



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "teritoriul delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. Locotenent Ghe. Economu, str. Maior Șofran".**

**INIȚIATORI: Ciutacu Daniela și Ștefan Marius.**

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

### **Etapa pregătitoare**

În data de 26.05.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "teritoriul delimitat de str. Pescarilor, str. Cașin, str. Unirii, str. Locotenent Ghe. Economu, str. Maior Șofran", depunând anunțul de intenție și declarația inițiatorului PUZ privind proprietarii din zona de studiu, în vederea notificării acestora.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 82938/26.05.2020, 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 (03.06.2020-08.06.2020), conform adresei nr. 86688/03.06.2020.

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

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 156357/14.10.2020, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 156362/14.10.2020, pentru o perioadă de 25 zile (14.10.2020-08.11.2020), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.



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

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea 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 proprietari, persoane fizice și juridice din zona de studiu.

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

Direcția Urbanism a solicitat în data de 13.10.2020, Serviciului Sprijinire și Îndrumare a Asociațiilor de Proprietari, datele de identificare pentru asociațiile de proprietari din zona studiată. Aceste date au fost transmise de Serviciul Sprijinire și Îndrumare a Asociațiilor de Proprietari prin e-mail în data de 14.10.2020.

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor din zona de studiu, depusă de inițiator, înregistrată cu nr. 156511/14.10.2020.

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

Ședința de dezbatere publică nu a fost organizată, respectându-se prevederile Dispoziției nr. 1961/12.03.2020 și a Dispoziției nr. 2209/06.04.2020 privind aprobarea unor măsuri organizatorice la nivelul Primăriei municipiului Constanța în scopul prevenirii și combaterii răspândirii infecțiilor cu noul coronavirus, art. 5 - "se suspendă dezbaterile publice organizate în procesul de adoptare a documentațiilor de urbanism".



## **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 sesizări de la persoanele interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresa nr. 88275/09.06.2020 formulată de Asociația de proprietari FZ11 prin care sunt transmise obiecțiuni cu privire la faptul că documentația PUZ nu respectă realitatea din teren, fiind evidențiate spații verzi care nu există și care nici nu pot fi realizate; nu sunt respectate distanțele minime față de clădirile existente și dimensiunile căilor de acces pentru autospecialele de stingere a incendiilor; nu se asigură însorirea în condițiile învecinării cu un bloc de 9 etaje; lipsa locurilor de parcare în zona mai ales în sezonul estival când afluxul turiștilor blochează transportul în comun și accesul locuitorilor din zonă; spațiile destinate colectării deșeurilor aferente blocului FZ11 au fost desființate și ocupate de mașini. Se precizează că în zona există Căminul pentru persoane vârstnice și ar fi necesar un parc de care aceștia să poate beneficia;
- adresa nr. 160140/20.10.2020 formulată de Asociația de proprietari bloc C1 - Faleză Nord prin președinte Andrei Valeria și administrator Neacșu Fulvia, prin care se transmite dezacordul față de proiectul PUZ motivând următoarele aspecte: supraaglomerarea zonei; traficul intens în zonă; lipsa totală a parcărilor; lipsa spațiului verde; amplasarea viitorului bloc lângă o cazemată militară de interes strategic; nerespectarea distanței dintre imobile și a reglementărilor legale privind asigurarea însoririi față de imobilele vecine; fațada de nord a noului imobil propus nu va fi însorită;
- adresele înregistrate cu nr.: 160617/20.10.2020 formulată de Dumitrana Bogdan, 160295/20.10.2020 (identică cu sesizarea nr. 161098/20.10.2020) formulată de Huliera Cornelia Elena, 163069/24.10.2020 formulată de Constantin Bratu, 163064/23.10.2020





formulată de Dobre Adriana, 163447/26.10.2020 formulată de Lucian Tudor, 163068/24.10.2020 formulată de Mariana Tudor, (proprietari în blocul C1, Str. Maior Șofran nr. 5), care transmit opoziția față de proiectul PUZ, precizând în plus față de aspectele enumerate în sesizarea nr. 160140/20.10.2020 formulată de Asociația de proprietari bloc C1 - Faleză Nord și următoarele observații: lipsa luminii naturale pentru ferestrele apartamentelor situate pe fațada blocului existent; distanța dintre blocul locuit și cel ce se va construi va fi de doar 2 metri; se solicită respectarea unei distanțe de 50% din înălțimea imobilului, față de blocul învecinat; solicită ca noua construcție să se realizeze pe 30% din suprafața terenului și nu pe 50% așa cum propune proiectul; edificarea noului bloc va duce la afectarea structurii de rezistență a blocului existent;

- adresele înregistrate cu nr.: 161114/20.10.2020 formulată de Elena Craciun și 163081/24.10.2020 formulată de Andrei Neugis Sena prin care transmit opoziția față de proiectul PUZ, aducând următoarele observații: inadvertența între partea desentă a proiectului unde este prevăzut un imobil cu regim de înălțime P+5 și regulamentul PUZ unde este prezentat un imobil P+7; coeficienții urbanistici sunt prevăzuți cu încălcarea Regulamentului local de urbanism pentru zona studiată, respectiv CUT=4 raportat la suprafața terenului; necesitatea specificării clare a zonei de reglementare; nerespectarea obligației păstrării unei distanțe de cel puțin 3 metri față de limitele laterale de proprietate, prevăzută de Regulamentul local de urbanism aferent PUG; necesitatea studiului de însorire;
- adresa nr. 163551/26.10.2020 formulată de Ionel Cristinel Papuc (proprietar în blocul C1, Str. Maior Șofran nr. 5) transmite opoziția față de proiectul PUZ din următoarele considerente: nerespectarea prevederilor RLU respectiv a distanței dintre imobile, cel propus de P+7 urmând a fi



