduri publice ale Municipiului Constanta, prin operatorul Confort Urban</p>	<p>U-03 aleile si accesurile la spa-tiile semnatarului, pentru a nu exista confuzii privind destinatia acestora.</p> <p>-Nici unul dintre spatiile apartinand semnatarului adresei nu este si nu a fost incadrat in zona de reglementare ZRV (Zona spatii verzi).</p> <p>-Sunt reprezentate in plansa privind regimul juridic zonele din terenuri private ce ar urma sa fie cedate pentru realizarea de circulatii, nici unul dintre acestea apartinand semnatarului adresei.</p> <p>S-a mentionat in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ legislatia in baza carora se face cedarea acestora si despagubirea proprietarilor, la articolul "Circulatii si accesuri".</p> <p>-Semnatarul adresei a participat la dezbaterea publica realizata pentru acest PUZ in cadrul eta-peii de consultare a publicului si i-au fost aduse la cunostiinta in cadrul acesteia modificarile doc-umentatiei tehnice in vederea rezolvarii aspectelor semnalate de dansul.</p> <p>-Toate adresele primite in cadrul consultarii publicului, precum si raspunsurile elaboratorului la acestea, vor fi preluate de catre Primaria Constanta in raportul final realizat in urma incheierii etapei de consultare si informare a publicului.</p>
--	--	---



	<p>S.A., in cadrul activitatilor de administrare a infrastructurii locale, si au fost receptionate in conformitate cu procedurile legale.</p> <p>Acest element factual confirma ca respectivele suprafete au fost tratate de autoritatea publica insasi drept suprafete de circulatie si acces, nu drept spatiu verde. Reprezentarea lor in PUZ ca zona ZRV, fara corelarea cu actele si lucrarile administrative anterioare, este in contradictie cu investitia publica recent executata si cu destinatia astfel confirmata in teren.</p> <p>Imprejurarea ca planșa U-03 a fost elaborata intr-o perioada in care aceste lucrari erau in curs de executie sau proaspat receptionate accentueaza necesitatea unei verificari efective la fata locului si a unei reprezentari grafice conforme cu situatia existenta.</p> <p><b>Efectul asupra dreptului de proprietate</b> Imprejurarea ca PUZ-ul are o valabilitate limitata nu inlatura <b>efectul potential ireversibil</b> al unei asemenea reglementari. Odata ce terenul este calificat ca <b>spatiu verde</b> si inregistrat ca atare, schimbarea ulterioara a destinatiei sale devine supusa unui <b>regim juridic sever restrictiv</b>, astfel incat atingerea adusa dreptului de proprietate <b>nu poate fi privita ca una temporara</b> sau lipsita de consecinte. O asemenea reglementare <b>diminueaza</b> in mod substantial <b>utilitatea economica</b> si <b>juridica</b> a bunului, <b>afectand folosinta, accesul, posibilitatea de valorificare si perspectiva realizarii unor lucrari viitoare asupra imobilului.</b></p> <p><b>Solicitarile concrete</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Corectarea planșei U-03 prin eliminarea incadrării eronate a imobilelor existente la categoria teren privat liber de constructii neconstruibil si reprezentarea corecta a constructiilor 226174-C1 si CF 227797-C1-U14 ca imobile legal edificate si intabulate.</li><li>2. Incadrarea imobilelor existente in zona ZRL5, coerenta cu functiunea blocului P+8 si cu prevederile Art. 5 si Art. 19 din propriul Regulament Local de Urbanism (utilizari admise la parterul cladirilor de locuit).</li></ol> <p><b>3. Reprezentarea corecta a aleilor, trotuarelor si acceselor perimetrare ca zone de circulatie si acces – corelata cu lucrarile publice recent executate de</b></p>	
--	---	--



