



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de bd. Al. Lăpușeanu, str. Farului, str. Salcânilor, proprietăți private și alee de acces".

INIȚIATOR: SC CARDIOZONE MED SRL prin Drăgan Marian și Drăgan Adriana

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

Etapă pregătitoare

În data de 04.03.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de bd. Al. Lăpușeanu, str. Farului, str. Salcânilor, proprietăți private și alee de acces", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 46076/04.03.2024, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (04.03.2024-09.03.2024), conform solicitării nr. 46079/04.03.2024.

Etapă de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 52723/12.03.2024, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 52731/12.03.2024 pentru o perioadă de 25 zile (12.03.2024-06.04.2024).



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



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

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

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

Au fost emise 17 notificări către proprietarii din zona de studiu, persoane fizice, juridice/ asociație de proprietari bloc limitrof.

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

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 46712/04.03.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T21121/06.03.2024 și a datelor de identificare furnizate de Serviciul Logistic Asociației de Proprietari și Unități de Învățământ Preuniversitar, transmise prin adresa R46789/07.03.2024.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile publice programată în data de 28.03.2024, interval orar 10⁰⁰- 11⁰⁰, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentant elaborator SC MASSTUDIO SRL, inițiatorii PUZ, 5 proprietari din zona de studiu, conform Procesului verbal de ședință nr. 67082/28.03.2024.

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

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
51020/11.03.2024, 74035/05.04.2024, formulate de Asociația de proprietari nr. 697, constituită la nivelul blocului LE42	Se transmite dezacordul față de construirea unui nou imobil într-o zonă deja foarte aglomerată, lipsită de parcări, spații verzi și locuri de joacă; - în perioada programului de funcționare a clinicii



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



	<p>existente, calea de acces în parcare rezidențială cât și calea de acces pietonală, sunt blocate de autoturismele clienților/angajaților clinicii, neexistând locuri de parcare amenajate pe domeniul public pentru clinică, așa cum sunt menționate în avizul de oportunitate;</p> <ul style="list-style-type: none"> - studiul de circulație întocmit în anul 2023 nu este actualizat; - rețeaua de utilități publice (canalizare) a blocului LE42 trece pe terenul aferent imobilului propus, iar în documentația PUZ nu se menționează mutarea canalizării; - prin propunerea PUZ se va interveni major și se va sparge conformarea zonei, predominant front la strada alcătuit din locuințe (P+E), imobilul propus având un volum mult mai mare față de restul propunerilor.
<p>51097/11.03.2024, 72619/03.04.2024 formulate de Cristian Bichi</p>	<p>Se transmite dezacordul față de propunerile PUZ pentru zona de studiu:</p> <ul style="list-style-type: none"> -distanța mică față de blocul învecinat în care locuiește petentul și noul imobil propus, va afecta securitatea la incendiu și înșorirea locuințelor; - locurile de parcare existente la subsolul policlinicii sunt folosite ca loc de depozitare, nefiind date niciodată în folosința clienților/ angajaților, care parchează pe locurile riveranilor; - zona de reședință este deja supraaglomerată prin dispariția locurilor de parcare de pe bd. Al. Lăpușneanu ; - noua propunere va strica echilibrul zonei, în raport cu restul construcțiilor cu regim de înălțime (P+E); - cartierul este sufocat de blocuri, nu există spații verzi.
<p>60108/20.03.2024 formulată de Ștefan Petrache; 61355/21.03.2024 formulată de Iuliana Tacciu;</p>	<p>Transmit acordul și susținerea în vederea aprobării prezentului PUZ, propunerea contribuind la dezvoltarea zonei și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.</p>