construit la 2 metri față de cel existent, cu o înălțime de P+9; nerespectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației respectiv lipsa însoririi, asigurarea dotărilor tehnico-edilitare platformelor pentru depozitarea și colectarea selectivă a deșeurilor menajere, a spațiilor de joacă pentru copii amenajate și echipate cu mobilier urban specific; încalcă prevederile HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 2, privind procentul de ocupare al terenului precizând că procentul de 50% propus este exagerat iar cel de 60% este de neconceput, în zona de studiu de 22412 mp fiind doar un bloc de peste 5 etaje, în rest toate blocurile au 4 etaje; nu se respectă prevederile anexei 6 cu privire la asigurarea spațiilor verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor; învecinarea la nord și intenția de a construi la 2 metri față de o cazemata militară cu nerespectarea zonei de siguranță și a căilor de acces aferente acesteia; se creează un dezechilibru arhitectural prin alăturarea a doua imobile de P+9 și P+7, în aproximativ 1000 mp, la distanță de 2 metri între ele, într-o zonă de studiu de 22412 mp, înconjurate exclusiv de blocuri de 4 etaje; supraaglomerarea zonei rutier și chiar pietonal în condițiile lipsei trotuarelor ocupate cu mașini parcate;

- 169739/05.11.2020 formulată de urbanist Mihaela Pușnava, elaborator al documentației PUD pentru imobilul cu număr cadastral IE 202487, situat în Intr. Maior Șofran nr. 6, semnaleză ca terenul respectiv face parte din zona de studiu a prezentului PUZ. Se transmite documentația PUD în curs de elaborare, în vederea corelării RLU generat de PUZ cu condițiile reglementate de PUD privind amplasarea construcției pe teren (retragerile laterale și posterioare reglementate, amplasarea față de aliniament) și destinația propusă - locuire colectivă, regim de înălțime P+2 pentru imobilul cu număr cadastral IE 202487.



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. 161701/21.10.2020, 161745/20.10.2020, 165237/28.10.2020, 169740/05.11.2020, au fost înaintate către SC PROIECT UNIQUE SRL – arh. urb. Zulfescu Carmen Lavinia, arh. Dună Cristian Gabriel, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC PROIECT UNIQUE SRL – arh. urb. Zulfescu Carmen Lavinia, arh. Duna Cristian Gabriel, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înregistrate la Primăria Municipiului Constanța, sub nr. R88275/19.08.2020, R160617/18.11.2020, R160140/18.11.2020, R160295/18.11.2020, R161098/18.11.2020, R161114/18.11.2020, R163551/18.11.2020, R163447/18.11.2020, R163081/18.11.2020, R163069/18.11.2020, R163068/18.11.2020, R163064/18.11.2020, R169739/18.11.2020, fiind anexate în copie prezentului raport.

Prin răspunsurile formulate elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- clădirea viitoare propusă spre edificare pe terenul construit ce a generat PUZ va popula zona, fără să o aglomereze întrucât se vor respecta indicii urbanistici conform reglementărilor tehnice în vigoare, retragerile minime obligatorii și normele sanitare în vigoare;
- PUZ propus respectă indicatorii urbanistici posibil de realizat conform reglementărilor tehnice în vigoare privind urbanismul;
- RLU aferent noului PUZ limitează înălțimea noii clădiri la S+P+6E+7R, ca regim maxim de înălțime posibil de edificat pe lotul ce a generat PUZ;
- imobilul posibil de edificat/autorizat pe terenul ce a generat PUZ va avea 3 fațade orientate către domeniul public ce vor crea o imagine





- arhitecturală coerentă și vor îmbunătăți mediul urban construit prin integrarea în sit;
- prin PUZ propus se reglementează retragerile minime obligatorii pe care viitorul imobil trebuie să le respecte față de limitele laterale. Se menționează ca s-a obținut avizul favorabil al Statului Major General;
- se va respecta și asigura suprafața minimă de spațiu verde impusă conform HCJC nr. 152/2013, de minim 30% din suprafața terenului în cazul locuințelor colective;
- prin PUZ propus se reglementează măsuri de îmbunătățire a traficului în zonă și asigurarea locurilor de parcare, necesare locuitorilor din zonă, în scopul fluidizării circulației și a reglementării zonelor publice pietonale. Se va asigura numărul minim de locuri de parcare aferente noului imobil, în interiorul parcelei conform reglementărilor legale în vigoare;
- se menționează că se vor respecta normele sanitare în vigoare, inclusiv însoțirea minimă a clădirilor învecinate, pentru care s-a realizat studiul de însoțire și s-a obținut avizul Direcției de Sănătate Publică;
- construirea noului imobil conform noilor reglementări ale PUZ nu va afecta stabilitatea sau rezistența clădirilor învecinate;
- privitor la sesizarea nr. 169739/05.11.2020 formulată de urbanist Mihaela Pușnava se precizează că documentația prezentului PUZ va fi corelată și completată conform documentației PUD pentru terenul având număr cadastral IE 202487, Intr. Maior șofran nr. 6, elaborată de urb. Mihaela Pușnava, pentru care s-a obținut avizul de principiu al CTUAT și Raportul informării și consultării publicului nr. 155552/13.10.2020.

**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**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL AUTORIZARE  
Nr. 176774 din 18.11.2020



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

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

Nu este cazul.

Director Executiv Adjunct,

Diana Doina Țenea

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