

TRIBUNALUL CONSTANȚA
SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL
DOSAR NR. 957/118/2026
TERMEN: 24.04.2026-11,00/CA4

DOMNULE PREȘEDINTE,

Subsemnații, URZICĂ DUMITRA, DUMITRACHE CRISTINA, ROGOVEANU CLAUDIU, PRODMOROU ANA-MARIA, ARCHIP NICOLAE, VÂLSAN ALEXANDRU, BRĂTUCU VALENTIN CONSTANTIN, OELJEKLAUS RADU, CÂRÂC LAURENȚIU DUMITRU, IONESCU DANIEL, ABIBULA EROLAN, ABRUDAN ADRIAN, DUMITRAȘCU LUCIAN, DUMITRAȘCU SIȘA, LUCA COSTEL, ANDREI EVELIN GEORGIANA, LUCAN SORIN, PUȘCAȘU ION, LUNGU CRISTINA, POENARU SAFTA, MINCIUNĂ IONUȚ, IONESCU ȘTEFAN TRAIAN, AVASILOAIEI CAMELIA, MAVROIAN GEORGE, NUCLA DILEC, FILIPESCU ALEXANDRU, MATEI LĂCRĂMIOARA LUCIA, POPESCU ANASTASIA, DANGALIU MIHAI, SANDU GEORGIANA ARIANA, CONSTANTINESCU ADRIANA, SULIMAN TEODORA, BĂLAN NICOLAE EMIL, CHIREA RODICA, POPA IOSIF SORIN, LAZĂR VIORICA, ȚENEA CRISTINA ANDREEA, MOLDOVEANU BOGDAN, BURCEA ELENA, VIȘAN ELENA, PULPĂ ALEXANDRU, DUMITRU ADELA, BORDEA MĂDĂLINA, IONESCU ANA FLORICA, NOMAN ALEV, SĂVULESCU GHEORGHE, BUNBAC TEODOR GABRIEL, ȘERBAN AURELIA, POPA ELENA RODICA, MANTA SILVIA, IORDACHE GABRIEL, DAVIDSOHN DANA-CALIOPI, MIȘA SULTANA, FLORESCU CONSTANTINA, DRAGOMIR MARILENA, MUNTEANU ROBERTO, MANEA RĂZVAN GEORGE, MOLDOVAN CRISTINA, MOLDOVAN TIBERIU, MOLDOVAN CODRIN, CIULEI ANGHIEL MIHAI, CICINĂ CONSTANTIN, DRĂGUȚĂ LIVIU, FOTU SORIN, DRONDOR NICULAE, DINU ȘTEFANA, BODNARIU GEORGE, CALIVET IRMAN, MUSTERET VASILE, ȘOVĂILĂ LAURA, ȘANDRU VASILE, RADU ALEXANDRA SORINA, GHILEA SILVIA MINOLA, JIANU RALUCA ADRIANA, HAINAGIU VICTORIA, STAN CRISTIANA, ȘTEFAN SIȘA, GHEORGHIU BOGDAN, STOENESCU ALEXANDRA, ANGHIEL MARIANA, SIMA DORU, FILIP MARIANA, CARAMAN DUMITRU, MATEI PETRE, FLOAREA MIRCEA, GIMPIREA IRINA, VELEA MANUELA, HRISTACHE FLORINA, ROȘCA RADA, GROSARU PAUL, IVAN NICUȘOR, GRECU ELENA, RACOLTEA CRISTIAN, OPREANU DORIN, CĂLIN SORIN, SIMION BOGDAN, CORNESCU MARIAN, VOICU MIHAELA, BORANDA LAURENȚIU, ZAHARIA CRISTINA, FÎȚĂ AUREL, VLACIU OLIMPIA, IACOBUȚI MARIA, MANEA MARIANA, OLTEANU IONUȚ, BELOIU ROXANA, OPREANU VLAD, STOICA GEORGE, CONSTANDA PETRE, DOBRE COSTEL, CUCOȘ ROXANA, PETIC GABRIEL, PRIMARU DAN, NEGOESCU MARIA, IONESCU VERGILIA,

FELICIA OVANESIAN - Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro

TOMOIAGĂ NICU, ROGOZ GHEORGHE, ERMICIUC MUGUR, GHEGELIU STELA, VASILIEV MIRCEA DANIEL, CARABAN IULIANA, FILIPESCU ELENA, PATRICHE CRISTINA, reclamantți în cauza ce formează obiectul dosarului rubricat, față de comunicarea, la primul termen de judecată, a documentației aferente actelor administrative a căror suspendare formează obiect al cauzei, indicăm următoarele împrejurări suplimentare legate de starea de fapt și de drept, care sunt de natură să creeze o îndoială serioasă în privința legalității actelor administrative contestate, încadrându-se deci în categoria „cazurilor bine justificate”. Vom începe cu concluziile asupra a ceea ce a relevat documentația, dezvoltarea și argumentarea urmând a fi făcute ulterior. Astfel:

Din înscrisurile depuse rezultă că, departe de a consolida prezumția de legalitate a actelor contestate, documentația depusă la dosarul cauzei adâncește îndoiala serioasă asupra legalității acestora, în sensul art. 2 alin. (1) lit. t) și art. 14 din Legea nr. 554/2004. Elementul central al cazului bine justificat îl constituie împrejurarea că **AC nr. 926/2025 a fost emisă în baza unui certificat de urbanism care, potrivit propriilor mențiuni, nu putea fi utilizat pentru amenajare parcare și organizare de șantier**. Or, folosirea unui certificat în afara limitelor scopului pentru care a fost emis afectează însăși aptitudinea actului pregător de a fundamenta juridic emiterea autorizației. Cu alte cuvinte, ne aflăm în prezența unei contradicții directe și flagrante între actul prealabil și actul final, contradicție aptă, prin ea însăși, să răstoarne prezumția de legalitate a autorizației contestate.

Acest prim și esențial motiv de nelegalitate este întărit de regimul real al terenului vizat de AC nr. 926/2025. Din actele depuse rezultă că terenul are, în realitate, vocația și funcțiunea unui spațiu verde aferent ansamblului de locuințe SM5-SM6, fiind tratat în documentația urbanistică drept spațiu verde/amenajare peisagistică aferentă domeniului semipublic și figurând, totodată, în registrul spațiilor verzi, astfel încât autorizarea unei parcări și a unei organizări de șantier pe un asemenea amplasament este, cel puțin la nivelul aparenței cerute în materia suspendării, profund îndoielnică. Nu orice includere formală într-un perimetru reglementat urbanistic transformă automat terenul într-un teren liber construibil, câtă vreme individualizarea sa concretă în documentație și folosința sa efectivă, reglementarea sa urbanistică, îl fixează în categoria spațiilor verzi aferente locuirii colective.

La acestea se adaugă împrejurarea că însăși baza urbanistică/documentația de urbanism invocată pentru intervențiile autorizate este serios contestabilă. Din noile înscrisuri rezultă că HCLM Constanța nr. 263/2024 nu operează o simplă îndreptare a unei erori materiale, ci modifică în substanță conținutul normativ al PUZ-ului aprobat prin HCLM nr. 261/2014, inclusiv prin intervenții asupra unor planșe și reglementări esențiale. O asemenea intervenție nu poate fi redusă la o rectificare tehnică neutră, deoarece privește chiar obiectul reglementării urbanistice și, în consecință, ridică o îndoială serioasă asupra legalității procedurii prin care pretinsa „corecție” a fost adoptată și asupra aptitudinii acestui act de a servi drept temei valabil pentru actele administrative subsecvente.

De asemenea, documentația aferentă AC nr. 926/2025 relevă un ansamblu de incoerențe suplimentare care confirmă caracterul serios al îndoielii asupra legalității: probleme privind unitatea titularului documentației și a avizelor, neclarități substanțiale referitoare la rețelele publice de termoficare care traversează amplasamentul, precum și lipsuri și contradicții tehnice în conținutul documentației de autorizare. Privite separat, fiecare dintre aceste aspecte este relevant; privite împreună, ele conturează imaginea unei autorizații care nu se sprijină pe o bază administrativă clară, coerentă și verificabilă.

În ceea ce privește celelalte autorizații contestate, noile înscrisuri consolidează concluzia că nu ne aflăm în fața unui parcurs de autorizare liniar și legal, ci în fața unei succesiuni de acte emise pe baza unor documentații neunitare ori succesiv adaptate pentru a valida o situație de fapt deja creată. Pentru AC nr. 351/2018 rezultă indicii serioase că avizele și autorizația nu au avut la bază un proiect unic, coerent și constant, ci variante diferite ale investiției, cu neconcordanțe privind parcările, planurile prezentate avizatorilor, distanțele și alți parametri tehnici esențiali. Pentru AC nr. 50/2025 rezultă că nu este vorba despre o simplă continuare a lucrărilor în coordonatele inițiale, ci despre perpetuarea unor abateri și neconcordanțe deja existente, sancționate de instanțe. Pentru AC nr. 890/2025, aparența care se desprinde din acte este aceea a unei încercări de legalizare retroactivă a unor lucrări deja executate și a unor modificări substanțiale de funcțiune, configurație și intensitate a utilizării imobilului. Toate aceste elemente se susțin reciproc și întăresc concluzia că prezumția de legalitate a actelor contestate este grav zdruncinată.

Pe baza celor ce preced, cât privește paguba iminentă, noile împrejurări de fapt și noile elemente de nelegalitate nu fac decât să accentueze urgența măsurii suspendării. În cazul AC nr. 926/2025, executarea actului implică tăierea arborilor, suprimarea unui spațiu verde aferent locuirii colective, compactarea și impermeabilizarea terenului, alterarea microclimatului local și afectarea directă a folosinței normale a locuințelor învecinate. Odată produse aceste intervenții materiale, restabilirea situației anterioare nu mai poate avea caracter deplin: vegetația matură, funcțiile ecologice ale terenului și echilibrul ambiental al zonei nu pot fi refăcute printr-o simplă revenire formală asupra lucrărilor. Tocmai de aceea, cu cât aparența de nelegalitate a autorizației este mai puternică, cu atât mai evidentă este necesitatea suspendării înainte ca efectele sale materiale să devină ireversibile.

Mai mult, paguba iminentă este actuală și concretă, pentru că executarea actelor contestate tinde să producă un fapt împlinit. În ceea ce privește clădirea autorizată prin AC nr. 351/2018, AC nr. 50/2025 și AC nr. 890/2025, fiecare nouă etapă de executare și fiecare nouă „regularizare” administrativă sporesc dificultatea revenirii la legalitate și reduc utilitatea practică a unei eventuale anulări pe fond. În ceea ce privește AC nr. 926/2025, prejudiciul este cu atât mai grav cu cât tocmai spațiul verde al imobilelor în care locuim este sacrificat pentru a compensa, în fapt, problema structurală a parcărilor aferente investiției principale. Astfel, vătămarea care se prefigurează nu privește doar mediul și interesul public, ci și interesele legitime, directe și personale ale subsemnaților, constând în afectarea folosinței normale a locuințelor, a calității vieții, a confortului urban și a valorii de folosință a proprietăților lor.

În concluzie, din coroborarea tuturor înscrisurilor rezultă nu doar existența unor simple dubii punctuale, ci convergența mai multor nelegalități grave, de fond și de procedură, dintre care cea mai evidentă privește emiterea AC nr. 926/2025 în baza unui certificat de urbanism impropriu scopului autorizat. Pe acest fond, executarea actelor contestate este de natură să producă, înainte de soluționarea acțiunii în anulare, prejudicii materiale și nepatrimoniale greu sau imposibil de reparat, ceea ce impune suspendarea lor provizorie până la judecarea fondului.

Punctual, asupra cazurilor bine justificate:

I. Asupra documentației de urbanism contestate în cauză.

1. **Modificarea documentației urbanistice (HCL Constanța nr. 261/2014) la mai bine de 10 ani de la adoptare (prin HCL Constanța nr. 264/2024) sub pretextul îndreptării unei erori materiale:**
 - a. HCL Constanța nr. 263/2024, invocând corectarea unei „*erori materiale*”, a aprobat modificarea de planșe anexă și reglementări urbanistice după mai mult de un deceniu de la aprobarea PUZ inițial;
 - b. raportat la distanța temporală menționată, invocarea erorii materiale este cel puțin dubioasă și vulnerabilă juridic, afectând stabilitatea raporturilor juridice, drepturile proprietarilor și predictibilitatea reglementărilor urbanistice;
 - c. noțiunea de „*eroare materială*” se interpretează restrictiv, ea trebuie să vizeze exclusiv greșeli evidente de redactare, transcriere sau reprezentare grafică, fără a afecta fondul reglementării. Prin adoptare, PUZ-urile, reglementările aprobate dobândesc caracter normativ, stabilind în mod explicit zonificarea funcțională, indicatorii urbanistici și condițiile de construire aplicabile terenurilor din perimetrul reglementat. În decursul aplicării PUZ, se pot emite autorizații, se pot realiza investiții și se pot constitui drepturi ale proprietarilor.
 - d. schimbarea încadrării urbanistice a unui teren, modificarea zonei funcționale, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) sau a regimului de construire **depășește clar sfera unei erori materiale** și reprezintă intervenții asupra conținutului normativ al documentației de urbanism;
 - e. modificarea ulterioară a regimului urbanistic prin invocarea unei erori materiale, **fără respectarea procedurii legale**, poate fi calificată ca o **intervenție nelegală** asupra documentației și a drepturilor deja constituite.
2. HCL nr. 263/27.06.2024 este nelegală, întrucât, deși este prezentată ca având rolul unei simple îndreptări a unei pretinse erori materiale, în realitate, aceasta operează o veritabilă modificare a documentației de urbanism aprobate anterior prin HCL nr. 261/18.12.2014, respectiv a PUZ aferent zonei studiate de 90.806,30 mp. Astfel,

- a. din chiar conținutul HCL nr. 261/2014 rezultă că prin art. 1 s-a aprobat PUZ-ul, iar documentația anexată a fost consacrată ca parte integrantă a hotărârii; totodată, actul individualizează expres terenul inițiatorului ca fiind lotul S9, în suprafață de 498 mp. Prin urmare, anexele grafice nu au un rol pur ilustrativ, ci participă la conținutul juridic al actului administrativ normativ aprobat în anul 2014;
- b. în același sens, HCL nr. 263/2024 nu folosește o formulă de rectificare punctuală a unei greșeli evidente de dactilografie, de calcul ori de transcriere, ci prevede explicit, la art. I, că „se aprobă **modificarea** unor planșe anexă” la HCL nr. 261/2014, enumerând în mod expres planșele vizate: planul situației existente, planul situației reglementări aprobat PUG, planul situației-reglementări și planul privind regimul juridic al terenurilor și circulația lor; art. II se limitează la a menționa că celelalte prevederi ale hotărârii inițiale rămân neschimbate. O asemenea formulare nu descrie juridic o simplă rectificare materială, ci o intervenție de modificare asupra actului administrativ normativ anterior, prin înlocuirea unor componente esențiale ale acestuia;
- c. or, potrivit Legii nr. 350/2001, documentația de urbanism este alcătuită din piese scrise și desenate, iar caracterul de reglementare este specific documentațiilor de urbanism. Prin urmare, planșele grafice anexate unei hotărâri de aprobare a PUZ nu constituie simple suporturi tehnice fără relevanță juridică, ci fac parte din reglementarea însăși, stabilind delimitări, zonificări, indicatori, regimuri juridice și reguli de utilizare a terenului aplicabile direct în teritoriu;
- d. sub acest aspect, modificarea planșelor ce privesc situația existentă, reglementările urbanistice aprobate prin PUG, reglementările propuse, precum și regimul juridic al terenurilor și circulația lor nu poate fi minimalizată ca reprezentând o simplă operațiune tehnică fără consecințe juridice. Dimpotrivă, obiectul însuși al intervenției/al pretensei îndreptări de eroare materială, vizează elementele definitorii ale reglementării urbanistice: delimitarea zonelor, calificarea lor funcțională, tratamentul circulațiilor și reflectarea regimului juridic al terenurilor. Rezultă, așadar, că prin HCL nr. 263/2024 s-a intervenit asupra conținutului normativ al PUZ-ului aprobat anterior, iar nu asupra unei simple erori materiale lipsite de aptitudinea de a modifica soluția urbanistică inițială.;
- e. această concluzie este confirmată și de noțiunea legală de act administrativ consacrată de art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 554/2004, potrivit căreia actul administrativ este actul unilateral cu caracter individual sau normativ care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice. În măsura în care HCL nr. 263/2024 a schimbat anexele care exprimă chiar reglementarea urbanistică aplicabilă, actul ulterior a modificat raporturile juridice născute din hotărârea anterioară, iar nu doar a corectat o eroare materială fără consecințe juridice;

- f. de altfel, și din perspectiva normelor de tehnică legislativă, calificarea corectă a operațiunii este aceea de modificare. Legea nr. 24/2000 prevede că modificarea sau completarea unui act normativ este admisă în anumite condiții și că dispozițiile de modificare și de completare se încorporează, de la data intrării lor în vigoare, în actul de bază, identificându-se cu acesta. Așadar, atunci când autoritatea intervine asupra conținutului unui act normativ anterior, inclusiv asupra anexelor care fac corp comun cu acesta, efectul juridic este unul de modificare a actului de bază;
 - g. în speță, autoritatea însăși a recunoscut această natură juridică a intervenției, folosind în mod expres noțiunea de „**modificare**” în cuprinsul HCL nr. 263/2024;
 - h. mai mult, chiar preambulul HCL nr. 263/2024 relevă parcurgerea unui traseu administrativ incompatibil cu ideea unei simple rectificări mecanice: actul se întemeiază pe solicitarea arhitectului elaborator, pe raportul informării și consultării publicului și pe temeuri legale din materia urbanismului și a transparenței decizionale. O atare fundamentare confirmă că autoritatea nu s-a aflat în prezența unei erori materiale evidente, susceptibile de îndreptare automată, ci a unei intervenții urbanistice asumate, care a necesitat justificare administrativă proprie;
 - i. în consecință, HCL nr. 263/2024 a modificat în mod real PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 261/2014, sub aparența formală a unei corecții, afectând tocmai anexele grafice care exprimă reglementarea urbanistică aplicabilă terenurilor vizate. O asemenea operațiune nu poate fi apărută prin simpla invocare a unei erori materiale, întrucât depășește sfera unei rectificări evidente și pătrunde în zona modificării conținutului normativ al actului administrativ.
- 3. Modificarea și nu îndreptarea PUZ a operat cu ignorarea procedurii legale aplicabile.** Astfel,
- a. orice modificare a încadrării urbanistice sau a indicatorilor PUZ trebuie să urmeze procedura de elaborare și aprobare a unei noi documentații sau a unei modificări legale, inclusiv: elaborarea unei documentații tehnice complete, obținerea tuturor avizelor necesare, consultarea publicului, aprobarea prin nou act administrativ normativ;
 - b. în lipsa acestui parcurs, modificările efectuate **sunt ilicite**.
- 4. Pe lista din 2024 a Registrului Urbaniștilor nu exista Costel Șchiopuleț, specialist RUR, atestat pentru PUZ-uri. PUZ-ul din 2024 nu are stampila RUR, obligatorie pentru orice documentație urbanistică.**

C. Slavut

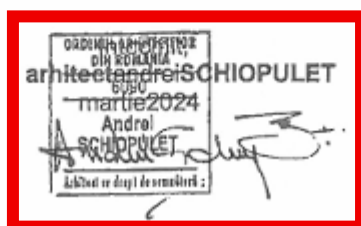


In atentia Arhitect Sef Primaria Municipiului Constanta,

Cerere Indreptare Eroare Materiala,

Prin prezenta, subsemnatul arhitect Schiopulet Andrei, solicit realizarea unei modificari (indreptare de eroare materiala) a plansei A7-Plan de situatie-reglementari propunerii, parte a documentatiei PUZ aprobata cu HCL nr.261/2014 prin rectificarea suprafatei zonei ZRL2A care este conforma cu zona prezentata si incadrata in PUG Constanta, si nu asa cum a fost prezentata, in urma unei erori de program si, posibila, ridicare topometrica, in plansa si documentatia mai sus prezentate.

Eroare propusa spre modificare nu afecteaza cu absolut nimic cele aprobate, ba din contra, reglementeaza situatia existenta in teren si a celor autorizate in documentatiile de urbanism aflate in vigoare.



3. Propunere Indreptare Eroare-Materiala

Prin prezentul se dorește realizarea unei modificării (indreptare de eroare materială) a planșei A7-Plan de situație-reglementări propuneri, parte a documentației PUZ aprobată cu HCL nr. 261/2014 prin rectificarea suprafeței zonei ZRL2A care este conformă cu zona prezentată și încadrată în PUG Constanța, și nu așa cum a fost prezentată, în urma unei erori de program și, posibilă, ridicare topometrică, în planșa și documentația mai sus prezentate.

Eroare propusă spre modificare nu afectează cu absolut nimic cele aprobate, ba din contra, reglementează situația existentă în teren și a celor autorizate în documentațiile de urbanism aflate în vigoare.



HOTĂRĂȘTE:

Art. I -Se aprobă modificarea unor planșe anexă la HCL nr. 261/2014, după cum urmează:

- Plan situație existentă
 - Plan situație reglementări aprobat PUG
 - Plan situație-reglementări
 - Plan situație regim juridic al terenurilor și circulația lor,
- conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II - Celelalte prevederi ale HCL nr. 261/2014 rămân neschimbate.

Art. III - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și patrimoniu, domnului Andrei Șchiopuleț, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

16 pentru, 7 împotriva, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
ARGHIRESCU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA
NR. 263 / 27.06. 2024

II. Asupra AC nr. 926/2025.

5. Succesiv, din analiza documentației depuse, rezultă că pentru terenul pe care a fost autorizată parcare, situat în Bulevardul 1 Mai, zona nr. 44, lot 19 (în realitate, pe Șoseaua Mangaliei) au fost emise documentele administrative necesare procedurii de autorizare a lucrărilor de construire. Astfel,
 - a. pentru imobilul menționat a fost emis Certificatul de urbanism nr. 2019 din 06.08.2024 în beneficiul proprietarului, IONESCU ROXANA LASTUNA, document prin care au fost stabilite condițiile urbanistice și regimul juridic aplicabil terenului în vederea realizării investiției propuse.



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2019 din 06.08.2024

În scopul: **obținerii autorizației de construire;**

Ca urmare a cererii adresate de IONESCU ROXANA LASTUNA , cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. PIATA OVIDIU , nr. 6 înregistrată la nr. 143862 din 25/07/2024,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal - , str. BD.1 MAI, nr. ZONA NR 44 LOT19 , sau identificat prin plan situație

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 261/18.12.2014 ,HCL 263/2024 - modificare planse anexa

în conformitate cu prevederile Legii nr. 29/2023 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

- b. ulterior, în baza CU anterior individualizat, a fost emisă Autorizația de construire nr. 926/19.12.2025 (în beneficiul noul proprietar, **CAMBELA PROD SRL**), având ca obiect amenajare parcare și organizare de șantier. Din conținutul CU rezultă că acesta a fost emis în baza reglementărilor urbanistice stabilite în faza Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 261/2014 și ulterior **modificat** prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 263/2024, act administrativ prin care au fost aprobate modificări ale planșelor anexă aferente documentației urbanistice (conform Certificatului de urbanism) pentru “eroare materială”;
- c. prin urmare, AC a fost emisă în baza reglementărilor urbanistice stabilite prin documentația de urbanism menționată, respectiv faza PUZ aprobată și modificată ilicit prin hotărârile Consiliului Local anterior menționate.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

Appl
1

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 924 din 19.12.2025

Ca urmare a cererii adresate de **CAMBELA PROD SRL**, cu sediul în județul **Tulcea** municipiul/orașul/comuna **Stejaru**, satul , sectorul , cod poștal , Strada **15 nr. 2**, bl. , sc. , et. - , ap. , telefon/fax **0735125525**, e-mail , înregistrată la nr. **255045** din **07/11/2025** ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

AMENAJARE PARCARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

- pe imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal , Strada **1 MAI nr. 44, LOT 19**, bl. , sc. , et. - , ap. , cartea funciară **260561**, nr. cadastral **260561**