	<p><b>Confort Urban S.A. — si nu ca spatiu verde ZRV.</b></p> <p>1. Clarificarea expresa a regimului juridic al eventualelor circulatii de utilitate publica propuse pe teren privat prin Art. 12 RLU, cu indicarea temeiului juridic, a procedurii aplicabile si a mecanismului de compensare sau despagubire.</p> <p>2. Transmiterea prezentelor observatii elaboratorului documentatiei BIA Marculescu Roxana, cu solicitarea argumentarii scrise a modului de preluare (integral, partial sau nepreluata) a fiecarui aspect sesizat, conform HCL 322/2016.</p> <p>3. Comunicarea unui raspuns scris motivat, distinct pe fiecare punct, cu mentionarea expresa a pozitiei institutiei asupra fiecarei solicitari.</p> <p>4. Consemnarea prezentelor observatii in documentatia procedurii de consultare publica si in raportul informarii si consultarii publicului.</p> <p>Precizez ca nu formulez aceste observatii cu intentia de a bloca proiectul propus, ci pentru a preveni o atingere adusa unor drepturi deja existente, printr-o reprezentare urbanistica ce nu corespunde situatiei reale din teren. Apreciez ca o solutionare amiabila, prin <b>corectarea</b> documentatiei in etapa de consultare publica, este in <b>interesul</b> comun al tuturor partilor implicate, inclusiv al autoritatii publice locale, intrucat poate evita promovarea unei documentatii necorelate cu situatia juridica si factica existenta.</p> <p>In acest context, mentionez si faptul ca <b>aceste suprafete au facut obiectul unor lucrari publice recente de modernizare, executate si receptionate din fonduri publice</b>, imprejurare care confirma functiunea lor efectiva de circulatie si acces si impune o corelare riguroasa intre situatia existenta in teren si reglementarea urbanistica propusa.</p>	
86007 din data de 07.04.2026 formulată de PUJA NICOLAE	<p>În calitate de proprietar al imobilului identificat cu IE 210585, prezintă următoarele:</p> <p>1. Prin elaborarea acestui PUZ, parte din terenul proprietatea subsemnatului cu destinația de curticonstrucții este transformat în spatii verzi și circulații publice, ceea ce limiteaza drastic dreptul de proprietate și contravine</p>	<p><b>R105081/04.05.2026</b></p> <p>Ca răspuns la adresa 86007/2026, mentionez faptul ca functiunile admise propuse, de sanatate, amenajari sportive, precum si de spatii verzi ce pot fi realizate pe domeniul privat (in nici un caz reglementari de spatii verzi publice pe terenurile private), sunt functiuni în vigoare si in prezent pe terenul proprietatea semnatarului</p>



	<p>prevederilor art.44 din Constituție, legea nr. 350/2001 și legii 24/2007 (art.18 alin.9); astfel, apreciez ca reglementarea urbanistica propusa imi afecteaza potentialul maxim devalorificare al terenului proprietate personala, sens in care va solicit respectuos revizuirea PUZ-ului propus in conditiile legii, astfel incat să nu îmi aducă nici o îngrădire a exercitării dreptului deproprietate, garantat prin Constituție.</p> <p>2. In ceea ce privește funcțiunile propuse: sanatare, spatii verzi și amenajări pentru sport, arat in acest context ca trebuie completate si cu spatii comerciale-pentru servicii si comerț (ex. farmacie, magazine pentru articole sportive, alimentatie publica-cofetarie, etc) deoarece sunt functiuni complementare care trebuiau avute in vedere la elaborarea PUZ-ului, intrucat susțin viabilitatea economică a zonei de sănătate și sport.</p>	<p>adresei de mai sus. Aceste funcțiuni au fost preluate din PUD-ul in vigoare HCL 423/2004, ce reglementă zona din care făcea parte și actualul teren al semnatarului adresei. Tinând cont de solicitarile din adresa primită, s-a specificat in regulamentul local de urbanism, în cadrul "Utilizarilor admise cu conditionari", și posibilitatea de a reanaliza funcțiuni complementare funcțiunilor principale, respectiv birouri, sedii administrative, farmacie, spatii comerciale, inclusiv alimentatie publica, in limita a maxim 20% din suprafata desfasurata totala, realizate doar pentru functionarea optima a functiunilor principale admise. Daca semnatarul adresei doreste sa modifice ulterior functiunile admise pe terenul proprietate personala poate initia oricand un PUZ prin care sa solicite acest lucru. La momentul la care SC BIOCLINICA ANALIZE MEDICALE SRL a initiat PUZ ul analizat in prezenta etapa, Primaria Constanta nu a fost de acord cu alte functiuni în afara celor deja reglementate, ci doar cu preluarea functiunilor deja aprobate in zona prin HCL 423/2004.</p> <p>Acest PUZ s-a realizat pentru ca terenurile din zona, inclusiv al semnatarului adresei, sa devina construibile, deoarece, la momentul initierii PUZ, chiar daca erau reglementate functiunile, POT-ul, CUT-ul, regimul de inaltime, nu existau circulatii auto si pietonale, accesuri prevazute printr-o documentatie de urbanism, avand in vedere ca terenurile existente acum au rezultat in urma dezmembrarii si instrainarii de catre Primaria Constanta a lotului initial, reglementat in HCL 423/2004. PUZ-ul a presupus realizarea de circulatii auto si pietonale, pe dimensiunile minime din SR-10144/2024, valabil la momentul intocmirii PUZ, tinând-se cont de dezmembrările deja făcute. Deoarece în prezent terenurile 210585, 226224, 214675, 226138, 226139, rezultate în urma dezmembrării terenului reglementat ultima oara prin HCL 423/2004, ca o singura proprietate, nu beneficiaza de circulatii auto si pietonale</p>
--	--	---



