



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal "Schimbare destinație imobil – diversificare funcțiuni"**

**INITIATOR: SC MOGADORMED SRL.**

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

#### **Etapa pregătitoare**

În data de 28.03.2025 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "**Schimbare destinație imobil – diversificare funcțiuni**", depunând anunțul de intenție nr.72093 din data 28.03.2025, 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 (28.03.2025 – 02.04.2025), conform solicitării nr.72097 din data de 28.03.2026.

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

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 70130 din data de 23.03.2026, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 70135/23.03.2026 pentru o perioadă de 25 zile (23.03.2026 – 17.04.2026), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

#### **a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă 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 27 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. 34501/13.02.2026, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T19543/09.03.2026 și conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 34557/13.02.2026, formulate către Serviciul Logistic Asociații de Proprietari și Unități de Invățământ Preuniversitar, transmise prin adresa R34557/26.02.2026.

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

La dezbaterile publice programate în data de 07.04.2026, interval orar 11<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, au fost prezenți: 1 reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu și 1 reprezentant elaborator Urb. Roxana Mărculescu, 1 persoană din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 86374/07.04.2026.

**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 ALL ARHITECTURA SRL, 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 Arh. Ignis Duvagi, 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 – ALL ARHITECTURA SRL</b>
77335 din data 27.03.2026 formulata de Tapangea Veronica	Solicită următoarele: - respectarea dreptului de folosinta curti constructii al terenului. Mentionează ca pe teren se află o construcție modulara.	<b>R91331/15.04.2026</b> Referitor la: Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație imobil - diversificare funcțiuni, inițiat de Mogadormed s.r.l. și sesizarea înregistrată la RM.C. cu numărul 77335/30.04.2026, având ca expeditor pe Tapangea Veronica, va comunic următoarele clarificări și mențiuni asupra sesizării:  - Se va corecta PUZ - parte scrisă și desenată, pentru parcela cu IE 229015 aflată în proprietatea lui Tapangea Veronica prin includerea în zona de reglementare propusă „C - zonă de comerț și servicii pentru populație, parter și P+1, care cuprinde terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și terenuri aflate în domeniul privat al primăriei”.  Astfel:  - se va menține funcțiunea comercială - se va menține tipul de proprietate existent, a persoanelor fizice și juridice



<p>86386 din data 07.04.2026 formulata de PRACTIC CENTER SRL</p>	<p>Societatea deține, în proprietate, în zona studiata, strada Soveja, zona blocurilor 05-06, lot 2, un imobil teren în suprafața de 125, dobândit în baza contractului de vânzare-cumparare nr. 2917/10-10-2008.</p> <p>Conform PUZ-ului aprobat prin HCLM nr. 177/2011, care prevede construirea pe teren a unei clădiri cu funcțiuni comerciale, regim de înaltime P+1E.</p> <p>În vederea edificării unei construcții, doar cu regim de înaltime, parter, societatea a depus la primărie, sub nr. 232555/03-11-2022, documentația necesară.</p> <p>Având în vedere CU nr. 502/15-02-2023, societatea a întocmit documentația necesară în vederea eliberării autorizației de construire.</p> <p>Prin adresa nr. 156768/12-09-2025, primăria aduce la cunoștința faptul că nu se poate elibera autorizația de construire, deoarece regimul de înaltime aprobat este de P+1E, și solicită completarea documentației, în baza adresei, societatea formulează plângerea prealabilă nr. 259308/13-11-2025, solicitând anularea sau revocarea înscisului criticat.</p> <p>Prin adresa nr. R259308/11-12-2025, se comunica societății faptul că UAT Constanta își menține punctul de vedere. Astfel că, împotriva refuzului primăriei de a anula sau revoca actul eliberat, societatea a formulat o cerere de chemare în judecată, la Tribunalul Constanta, pentru ca pe calea contenciosului administrativ primăria să fie obligată să elibereze autorizația de construire. Cererea de chemare în judecată formează obiectul dosarului nr. 848/118/2026, de pe rolul Tribunalului Constanta.</p> <p>Studiind documentația disponibilă pe site-ul primăriei referitoare la Planul Urbanistic Zonal - schimbare destinație imobil, strada Adamclisi, nr. IE, initiator Mogadormed SRL, am constatat următoarele:</p>	<p>R91327/15.04.2025</p> <p>Referitor la: <b>Plan Urbanistic Zonal pentru schimbare destinație imobil - diversificare funcțiuni</b>, inițiat de Mogadormed s.r.l. și sesizarea înregistrată la P.M.C. cu numărul 86386/7.04.2026, având ca expeditor pe Practic Center s.r.l., va comunic următoarele clarificări și mențiuni asupra sesizării:</p> <p>Se va corecta PUZ - parte scrisă și desenată, pentru parcela cu IE 207329 aflată în proprietatea Practic Center s.r.l. prin includerea în zona de reglementare propusă „C - zonă de comerț și servicii pentru populație, parter și P+1, care cuprinde terenurile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și terenuri aflate în domeniul privat al primăriei”.</p> <p>Astfel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- se va menține funcțiunea comercială</li><li>- se va menține tipul de proprietate existent, a persoanelor fizice și juridice</li></ul> <p>se va preciza că regimul de înălțime <b>maxim</b> să fie P+1, astfel încât să fie permise și construcțiile parter</p>
--	---	---



	<p>- la secțiunea IV.d- Va, din proiect se menționează - spatii verzi de utilitate publica , aflate in domeniul public, iar funcțiunea dominanta este spatii verzi de utilitate publica.</p> <p>- de asemenea apare expres mențiunea ca nu sunt permise construcții.</p> <p>Critici ale proiectului:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. funcțiunile si interdicțiile de mai sus, se suprapun cu terenul meu, fiind colorate in verde.</li><li>2. apare mențiunea ca spatiile verzi de urilitate publica vor fi pe domeniul public.</li></ol> <p>Eroarea celui care a intocmit proiectul este evidenta, deoarece terenul nu este in proprietatea publica a municipalității ci este in proprietate privata,</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. este in afara legii ca pe un teren proprietate privata sa apara funcțiunea de urilitate publica, astfel cum se menționează in prezentul proiect.</li><li>4. in prezent, terenul nu are funcțiunea de spatii verzi. El este acoperit cu asfalt si isi parcheaza mașinile locatarii din zona cu acordul societății,</li><li>5. terenul este deja grevat de PUZ aprobat prin HCLM nr. 177/2011, care prevede posibilitatea construirii.</li></ol> <p>Societatea este in procedura legala de a obține autorizația de construire, iar in aceasta perioada PUZ-ul nu poate fi revocat, nici expres, nici tacit.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. daca municipalitatea are nevoie de teren pentru a-i da o utilitate publica, trebuie sa urmeze procedura prevăzută de legea nr. 255/2010, a exproprierii.</li></ol> <p>B) avand in vedere ca in prezent exista o situație contencioasa intre subsemnatul si primărie pe subiectul inaltimii construcției ce urmeaza sa fie edificata, va rog sa prevedeți in puz-ul ce va fi aprobat ca regimul de inaltimea</p>	
--	---	--



	<p>al viitoarei construcții sa fie doar parter, fara etaj.</p> <p>Clădirea vecina este o construcție parter si un etaj, iar lipita de aceasta clădire poate fi construita o alta clădire-parter, fara ca aspectul urbanistic al zonei sa fie afectat.</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