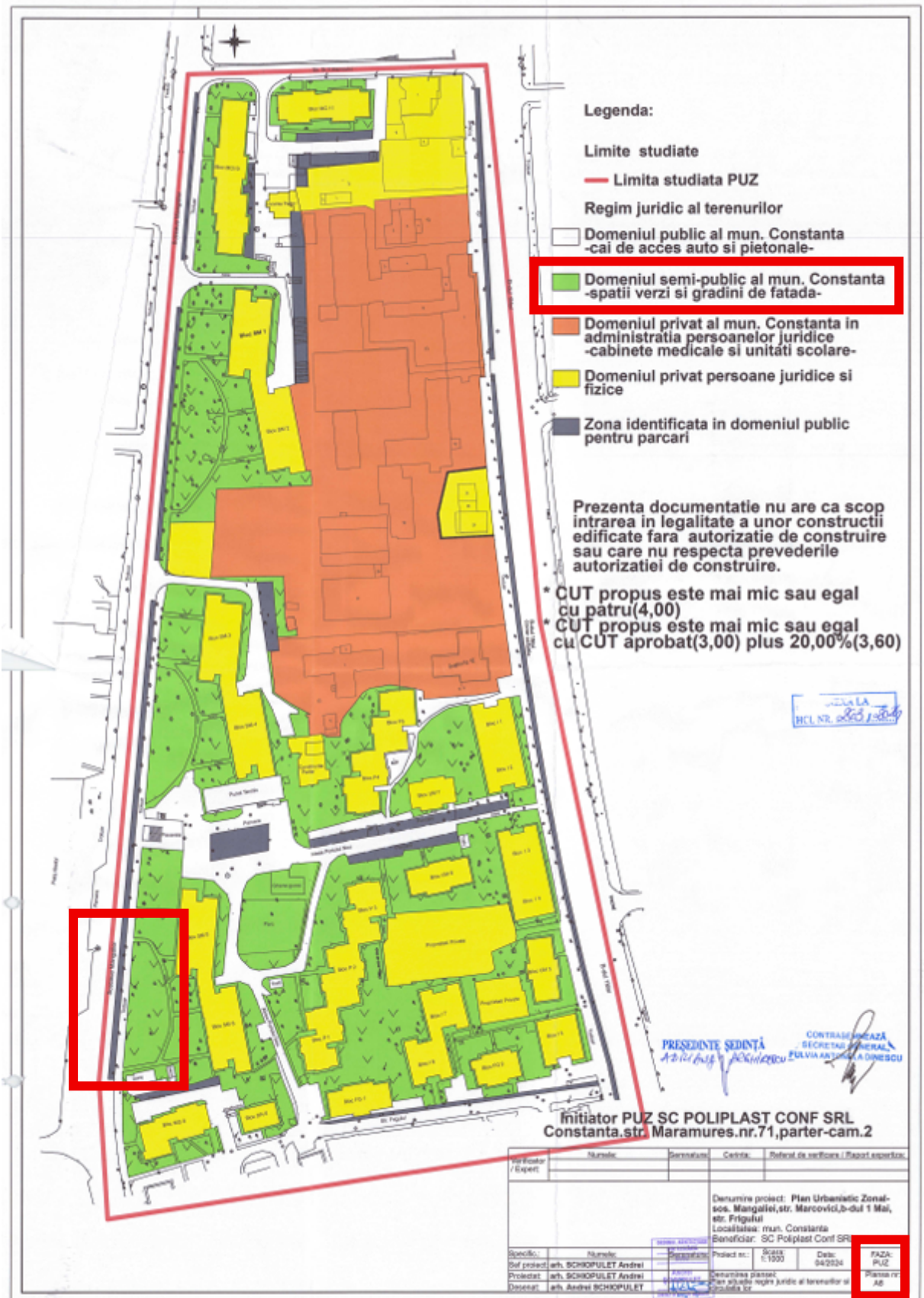
- lucrări în valoare **555800** de lei

- d. terenul pentru care a fost emisă AC pentru amenajarea parcare este reprezentat în „**spațiu verde aferent domeniului semipublic al municipiului Constanța**”, cu destinație specifică grădinilor de fațadă și amenajărilor peisagistice;
- e. în planșa A5, același teren este încadrat în subzona ZRL4, destinată locuințelor colective P+3-4 până la P+10, pentru coerența urbanistică a ansamblului, fără ca acest lucru să confere terenului dreptul de construire;
- f. din analiza documentației urbanistice aferente PUZ aprobat prin HCL nr. 261/2014, astfel cum aceasta a fost modificată prin HCL nr. 263/2024, rezultă că terenul analizat este reprezentat în planșa A6 – anexă vizată spre neschimbare la PUZ ca **aparținând domeniului semipublic al municipiului Constanța, fiind încadrat în categoria spațiilor verzi și a grădinilor de fațadă**;
- g. reprezentarea urbanistică indică o destinație specifică aferentă spațiilor verzi asociate fronturilor construite, cu rol în configurarea imaginii urbane și în asigurarea unor zone de protecție și de amenajare peisagistică în raport cu aliniamentele construcțiilor. În mod corespunzător, funcțiunea atribuită prin

FELICIA OVANESIAN – Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro

această planșă este una caracteristică spațiilor verzi cu utilizare semipublică, destinate amenajărilor peisagistice și organizării cadrului ambiental al zonei construite;

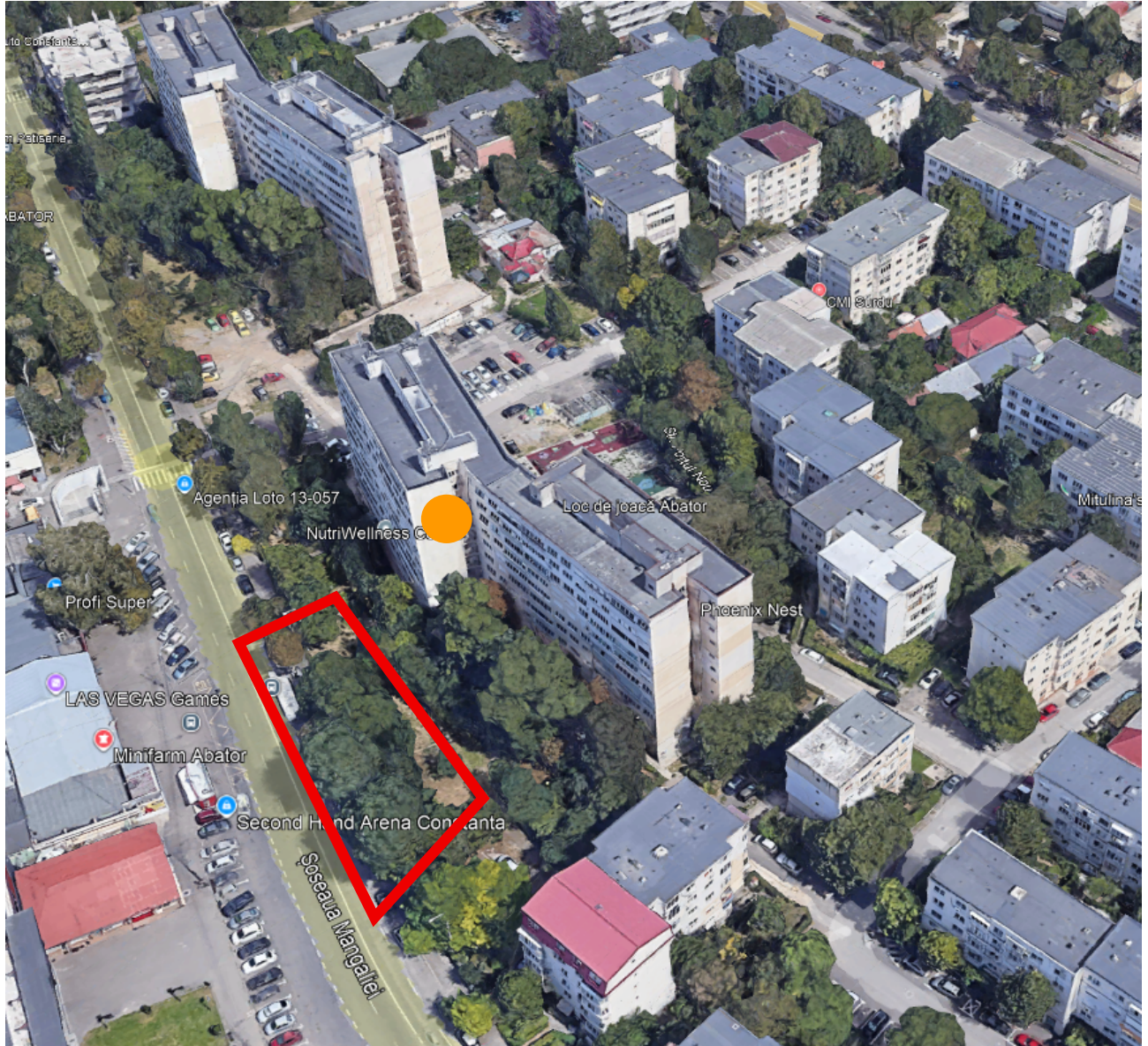
- h. reprezentarea indică o destinație urbanistică asociată **spațiilor verzi aferente fronturilor construite (a blocurilor SM5 și SM6) și utilizării semipublice**, specifică amenajărilor peisagistice și zonelor de protecție a imaginii urbane. Similar acestui teren alăturat ansamblului de blocuri SM5, SM6, exista alte doua terenuri cu forma asemănătoare care sunt zone verzi, astfel cum se observă din planșa PUZ-ului modificat în 2024, prezentată mai jos.



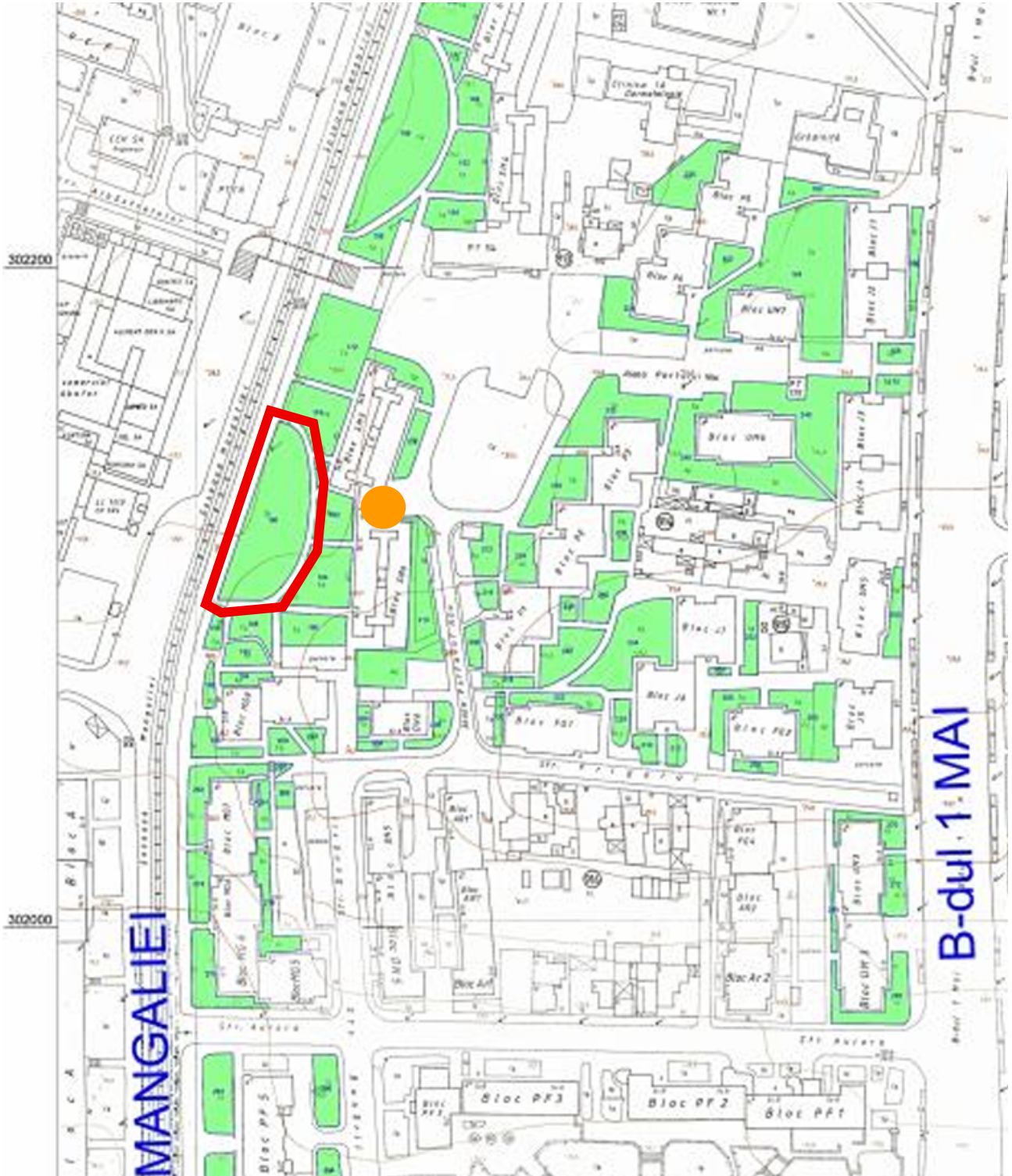
- i. Din analiza PUZ rezultă că terenul în discuție, deși este reprezentat ca **spațiu verde în planșa A6** – anexă la PUZ și este încadrat ca aparținând domeniului semipublic al municipiului Constanța, prezintă în documentația urbanistică și o încadrare funcțională în **subzona ZRL4 (planșa 5')**, respectiv subzona destinată **locuințelor colective cu regim de înălțime P+3-4 până la P+10**, situate în ansambluri preponderent rezidențiale. Această situație apare ca urmare a faptului că terenul este înconjurat de blocuri de locuit cu până la 10 etaje, iar reglementările urbanistice încadrează întregul perimetrul în cadrul subzonei ZRL4 pentru a asigura coerența urbanistică a zonei construite, nu pentru a permite construirea altor blocuri P+10E lângă aceste blocuri deja existente cu regim de înălțime P+10E;
- j. această încadrare nu permite însă ca terenul respectiv să poată fi pentru construirea de imobile sau alte lucrări, întrucât el reprezintă un **spațiu verde aferent ansamblurilor rezidențiale existente încă de dinainte de anii 1990**, având rol de grădini de fațadă și spații verzi pentru protecția imaginii urbane și pentru amenajările peisagistice.

6. **Lipsește temeiul legal pentru construirea pe teren.**

- a. destinația reală ca spațiu verde este confirmată de documentele emise de autoritățile de mediu, inclusiv înregistrarea în Registrul Local al Spațiilor Verzi (HCL 31/13.02.2026);
- b. orice intenție de construire pe acest teren contravine destinației urbanistice și legislației privind protecția spațiilor verzi;
- c. destinația sa reală ca spațiu verde este confirmată și de documentele emise de autoritățile de mediu (Garda Națională de Mediu-CJC), care atestă că terenul este încadrat în categoria spațiilor verzi și că este înregistrat în registrul local al spațiilor verzi, aprobat prin HCL 31/ 13.02.2026, fiind spațiu verde aferent blocurilor construite anterior.



imagine google earth cu amplasamentul parcării autorizate și cu cele 2 blocuri aferente în spate (sm5 si sm6) marcate cu portocaliu



plan topo cu amplasamentul parcării autorizate și cu cele 2 blocuri aferente în spate (sm5 și sm6)



MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR
GARDA NAȚIONALĂ DE MEDIU
COMISARIATUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



Nr. înreg. 902 /ICJCT/ 03.03.2026

Către: doamna Felicia Ovanesian

E-mail: office@ovanesian.ro

Referitor la: petiție nr.57ICJCTp/16.02.2026 ,a solicitării nr. 722/ICJCT/18.02.2026 și cu nr. 86ICJCTp/27.02.2026 și la MMAP cu nr. 7950/DCD/23.02.2026

Stimată doamnă,

Urmare a sesizării dumneavoastră telefonică înregistrată la Garda Națională de Mediu Comisariatul Județean Constanța cu nr.57ICJCTp/16.02.2026, a solicitării dumneavoastră înregistrată cu nr. 722/ICJCT/18.02.2026, cu nr. 86ICJCTp/27.02.2026 și la MMAP cu nr. 7950/DCD/23.02.2026, vă comunicăm următoarele:

Cu referire la punctul 1) din solicitare precizăm că Garda Națională de Mediu Comisariatul Județean a luat act de sesizarea dumneavoastră telefonică, petiția fiind înregistrată cu nr. 57/ICJCTp/16.02.2026 , formulandu-vă răspuns în termenul legal prin prezenta.

Referitor la solicitarea dumneavoastră de la punctul 2, pentru terenul la care faceți referire, Agenția Națională de Mediu și Arie Protejate -Direcția Județeană de Mediu a emis Decizia etapei de încadrare- act de reglementare din punct de vedere al protecției mediului prin care se menționează că suprafața spațiului verde existent la data emiterii -2025 este o (zero). Conform prevederilor Hotararii de Guvern nr. 1005/2012, privind organizarea și funcționarea Garzii de Mediu : „GNM este un corp specializat de inspecție și control, iar comisarii sunt funcționari publici numiți în funcții publice specifice, în condițiile legii, care pot lua măsuri de sancționare, de suspendare/încetare a activității ca urmare a poluării și deteriorării mediului sau pentru nerespectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritatea competentă pentru protecția mediului și a măsurilor stabilite în notele de constatare și în rapoartele de inspecție și control.”

Cu privire la punctul 3) și 4) din solicitare, GNM CJ Constanta a efectuat un control în perioada 16.02.2026-23.02.2026, la societatea Cambela Prod SRL, privind proiectul „Amenajare parcare și organizare de șantier” propus a fi amplasat în municipiul Constanța, b-dul 1 Mai, nr. 44, lot 19. În urma verificărilor s-a constatat că terenul identificat cu nr. cadastral 260561 este proprietatea privată a societății controlate dar și înregistrat în Registrul Local al Spațiilor Verzi (aprobat prin HCL nr. 31/13.02.2026) ca spațiu verde, având regimul juridic V1a- subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat, tipul subcategoriei: spațiu verde.

Pentru acest amplasament, Primăria Municipiului Constanța a emis Autorizația de construire nr. 926/19.12.2025 pentru obiectivul „Amenajare parcare și organizare de șantier” iar Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate-DJM Constanța a reglementat proiectul din punct de vedere al protecției mediului.

La momentul controlului în teren nu erau în derulare lucrări de construire și nu se efectuau lucrări de tăiere sau vătămări ale arborilor și arbustilor.

Având în vedere neconcordanța tehnico-juridică dintre înscrierea terenului în Registrul Local al Spațiilor Verzi și actele administrative emise pentru realizarea investiției, în temeiul

GARDA NAȚIONALĂ DE MEDIU- Comisariatul Județean Constanța
Bulevardul Mamaia, nr. 300 Constanța
e-mail: cjconstanta@snm.ro
website: www.gnm.ro
tel:0241698555 Fax:0241690990

Pagina 1 din 2

Operator de date cu caracter personal, înregistrat la Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal sub nr. 16625

FELICIA OVANESIAN – Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro

art.71 alin (2) din OUG 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare, Garda Națională de Mediu Comisariatul Județean Constanța a dispus emitentilor actelor administrative și cu atribuții în aplicarea prevederilor art.71, alin 2) din OUG 195/2005 privind protecția mediului:

- Primăriei Municipiului Constanța verificarea legalității menținerii actelor administrative emise din punct de vedere al încadrării și al respectării prevederilor legale aplicabile ;
- Agenției Naționale pentru Mediu și Aree Protejate-DJM Constanța analiza actului de reglementare și corelarea bilanțului teritorial cu regimul juridic al terenului;

Având în vedere solicitarea dumneavoastră de transmitere a unei copii după procesul verbal/Notei de constatare, precizăm că raportat la prevederile Legii nr. 544/2001 și la cele ale Regulamentului UE nr. 2016/679, privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date transpuse în legislația internă prin Legea nr. 190/2018, vă comunicăm faptul că aceste informații nu se încadrează în cele prevăzute expres de către Legea nr. 544/2001, ca fiind informații de interes public.

Aspectele dumneavoastră rămân în atenția Comisariatului Județean Constanța al Gărzii Naționale de Mediu, iar în funcție de deciziile autorităților emitente ale actelor administrative care vor fi comunicate, se vor aplica prevederile legale ce ne revin.

Cu stimă,
Ing. Rîșnoveanu Marian Cristian
Comisar Șef



Avizat dpdv. Juridic
Putinică Angela
Consilier juridic

Elaborat,
Comisar
Petre Elena
03.03.2026

- d. Prin urmare, deși PUZ-ul îl include formal în subzona ZRL4 pentru motive de coerență urbanistică și integrare în ansamblul construit, **nu există temeii legal sau funcțional pentru a considera că pe acest teren se pot realiza construcții, acesta păstrându-și caracterul de spațiu verde semipublic aferent locuirii colective existente.**

7. Suspiciuni rezonabile de fals și uz de fals.

- a. Potrivit contractului de vânzare dintre proprietarul anterior al terenului (IONESCU ROXANA LĂSTUNA) și beneficiarul autorizației, **CAMBELA PROD SRL**, CU nr. 2019/06.08.2024 „**nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru amenajare parcare și organizare de șantier**”. Cu toate acestea, AC nr. 926/2025 a fost eliberată, în baza certificatului purtând mențiunea că nu poate fi folosit în acest scop;

CONTRACT DE VÂNZARE

Subsemnata, **IONESCU ROXANA-LĂSTUNA**, cetățean român, **necăsătorită**, domiciliată în municipiul Constanța, Pia Ovidiu nr. 6, județul Constanța, identificată cu C.I. seria KZ nr. 581877, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 15.05.2019, CNP 256040313124, **declară că vând Societății CAMBELA PROD S.R.L.**, cu sediul social în comuna Stejaru, strada 15 nr. 2, județul Tulcea, C.U.I. 13524600, nr. O.R.C. J36/315/08.11.2000, având Identificator Unic la Nivel European (EUID) ROONRC.J36/315/2000, **prin asociat unic și administrator BELA TĂNASE**, domiciliat în municipiul Constanța, str. Unirii nr. 34A, jud. Constanța, identificat cu C.I. seria KZ nr. 577413, eliberată de SPCLEP Constanța la data de 19.04.2019, CNP 1781002360022, **Terenul**, având categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 893 mp. (conform actelor și documentației cadastrale) situat în intravilanul municipiului Constanța, Bdul 1 Mai nr. 44, lot 19, județul Constanța.

Vânzarea are la bază certificatul fiscal nr. T78737/27.09.2024 emis de Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, din care rezultă că terenul este în circuitul civil și are taxele și impozitele achitate la zi; extrasul de carte funciară nr. 275988/07.10.2024 emis de O.C.P.I. Constanța, din care rezultă că terenul nu este grevat de sarcini **precum și certificatul de urbanism nr. 2019/06.08.2024 emis de Primăria Municipiului Constanța, din care reiese că nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru "amenajare parcare și organizare de șantier"**.

Subscrisa cumpărătoare **Societatea CAMBELA PROD S.R.L**, prin reprezentant legal, cunosc situația de fapt și de drept a terenului, știu că a fost stăpânit continuu de către vânzătoare și înțeleg să-l dobândesc în aceste condiții și o scutesc pe aceasta de răspunderea de evicțiune conform art. 1698 Cod civil. Totodată am luat cunoștință de drepturile și obligațiile ce decurg din certificatul de urbanism nr. 2019/06.08.2024 emis de Primăria Municipiului Constanța, din care reiese că nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru "amenajare parcare și organizare de șantier", drepturi și obligații pe care mi le asum în totalitate.

De asemenea, am luat cunoștință de faptul că terenul obiect al prezentului este traversat de la nord la sud, începând cu data de 11.04.2023, de conducte subterane de termoficare.

- b. Mențiunea referitoare la imposibilitatea utilizării CU pentru „*amenajare parcare și organizare de șantier*” se impune coroborată o altă mențiune din contractul de vânzare, aceea potrivit cu care cumpărătoarea **CAMBELA PROD SRL** declară că a luat la cunoștință inclusiv de faptul că terenul ce face obiectul contractului este traversat, pe direcția nord-sud, începând cu data de 11 aprilie 2023, de **conducte subterane de termoficare**, împrejurări consemnate ca atare în documentația aferentă imobilului;

2

SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA S.R.L.

Sediul social în Mun. Constanța, Str. Badea Cârțan, Nr. 14A, 900507
J13/418/2021, CUI:RO43709449
Tel: 0341.461.234;
Fax: 0241.616.937;
e-mail:office@termoficare-constantia.ro
website:www.termoficare-constantia.ro



Pentru: S.C. CAMBELA PROD S.R.L.
Str. 15, nr. 2, com. Stejaru, sat Stejaru, jud. Tulcea

Se emite: AVIZ DEFINITIV PENTRU AMPLASAREA CONSTRUCȚIEI (PAC)
NR. 17946/22.12.2025

Având în vedere:

- cererea de aviz definitiv pentru amplasare construcții (PAC): *amenajare parcare și organizare de șantier*, pentru imobilul din bd. 1Mai, Zona nr. 44, lot 19, loc. Constanța, jud. Constanța, înregistrată la societatea TERMOFICARE CONSTANȚA S.R.L. cu nr. 17946/17.12.2025;
- memoriul tehnic ce însoțește cererea de aviz definitiv pentru amplasare construcții (PAC): *amenajare parcare și organizare de șantier*, pentru imobilul din bd. 1Mai, Zona nr. 44, lot 19, loc. Constanța, jud. Constanța, în care se specifică date generale privind obiectivul;
- Certificat de urbanism nr. 2019 din 06.08.2024

- c. în mod evident, însă, o asemenea mențiune contractuală nu ar fi putut stabili, prin ea însăși, imposibilitatea realizării lucrărilor de construire, întrucât o astfel de interdicție putea rezulta numai din **avize tehnice emise de operatorul rețelei de termoficare**, respectiv din poziția oficială a deținătorului acestor utilități și din regimul zonei de protecție aferente conductelor subterane. Cu toate acestea, **ulterior, societatea CAMBERA PROD SRL a obținut un nou aviz privind rețelele de termoficare la data de 22.12.2025, "AVIZ DEFINITIV"** care a modificat în mod substanțial condițiile inițiale referitoare la existența și regimul acestor conducte;
- d. emiterea avizului după ce acesta fusese refuzat, determinând imposibilitatea edificării parcării în locația traversată de conducte, schimbarea avizului, ridică serioase semne de întrebare din punct de vedere tehnic și administrativ;
- e. în absența unor lucrări documentate de **deviere, dezafectare sau relocare a rețelelor de termoficare**, existența unui aviz ulterior care schimbă radical condițiile stabilite anterior nu este explicată în documentația analizată;

FELICIA OVANESIAN – Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro

f. cu alte cuvinte, nu rezultă prin ce mecanism tehnic sau administrativ (sau de altă natură) a devenit posibilă, într-un interval ulterior, o intervenție care inițial era incompatibilă cu existența rețelelor subterane de termoficare, situație care necesită clarificări suplimentare cu privire la modul în care au fost modificate condițiile inițiale de avizare.

8. În documentația care a stat la baza autorizației de construire nr. 926/19.12.2024 apar avize emise pe numele fostului proprietar, inclusiv după data transferului dreptului de proprietate către noul proprietar, CABELA PROD SRL. Ne referim la Avizul de circulație din 19.12.2024, Acordul de mediu din 28.05.2025.

- a. la momentul emiterii, terenul nu mai aparținea persoanei fizice menționate, ci societății cumpărătoare, ceea ce creează discontinuitate și incoerență juridică;
- b. alte avize ulterioare sunt emise pe numele societății CABELA PROD SRL, creând astfel o situație juridică incoerentă și lipsită de continuitate, în care unele acte sunt legale doar formal, iar altele ridică suspiciuni privind respectarea legislației.

F06 Rev 0/ P-05-22

rețele
electrice

Dobrogea

Retele Electrice Dobrogea S.A.
Bulevardul Mircea Voda, nr. 30, SECTOR 3, BUCUREȘTI
Telefon/fax: 0241929 / 0372876807

Nr. 24607458 din 21/08/2024

Catre

ROXANA-LASTUNA IONESCU, domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul CONSTANȚA, PIATA Ovidiu, nr. 6, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament înregistrată cu nr. 24607458 / 14/08/2024, pentru obiectivul AMENAJARE PARCARE cu destinația AMENAJARE PARCARE situat în județul CONSTANȚA, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector CONSTANȚA, Bulevardul 1 MAI, nr. 44, bl. LOT 19, et. - , ap. - , CF - , nr. cad. - .