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



61449/21.03.2024	formulată de Iancu Casarica;	-proiectul va avea un impact pozitiv asupra zonei și va contribui la crearea unui mediu mai modern, atractiv și sigur pentru locuitori;
62047/22.03.2024	formulată de Adrian Sorescu;	-extinderea clinicii medicale existente va contribui la îmbunătățirea infrastructurii sanitare din zonă, reducând semnificativ efortul de a parcurge distanțe mari către alte facilități medicale;
63264/25.03.2024	formulată de Adrian Peneș;	-o clădire nouă și modernă poate contribui, în locul unui teren nefolosit, la îmbunătățirea aspectului zonei;
64839/26.03.2024	formulată de Oana Cristina Frimu.	-prezența unei clinici medicale bine echipate și extinse, în apropiere, poate ajuta la creșterea valorii proprietatilor din zonă, oferind un avantaj locativ pentru locuitorii blocurilor învecinate; - mărirea semnificativă a spațiului de parcare cu 30-31 locuri noi va contribui la creșterea calității vizitei la clinică, la scăderea presiunii pe locurile de parcare amenajate de primărie și la sistematizarea traficului din zonă.

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

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

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mailuri nr. 51507/11.03.2024, 52200/11.03.2024, 60275/20.03.2024, 614143/21.03.2024, 61543/21.03.2024, 62248/22.03.2024, 63330/25.03.2024, 66205/27.03.2024, 72882/04.04.2024, 74139/05.04.2024, către SC MASSTUDIO SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC MASSTUDIO SRL, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R51020/16.04.2024, R51097/16.04.2024, R60108/16.04.2024, R61355/16.04.2024, R61449/16.04.2024, R62047/16.04.2024, R63264/16.04.2024, R64839/16.04.2024, R72619/16.04.2024, R74035/16.04.2024.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- referitor la locurile de parcare necesare noului imobil, acestea se vor propune în interiorul parcelelor nu pe stradă, iar necesarul de locuri de parcare se va stabili la faza autorizației de construire, conform Avizului de circulații nr. 0007116 din 23.10.2023;
- se propune suplimentarea cu 3 locuri de parcare publice, ajungând la un total de 37 locuri raportat la zona de studiu, iar pentru parcela ce a generat PUZ cât și pentru clinica existentă, pentru o mai buna funcționare a circulațiilor, se propun 31 locuri de parcare inclusiv pe parcela NC 215954, aflată în proprietatea beneficiarului; răspunsul elaboratorului către petenți este însoțit de un plan cu amplasarea locurilor de parcare;
- domeniul public nu va avea de suferit, atât angajații cât și pacienții vor parca pe locuri special amenajate, proprietățile private din zonă nu vor identifica disconfort, pentru că toate vehiculele care vin pentru această funcțiune vor avea un loc special de staționat și nu se vor mai identifica pe domeniul public
- referitor la tipologia tesutului urban „locuințe amplasate la stradă și pe limita de proprietate, parcelele lungi și înguste” documentația PUZ nu va schimba regulile de amplasare ori să condiționeze forma și dimensiunea acestora
- documentația PUZ își propune să nu afecteze vecinătățile, fiind respectate prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației, Cap. I – Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, art. 3 și Ordinul nr. 1383/24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe”, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4” (D) „Însorirea”
- conform studiului de însorire aferent documentației, edificarea imobilului propus nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire prevăzute de legislația în vigoare;
- volumul noului imobil este studiat să producă un disconfort minim, integrarea lui în țesut să fie omogenă în raport cu vecinătățile; regimul de înălțime admis în cazul parcelei care face obiectul documentației nu va depăși regimul de înălțime maxim admis în zona, P+5 Hmax=21 metri;
- referitor la lipsa locurilor de joacă, pentru funcțiunea propusă această mențiune nu face obiectul PUZ-ului, locurile de joacă trebuie integrate în cadrul zonelor de locuire colective;
- spațiile verzi vor fi asigurate conform HCJ nr. 152/ 22.05.2013, iar locurile de parcare vor fi asigurate conform HCL nr. 113/2017;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 81033/16.04.2024



- referitor la rețeaua de utilități publice a blocului LE 42, conform Avizului nr. 1591/2023 emis de catre RAJA S.A., conductele de apă și canalizare se află pe limita de proprietate a blocului LE 42. Se aduc clarificările de ordin tehnic conform avizului RAJA, însoțite de planșa anexă avizului RAJA.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu