



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 129620/25.08.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "reglementare limite laterale și posterioare ale edificabilului - str. Labirint nr. 24"

INIȚIATORI: ANDONE NECULAI

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

În data de 14.07.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "reglementare limite laterale și posterioare ale edificabilului - str. Labirint nr. 24", depunând declarația de vecinătăți înregistrată cu nr. 106778/14.07.2020, în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 115667/30.07.2020 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (30.07.2020-14.08.2020).

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;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 129620/25.08.2020

Prin adrese au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu privire la elaborarea PUD, fiind transmise un număr de 5 notificări către proprietarii învecinați.

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

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor parcelelor vecine depusă de elaborator înregistrată cu nr. 106778/14.07.2020.

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 primite 5 sesizări care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresa nr. 122029/11.08.2020 formulată de Duțeanu Mihaela și Duțeanu Horațiu Daniel prin Cabinet de Avocat Roșu Eusebiu Sevrin, prin care se transmite dezacordul față de propunerile PUD fiind menționate următoarele aspecte:

- regimul de înălțime propus P+2E nu îndeplinește condițiile urbanistice de integrare în cadrul construit preexistent, terenul care generează PUD fiind înconjurat pe trei laturi de locuințe individuale cu un singur nivel;
- în documentația PUD nu există nicio referire la realizarea unui studiu de însorire;
- depășirea coeficienților urbanistici aplicabili zonei – creșterea POT de la 35% la 59.23% așa cum rezultă din calculul petenților;
- nerespectarea distanței minime între construcții de 0.60 metri, la limita de proprietate dinspre terenul deținut de petenti existând o distanță de 0.18 metri față de noua construcție;
- în documentația PUD nu este specificat concret unde vor fi amplasate ferestrele noului imobil. Petenții propun poziționarea ferestrelor în partea anterioară a imobilului, cu vedere pe latura sudică spre strada și respectarea distanței de 0.6 metri față de imobilul deținut de aceștia;

- adresele nr. 122334/12.08.2020 formulată de Savencu Viorica, 122477/12.08.2020 formulată Ferent Sivia, Niculescu Viorica și Patrau Dorina (având conținut identic), adresa nr.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 129620/25.08.2020

122474/12.08.2020 formulată de Chelba Nicolae și Chelba Dominca și adresa nr. 122468/12.08.2020 formulată de Biscianu Octavian Nicolae și Biscianu Mădălina (având conținut identic) prin care, în plus față de aspectele enumerate în sesizarea nr. 122029/11.08.2020, se transmit următoarele observații:

- clarificarea regimului de înălțime al noului imobil P+1E/ P+2E;
- nu se respectă retragerile limitelor laterale și posterioare ținând cont de suprafața terenului și de front;
- pericolul afectării fundațiilor imobilelor învecinate construite între anii 1927-1929;
- distanța foarte mică dintre imobile favorizează păstrarea umezelii, infiltrarea apei pluviale, fiind necesare pante de scurgere și alte măsuri ce nu pot fi aplicate datorită spațiului limitat.

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

Prin e-mailuri înregistrate sub nr. 124095/14.08.2020, 124496/17.08.2020, au fost înaintate către SC ANDRO PROIECTARE SRL – arhitect Crudu Gheorghe, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC ANDRO PROIECTARE SRL – arhitect Crudu Gheorghe, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înaintate petenților prin adresele nr. R122029/25.08.2020, R122334/25.08.2020, R122477/25.08.2020, R122474/25.08.2020, R122468/25.08.2020.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- documentația PUZ conține studiul de însorire prin care s-au analizat toate imobilele învecinate;
- conform ZRL2a terenul este reglementat pentru locuințe cu regim de înălțime de P+2E, obiectul prezentului PUD îl reprezintă modificarea retragerilor laterale și nu reglementarea regimului de înălțime;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 129620/25.08.2020

- se precizează ca regimul de înălțime P+2E este cel admis prin certificatul de urbanism dar beneficiarul intenționează să construiască un imobil cu regim de înălțime de P+1E (locuință);
- se aduc precizări cu la privire la retragerile față de limita posterioară și limitele laterale, terenul studiat având o formă poligonală cu 10 laturi (retragerea față de limita din vest este de 0.6 metri, limita de est de 1 metru, limita de nord de 1 metru); se vor respecta distanțele obligatorii pentru fațade și ferestre;
- viitoarea construcție nu va afecta imobilele învecinate, în faza de proiectare se are în vedere realizarea unei fundații care să nu afecteze stabilitatea și integritatea construcțiilor învecinate.

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

Conform argumentelor tehnice și legale invocate de elaboratorul PUD, în răspunsurile formulate la sesizările primite, propunerile Planului Urbanistic de Detaliu nu se modifică.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vânturache

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
inspector Simina Stăiculescu