În urma analizării documentației pentru amplasamentul obiectivului menționat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 24607458 / 21/08/2024

FELICIA OVANESIAN - Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro

- c. din această perspectivă, existența unor avize emise după data transferului proprietății pe numele unei persoane care nu mai avea calitatea de proprietar sau de titular al investiției indică o **discontinuitate în titularul documentației de autorizare**, aspect care nu este conform cu principiul unității titularului documentației administrative în procedura reglementată de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Această necorelare între titularul avizelor, proprietarul terenului și beneficiarul investiției afectează regularitatea procedurii administrative care a stat la baza emiterii autorizației de construire.

 **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**
AVIZ
COMISIE DE CIRCULAȚIE
pentru Elaborarea PUD / Funcționare S.C.

S.C. **IONESCU ROXANA LASTUNA**

Activitate avizată AMENAJARE PARCARE SI ORGANIZARE AS
SANTIER

Adresa obiectiv (punct de lucru)
BD. IMAI, ZONA NR 114, LOT 19

DIRECȚIA GENERALĂ DEȘIINĂRE
SERVICIUL PUBLICE
DIRECTOR GENERAL EXECUTIVE

Seria A Nr. 0007459 Eliberat la data de **19.12.2024**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA SERVICIILOR PUBLICE
SERVICIUL DRUMURI, PARCĂRI ȘI TRANSPORT
NR. R 243671 / 19.12.2024

F02-DGGSP27



Către: IONESCU ROXANA LASTUNA

Strada PIAȚA OVIDIU, nr. 6, Municipiul Constanța

Referitor: aviz Comisia de Circulație,

Prin prezenta, vă comunicăm faptul că, solicitarea dumneavoastră înregistrată cu nr. 243671 din 13.12.2024, privind eliberarea avizului Comisiei de Circulație pentru: **"AMENAJARE PARCARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER"**, a fost avizată **favorabil**.

Anexat prezentei vă înaintăm avizul Comisiei de Circulație, nr. 896 / 18.12.2024.

Director Executiv,

Raluca GEORGESCU



Șef Serviciu,

Constantin DAMAȘARU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
COMISIA DE CIRCULAȚIE
NR. 896 / 18.12.2024



19

Către: IONESCU ROXANA LASTUNA

Strada PIAȚA OVIDIU, nr. 6, Municipiul Constanța

Referitor: cerere nr. 243671 / 13.12.2024;

Având în vedere solicitarea dumneavoastră pentru emiterea avizului Comisiei de circulație privind: "**AMENAJARE PARCARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**", conform Certificatului de urbanism nr. 2019 din 06.08.2024, în Constanța, B-dul 1 MAI, ZONA NR. 44, LOT 19, și ținând cont de rezultatul analizei documentației în cadrul ședinței Comisiei de circulație din data de 18.12.2024 consemnat în procesul-verbal nr. 246870 / 18.12.2024, Comisia de circulație, în unanimitate de voturi, emite:

AVIZ FAVORABIL

Vor fi amenajate un număr de 62 locuri de parcare în sistem Single Vario 2061 – 16031, pe proprietate.

Notă: recepția la terminarea lucrărilor va fi condiționată inclusiv, de existența în teren a sistemelor Single Vario 2061 – 16031, ce vor funcționa independent.

PREȘEDINTE COMISIE,

PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 77 din 28.05.2025

Ca urmare a solicitării de emiteră a acordului de mediu adresate de **IONESCU ROXANA LASTUNA**, cu domiciliul în municipiul Constanța, str. Piata Ovidiu, nr.6, județul Constanța, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Constanța cu nr. 111 din 09.01.2025, *in baza O.U.G. nr. 103/2024 privind reorganizarea unor institutii publice din domeniul mediului, apelor si padurilor, a H.G. nr. 311/2025 privind organizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Mediu si Arii Protejate si a Deciziei nr. 52/14.04.2025 emisa de ANMAP*, în baza Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare,

Ca urmare a parcurgerii etapei de incadrare in procedura de evaluare a impactului asupra mediului, dupa consultarea membrilor C.A.T. in data de 07.05.2025, AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU MEDIU ȘI ARII PROTEJATE decide, ca proiectul: AMENAJARE PARCARE SI ORGANIZARE DE SANTIER, amplasat in municipiul Constanța, b-dul 1 Mai, nr. 44, lot 19, județul Constanța, nu se supune evaluării impactului asupra mediului.

Accesul auto în zona parcării se va realiza din/spre alee care are două sensuri de mers, fiecare cu câte o bandă de circulație pe sens, de aprox. 3,00 m latime. Accesul pietonal în zona parcării se va realiza din/spre alee.

Pentru o mai buna functionare a parcarii, la intrarea si iesirea din parcare vor fi amplasate bariere de acces dar si un post de paza ce va asigura buna functionare a acesteia.

Din punct de vedere al circulatiilor interioare si a acceselor auto nu vor exista disfunctionalitati, fiind luate toate masurile necesare ca sa nu fie perturbata circulatia in zona.

Obiectivul nu intră sub incidența reglementărilor stabilite de H.C.J.C. nr. 152/22.05.2013 privind amenajările de spații verzi inasa, prin proiect se propune amenajarea de spatii verzi in cadrul obiectivului, pe o suprafata de 206,00 mp.

Adresa mun. Constanța, str. Unirii nr. 23

Tel.: +4 0241 54 65 96 e-mail: office@apmct.anpm.ro website: <http://apmct.anpm.ro>

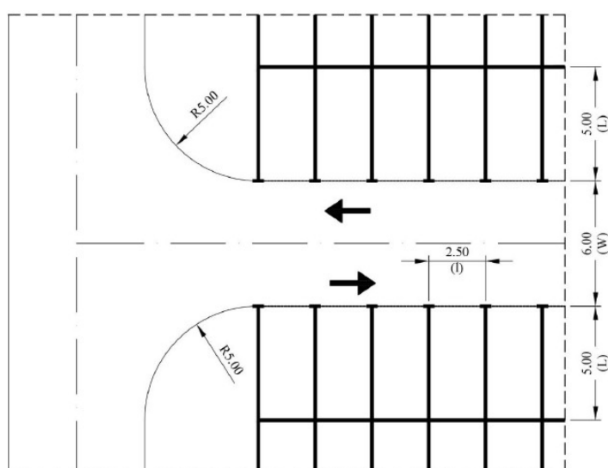
Operator de date cu caracter personal conform Regulamentului (UE) 2016/679

9. **Accesul și distanțele între locurile de parcare nu respectă Acordul de mediu și normativ tehnic NP 24-2022, fiind mai înguste decât prevederile minime și compromițând funcționalitatea și siguranța parcării.**

FELICIA OVANESIAN - Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro

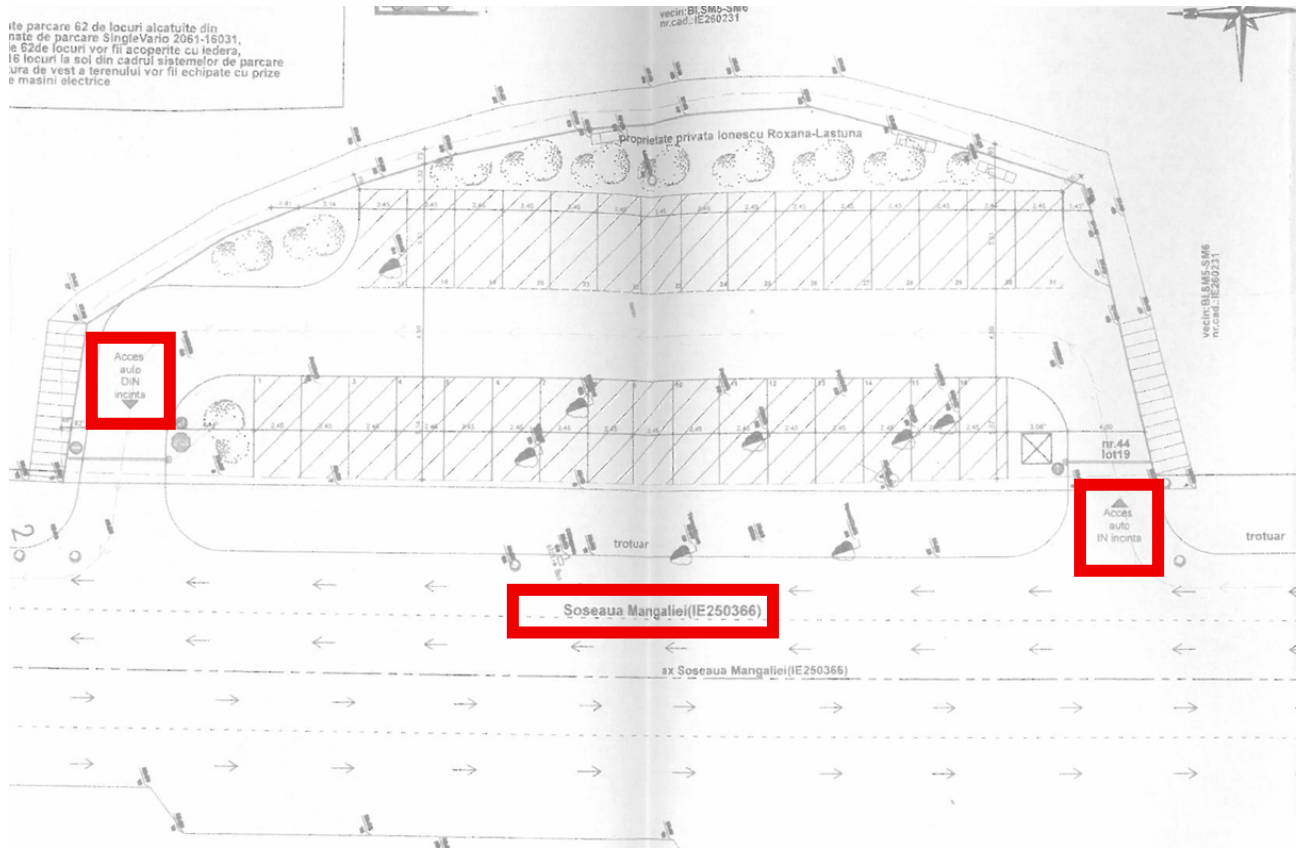
- a. conform Acordului de mediu, accesul auto către zona parcării trebuia să se realizeze dinspre o alee cu două sensuri de circulație, fiecare sens având câte o bandă de circulație de aproximativ 3 m lățime;
- b. cu toate acestea, Planul autorizat (anexat mai jos) prevede că accesul auto în incinta parcării se realizează din Șoseaua Mangaliei, nu dinspre o alee, iar lățimea accesului este de 4m. De asemenea, coridorul de circulație dintre locurile de parcare este de 4,50m, ceea ce contravine normativului aplicabil, care impune o distanță minimă de 6m pentru parcarile la sol cu locuri dispuse la 90°;
- c. prin urmare, proiectul nu respectă cerințele prevăzute în Acordul de mediu și nici normativul tehnic în vigoare, existând o diferență semnificativă între parametrii prevăzuți și cei aprobați, ceea ce ridică probleme de siguranță rutieră, funcționalitate și legalitate a parcării;
- d. conform Normativului din 2023 pentru proiectarea parcajelor - Indicativ NP 24-2022, "Acces parcare: spațiul amenajat pentru intrările și ieșirile din parcaje, cu asigurarea vizibilității, capacității și siguranței circulației pietonilor și vehiculelor".

(3) Schițe exemplificative privind amenajarea locurilor de parcare la sol pentru autoturisme și dimensiunile minime ale căilor de acces și locurilor de parcare sunt date în Figura 6.1, Figura 6.2 și Figura 6.3.

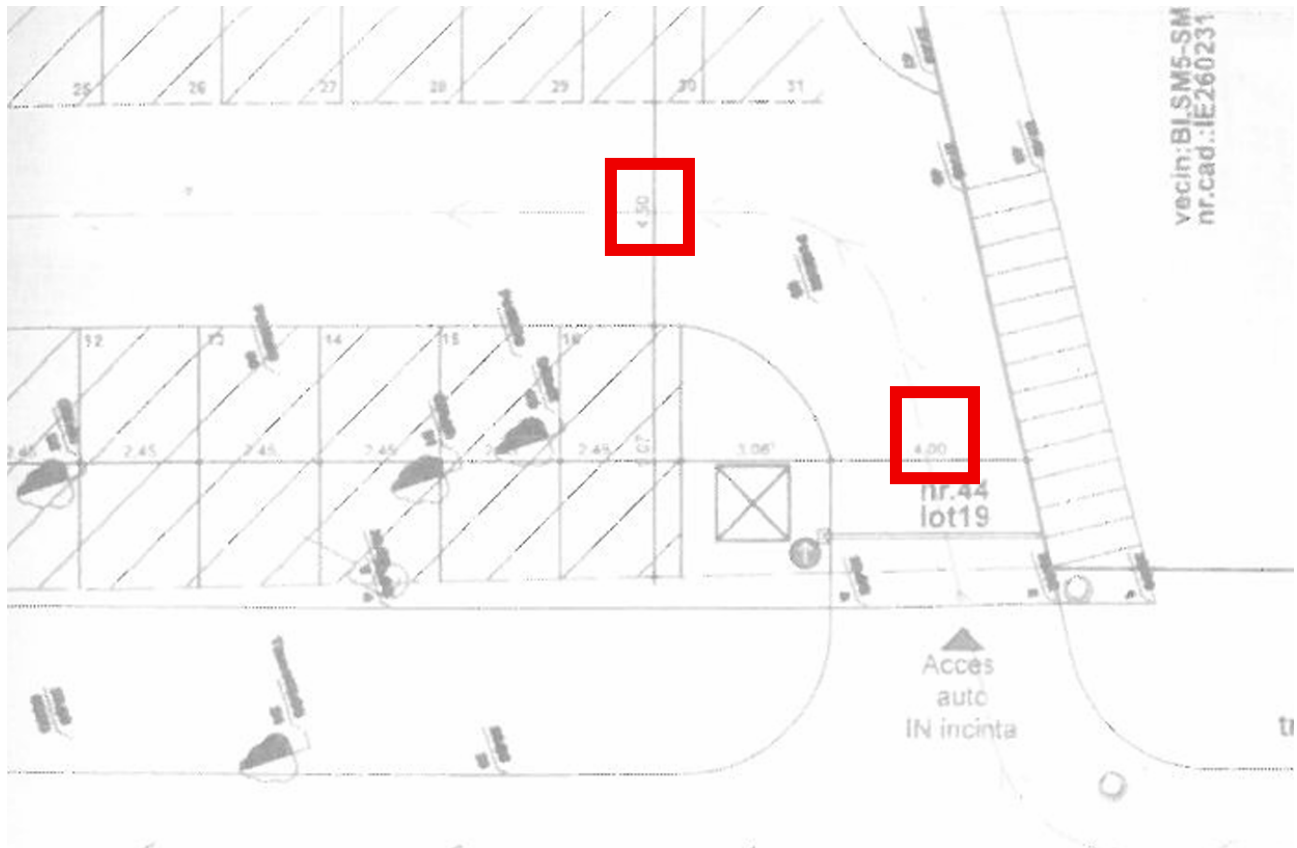


- e. potrivit **Planului autorizat**, accesul auto în incinta se face din Șoseaua Mangaliei, nu dinspre alee, iar accesul are 4m lățime, iar distanța dintre locurile de parcare este de **4,50m**. Nu este vorba nicăieri de acces de două benzi de circulație, de câte 3m lățime fiecare. Normativul impune o distanță minimă de 6m pentru parcare la sol la 90 grade. În proiect distanța este mai mică, de 4,50m.

**BAROUL CONSTANȚA
FELICIA OVANESIAN
Cabinet De Avocat**



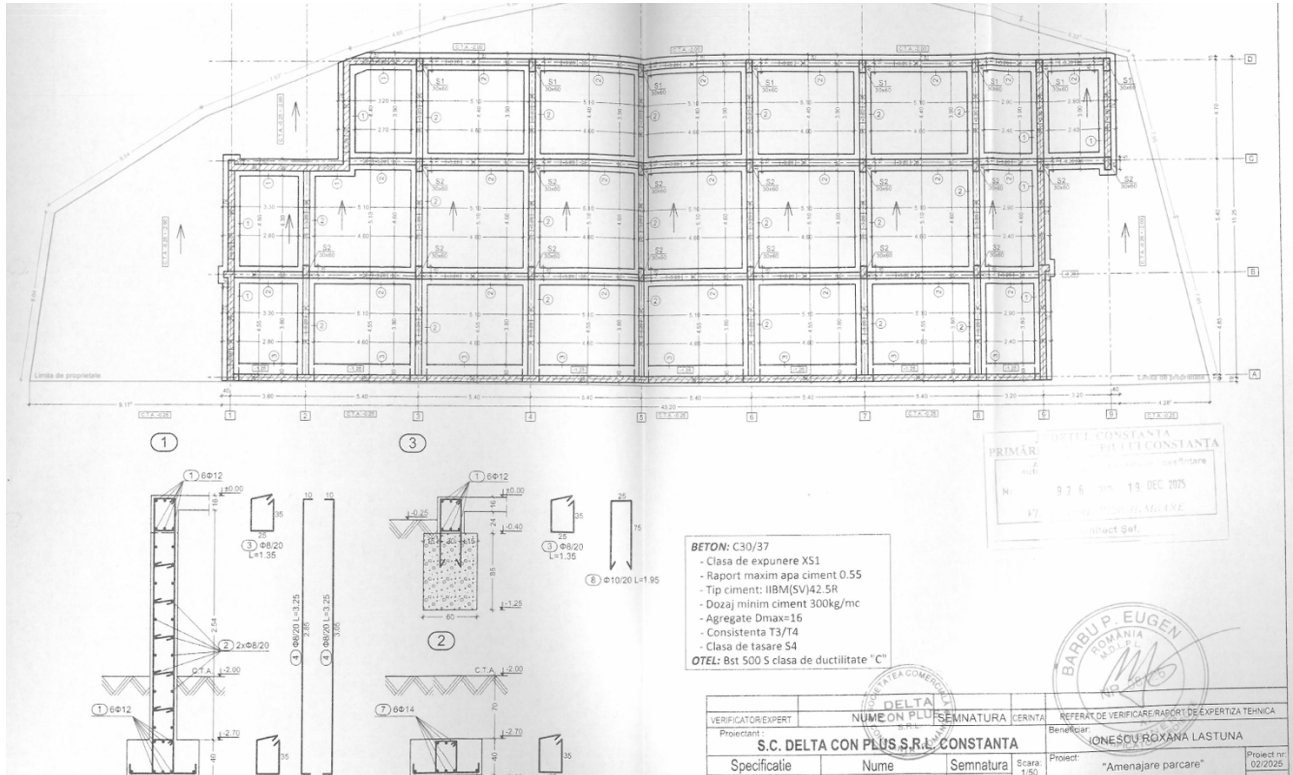
FELICIA OVANESIAN - Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro



10. Discrepanță între planurile aprobate.

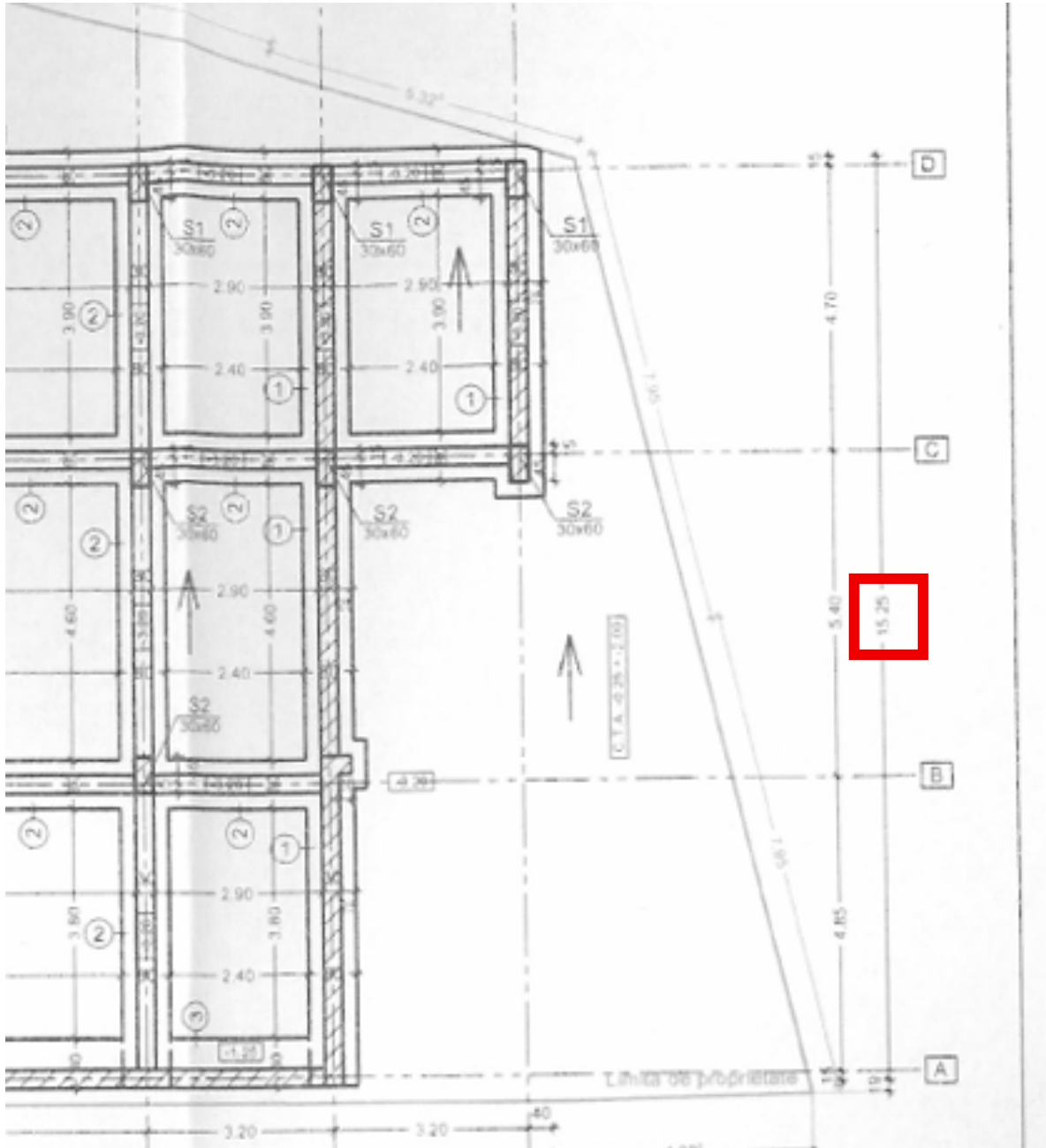
- a. în Planul fundațiilor autorizat, lățimea parcării (inclusiv stâlpi și grinzi pentru placa de beton) este de 15,25m, în timp ce în Secțiunea autorizată, prin adunarea cotelor, rezultă 15,66m, ceea ce evidențiază neconcordanțe în documentația tehnică aprobată, afectând coerența și fiabilitatea proiectului;

**BAROUL CONSTANȚA
FELICIA OVANESIAN
Cabinet De Avocat**

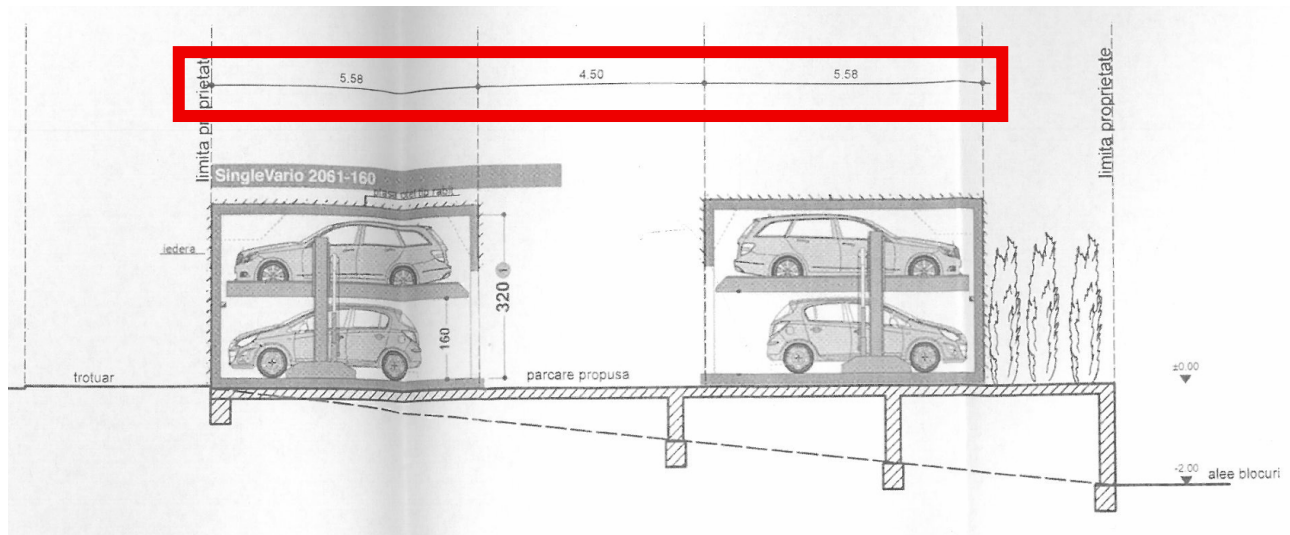


FELICIA OVANESIAN - Cabinet De Avocat
Constanta, Grozești 82, jud. Constanta
office@ovanesian.ro

BAROUL CONSTANȚA
FELICIA OVANESIAN
Cabinet De Avocat



FELICIA OVANESIAN - Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro



11. **Lipsesc proiecte esențiale: nu există proiect de sistematizare verticală, proiect pentru preluarea apelor pluviale și proiecte de instalații, ceea ce contravine Anexei 1 la Legea nr. 50/1991 și compromite legalitatea autorizației și siguranța investiției.**
- a. analiza documentației depuse la dosar relevă că, deși studiul geotehnic prevede clar necesitatea unui proiect de sistematizare pe verticală a terenului, acesta nu a fost întocmit și nu figurează în dosarul autorizat.

3.2. Pentru sistematizarea pe verticala a terenului, va fi intocmit un proiect de un proiectant de specialitate, astfel incat apele superficiale provenite din ploa



Pagina 13 din 15

abundente sau topirea zapezii, sa fie preluate prin rigole de scurgere si dirijate inafara amplasamentului la emisarii in functiune din zona.