		<p>publice si de accesuri auto, pietonale realizate in baza unei documentatii de urbanism, prin aceasta documentatie s-au propus circulatii dimensionate conform normativ SR-10144/2024. Dimensiunile drumurilor publice si accesurilor propuse prin acest PUZ, care transforma cele cinci loturi 210585, 226224, 214675, 226138, 226139 neconstruibile in prezent, in loturi construibile, sunt cele minime conform SR-10144/2024, specificate si in comisia aferenta PUZ de catre specialistii din Comisia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului Constanta.</p> <p>In regulamentul local de urbanism aferent PUZ este specificat faptul ca suprafetele de teren afectate de propunerile de circulatii auto si pietonale necesare accesului la loturile de mai sus, inclusiv suprafata de 122mp din terenul semnatarului adresei, se vor expropria cu respectarea Legii 33/1994, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, precum si a legii 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesare realizarii unor obiective de interes national, județean si local.</p>
<p>81383 din data 01.04.2026 și 94542 din data 21.04.2026 formulate de CARAMIHAI CONSTANTIN</p>	<p>În calitate de proprietar al terenului aflat în zona de studiu, prezintă următoarele: Intenția de a construi pe teren un imobil, cu destinație de locuințe colective, cu spațiu comercial la parter, regimul de inaltime fiind cel al zonei apropiate. Astfel: -pe suprafața de teren la care se referă PUZ-ul propus, se afla terenul meu in suprafața de 640 mp, Bulevardul 1 Mai, nr. 5 C. Terenul l-am dobândit prin contractul de vanzare-cumparare nr. 4717 din 20 decembrie 2011, birou notarial Mariana Iosif.</p> <p>1.Proiectul PUZ-ului nu respecta dreptul de proprietate, deoarece: - imobilul teren - proprietate, face parte din zona de reglementare ZR1. La art. 5, intitulat "utilizări admise", se arata sanatate, amenajari pentru sport,</p>	<p><b>R105078/04.05.2026</b> Ca raspuns la adresele 81383/2026 si 94542/2026 , mentionez faptul ca functiunile admise propuse, de sanatate, amenajari sportive, precum si de spatii verzi ce pot fi realizate pe domeniul privat (in nici un caz reglementari de spatii verzi publice publice pe terenurile private), sunt functiuni in vigoare si in prezent pe terenul proprietatea semnatarului adresei de mai sus. Aceste functiuni au fost preluate din PUD-ul in vigoare HCL 423/2004, ce reglementa zona din care facea parte si actualul teren al semnatarului adresei. La momentul la care initiatorul SC BIOCLINICA ANALIZE MEDICALE SRL a initiat PUZ ul analizat in prezenta etapa, Primaria Constanta nu a fost de</p>



<p>acoperite sau descoperite, spatii verzi, parcaje iar in art. 6, intitulat utilizări admise cu condiționări, se menționează ca se admit birouri și funcțiuni complementare celor admise necesare pentru functionarea optima a utilizărilor principale.</p> <p>La elaborarea unui PUZ trebuie avute in vedere atat interesele autoritatii publice, cat și interesele proprietarului terenului. Din moment ce propunerea din PUZ pentru terenul aflat în proprietate este pentru sanatare, amenajari pentru sport, spatii verzi și parcaje, voi analiza fiecare din aceste elemente pentru a concluziona dacă respectivele funcțiuni imi grevează dreptul meu de proprietate, iar, pe de alta parte daca este oportun ca acestea sa fie amplasate in zona studiata.</p> <p>- terenul nu este necesar pentru a se edifica, in zonă, construcții, cu funcțiunea de sănătate.</p> <p>Din punct de vedere al sănătății, zona este privilegiata deja, avand spitalul CFR in proximitate. De asemenea, prin puz-ul propus se propune construirea unei clinici medicale pentru analize, in condițiile in care și spitalul are propriul laborator de analize.</p> <p>Observam, deci, ca zona este acoperita cu întregul spectru medical, nemaifiind necesare alte amenajari medicale in zona.</p> <p>- analizand zona, astfel cum este propusa, observam ca o suprafața de aproximativ 3-4000 mp de teren este propusa pentru funcțiuni medicale, toate acele terenuri fiind in proprietate privata.</p> <p>In condițiile in care orașul Constanta este bine acoperit din punct de vedere al laboratoarelor de analize medicale și al clinicilor medicale, atribuirea altor zone, concentrate, in acest scop, nu este fezabil nici pentru cetaten , dar, nici pentru proprietarii terenurilor.</p> <p>- amenajările pentru sport.</p>	<p>acord cu alte funcțiuni in afara celor deja reglementate, ci doar cu preluarea funcțiilor deja aprobate in zona prin HCL 423/2004. Mentionez totodata și faptul ca prin PUZ nu se propune o clinica medicala pentru analize, ci se preiau funcțiunile deja existente intr-o documentatie in vigoare, respectiv HCL 423/2004, respectiv funcțiuni destinate sanatarei, precum și funcțiunile prevazute in PUG Constanta, de amenajari sportive și spatii verzi private.</p> <p>Tinand cont de solicitarile primite, s-a specificat in regulamentul local de urbanism, in cadrul "Utilizarilor admise cu conditionari", și posibilitatea de a realiza funcțiuni complementare funcțiilor principale, respectiv birouri, sedii administrative, farmacii, spatii comerciale, inclusiv alimentatie publica, in limita a maxim 20% din suprafata desfasurata totala, realizate doar pentru functionarea optima a funcțiilor principale admise.</p> <p>Spatiile verzi propuse ca și posibile funcțiuni admise pe terenurile reglementate vor fi private, acestea fiind incluse la "Utilizari admise" deoarece beneficiarii trebuie, conform HCJ 152/2013 privins suprafata spatiilor verzi in judetul Constanta, sa amenajeze pe terenul lor spatii verzi, intr-un procent raportat la funcțiunea viitoarelor imobile construite, pentru orice viitoare constructie. Spatiile verzi rezultate nu vor fi publice și nimeni nu este obligat conform legii sa le amenajeze sau cedeze in interes public.</p> <p>In prezent, prin acest PUZ, s-au preluat funcțiunile admise și indicatorii urbanistici din PUD HCL 423/2004, rezultand POT-30%, CUT-1,8 (deja reglementat, ce nu mai</p>
---	---