3.3. Spatiile verzi se vor amenaja cu respectarea prevederilor din stas-urile si normele de proiectare in vigoare.

- Colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe toată durata execuției săpăturilor prin amenajări adecvate (pante , puturi , instalații de pompare , etc.) ; în situația în care la cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații , acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului ;

- Evitarea stagnării apelor în jurul platformei parcarii, atât în perioada execuției cât și pe toată durata exploatării, prin soluții constructive adecvate (trotuare , compactarea terenului în jurul construcției , execuția de strate etanșe din argilă , pante corespunzătoare, rigole , cavalieri , etc.);

- Racordurile și conductele subterane vor fi proiectate și executate în așa fel încât să fie în perfectă stare de funcționare, pe întreaga perioadă de exploatare normală, pentru evitarea infestării și poluării terenului și acviferului.

- Umpluturile ce se vor realiza în jurul fundațiilor și sub pardoseli se vor executa din roci coezive ce se încadrează STAS-ului 2914-84 (se recomandă utilizarea de pământ galben sortat - praf argilos sau argilă prafoasă) adus la umiditatea optimă de compactare conform STAS 1913/13-83 dispus în straturi elementare de 15-20cm, compactate mecanic sau manual până la atingerea unui grad de compactare de minim 92% și mediu 95% conform prevederi normative C56,C29 și STAS 9850/89.

- b. în Memoriul tehnic se afirmă că terenul se va sistematiza vertical, însă fără un proiect concret, afirmația rămâne formală și neexecutabilă;

3

Capitolul VI. Amenajări exterioare

Terenul aferent imobilului se va sistematiza vertical astfel încât să fie împiedicată stagnarea apelor pluviale pe amplasament. În cadrul aceluiași spațiu se dorește amenajarea unor spații verzi, nou plantate.

- c. nu există proiecte pentru dirijarea și preluarea apelor pluviale, iar proiectele de instalații lipsesc cu desăvârșire, încălcându-se obligațiile impuse de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- d. despre amenajările exterioare memoriul justificativ de arhitectură prevede doar:

Capitolul VI. Amenajări exterioare

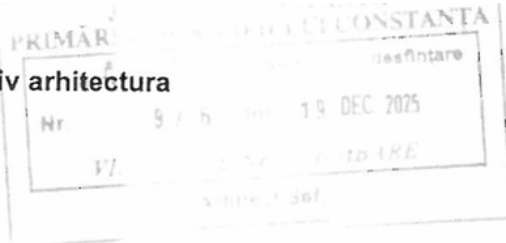
Terenul aferent imobilului se va sistematiza vertical astfel încât să fie împiedicată stagnarea apelor pluviale pe amplasament. În cadrul aceluiași spațiu se dorește amenajarea unor spații verzi, nou plantate.

- e. lipsa proiectelor esențiale compromise legalitatea autorizației de construire, ridică îndoieli asupra conformității lucrărilor cu normele tehnice și de siguranță și face imposibilă evaluarea corectă a impactului investiției asupra terenului și mediului înconjurător.

12. Neconcordanță flagrantă între documentație și situația din teren:

- a. în Memoriul tehnic justificativ de arhitectură, autorizat, se precizează că există o **declivitate de 0,1%** a terenului, ceea ce înseamnă că diferența de nivel este de 0,1 metri la fiecare 100 metri parcurși pe orizontală. Cu alte cuvinte, terenul este aproape perfect plat, având doar o înclinare foarte mică “*de la est la vest*”.
- b. în secțiunea autorizată însă apare o denivelare de 2m, iar din măsurătorile noastre rezultă că distanța este de circa **1,40m**. De altfel, sunt 11 trepte de câte aproximativ 13cm. Aceasta diferență de înălțime se observa și din numărul de trepte din Planul autorizat, anexat mai jos;
- c. această discrepanță sugerează că nu au fost efectuate măsurători topografice reale cu curbe de nivel și nici verificări la fața locului, ceea ce pune sub semnul întrebării fundamentarea documentației tehnice și, implicit, corectitudinea proiectului tehnic de execuție care ar fi trebuit să detalieze DTAC-ul și să stea la baza realizării lucrărilor.

Memoriu justificativ arhitectura



Capitol I. Date generale

Investitia : Amenajare parcare
Localitatea : Constanta,bulevardul 1 Mai,nr.44-lot19
Beneficiar : SC Cambela Prod SRL prin Bela Tanase
Proiectant: SC aAS Proarh SRL
Documentatie : Autorizatie de construire
Forma de detinere a terenului:Proprietate privata conf. Contract vanzare-cumparare nr.1958 din 08.octombrie.2024

Supr. teren=893,00 mp
Supr. parcari=403,00 mp
Supr. circulatie=284,00 mp
Supr. sp. verzi=206,00 mp



Capitolul II. Incadrarea in zona

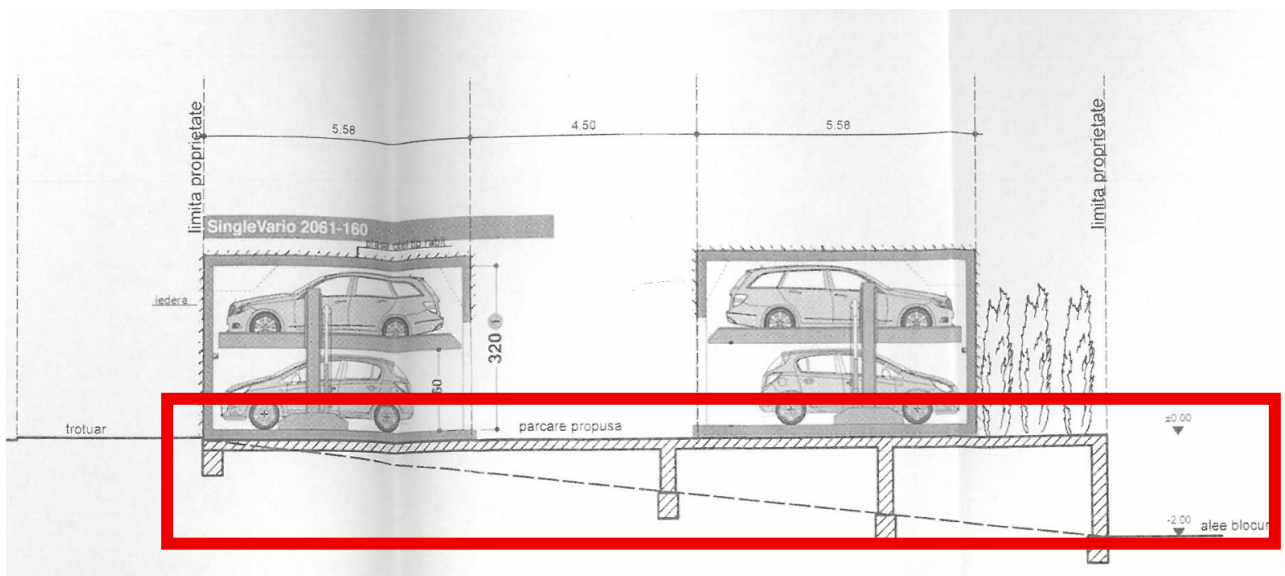
A.II.Amplasament

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru amenajarea unei parcari.

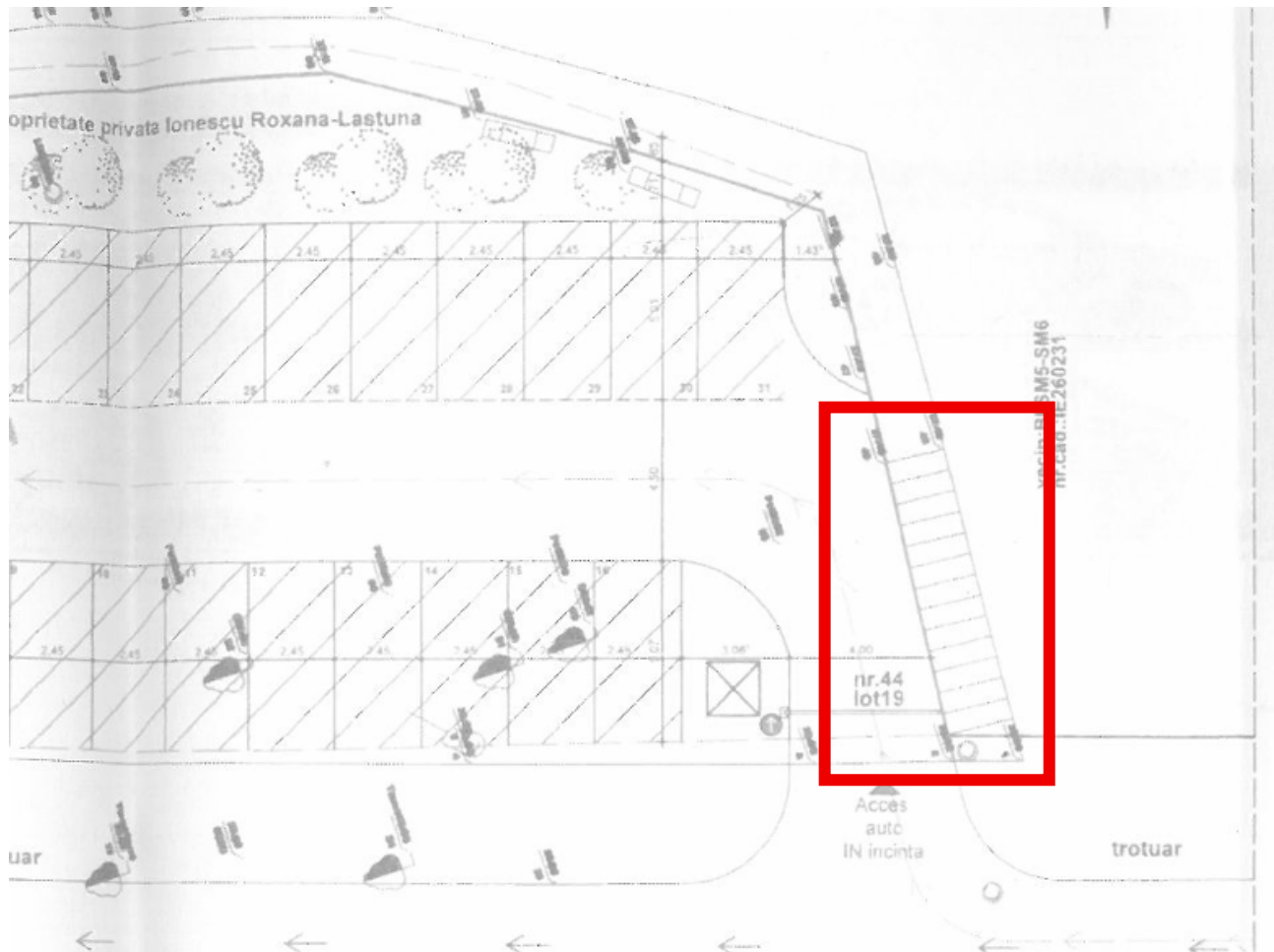
Imobilul cu numar cadastral 260561 in suprafata de 893,00 mp, este amplasat in intravilanul Municipiului Constanta,soseaua Mangaliei,numarul 44-lot 19.Vecinatatile imobilului sunt:la nord est sud-proprietate blocuri SM5-SM6;la vest soseaua Mangaliei

Terenul are forma neregulata avind o suprafata de 893,00 mp conform Certificat de mostenitor nr.49/05.04.2024 si conform masuratorilor topografice 893,00 mp, orientat nord-sud si cu o declivitate de aproximativ cca 0,1% de la est la vest.

Suprafata de teren acopera necesarul suprafetelor functionale cerute de beneficiar prin tema de proiectare si anume amenajare parcare si lucrari rezultate in conformitate cu functionalul propus(crearea de alei carosabile,amenajare accese in si din proprietate,imprejmuire,plantare de spatii verzi)



Secțiune autorizată - denivelare 2m



Plan autorizat - marcare trepte teren



13. **Planul de situație nu respectă cerințele Legii nr. 50/1991 – Anexa 1 „Conținutul cadru al documentației tehnice D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construcții – DTAC”,** întrucât nu conține: reprezentarea reliefului în sistemul de proiecție stereografic 1970, toate cotele - totalitatea elementelor topografice determinante pentru suprafața, lungimea laturilor, unghiuri, distanțele de amplasare; axe; cotele trotuarelor, aleilor, platformelor și altele asemenea, sistematizarea verticală a terenului și modul de scurgere a apelor pluviale, elemente obligatorii pentru documentația tehnică ce stă la baza autorizării lucrărilor de construire.
14. **În documentația aferentă AC nu se regăsesc planșele anexe la Avizul eliberat de Ministerul Culturii la 03.12.2025.**

III. Asupra AC nr. 351/2018.

15. Există neconcordanțe majore între documentele autorizației, neconcordanțe ce privesc numărul locurilor de parcare și se manifestă între AC, anexa cererii planurile Comisiei de circulație și acordul de mediu, ceea ce indică utilizarea unor variante diferite de proiect în diversele proceduri de avizare și autorizare, funcție de interes.
- a. analiza documentației relevă diferențe semnificative privind numărul și distribuția locurilor de parcare în documentele care au stat la baza investiției;
 - b. astfel, AC nr. 351/2018_ prevede 42 de locuri de parcare (30 la demisol, 6 la parter și 6 la etajul 1), în timp ce Anexa la cererea pentru emiterea autorizației indică 54 de locuri de parcare;
 - c. totodată, potrivit planurilor vizate de Comisia de circulație (29.05.2015) rezultă 51 de locuri de parcare (27 la demisol, 12 la parter și 12 la etajul 1 prin sisteme Klaus), iar Acordul de mediu menționează 54 de locuri de parcare (32 la demisol, 12 la parter și 10 la etajul 1);
 - d. aceste diferențe evidențiază neconcordanțe majore între documentațiile utilizate în procedurile de avizare și autorizare, indicând că proiectul nu a fost prezentat în mod unitar autorităților competente;
 - e. diferența de **12 locuri de parcare** între autorizație și anexa cererii indică faptul că documentația depusă nu este unitară și nu reflectă aceeași soluție tehnică, punând sub semnul întrebării corectitudinea verificării realizate în procedura de autorizare;
 - f. AC nr. 351/2018 a fost emisă pentru regimul de înălțime D+P+8E și a fost prevăzută cu 42 de unități locative, cu 42 de locuri de parcare, din care 30 la demisol, 6 la parter și 6 la etajul 1.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 351 din 23.03.2018

Ca urmare a cererii adresate de **SC CAMBELA PROD SRL**, cu sediul în județul **Tulcea** comuna **Stejaru**, satul - , sectorul - , cod poștal - , Strada **NESPECIFICATA nr. 0**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , telefon/fax - , e-mail - , înregistrată la nr. **10158** din **22/01/2018**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E LOCUINȚE COLECTIVE

- pe imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal - , Strada **SOS MANGALIEI nr. 59 A**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - , cartea funciară **220488**, fișa bunului imobil sau nr. cadastral **220488**

- lucrări în valoare de **5.326.919,40** lei

NOTĂ: SC =395,60MP , SD=3956,60MP , P.O.T=79,43% , C.U.T = 7,94 , 42 UNITĂȚI LOCATIVE **CU 42 DE LOCURI DE PARCARE ASIGURATE ASTFEL: 30 ÎN DEMISOL, 6 LA NIVELUL PARTERULUI, 6 LA NIVELUL ETAJULUI 1**

g. în anexa la cererea pentru emiterea autorizației de construire (datata 01.04.2016) apar 54 de locuri de parcare; deci între cele două este o neconcordanță.

m) Garaje și parcaje¹⁾

<input type="checkbox"/> garaje	nr. de locuri	54	Suprafața construită desfășurată	93805 m ²
<input type="checkbox"/> parcaje	nr. de locuri	54	Suprafața construită desfășurată	93805 m ²

n) Drumuri, alei, platforme: suprafață carosabil m²; suprafață pietonală m²

o) Spații verzi¹⁾

<input type="checkbox"/> arbori tăiați	număr	<input type="checkbox"/> arbori menținuți	număr
<input type="checkbox"/> arbori plantați	număr	<input type="checkbox"/> spații verzi	suprafață	3300 m ²

p) Modul de evacuare a deșeurilor

CATERET PRIMA STABILIZARE

r) Măsuri de securitate la incendiu și protecție civilă

PREPARATE ÎN AUTIZ I SCA

s) Măsuri de protecție a mediului

CAUȚION ACCES APM

t) Alte caracteristici specifice

7

Data 01.04.2016

Întocmit
Schiorlet
SCHIORLET

- h. acordul de mediu menționează 54 de locuri de parcare (32 la demisol, 12 la parter și 10 la etajul 1).

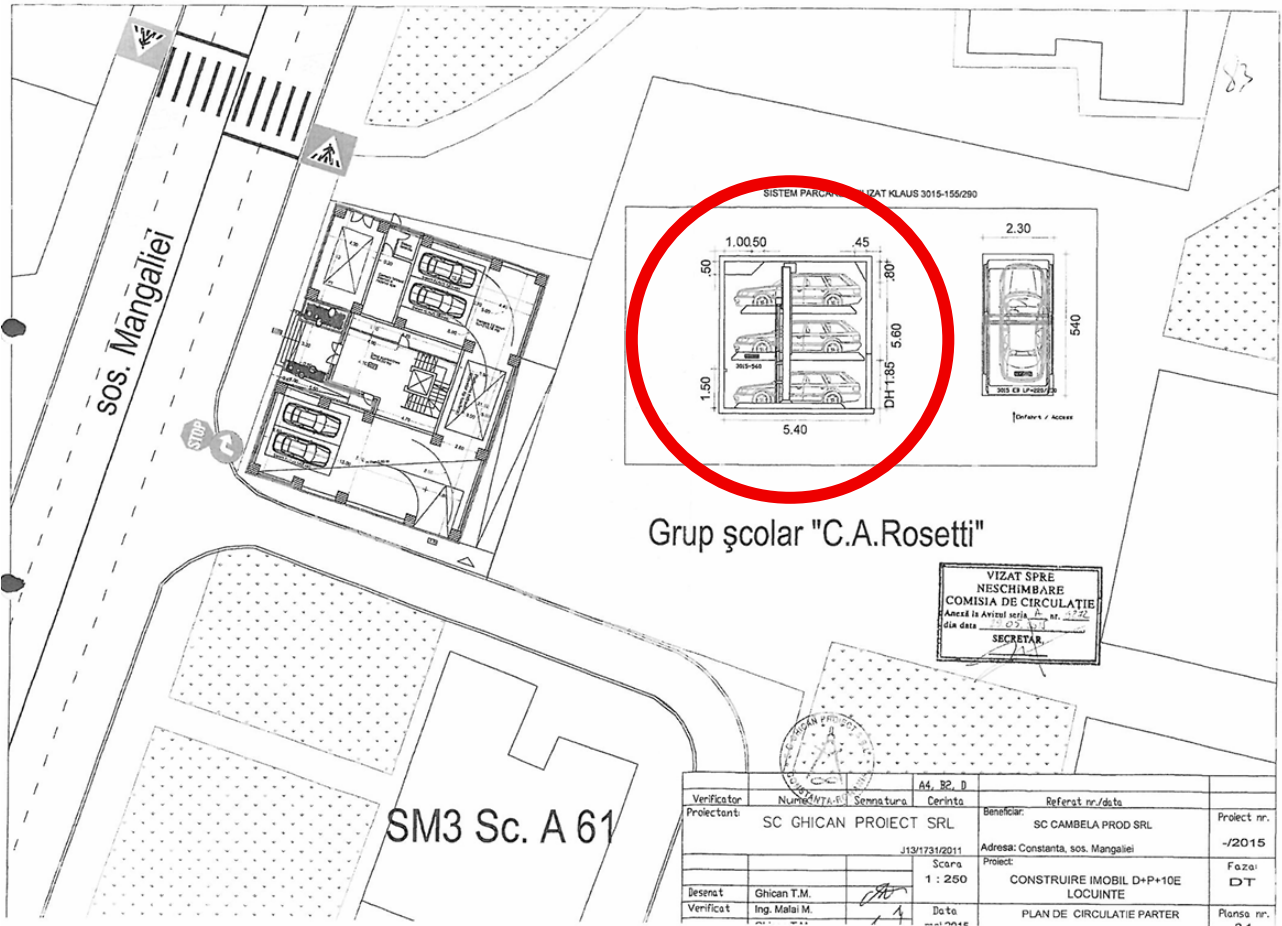
Parcarea este asigurată, pentru o unitate locativa un loc de parcare:
- 54 apartamente – 54 locuri de parcare
Sunt asigurate următoarele locuri de parcare:
- 32 locuri de parcare în demisol – acces din alee în sistem multiparking KLAUS
3015-155/290 platforma cu trei locuri suprapuse – acces din alee.
- 12 locuri de parcare în parter – acces din alee în sistem multiparking KLAUS
3015-155/290 platforma cu trei locuri suprapuse – acces din alee.
- 10 locuri de parcare la etajul unu – acces prin platforma hidraulică, în sistem multiparking KLAUS 2015-155/290 platforma cu două locuri suprapuse.

acord mediu

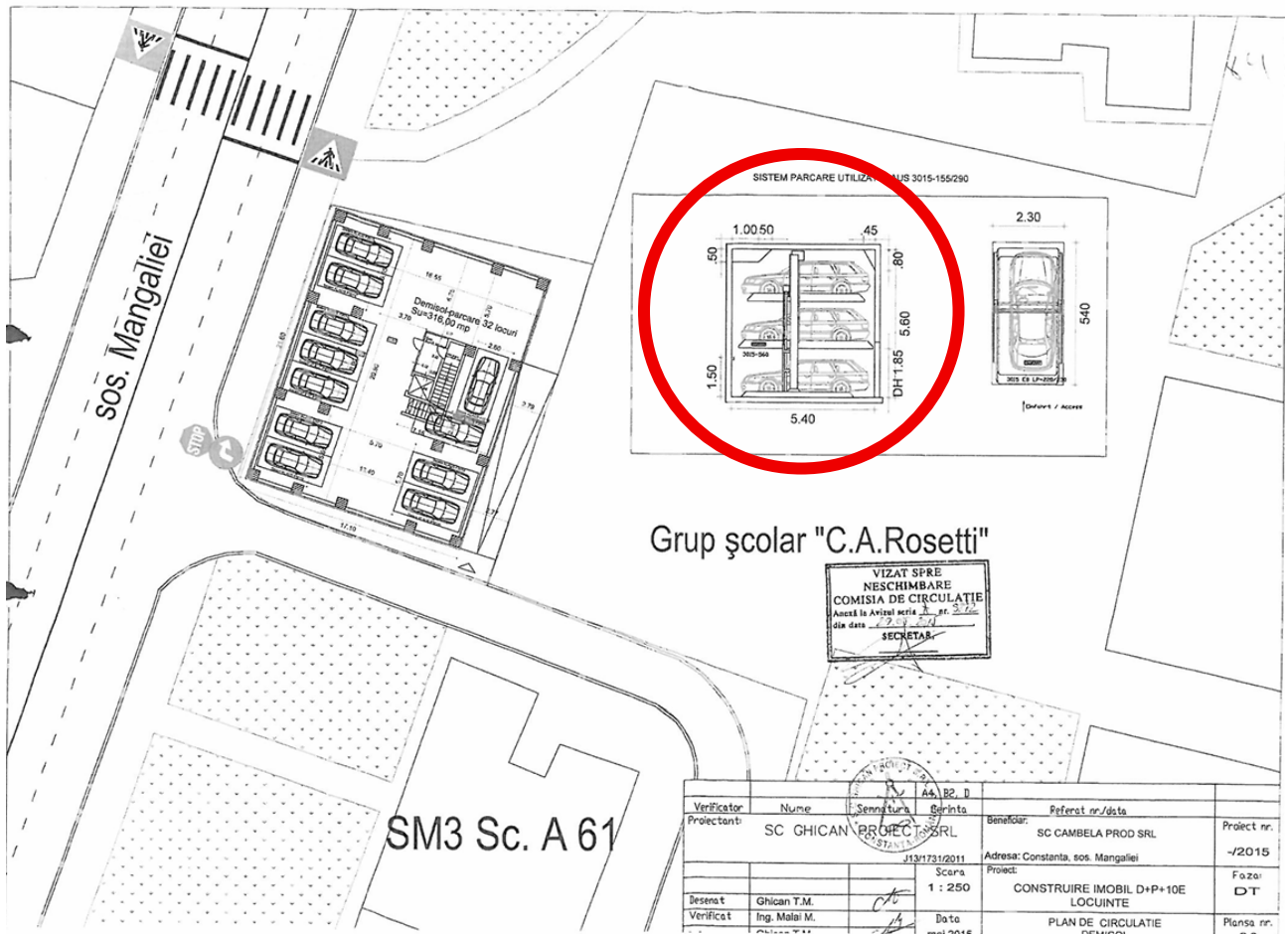
- i. din Planurile vizate de Comisia de circulație la 29.05.2015 rezultă că există la parter 4 sisteme Klaus de câte 3 locuri, adică 12 locuri de parcare, la demisol - 9 sisteme Klaus de câte 3 locuri, adică 27 locuri de parcare, la etajul 1 - 6 sisteme Klaus a câte 2 locuri, adică 12 locuri de parcare. În total 51 locuri de parcare, ceea ce evidențiază o incoerență în documentația care a stat la baza emiterii autorizației.

16. Pe de altă parte, există neconcordanțe majore între planurile avizate și cele autorizate, în sensul că planurile aprobate prin autorizația de construire diferă de cele avizate de ISU și de Comisia de circulație, în special în zona parterului (marcată cu roșu), ceea ce indică modificări ale soluției tehnice fără o corelare reală între avizele obținute și documentația autorizată, cu nesocotirea/încălcarea avielor.

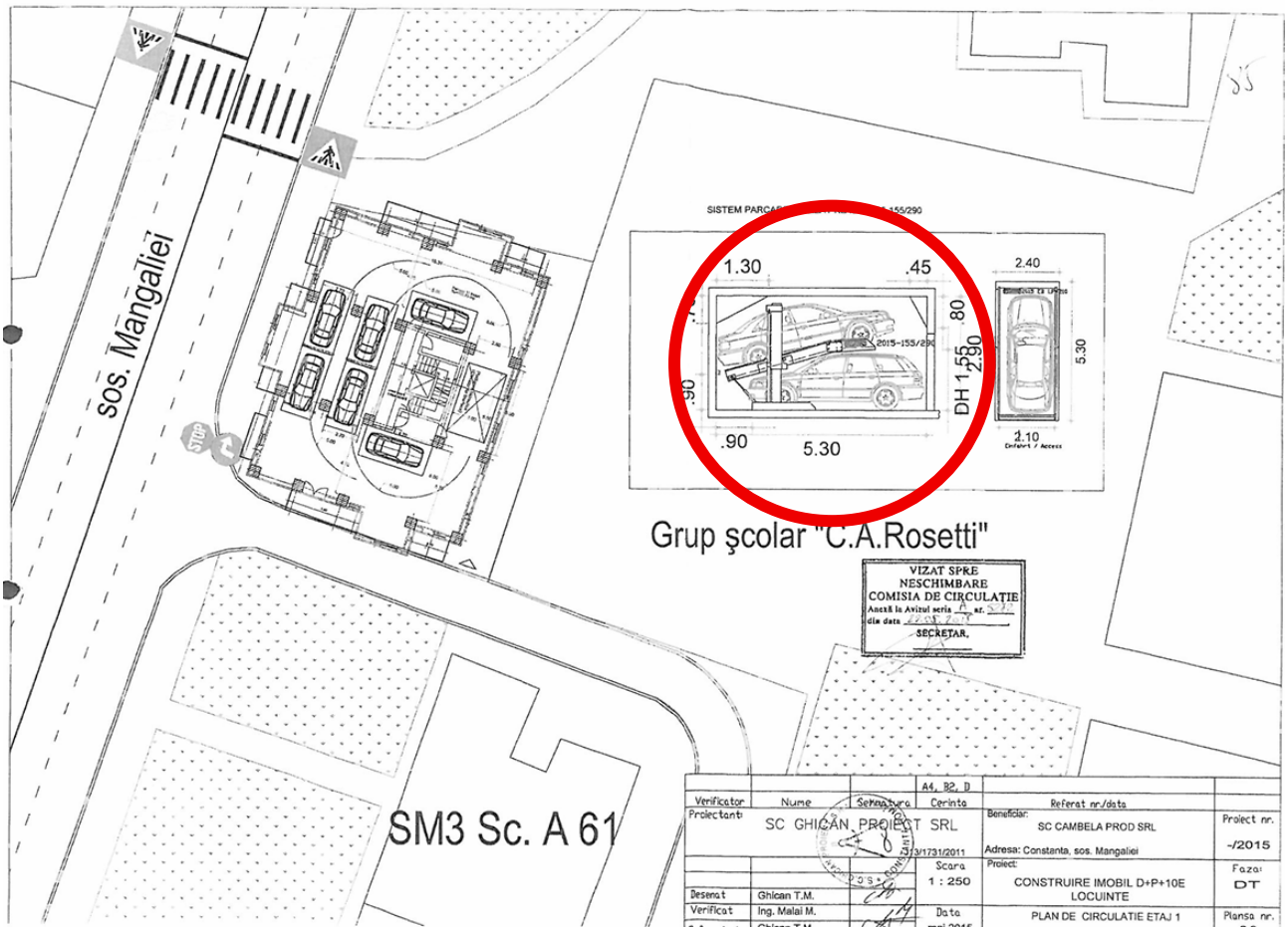
CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
AVIZ
COMISIE DE CIRCULAȚIE
pentru Elaborarea PUD / Funcționare S.C.
S.C. POLIPLAST CONF SRL
Activitate avizată CONSTRUIRE IMOBIL D+P+10 ETAJE
SOCIALE COLECTIVE
Adresa obiectiv (punct lucru) STR. MANGALIEI (SOS.) LOT 59
Direcția Executivă
Direcția Serviciu Publice,
SERVICIU PUBLIC DE LACTIU
MADALINA VARGA
CONSTANȚA
Seria A Nr. 0005272 Eliberat la data de 17.05.2015



Sistem parcare Klaus 3015 - parter = 4x3=12 locuri parcare



Sistem parcare Klaus 3015 – demisol = 9x3=27 locuri parcare



Sistem parcare Klaus 3015 – etaj 1 = 6x2=12 locuri parcare

17. Există necorelări evidente între Memoriul tehnic și Anteccontract pentru montajul platformelor auto privind numărul și distribuția locurilor de parcare.
- memoriul prevede 42 locuri de parcare (30 la demisol – 10 platforme a câte 3 locuri, 6 la parter – 3 platforme a câte 2 locuri, 6 la etajul 1), în timp ce anteccontractul stabilește 53 locuri distribuite pe 15 platforme a câte 3 locuri și 4 platforme a câte 2 locuri. Această necorelare între documentele tehnice indică lipsa de coerență a proiectului, afectează capacitatea autorizației de construire și ridică serioase probleme de legalitate și conformitate urbanistică.

Parcarea este asigurata, pentru o unitate locativa un loc de parcare:

- 42apartamente – 42 locuri de parcare

Sunt asigurate urmatoarele locuri de parcare:

- 30 locuri de parcare in demisol – acces din alee in sistem multiparking KLAUS P 3015/10x3/platforma cu trei locuri suprapuse – acces din aleea.
- 6 locuri de parcare in parter – acces din alee in sistem multiparking KLAUS P G63/480 3x2/platforma cu doua locuri suprapuse – acces din aleea.
- 6 locuri de parcare in etajul unu – acces din alee prin sistem platforma ridicatoare elevator tip foarfeca, acces la sase locuri obisnuite – acces din aleea

Memoriu General



Reg. Com.: J13/1752/2012
CUI: RO 30554369
Cap.social: 210 RON
Cont: RO35UGBI0000032015930RON
Banca: Garanti Bank - Constanta

Antecontract de vanzare – cumparare si montaj platforme auto Nr. 168/13.06.2016

I. Partile

1. BBD LIFT RO SRL, persoana juridica romana cu sediul in mun. Constanta, str. Docherilor, nr. 40, bl. C1, inregistrata la ORC de pe langa Tribunalul Constanta sub nr. J13/1752/2012, CUI: RO 30554369, avand contul bancar nr. RO35 UGBI 0000 0320 1593 ORON, deschis la Garanti Bank, legal reprezentata prin Aiftincai Lucian, numita in continuare *vanzator-prestator*.

2. CAMELA PROD S.R.L., persoana juridica romana, cu sediul in jud. Tulcea, Localitatea Stejaru, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Tulcea sub nr. J36/315/2000, CUI: RO13524600, legal reprezentata prin Bela Tanase, numita in continuare *cumparator-beneficiar*,

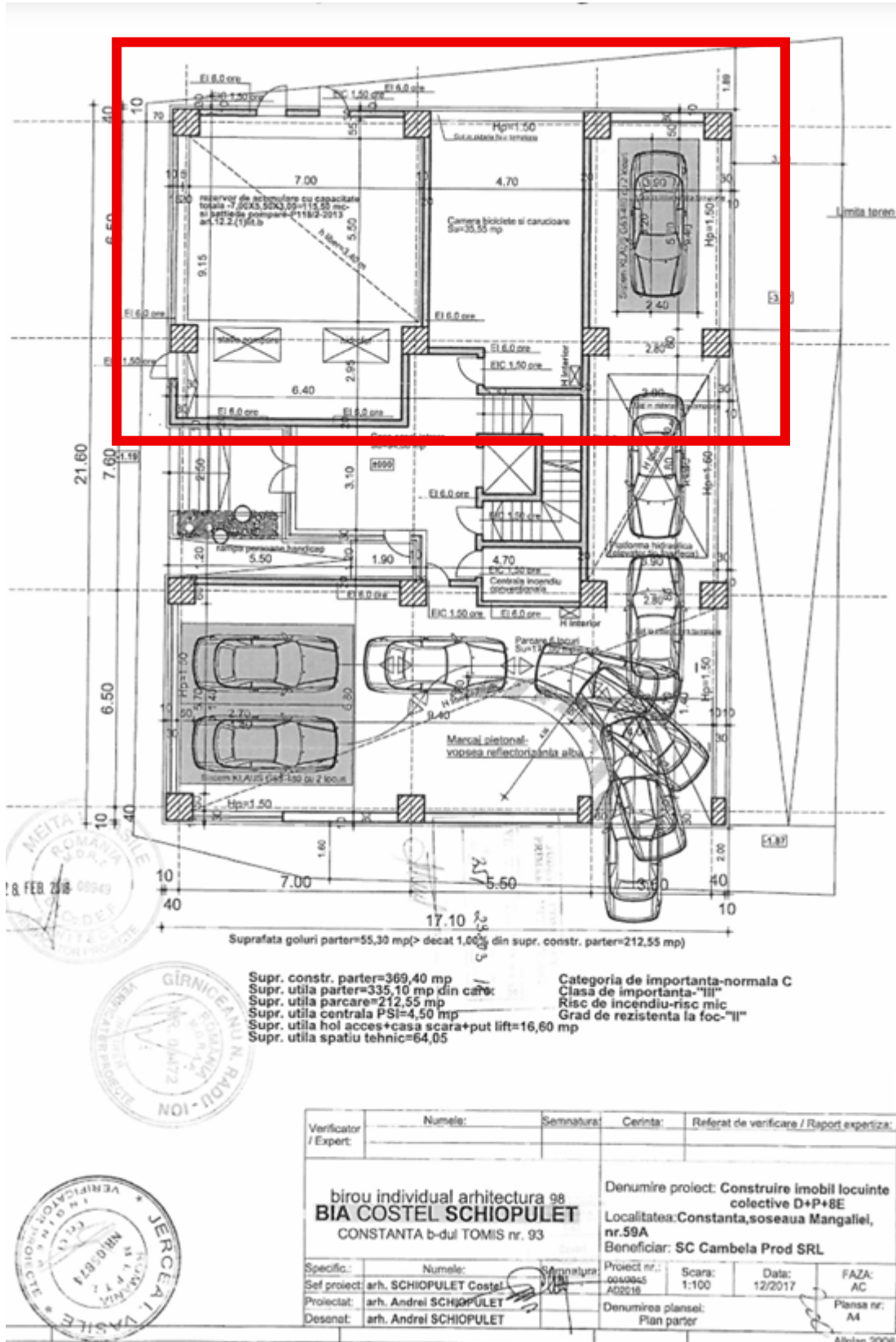
II. Obiectul contractului

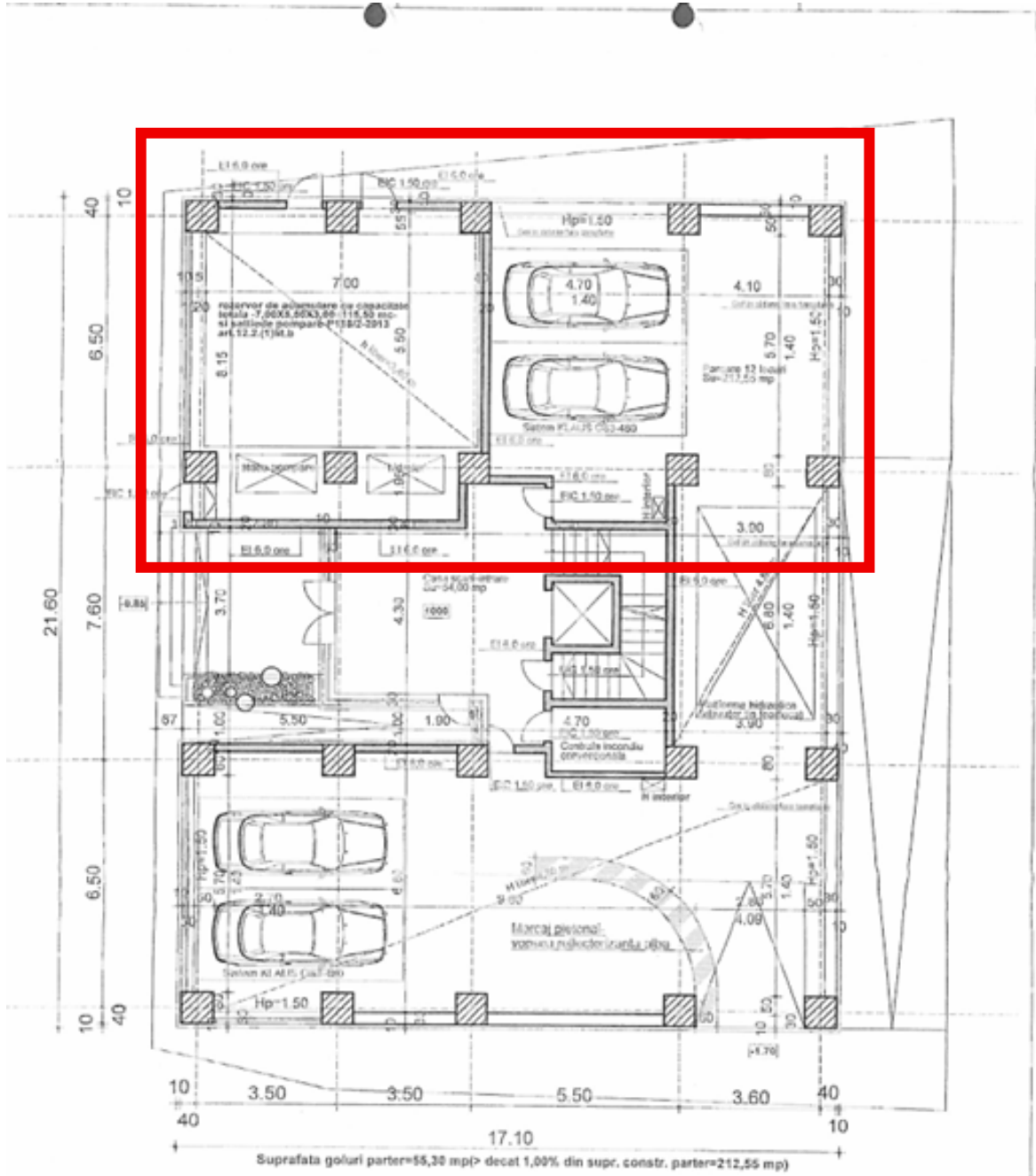
2.1. Obiectul prezentului contract il constituie :

a) vanzarea respectiv cumpararea a 15 platforme auto de 3 locuri fiecare si 4 platforme auto de 2 locuri fiecare, interdependente, cu caracteristicile precizate în Anexa 1 la prezentul contract în valoare de 71.000 Euro, livrate în conditii CIP Constanta (fara T.V.A.). Modificarea de catre *cumparatorul - beneficiar* a caracteristicilor platformelor este acceptabila numai daca aceasta este facuta înainte de achitarea avansului specificat la art. 5.1, lit. a de mai jos, dupa acest moment o astfel de modificare nemaiputand fi avuta în vedere .

b) montarea de catre *vanzatorul - prestator* a celor 19 platforme auto cu caracteristicile precizate in Anexa 1 la prezentul contract, conform specificatiilor *cumparatorului - beneficiarului*, in urmatoarea locatie: Mun. Constanta, sos. Mangaliei, nr.59.

18. Există variante diferite ale planului de parter în funcție de avizator (autorizație, ISU, Comisia de circulație), ceea ce arată necorelarea documentației tehnice care a stat la baza avizării și autorizării. Din analiza documentației rezultă că există mai multe variante ale planului de parter, diferite în funcție de avizator (documentația pentru autorizare, planurile avizate de ISU și cele prezentate la Comisia de circulație). Aceste planuri nu sunt identice și conțin diferențe privind organizarea spațiilor, ceea ce indică lipsa unei documentații unitare care să stea la baza tuturor avizelor și a autorizației de construire;

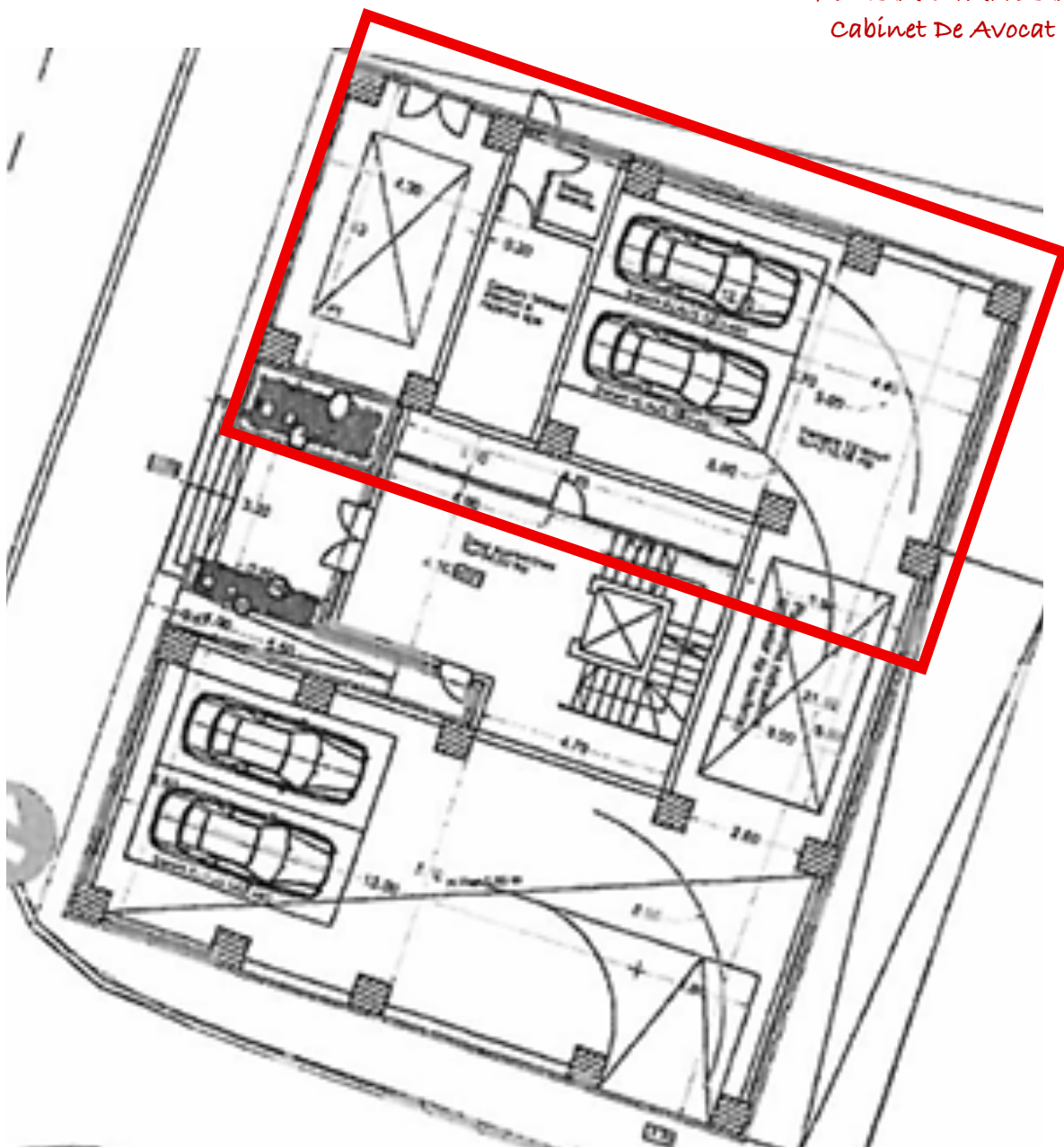




Suprafata golului parter=55,30 mp(> decat 1,00% din supr. constr. parter=212,55 mp)



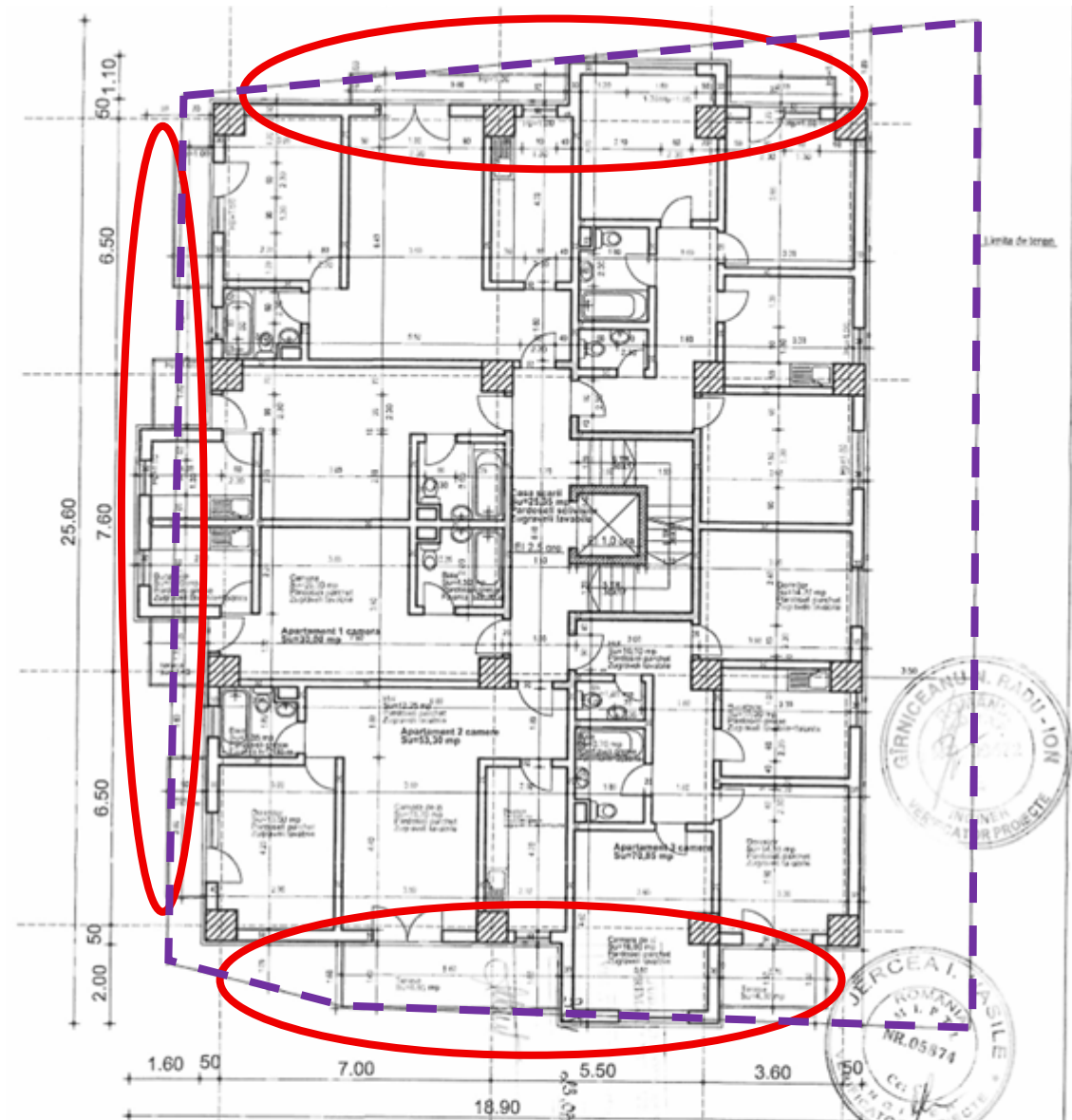
Verificator / Expert:	Nume:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:
birou individual arhitectura 98 BIA COSTEL SCHIOPULET nr. 3 CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93				Denumire proiect: Construire imobil locuinte colective D+P+10 Localitatea: Constanta, soseaua Mangaliei, lot S9 Beneficiar: SC Cambela Prod SRL
Specific:	Nume:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:
Sar proiect:	arh. SCHIOPULET Costel		001/2015	1:100
Proiectat:	arh. Andrei SCHIOPULET		Data:	10/2015
Desenat:	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea planșei:	FAZA AC
			Plan parter	Planșă nr. A4



19. Planul etajului curent (de la etajul 2 la etajul 8) prevede camere și balcoane care depășesc limita terenului (prin ieșiri în consola), deasupra altor proprietăți, ceea ce contravine regulilor de amplasare a construcțiilor și dreptului de proprietate.