<p>Orice investiție trebuie amortizată în timp rezonabil. Amenajările sportive sunt investiții mari, cu beneficii minime, însă.</p> <p>Pentru dezvoltarea lor în condiții de renatabilitate sunt necesare suprafețe de teren mult mai mari. De aceea, amenajările sportive sunt construite fie de autoritățile locale, fie în proximitatea unor active care dețin suprafețe mari de teren.</p> <p>Terenul proprietatea mea are doar 640 mp. În condițiile în care prin PUZ-ul propus se reglementează un grad de ocupare al terenului de 50 la sută. Având în vedere că sunt necesare și anexe, practic nu mai rămâne teren disponibil pentru activitatea sportivă propriu-zisă. Cel puțin numai și din aceste motive, nu este fezabil să se construiască pe teren amenajări sportive.</p> <p>- cât privește funcțiunile de spații verzi sau parcaje, acestea sunt de utilitate publică, și nu pot fi obligații proprietarii- persoane particulare- să pună proprietatea la dispoziția utilității publice.</p> <p>Există reglementări exprese în acest sens, există legea exproprierii pentru cauze de utilitate publică, care permite autorității locale să exproprieze pentru utilitate publică bunuri imobiliare.</p> <p>Dacă, într-adevăr primăria vrea să amenajeze parcuri sau spații verzi în zona, trebuie să urmeze procedura exproprierii, procedura cu care voi fi de acord dacă mi se va oferi un alt teren</p> <p>2) Având în vedere că se elaborează și gprobă puz în zona în care se afla și terenul meu, va aduce la cunoștință că doresc să construiesc pe teren o clădire înaltă, care să se încadreze cu celelalte clădiri din zona, cu destinație de locuințe colective și spațiu comercial la parter.</p> <p>Construirea de locuințe colective în zonă, la preturi rezonabile va contribui cu adevărat la rezolvarea parțială a</p>	<p>permitea mărirea, fiind deja marit în documentația PUD din 2004), regim înalte maxim P+3E.</p> <p>Acest PUZ s-a realizat pentru că terenurile din zona, inclusiv al semnatarului adresei, să devină construibile, deoarece, la momentul inițierii PUZ, chiar dacă erau reglementate funcțiunile, POT-ul, CUT-ul, regimul de înalte, nu existau circulații auto și pietonale, accesuri prevăzute printr-o documentație de urbanism, având în vedere că terenurile existente acum au rezultat în urma dezmembrării și instrăinării de către Primăria Constanta a lotului inițial, reglementat în HCL 423/2004. PUZ-ul a presupus realizarea de circulații auto și pietonale, pe dimensiunile minime din SR-10144/2024, valabil la momentul întocmirii PUZ, tinându-se cont de dezmembrările deja făcute.</p> <p>Deoarece în prezent terenurile 210585, 226224, 214675, 226138, 226139, rezultate în urma dezmembrării terenului reglementat ultima oară prin HCL 423/2004, ca o singură proprietate, nu beneficiază de circulații auto și pietonale publice și de accesuri auto/ pietonale realizate în baza unei documentații de urbanism, prin această documentație s-au propus circulații dimensionate conform normativ SR-10144/2024. Dimensiunile drumurilor publice și accesurilor propuse prin acest PUZ, care ar urma să transforme și cele cinci loturi 210585, 226224, 214675, 226138, 226139 neconstruibile în prezent, în loturi construibile, sunt cele minime conform SR-10144/2024, specificate și în comisia aferentă PUZ de către specialiștii din Comisia de Urbanism și Amenajarea Teritoriului Constanta.</p> <p>Dacă semnatarul adreselor dorește</p>
--	---



	<p>unei necesități sociale.</p> <p>De aceea, solicită ca, elaborând și aprobând PUZ-ul pentru terenul proprietatea mea să prevadă posibilitatea de a construi o clădire înaltă, cu destinație de locuințe colective și spațiu comerciale la parter.</p> <p>PUZ prevede un grad de ocupare al terenului aflat în proprietate de 20 la suta. Pentru realizarea unei investiții în condiții de rentabilitate, solicită, creșterea gradului de ocupare al terenului la minimum 50 la suta, iar regimul înaltime să fie de cel puțin P+4.</p>	<p>sa modifice ulterior aprobării acestui PUZ funcțiunile, POT, CUT, regim înaltime, retrageri, aliniamente propuse prin acest PUZ, poate iniția oricând un alt PUZ prin care să solicite ceea ce considera dansul ca ar fi oportun, pentru acest PUZ Primaria considerand oportuna în momentul inițierii PUZ preluarea și menținerea reglementarilor deja aprobate. Valabilitatea unui PUZ va fi limitată la 3-5 ani maxim. Atât în perioada valabilității acestui PUZ, cât și ulterior, după ce acesta va expira, toți cei interesați pot cere modificări sau completări ale reglementarilor de pe terenurile proprietate privată ce le aparțin. Aprobarea unor anumite funcțiuni pe terenuri private dintr-o zonă de studiu, printr-o documentație de urbanism de tip PUZ, nu limitează proprietarii terenurilor private din acea zonă să inițieze alte documentații de urbanism prin care să solicite ceea ce considera dansii ca ar fi necesar pe terenurile dumnealor.</p>
--	--	--

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**

Dan Petre Leu

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