- a. din analiza planului etajului curent rezultă că anumite elemente ale construcției, precum camere cu ferestre și balcoane, sunt proiectate dincolo de limita de proprietate a terenului, extinzându-se deasupra unor terenuri aparținând altor

proprietari. Această situație indică faptul că proiectul autorizat prevede elemente de construcție care depășesc limitele legale ale imobilului, ceea ce ridică probleme de legalitate urbanistică și de respectare a dreptului de proprietate. Limita de proprietate este marcată cu linie întreruptă *mov.*



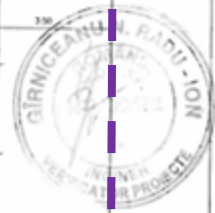
Apartment 1 camera-2ap/nivel:
 Supr. utila=30,00 mp
 Supr. locuabila=20,30 mp
 Supr. terasa=2,40 mp

Apartment 2 camere-2ap/nivel:
 Supr. utila=53,39 mp
 Supr. locuabila=26,70 mp
 Supr. terasa=11,90 mp
 (8,65 mp+3,25 mp)

Apartment 3 camere-2ap/nivel:
 Supr. utila=70,85 mp
 Supr. locuabila=45,35 mp
 Supr. terasa=4,30 mp

Supr. constr. etaj curent=395,60 mp
 Supr. utila etaj curent=336,35 mp din care:
 Supr. utila apartamente=306,80 mp
 Supr. utila hoi acces+casa scara+put lift=25,36 mp
 Supr. locuabila etaj curent=233,20 mp
 Supr. terasa etaj curent=37,20 mp

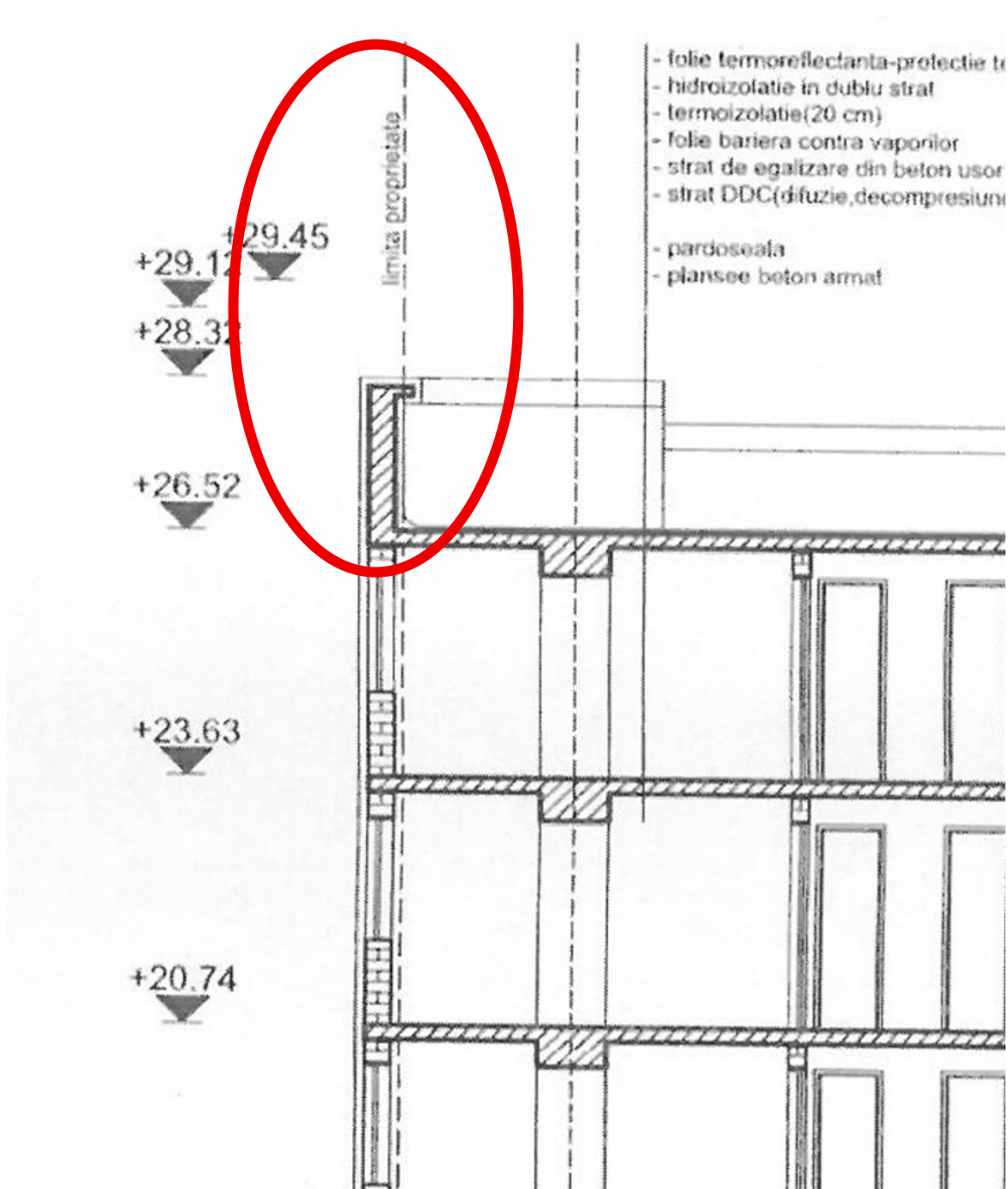
Categoria de importanta-normala C
 Clasa de importanta-"III"
 Risc de incendiu-risc mic
 Grad de rezistenta la foc-"II"



24 FEB 2018

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:
birou individual arhitectura 98 BIA COSTEL SCHIOPULET CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93		Denumire proiect: Construire imobil locuinte colective D+P+8E Localitatea: Constanta, soseaua Mangaliei, nr.59A Beneficiar: SC Cambela Prod SRL		
Specific:	Numere:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:
Sef proiect:	arh. SCHIOPULET Costel		0012015 A02616	1:100
Proiectat:	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:	Data:
Desenat:	arh. Andrei SCHIOPULET		Plan etaj curent(2-8)	12/2017
				FAZA: AC
				Plansa nr. A6

Allplan 2006



b. Certificatul de urbanism menționează respectarea Codului Civil, doar că din Memoriul tehnic general reiese ca sunt 20cm retragere minimă față de limita nordică, fără să se fi obținut acordul proprietarului vecin.

-Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: respectare Cod Civil și normelor de înscriere conform OMS nr.536/1997 și normativului NP 057/92, art.3.4 (D)1. conform PUZ.

-Amplasarea clădirilor unele față de altele conform PUZ anexat

TRASAREA LUCRARILOR, Pe amplasament se propune realizarea unui imobil cu regim de inaltime D+P+8ET, retragerile imobilului fata de limitele de proprietate sunt ; la nord de la 0,20 la 2,17ml; la sud de la 0,65 la 1,85ml; la est 2,80ml; la vest 0,60ml.

Memoriu General

20. Documentația relevă neconcordanțe majore între suprafețele construcției în diferite documente (ISU, autorizație, memoriu, acord de mediu), ceea ce indică utilizarea unor documentații diferite în procedurile de avizare și autorizare. Analiza documentației relevă necorelări între aria construită, aria desfășurată și alte suprafețe ale construcției, astfel cum acestea sunt menționate în diferite documente ale investiției – respectiv în scenariul de securitate la incendiu (ISU), autorizația de construire, memoriul justificativ privind utilizarea eficientă și durabilă a resurselor și acordul de mediu. Aceste diferențe indică faptul că documentațiile depuse în procedurile de avizare nu sunt identice, ceea ce sugerează că pentru obținerea acordului de mediu a fost utilizată o variantă de proiect diferită de cea care a stat la baza autorizării lucrărilor.

1.4. Particularități specifice construcțiilor/amenajării:

A. Se prezintă principalele caracteristici ale construcțiilor/ amenajării privind:

a) tipul de clădirii:

- supratekana, fara sali aglomerate;
- regimul de inaltime si volumul: D + P + 10E;
- V cladire = sub 15 000 mc

b) aria construită si desfășurată a amenajării:

- Ac = 371,90 mp; Ad = 4623,80 mp;



Scenariu ISU

SE AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E LOCUINȚE COLECTIVE

- pe imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal - , Strada SOS MANGALIEI nr. 59 A , bl. - , sc. - , et. - , ap. - , cartea funciară 220488, fișa bunului imobil sau nr. cadastral 220488

- lucrări în valoare de 5.326.919,40 lei

NOTĂ SC=395,60MP, SD=3956,60MP P.O.T=79,43%, C.U.T = 7,94 , 42 UNITĂȚI LOCATIVE CU 42 DE LOCURI DE PARCARE ASIGURATE ASTFEL :30 ÎN DEMISOL, 6 LA NIVELUL PARTERULUI,6 LA NIVELUL ETAJULUI 1

Autorizatia de Construire

FELICIA OVANESIAN – Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro

**MEMORIU JUSTIFICATIV _ STUDIU _ PENTRU UTILIZAREA
(EFICIENTA SI DURABILA) SUSTENABILA A RESURSELOR**

CAPITOLUL I. DATE GENERALE

PROIECT NR	OO1 / 2015
DENUMIREA LUCRARII	IMOBIL LOCUINTE D+P+8 ETAJE
LOCALITATEA	CONSTANTA, SOSEAUA MANGALIEI, NR 59A, LOT S9
BENEFICIAR	SC CAMBELA PROD SRL
PROIECTANT	BIA98COSTELSCHIOPULET CONSTANTA
DOCUMENTATIE	DTAC _ AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE
REGIM DE INALTIME	D+P+8ETAJE
FORMA PROPRIETATII	PROPRIETATE PRIVATA SC CAMBELA PROD SRL, CONFORM CVC NR 515/31.03.2015

SUPRAFATA TEREN	498,00MP
SUPRAFATA CONSTRUITA	369,40MP
SUPRF CONST DEMISOL _PARCARE	369,40MP
SUPRF CONST PARTER _SP THE,PARCARE	369,40MP
SUPRF CONST ET -I- _PARCARE	395,60MP
SUPRF CONSTR ET CURENT -II – VIII-	395,60MP
SUPRF CONSTR ET TEHNIC USCATOR	52,90MP
SUPRFCONSTRUIT DESFASURATA	3956.50MP

**MEMORIU JUSTIFICATIV - STUDIUL PENTRU UTILIZAREA SUSTENABILA A
RESURSELOR**

Vecinatatile terenului studiat sunt : la est - Grup Industrial Constructii Masini, la Nord - proprietate Consiliul Local, la sud - alee carosabila acces incinta, la vest - soseaua Mangaliei.

- **suprafata totala teren = 498 mp**
- suprafata construita la sol = 371,90 mp
- suprafata construita demisol parcare = 371,90 mp
- suprafata construita parter = 371,90 mp
- suprafata construita etaj curent = 388,00 mp
- suprafata desfasurata construita totala = 4623,80 mp
- **suprafata construita desfasurata (fara suprafata demisolului care are destinatia de parcare autovehicule) = 3880,00 mp**
- POT propus max. =74,700%, CUT propus = 7,8
- POT aprobat maxim = 80%, CUT aprobat maxim = 8, coeficienti urbanistici aprobati prin HCLM CONSTANTA nr. 261/18.12.2014 si confirmat prin adresa Primariei Municipiului

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA

Adresa: Strada Unirii, nr.23, Constanța, jud. Constanța, Cod 900532

E-mail: office@apmct.anpm.ro; Tel/Fax(tasta9): 0241.546.596; 0241.546.696; 0241.543.717

ACORD MEDIU

FELICIA OVANESIAN - Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro

21. Neconcordanțe majore privind distanțele față de construcțiile învecinate între acordul de mediu, studiul de însorire și memoriul tehnic, ceea ce indică documentații diferite utilizate în procedurile de avizare.

- a. analiza documentației evidențiază diferențe semnificative privind distanțele dintre imobilul propus și construcțiile învecinate, în funcție de documentația utilizată în procedurile de avizare. Astfel, față de imobilul de locuințe colective cu regim de înălțime P+10E, denumit SM₁, SM₂, situat la nord, Acordul de mediu indică o distanță de 64,45m, în timp ce Studiul de însorire și Memoriul tehnic general menționează o distanță de 35,70m;
- b. o situație similară se regăsește și în raport cu Grupul Industrial Construcții Mașini, unde Acordul de mediu indică o distanță de 92m, în timp ce Studiul de însorire și Memoriul tehnic menționează 48,20m;
- c. aceste diferențe arată că distanțele față de vecinătăți nu sunt consecvente în documentația depusă la autorități, ceea ce indică utilizarea unor variante diferite ale proiectului în procedurile de avizare și pune sub semnul întrebării corectitudinea datelor tehnice care au stat la baza emiterii acordurilor și autorizațiilor.

Distanțele imobilului propus fata de vecinatati sunt:

- fata de imobilul P+10 bloc de locuinte SM1, SM2 situat la nord, distanta este de 64,45, pe fatada de sud a blocului SM1,SM2 este calcan fara goluri;
- fata de imobilul P+10 bloc de locuinte SM3, SM4 situat la sud distanta este de 14,00 ml _ pe fatada de nord a blocului SM3,SM4 este calcan fara goluri;
- la vest este soseaua Mangaliei iar imobilele P+1-2 locuinte sunt situate la o distanta de cca 38,00ml;
- la est se afla la cca 92,00 ml anexele Grupul Industrial Constructii Masini.

Acord mediu

Distanțele imobilului propus fata de vecinatati sunt _ fata de imobilul P+10 bloc de locuinte SM1, SM2 situat la nord distanta este de 35,70 _ pe fatada de sud a blocului SM1,SM2 este calcan fara goluri; _ fata de imobilul P+10 bloc de locuinte SM3, SM4 situat la sud distanta este de 7,00 ml _ pe fatada de nord a blocului SM3,SM4 este calcan fara goluri; la vest este soseaua Mangaliei iar imobilele P+1-2 locuinte sunt situate la o distanta de cca 32,00ml; la est se afla la cca 48,20ml anexele Grupul Industrial Constructii Masini.

Studiu insorire

TOPOGRAFIA, terenul amplasat într-o zonă ce face parte din relieful litoralului românesc, ce este determinat de interacțiunea morfologică a Podisului Dobrogei cu Marea Neagră. Amplasat de-a lungul coastei marine trecerea între podis și platforma marină se face lin pe o pantă ușoară cu numeroase plaje. Distanța până la zona costieră a Mării Negre este de cca 1200m, având o declivitate de până în 5,5% de la vest la est. Distanțele imobilului propus față de vecinătăți sunt față de imobilul P+10 bloc de locuințe SM1, SM2 situat la nord distanța este de 35,70m pe fațada de sud a blocului SM1, SM2 este calcan fără goluri; față de imobilul P+10 bloc de locuințe SM3, SM4 situat la sud distanța este de 7,00 m pe fațada de nord a blocului SM3, SM4 este calcan fără goluri; la vest este soseaua Mangaliei iar imobilele P+1-2 locuințe sunt situate la o distanță de cca 32,00m; la est se află la cca 48,20m anexele Grupul Industrial Construcții Masini. În imediată apropiere pe laturile de vest, nord și est pe rază de cca 20,00m nu sunt edificate construcții la sud la cca 10,00m există un imobil P+10 etaje.

TRASAREA LUCRARILOR, Pe amplasament se propune realizarea unui imobil cu regim de înălțime D+P+8ET, retragerile imobilului față de limitele de proprietate sunt; la nord de la 0,20 la 2,17m; la sud de la 0,65 la 1,85m; la est 2,80m; la vest 0,60m.

Memoriu General

22. Studiul de însorire este neconform. Se afirmă existența a 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă pentru camere orientate spre nord, situație tehnic imposibilă, ceea ce naște semne de întrebare cu privire la validitatea studiului și a avizelor obținute în baza sa.

- a. analiza concluziilor Studiului de însorire, pe baza căruia a fost obținut avizul de la Direcția de Sănătate Publică, indică existența unor erori evidente. Conform planurilor, imobilul propus are fațade orientate spre nord pe care sunt amplasate dormitoare și camere de zi, spații de locuit pentru care normele sanitare impun asigurarea unei durate minime de însorire. În aceste condiții, afirmația din studiul de însorire potrivit căreia aceste încăperi ar beneficia de minimum 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă apare ca fiind tehnic improbabilă, având în vedere că fațadele orientate spre nord nu pot primi radiație solară directă în această perioadă a anului;
- b. prin urmare, concluziile studiului de însorire nu sunt fundamentate în mod realist, ceea ce pune sub semnul întrebării corectitudinea analizei și validitatea avizelor obținute în baza acestuia.

CONCLUZII : Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 536/1997 si anume privind însorirea fata de imobilele vecine si a normativului privind proiectatrea cladirilor de locuit NP057/92, art.3.4(D).1, durata minima de insorire respectiv 1,5 ore, este respectata atat pentru imobilul nou propus cat si pentru constructiile din vecinatatea acestuia.

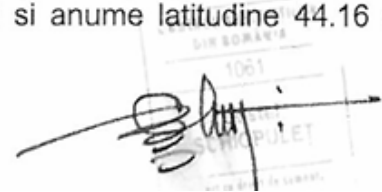
Perzentul studiu face parte integranta din documentatia - DTAC _ AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE - intocmita de BIA98COSTELSCHIOPULET, sub contract de proiectare 008/2015, in faza de proiect de autorizatie de constructie, este extras din proiectul tehnic si a fost elaborata cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata), ale Legii 10/1995 privind calitatea lucrarilor in constructii si a normelor si normativelor in vigoare.

Studiu însorire

23. Neconcordanțe majore în coordonate topografice, ceea ce compromite corectitudinea studiului de însorire și a avizelor obținute în baza sa.

- a. analiza documentației evidențiază neconcordanțe semnificative în datele topografice utilizate pentru studiul de însorire, constatându-se că longitudinea imobilului propus apare în documentație o dată ca 28,63° și, ulterior, ca 28,07°. Această diferență de aproape 0,56 minute de grad, echivalentă la sol cu aproximativ 50–60 metri, arată că poziționarea clădirii în studiu nu corespunde realității fizice;
- b. având în vedere că, calculul însoririi depinde în mod direct de poziția și orientarea fațadelor, o astfel de eroare este esențială și compromite concluziile studiului, făcând imposibilă validarea duratei reale de însorire a încăperilor, în special a celor orientate spre nord;
- c. prin urmare, studiul de însorire este eronat, iar avizele sau aprobările obținute pe baza acestuia nu pot fi considerate fundamentate corespunzător, punând sub semnul întrebării legalitatea procedurilor de avizare și autorizare realizate.

Pentru o redare cit mai fidela, studiul s-a efectuat pe un program specializat, folosindu-se coordonatele locale aferente amplasamentului si anume latitudine 44.16 si longitudine 28.63.



Studiu insorire

1.DATE GENERALE

AMPLASAMENT coordonatele locale aferente amplasamentului sunt latitudine 44.16 s și longitudine 28.07, terenul cu numar cadastral 220488 inregistrat in cartea funciara nr 220488 in suprafata totala de 498,00 mp (conform acte si masuratori topografice), este amplasat in intravilanul municipiului Constanta, pe soseaua Mangaliei, nr 59A, zona Grup Scolar Industrial Constructii de Masini. Vecinatatile terenului studiat sunt : la est Grup Scolar Industrial Constructii de Masini, la nord proprietate teren Consiliul Local – spatiu verde, la sud alee, la vest trotuar soseaua Mangaliei. Vecinatatile si suprafata terenului sunt in conformitate cu cvc nr 515/31.03.2015 incheiat la BIN Grosu George.

Memoriu General

24. Neconcordanțe privind regimul de înălțime: memoriul general menționează 9 sau 10 “nivele”, certificatul de urbanism prevede d+p+10e, autorizația permite d+p+8e, iar în realitate există și un etaj tehnic suplimentar, ceea ce subminează coerența documentației și legalitatea construcției.

- a. analiza documentației relevă inconsecvențe majore privind regimul de înălțime al imobilului propus. În memoriul tehnic general apar două variante de niveluri: într-un paragraf se menționează că imobilul are “9 nivele”, iar într-un alt paragraf că are “zece nivele”, ceea ce arată lipsa de coerență și imposibilitatea de a determina cu certitudine regimul real al clădirii;
- b. mai mult, Certificatul de urbanism emis pentru teren prevede realizarea unei clădiri cu demisol, parter și 10 etaje, în timp ce Autorizația de construire nr. 351/23.03.2018 a fost emisă pentru demisol, parter și 8 etaje. În realitate, pe lângă cele 8 etaje autorizate, există și un etaj tehnic suplimentar, care nu este prevăzut în textul autorizației, creând astfel neconcordanțe între autorizație, memoriul tehnic și starea efectivă a construcției, afectând legalitatea execuției lucrărilor și respectarea indicatorilor urbanistici;

Cota ±0,00 va fi la 0,85 m fata de cota teren amenajata CTA = + 29,80(RMN), cota terenului natural CTN = +29,66(RMN) Inaltimea maxima a cladirii este de 30.20m de la CTA = 29,80RMN, si 29,35m de la cota ± 000 = + 30,65(RMN), **cladirea avind 9 nivele**

Memoriu General

REGIM DE INALTIMEA A IMOBILULUI : D + P + 8 RETRAS

NUMAR DE NIVELURI : IMOBILUL ARE ZECE NIVELE

VOLUMUL IMOBILULUI : VOLUM IMOBIL 10491,30 MC

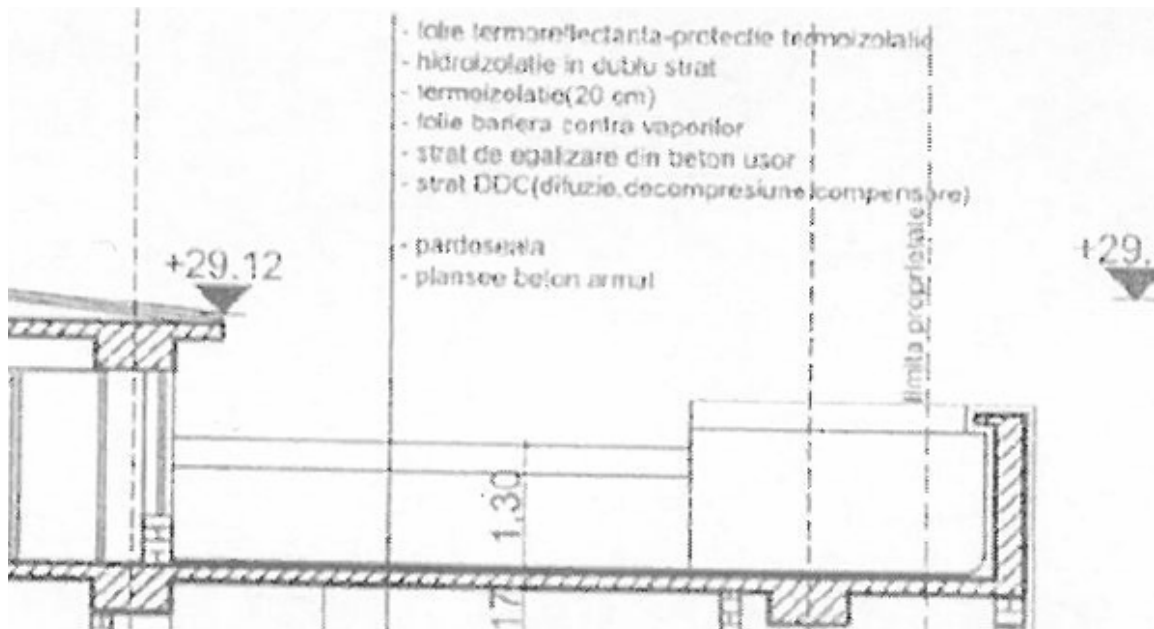
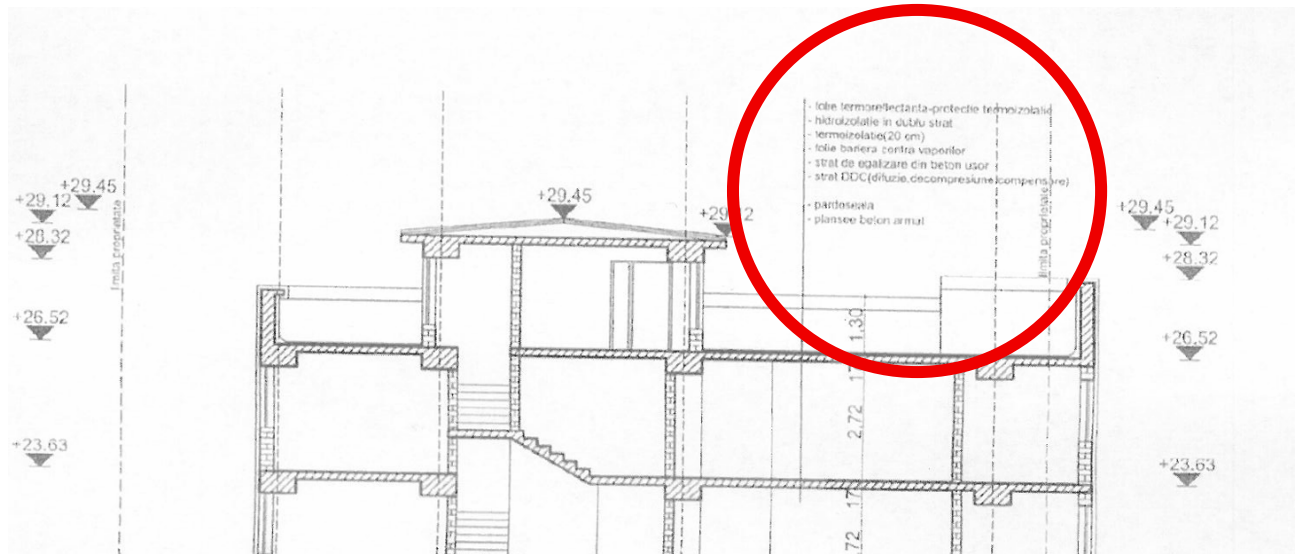
Memoriu General

25. Studiul geotehnic nu este verificat la cerințele esențiale, astfel cum obligă Legea nr. 10/1991, pentru situația construirii unei clădiri D+P+8E+ET TEHNIC.

FELICIA OVANESIAN – Cabinet De Avocat
Constanta, Grozești 82, jud. Constanta
office@ovanesian.ro

26. Suprafața de spații verzi prevăzută în documentație nu respectă cota minimă stabilită prin PUG pentru ZRL4 sau, în subsidiar, prin HCL nr. 152/22.05.2013, încălcând astfel prevederile referitoare la dimensiunea minimă a spațiilor verzi și a dotărilor vegetale obligatorii pentru construcțiile realizate pe teritoriul administrativ al municipiului/județului Constanța. Planșele și secțiunile autorizate nu demonstrează realizarea efectivă a suprafeței de spațiu verde, lipsind marcajele, vegetația sau detaliile privind terase, balcoane sau zone înierbate, astfel că nu există niciun temei concret care să ateste respectarea prevederilor legale privind spațiile verzi.

BAROUL CONSTANȚA
FELICIA OVANESIAN
Cabinet De Avocat



IV. Cu privire la AC nr. 50/2025 emisă pentru continuare lucrări.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 50 din 20.01.2025

Ca urmare a cererii adresate de SC CAMBELA PROD SRL , cu sediul în județul Tulcea comuna Stejaru, satul , sectorul , cod poștal , Strada 15 nr. 2, bl. , sc. , et. - , ap. , telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. 204988 din 25/10/2024 ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:
EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

CONTINUARE DE LUCRARI
AUTORIZATE CU AC NR.351/23.03.2018-CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E LOCUINȚE COLECTIVE-

- pe imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal , Strada MANGALIEI nr. 59A, bl. , sc. , et. - , ap. , cartea funciară 220488, fișa bunului imobil sau nr. cadastral 220488

27. Potrivit art. 7 din Legea nr. 50/1991: (6¹) **“În situația nefinalizării lucrărilor în termenul de valabilitate al autorizației de construire se va putea emite o nouă autorizație de construire, corespunzător stadiului fizic al realizării lucrărilor autorizate la data solicitării, pentru continuarea lucrărilor cu respectarea prevederilor documentației pentru autorizarea lucrărilor de construire/desființare inițiale, fără a fi necesar un nou certificat de urbanism și fără obținerea unor noi avize/acorduri”.** AC nr. 50/2025, emisă pentru continuarea lucrărilor autorizate prin AC nr. 351/2018:

- a. prezintă discrepanțe față de autorizația inițială între suprafețele construite din anexa la cererea de autorizare și autorizație - apar diferențe de înălțimi din anexele la cererile de autorizare, precum și neconcordante privind numărul de niveluri (9 vs. 11), ceea ce indică neconformitate și lipsă de respectare a condițiilor inițiale pentru continuarea lucrărilor;

24421



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 351 din 23.03.2018

Ca urmare a cererii adresate de **SC CAMBELA PROD SRL**, cu sediul în județul Tulcea comuna Stejaru, satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada **NESPECIFICATA nr. 0**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **10158** din **22/01/2018**,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E LOCUINȚE COLECTIVE

- pe imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal -, Strada **SOS MANGALIEI nr. 59 A**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cartea funciară **220488**, fișa bunului imobil sau nr. cadastral **220488**

- lucrări în valoare de **5.326.919,40** lei

NOTĂ: **SC=395,60MP, SD=3956,60MP** P.O.T=79,43%, C.U.T = 7,94, 42 UNITĂȚI LOCATIVE CU 42 DE LOCURI DE PARCARE ASIGURATE ASTFEL :30 ÎN DEMISOL, 6 LA NIVELUL PARTERULUI,6 LA NIVELUL ETAJULUI 1

Construcții	Suprafață construită	Suprafață desfășurată	Suprafață utilă	Suprafață locuibilă / nr.cam
• existente, din care:				1
— desființate				
— menținute				
• propuse	369,40	3956,60	3348,55	2119/84
TOTAL *)	369,40	3956,60	3348,55	2119/84

* Totalul rezultă prin însumarea suprafețelor înscrise la rubricile „menținute” și „propuse”.

h) Înălțimea construcțiilor propuse (în m):

	CORP	CORP	CORP	CORP
Înălțimea la cornișă sau streășină	29,17			
Înălțimea maximă a construcțiilor	30,20	2	2	2

i) Numărul de niveluri

	CORP	CORP	CORP	CORP
Existente				
Propuse	9 NOUA			

Cererea pentru autorizare – AC 351/2018

AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE NR. 50/20.01.2025:

Construcții	Suprafață construită	Suprafață desfășurată	Suprafață utilă	Suprafață locuibilă / nr. cam
• existente, din care:				
- desființate				
- menținute	369,40	3956,60	3309,40	1632,40
• propuse	-	-	-	-
TOTAL*	369,40	3956,60	3309,40	1632,40

* Totalul rezultă prin însumarea suprafețelor înscrise la rubricile "menținute" și "propuse"

h)- Înălțimea construcțiilor propuse (în m)

	CORP 1	CORP	CORP	CORP
Înălțimea la cornișă sau streășină	29,12			
Înălțimea maximă a construcțiilor	29,45			

i)- Numărul de niveluri

	CORP 1	CORP	CORP	CORP
Existente	11			
Propuse				

Cererea pentru autorizare – AC 50/2025

- b. nu respectă distanțele față de vecinătăți stabilite inițial. Comparativ cu autorizația inițială, corpul de clădire cel mai avansat față de stradă a fost mutat de la 0,60m la 0,70m pe latura de vest, iar alte distanțe minime înregistrate au fost modificate: în loc de 0,20m apare 1,89m (Nord), în loc de 0,65m apare 1,60m (Sud) și în loc de 2,80m este indicat 3,50m (Est). Valorile originale nu mai corespund în niciun fel documentației inițiale. Această situație arată lipsa de conformitate cu condițiile stabilite pentru continuarea lucrărilor, afectând coerența și credibilitatea documentației de autorizare și evidențiind că modificările efectuate nu au respectat parametrii urbanistici și tehnici prevăzuți inițial.

Capitolul 3 — Date caracteristice privind amplasamentele și construcțiile

- a) Suprafața terenului 498,00 m²
b) Situația terenului față de străzile adiacente 0,60 Vest
c) Procentul de ocupare a terenului — POT²): existent 0 % propus 80,0 %
c) Coeficientul de utilizare a terenului — CUT²): existent 0 propus 8,00
e) Alinierea construcțiilor:

- Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății la stradă se află la 0,60 Vest
• Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:
de 0,20 m față de limita de proprietate din Nord
de 0,65 m față de limita de proprietate din Sud
de 2,80 m față de limita de proprietate din Est
f) Numărul de corpuri de clădiri 1 din care: existente desființate
menținute propuse rezultate 1

Cererea pentru autorizare – AC 351/2018

Capitolul 3 - Date caracteristice privind amplasamentele și construcțiile

- a) Suprafața terenului 498,00
b) Situația terenului față de străzile adiacente
c) Procentul de ocupare a terenului - POT*2): existent 79,43 % propus 79,43 %
d) Coeficientul de utilizare a terenului - CUT: existent 7,94 propus 7,94
e) Alinierea construcțiilor:

- Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății la stradă se află la 0,70 m.
• Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:
de 3,50 m față de limita de proprietate din Est ;
de 1,60 m față de limita de proprietate din Sud ;
de 1,89 m față de limita de proprietate din Nord

- f) Numărul de corpuri de clădiri 1 din care: existente desființate
menținute 1 propuse rezultate 1

Cererea pentru autorizare – AC 50/2025

m) Garaje și parcaje¹⁾

<input type="checkbox"/> garaje	nr. de locuri	54	Suprafața construită desfașurată	998,08 m ²
<input type="checkbox"/> parcaje	nr. de locuri	54	Suprafața construită desfășurată	998,08 m ²

n) Drumuri, alei, platforme: suprafață carosabil m²; suprafață pietonală m²

o) Spații verzi¹⁾

<input type="checkbox"/> arbori tăiați	număr	<input type="checkbox"/> arbori menținuți	număr
<input type="checkbox"/> arbori plantați	număr	<input type="checkbox"/> spații verzi	suprafață	330,0 m ²

p) Modul de evacuare a deșeurilor
CONTECT PRIMA SAU BRIZARE

r) Măsurile de securitate la incendiu și protecție civilă
PREVĂZUTE ÎN AUTZ ISU

s) Măsurile de protecție a mediului
CONFORM ACORD APM

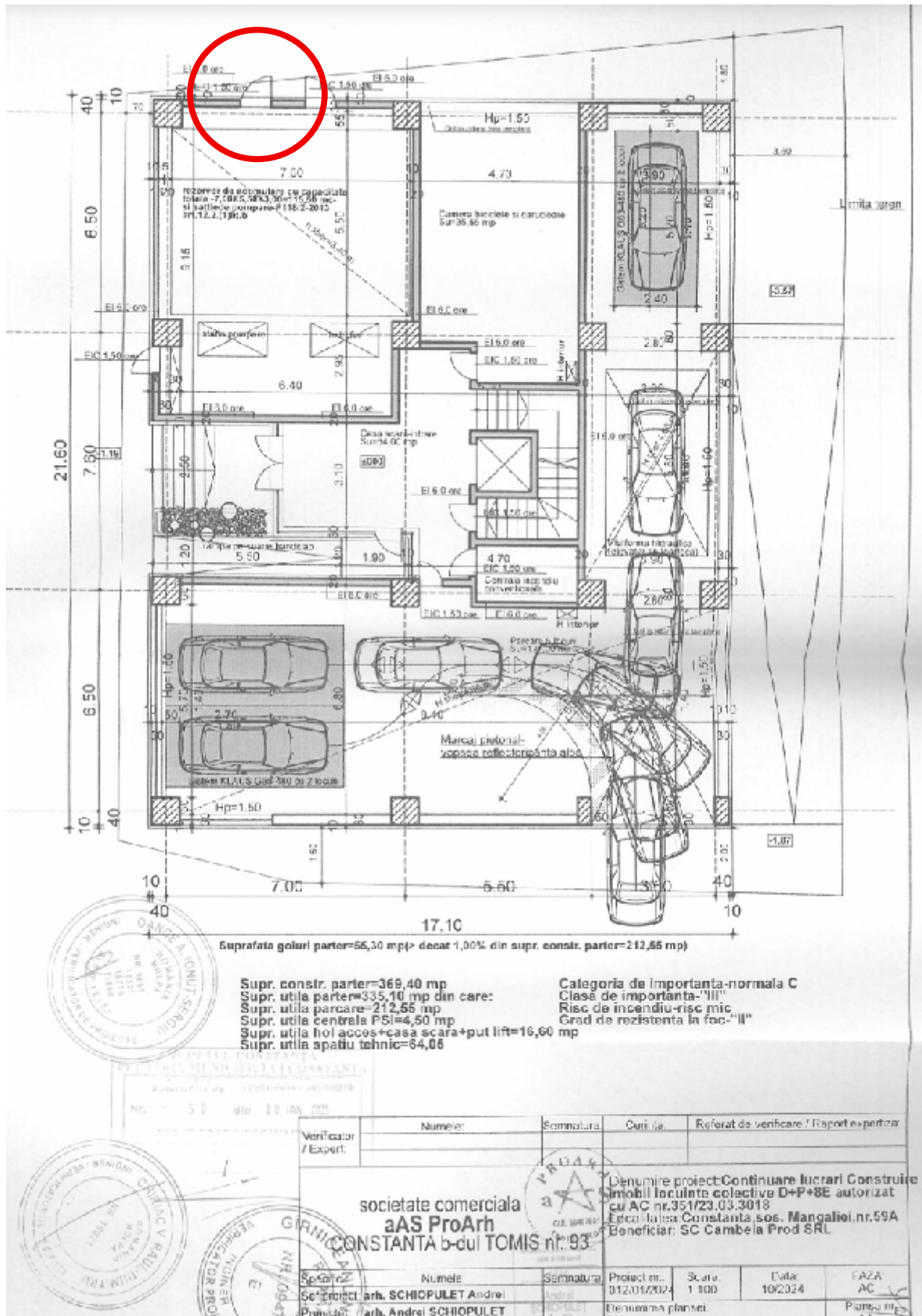
t) Alte caracteristici specifice
7

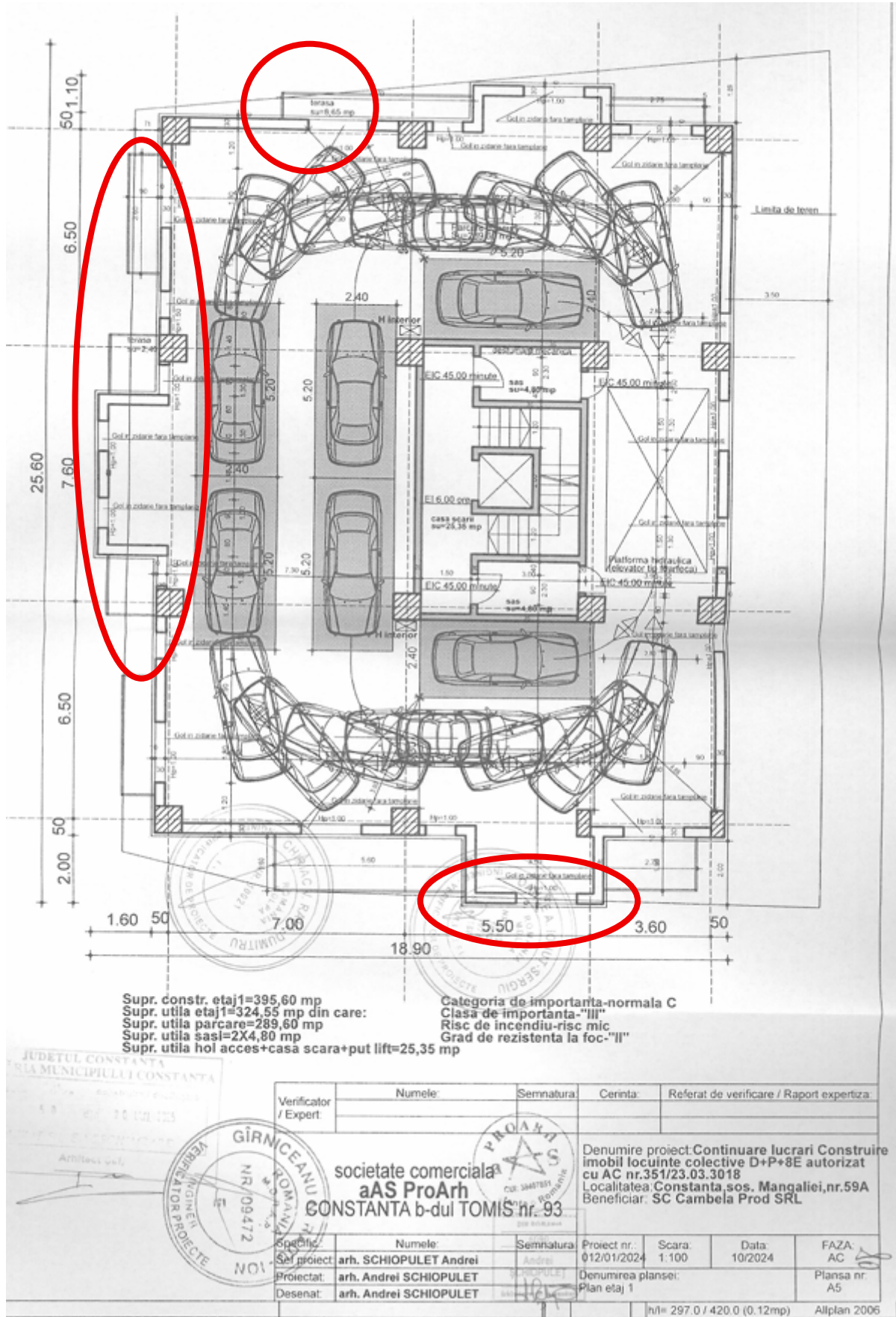
Data 01.04.2016

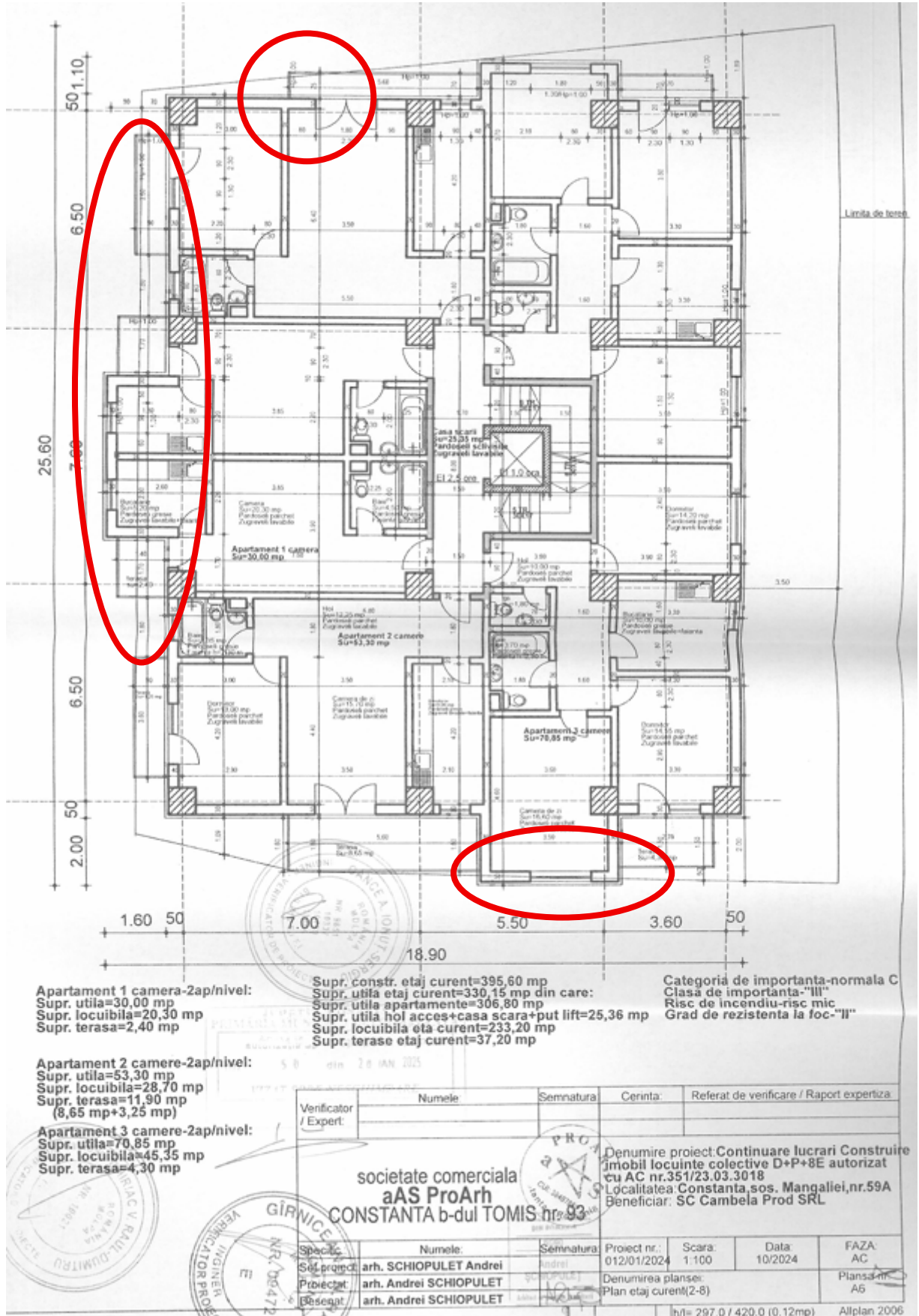
Intocmit
Schiculet

c. ca și în cazul autorizației de construire inițiale, se depășesc limitele de proprietate.

- la parter, una dintre uși, când se deschide depășește limita de proprietate
- planul etajului curent (de la etajul 2 la etajul 8) și al etajului 1 prevăd încăperi și balcoane care depășesc limita terenului (prin ieșiri în consola), deasupra altor proprietăți, ceea ce contravine regulilor de amplasare a construcțiilor și dreptului de proprietate;
- din analiza planului etajului curent rezultă că anumite elemente ale construcției, precum camere cu ferestre și balcoane, sunt proiectate dincolo de limita de proprietate a terenului, extinzându-se deasupra unor terenuri aparținând altor proprietari. Această situație indică faptul că proiectul autorizat prevede elemente de construcție care depășesc limitele legale ale imobilului, ceea ce ridică probleme de legalitate urbanistică și de respectare a dreptului de proprietate.







28. În concluzie, AC nr. 50/2025, deși introduce noi neconcordanțe și modificări față de autorizația inițială nr. 351/2018, păstrează integral erorile și incoerențele existente în prima autorizație, perpetuând astfel problemele tehnice și de conformitate.

V. Cât privește AC nr. 890/2025, emisă pentru modificare proiect.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 890 din 05.12.2025

Ca urmare a cererii adresate de SC CAMBELA PROD SRL , cu sediul în județul Tulcea municipiul/orașul/comuna Stejaru, satul , sectorul , cod poștal , Strada 15 nr. 2, bl. , sc. , et. - , ap. , telefon/fax 0752272242, e-mail avizetcp@gmail.com, înregistrată la nr. 206406 din 11/09/2025 ,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE pentru:

MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU A.C. nr 50/20.01.2025

PENTRU

"CONTINUARE LUCRĂRI AUTORIZATE CU A.C. nr. 351/2018 - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E LOCUINȚE COLECTIVE"

PRIN

AMENAJĂRI INTERIOARE, MODIFICARE FAȚADE, SCHIMBAREA DESTINAȚIEI UNOR NIVELURI ȘI MODIFICARE NUMĂR UNITĂȚI LOCATIVE, FUNCȚIUNE: SPAȚII COMERCIALE ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ

29. AC nr. 890/05.12.2025, prezentată formal ca „*modificare de proiect*”, acoperă lucrări deja executate fără respectarea legii, fără proiect prealabil și fără actualizare a certificatului de urbanism, inversând complet logica legală a intrării în legalitate și consolidând neregulile și erorile din executarea inițială;

a. în mod expres, certificatul de urbanism nu face nicio referire la controalele efectuate pe șantier, la procesele verbale întocmite cu ocazia acestora sau la măsurile de intrare în legalitate dispuse de autorități sau instanță, inclusiv la obligația de desființare a unor lucrări efectuate fără respectarea prevederilor legale;

b. în realitate, lucrările au fost executate înainte de emiterea autorizației pentru modificări de temă, ceea ce contravine în mod flagrant procedurii legale: **modificarea de temă presupune, în mod legal, inițial elaborarea și aprobarea unui proiect modificat, iar abia ulterior realizarea lucrărilor conform acestuia.** În cazul de față, s-a procedat exact invers: s-au realizat lucrările fără respectarea AC, fără actualizarea certificatului de urbanism și fără

emiterea unui proiect de modificare prealabil, iar autorizația emisă ulterior încearcă să legitimeze retroactiv o situație deja executată;

- c. această abordare nu poate fi confundată cu o simplă modificare de temă, ci constituie o încălcare evidentă a regimului legal al autorizării executării lucrărilor de construcții. Autorizația emisă, deși formal numită „*modificare de temă*”, acoperă lucrări deja efectuate fără respectarea legii, păstrând erorile și neregulile din executarea inițială și transformând o procedură de intrare în legalitate într-un demers retroactiv inacceptabil.

S.C.CAMBELA PROD S.R.L.
RO13524600 J36/315/2000
STEJARU-TULCEA
TEL 0241 510419
Cambela_prod@yahoo.com
Nr.inregistrare:123/02.08.2024

in atentia,
Politia Locala Constanta

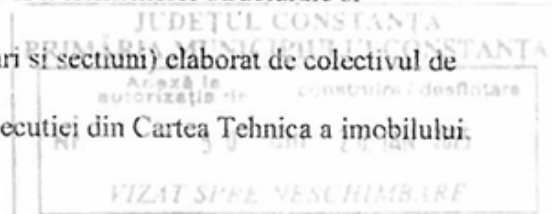
Prin prezenta, subscrisa SC Cambela Prod Srl,aduc la cunostinta ca in conformitate cu sentinta numarul 378 din 22.03.2024 prin care instanta a dispus respingerea apelului civil formulat de apelanta parata SC Cambela Prod SRL impotriva sentintei civile numarul 2593 din data de 17.03.2023,aduc la cunostinta ca incepand cu data de 05.08.2024 ma voi conforma si voi realiza masurile dispuse de instanta in ceea ce priveste desfiintarea lucrarilor realizate nelegal la imobilul situat in soseaua Mangaliei,numarul 59A,Constanta si incadrarea in Autorizatia de Construire numarul 351 din 20.03.2018.

Declarant,
SC Cambela Prod SRL

Data:
02.08.2024

1.6. DAZA DOCUMENTARA A CLADIRII

- Analiza proiectului tehnic in faza P.T..
- Investigarea vizuala a constructiei in intregime si a elementelor structurale si nestructurale.
- Relevul actual al imobilului (fotografii, planuri si sectiuni) elaborat de colectivul de proiectare.
- Analiza documentelor care atestau calitatea executiei din Cartea Tehnica a imobilului.



1.7. NIVELUL DE CUNOASTERE AL CLADIRII KL

Conform P100-3/2019 - Cod de evaluare seismica a cladirilor existente, nivelul de cunoastere pentru cladirea existenta se considera KL3 - Cunoastere completa.

2. DESCRIEREA CONSTRUCTIEI

2.1. ISTORICUL CONSTRUCTIEI

Imobilul este in curs de executie, se afla cu structura la planseul peste etajul 5. Imobilul a fost realizat in baza Autorizatiei de Construire A.C. nr. 351 din 20.03.2018, dar aceasta nu a fost respectata, lucru mentionat si in Nota de Constatate nr. 18732 din data de 01.03.2021 eliberata de Directia Generala Politia Locala, Primaria Municipiului Constanta, interventii in afara AC prezentate dupa cum urmeaza:

- Nu s-au realizat cele 10 baze din radier precum si a sistemelor automate de parcare, cu modificarea inaltimii totale (inaltime libera demisol fiind de 3.30m), neputand fi respectat numarul de locuri de parcare.
- Realizarea la nivelul parter, pe laturile de nord si sud ale cladirii, a peretilor perimetrali cu inaltimea de 3.30m fata de 1.90m autorizat.
- Realizarea unui planseu continuu din b.a. in locul golului aferent platformei hidraulice.
- Balcoanele de pe latura de nord a cladirii au fost executate cu o latime mai mare de aproximativ 0.90m fata de cele aprobate de 0.75m, respective 1.10m.

2.2. ALCATUIREA STRUCTURII DE REZISTENTA

a) Caracteristici generale

Imobilul va avea un regim final de inaltime D+P+8E si prezinta o forma regulata in plan.

b) Structura

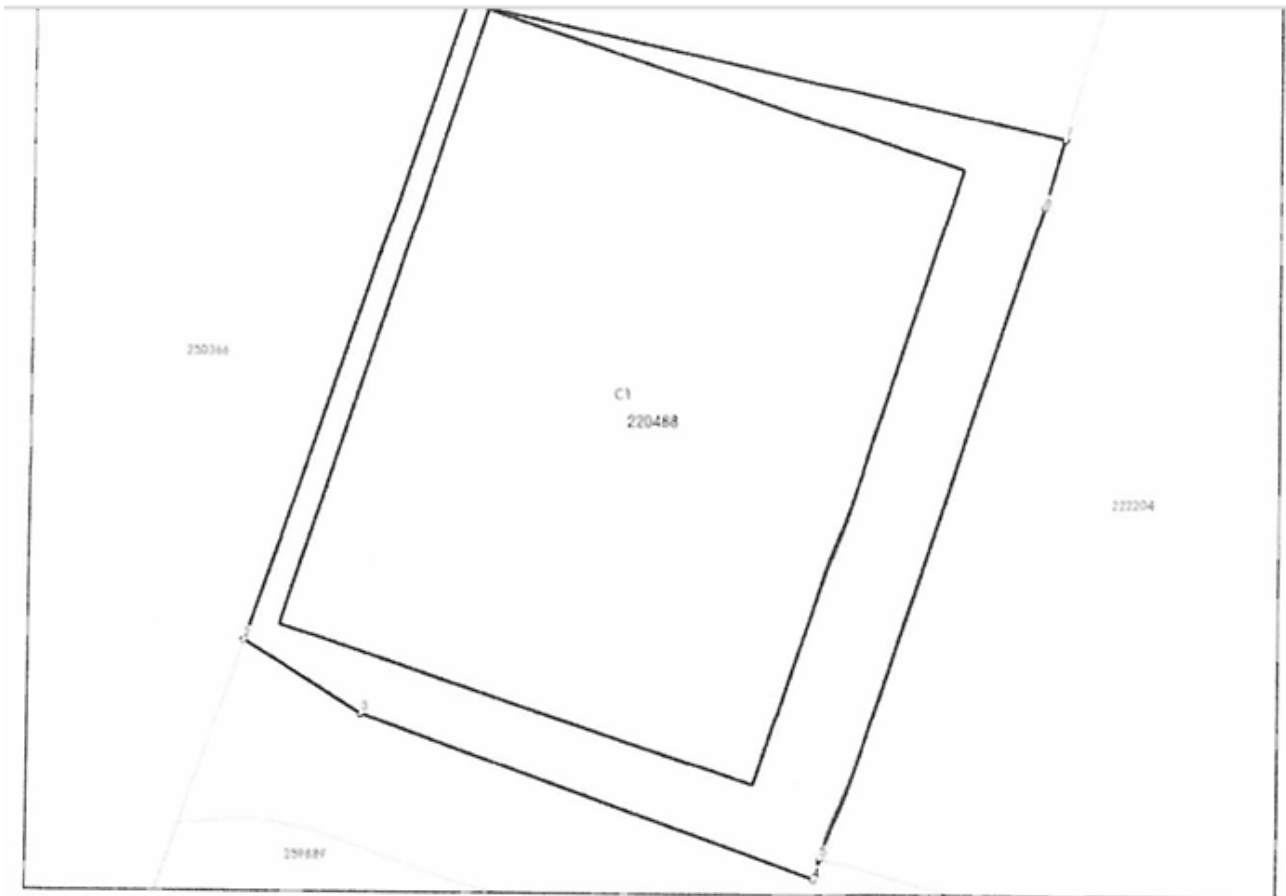
Structura de rezistenta a cladirii este alcatuita din cadre din b.a. dispuse pe cele doua directii ortogonale.



Extras din expertiza tehnica structurala

30. Extrasul de carte funciara din 26.03.2025 arata ca imobilul a fost construit fara documente legale, fiind un bloc de locuinte cu subsol, parter si 5 etaje, edificat in 2020. Am inclus un fragment din extrasul de carte funciara (26.03.2025), din care rezulta ca imobilul a fost edificat fara documente legale, avand suprafata construita la sol de 357m² si suprafata desfășurata de 2.864m²; clădirea este un bloc de locuințe cu

subsol, parter și cinci etaje, dotat cu lift, realizat parțial din beton și BCA, construit în anul 2020;



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	498	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	220488-C1	construcții de locuințe	357	Fără acte	S. construita la sol:357 mp; S. construita desfășurată:2864 mp; Bloc de locuințe, S+P+5E, cu lift, edificat parțial din beton și BCA, în anul 2020

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.25
2	3	4.562
3	4	16.055

31. AC nr. 890/2025 introduce discrepanțe semnificative între suprafețele construite și distribuite pe nivele fata de documentația autorizația inițială, majorând suprafețele și numărul de apartamente de la 42 la 48.

- a. analiza AC nr. 890/2025, emisă pentru modificări de temă pe parcursul execuției, trebuie contextualizată prin Procesul-verbal de recepție parțială din 16 decembrie 2024, care atestă că lucrările erau deja executate în proporție de aproximativ 35%, incluzând integral demisolul, parterul și primele cinci etaje, cu structura etajelor superioare executată parțial, iar compartimentările și închiderile fiind realizate parțial. Această recepție confirmă că, la momentul respectiv, construcția reflecta întru totul ceea ce fusese autorizat inițial și că stadiul fizic al lucrărilor era complet trasabil și conform documentației inițiale;
- b. cu toate acestea, AC nr. 890/2025 introduce discrepanțe semnificative între suprafețele construite și distribuite pe nivele față de documentația inițială. De exemplu, suprafața construită a demisolului apare redusă la 364,70 metri pătrați față de 369,40 metri pătrați inițial, parterul și etajele superioare prezintă de asemenea variații de câțiva metri pătrați, iar suprafața etajului curent crește de la 395,60 la 421,70 metri pătrați, ceea ce conduce la o suprafață desfășurată totală de 4.159,20 metri pătrați, față de 3.956,60 metri pătrați conform autorizației inițiale;
- c. aceste modificări, realizate după un an de execuție continuă pe baza autorizației inițiale și cea pentru continuare lucrări în aceleași condiții, nu pot fi explicate prin ajustări fizice ale clădirii, întrucât structura și compartimentările etajelor deja construite nu puteau fi modificate retroactiv fără lucrări de demolare sau reconstruire, care nu au fost efectuate. Prin urmare, diferențele de suprafață și niveluri consemnate în autorizație ridică serioase semne de întrebare asupra legalității modificărilor de temă și arată că lucrările nu au fost executate conform proiectului aprobat, iar autorizația a operat o intrare în legalitate mascată.
- d. în ceea ce privește dotările cu locuri de parcare, autorizația inițială prevedea 42 de locuri pentru 42 de apartamente, asigurând un raport unitar de câte un loc de parcare per apartament. În autorizația actualizată și în documentația recentă, numărul apartamentelor a crescut la 48.



PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE PARȚIALĂ
Nr. 757..... din 16.12.2024

privind stadiul fizic de execuție a construcției aferente investiției "**CONSTRUIRE IMOBIL D+P+8E
LOCUINTE COLECTIVE**" lucrări executate în cadrul Contractului nr. - din -, încheiat între - și -.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- soseaua Mangaliei , nr. 59A,CONSTANTA.
- număr cadastral: 220488
- număr carte funciară: 220488

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 351 din 23.03.2018, eliberată de **Primăria Municipiului Constanța** cu valabilitate până la data: **29.04.2022**

3. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

SC CAMBELA PROD SRL	- beneficiar
TIGANUS IONUT	- specialist
MALAI MARILENA	- specialist
GHIOC ALEXANDRA	-specialist

Arh. CURTASAN DEMIREL - delegat Primăria Municipiului Constanța

Invitati:

Arh. Andrei SCHIOPULET - proiectant

4. Secretariatul a fost asigurat de Ing. **BACULA IANCU** - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.3,3.3,3,6,7,3.2, aut nr.00018507, 00028314, 00029801

5. Stadiul fizic de execuție:

Lucrări executate în proporție de cca 35% - infrastructura, suprastructura,parțial D+P+5E , compartimentari,parțial închideri perimetrare

6. Alte mențiuni:

Lucrări rămase de executat: etajele 6-8E structura, parțial compartimentari,parțial închideri perimetrare,tampieri ,finisaje,instalații

7. Prezentul proces-verbal, conținând 1. fila și 0. anexe numerotate, cu un total de 1. fila, a fost încheiat în 2 exemplare.

Constructor ,
SC DISAN EXPERT SRL
ING. BUHOICIU MARCEL



Investitor
CAMBELA PROD SRL

CAMBELA PROD SRL
- beneficiar
- specialist
- specialist
-specialist

Alți participanți:

SC CAMBELA PROD SRL
TIGANUS IONUT
MALAI MARILENA
GHIOC ALEXANDRA

Arh. CURTASAN DEMIREL

Invitati:

Arh. Andrei SCHIOPULET



Delegat Primăria Municipiului Constanța

- proiectant

Suprafete aprobate prin AC351/23.03.2018 si AC.50/20.01.2025:

Supraf. teren=498,00 mp

Supraf. constr. = 369,40 mp

Supraf. constr. demisol – parcare=369,40 mp

Supraf. constr. parter - sp. de parcare=369,40 mp

Supraf. constr. etaj I – parcare=395,60 mp

Supraf. constr. etaj curent II – VIII==395,60 mp

Supraf. constr. etaj tehnic – uscator=52,90 mp

Supraf. constr. desf. totala conform STAS 4908/1985= 3956,60 mp

POT=79,43 % (aprobat 80,00% conf. HCLM nr. 261/18.12.2014)

CUT=7,94 (aprobat 8,00 conf. HCLM nr. 261/18.12.2014)

Nr. unitati locative: 42 apartamente din care:

-14-1 camera; -14-2 camere; -14-3 camere

Nr. locuri parcare: 42 locuri parcare din care:

-30 locuri parcare in demisol

-6 locuri parcare in parter

-6 locuri parcare in etajul 1

Suprafete propuse pentru modificare AC in timpul executiei:

Supr. constr. =364,70 mp

Supr. constr. demisol=364,70 mp

Supr. constr. parter =365,00 mp

Supr. constr. etaj curent=424,70 mp

Supr. constr. balcoane etaj curent=30,15 mp

Supr. constr. etaj curent=891,55 mp (supr. fara balcoane)

Supr. constr. etaj tehnic=55,90 mp

Supr. constr. desf. totala=4159,20 mp

Supr. constr. desf. =3862,10 mp (conform Legii 350/2001, Ord. 27/2008, calcul CUT)

POT=79,43 % (aprobat 80,00% conf. HCLM nr. 261/18.12.2014)

CUT=7,94 (aprobat 8,00 conf. HCLM nr. 261/18.12.2014)

Nr. unitati locative: 48 apartamente din care:

-16-1 camera; -16-2 camere; -16-3 camere

32. Există o neconcordanță între calculul real al coeficientului de utilizare a terenului (CUT), care rezultă 8,3151 – peste limita legală de 8 – și valoarea înscrisă în anexa la cerere de către arhitect, 7,94, ceea ce evidențiază erori în documentația depusă. În anexa la Cererea de autorizare, suprafața desfășurată este 4140,90mp, iar suprafața terenului este 498mp. $CUT = 4140,90mp / 498mp = 8,3151$, mai mare decât 8 maxim admis. În Anexa la Cerere, CUT scris de arhitect este 7,94.

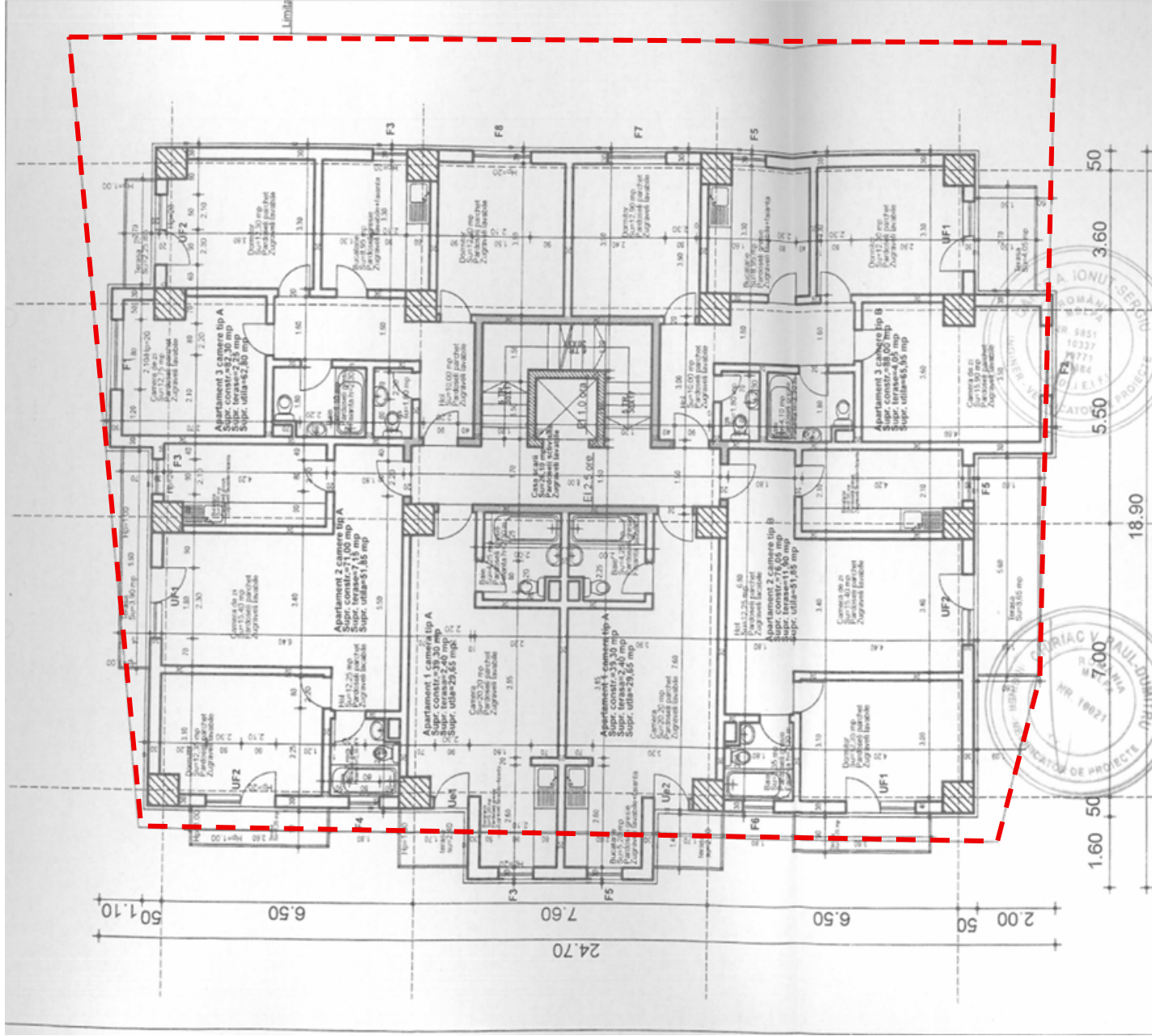
Capitolul 3 - Date caracteristice privind amplasamentele și construcțiile

- a) Suprafața terenului 498,00
b) Situația terenului față de străzile adiacente -
c) Procentul de ocupare a terenului - POT*2): existent 79,63 % propus 79,63 %
d) Coeficientul de utilizare a terenului - CUT: existent 79,63 propus 79,63
e) Alinierea construcțiilor:
• Corpul de clădire cel mai avansat față de limita proprietății la stradă se află la 0,00 m.
• Distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți sunt:
de 3,50 m față de limita de proprietate din EST;
de 1,60 m față de limita de proprietate din SUD;
de 0,15 m față de limita de proprietate din NORD
f) Numărul de corpuri de clădiri 1, din care: existente 1 desființate -
menținute 1 propuse - rezultate 1
g) Suprafețe*3):

Construcții	Suprafață construită	Suprafață desfășurată	Suprafață utilă	Suprafață locuibilă / nr. cam (mp)
• existente, din care:				
- desființate				
- menținute	364,70	4140,90	3312,70	1865,60/96CAM
• propuse				
TOTAL*	364,70	4140,90	3312,70	1865,60/96CAM

* Totalul rezultă prin însumarea suprafețelor înscrise la rubricile "menținute" și "proapse"

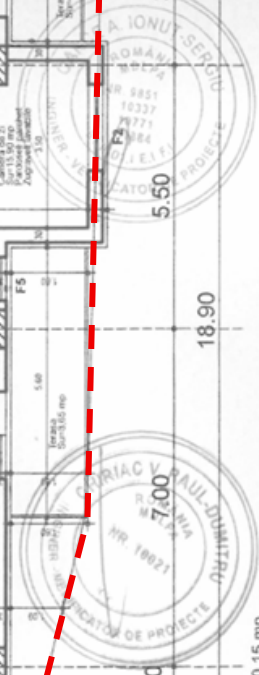
33. **Depășirea limitei de proprietate.** Din analiza planșelor aferente etajelor 1-8 și a planului de etaj tehnic rezultat din documentația de proiect, se constată că există zone ale construcției care depășesc limitele proprietății, iar scurgerea apelor provenite din aceste zone nu se realizează în interiorul proprietății, ci pe terenuri vecine, ceea ce contravine normelor privind gestionarea apelor pluviale și drepturile de proprietate.

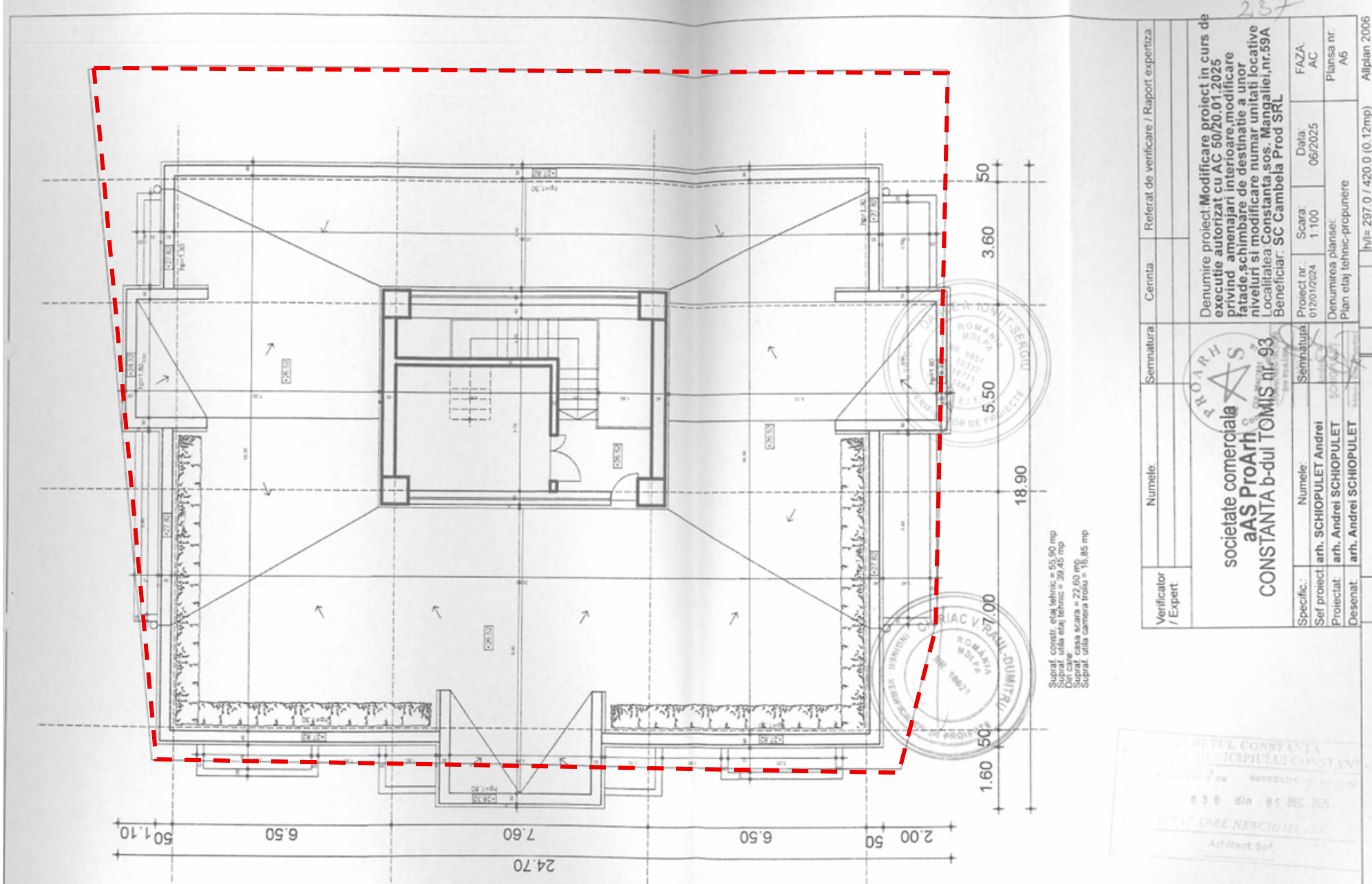


Supr. constr. etaj curenti=421,70 mp
 Supr. constr. balcoane etaj curenti=30,15 mp
 Supr. constr. etaj curenti=391,55 mp(supr. fara balcoane)
 Supr. constr. desf. totala etaje curenti=3373,60 mp
 Supr. constr. totala balcoane etaje curenti=241,20 mp
 Supr. constr. totala etaj curenti=3132,40 mp
 Numar apartamente total=48,din care:
 -16 apartamente 1 camera;-16 apartamente 2 camere;-16 apartamente 3 camere
 -2 apartamente 1 camera;-2 apartamente 2 camere;-2 apartamente 3 camere

Categoria de importanta-norma
 Clasa de importanta-"III"
 Risc de incendiu-risc mic
 Grad de rezistenta la foc-"II"

Verificator / Expert	Numele:	Semnatura	Cerinta:	Referat de verificare / Raport
<p>societate comerciala aAS ProArh CONSTANTA b-dul TOMIS nr.93</p>				
Specific:	Numele:	Semnatura	Proiect nr.:	Data:
Sef proiect:	arh. SCHIOPULET Andrei	arh. Andrei SCHIOPULET	012012024	06/2025
Proiectat:	arh. Andrei SCHIOPULET	arh. Andrei SCHIOPULET	1:100	
Desenat:	arh. Andrei SCHIOPULET	arh. Andrei SCHIOPULET		
<p>Denumire proiect: Modificare proiect i executie autorizat cu AC 50/20.01.20 privind amenajari interioare, modificatate, schimbare de destinatie a unui niveluri si modificare numar unitati Locatitarea Constanta, sos. Mangaliei Beneficiar: SC Cambela Prod SRL</p>				

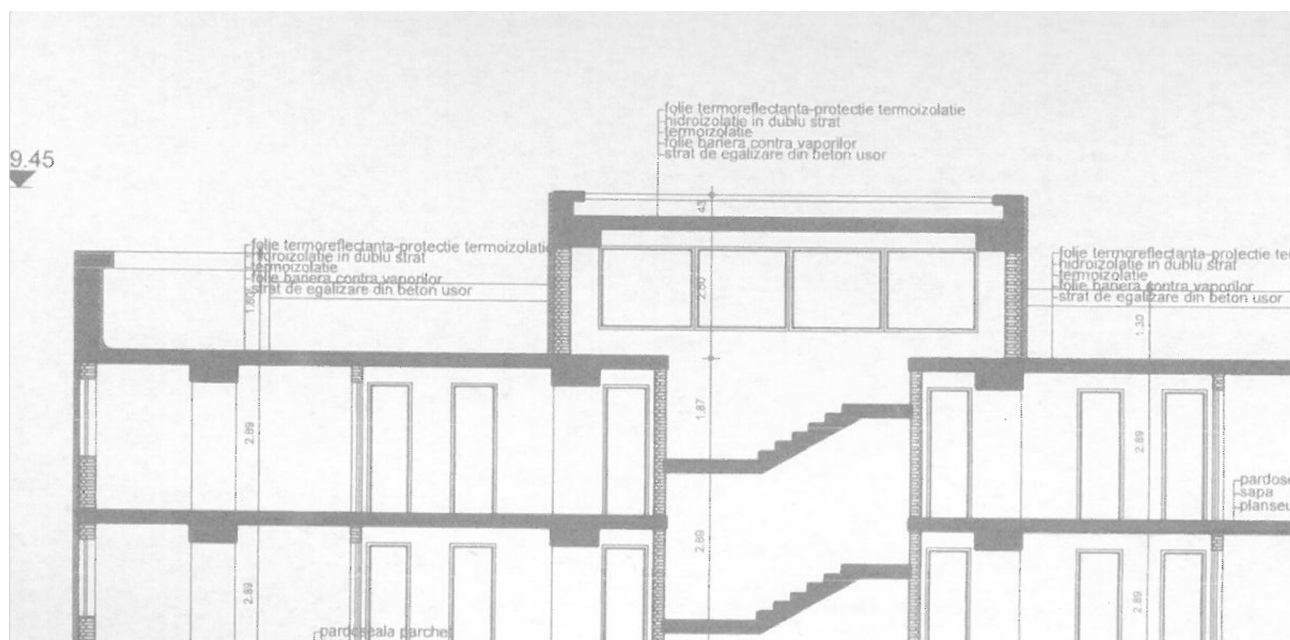




Verificator / Expert	Numele:	Semnatura	Cerinta	Referat de verificare / Raport expertiza
societate comerciala aAS ProArh CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93				
Specific:	Numele:	Semnatura	Proiect nr.:	Data:
Sef proiect:	arh. SCHIOPULET Andrei		01201/2024	06/2025
Proiectat:	arh. Andrei SCHIOPULET		Scara:	FAZA:
Desenat:	arh. Andrei SCHIOPULET		1:100	AC
Denumirea plansei: Plan etaj tehnic-propunere				Plansa nr.:
				A6
H = 297.0 / 420.0 (0.12mp)				Allplan 2006

OFICIUL CONSTANȚA
 MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 CONSTRUCȚII
 din 18 DEC 2025
 SPRE NESCHIMBARE
 Architect Sef.

34. Spațiile prevăzute ca spații verzi nu pot fi realizate efectiv, deoarece terasele sunt acoperite cu beton fără strat pentru plante, ceea ce arată că prevederea urbanistică este doar formală și că documentația nu corespunde realității construcției. Totodată, spațiile prevăzute ca spații verzi nu respectă în realitate cerințele legale și urbanistice: în secțiunile analizate se observă că terasele sunt acoperite cu strat de egalizare din beton, fără niciun strat funcțional care să permită creșterea plantelor, ceea ce face imposibilă realizarea spațiului verde propus și transformă prevederea urbanistică într-o simplă simulare. Această situație indică o lipsă de conformitate între documentația depusă și realitatea construcției, afectând atât regimul proprietății, cât și funcționalitatea și conformitatea investiției cu normele aplicabile.



35. AC nr. 890/05.12.2025, deși aduce modificări față de autorizația inițială, păstrează toate erorile și incoerențele precedente, perpetuând problemele tehnice și lipsa de conformitate deja existente în documentația inițială.
36. Prin AC nr. 890/05.12.2025 au fost aduse modificări esențiale față de configurația inițială a clădirii, în sensul că la parter au fost eliminate locurile de parcare, fiind prevăzute în schimb două spații comerciale cu depozitări, demisolul nu mai este utilizat pentru parcare, fiind destinat exclusiv spațiilor tehnice, iar toate etajele sunt ocupate integral de apartamente.

BARDUL CONSTANȚA
FELICIA OVANESIAN
Cabinet De Avocat

- a. **În aceste condiții, demisolul, parterul și etajul 1 nu mai pot asigura funcțiunea de parcare, iar în incintă nu mai există spațiu disponibil pentru realizarea acesteia (nici măcar un loc de parcare).**
- b. Mai mult, așa cum rezultă din procesele-verbale întocmite de DGPL, precum și din constatările instanței, golul liftului auto care ar fi trebuit să asigure accesul între parter, demisol și etajul 1 nu a fost realizat, ceea ce face imposibilă, în mod obiectiv, funcționarea sistemului de parcare prevăzut inițial.
- c. **În consecință, prin modificările aprobate ulterior, parcarearea nu mai poate fi realizată pe amplasamentul inițial, situație care a determinat identificarea și autorizarea (AC 926/2025) unui alt teren distinct pentru această funcțiune.**

DEPUNEM prezenta în unic exemplar prin poștă electronică. Completarea va fi comunicată direct și părților. Exemplare suplimentare, pentru comunicare oficială, prin intermediul instanței, vor fi depuse în cursul zilei de mâine, 18.03.2026.

ANEXĂM: extras din registrul certificatelor de urbanism cu privire la CU nr. 2019/2024; planșe din care rezultă modificările operate prin pretinsa îndreptare de eroare, asupra reglementărilor urbanistice.

RECLAMANȚI,
prin av. **Felicia Ovanesian**

DOMNULUI PREȘEDINTE AL TRIBUNALULUI CONSTANȚA

FELICIA OVANESIAN – Cabinet De Avocat
Constanța, Grozești 82, jud. Constanța
office@ovanesian.ro