



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 27763 / 09.02.2024



RAPORT CONSULTARE PUBLICĂ

Proiect de hotărâre pentru suspendarea aplicării prevederilor HCL nr. 121/2013

privind aprobarea PUZ Stațiunea Mamaia – modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,72 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța,
inițiator Grupul consilierilor USR

Proiectul de hotărâre pentru suspendarea aplicării prevederilor HCL nr. 121/2013 privind aprobarea PUZ Stațiunea Mamaia – modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,72 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța, inițiator Grupul consilierilor USR a fost postat și a putut fi consultat pe site-ul oficial la adresa www.primaria-constanta.ro, la secțiunea "De interes public - Transparență decizională pe Legea 52/2003", începând cu data de 08.01.2024.

În temeiul prevederilor art. 7, alin. (4) al Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, până la data de 08.02.2024, s-au putut trimite propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, privind proiectul de hotărâre supus dezbaterii publice.

Documentele postate, care au putut fi consultate au fost următoarele:

- Proiectul de hotărâre
- Referatul de aprobare
- Raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu
- Raportul Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății.

În perioada mai sus menționată au fost înregistrate următoarele observații / recomandări :



Petent	Nr. înregistrare	Observații/ propuneri / sugestii / recomandări	Observații DGUP
Grupul consilierilor municipali USR	6005/11.01.2024	Se solicită organizarea de către UAT a unei ședințe de dezbatere publică.	Potrivit prevederilor art. 7 alin. (9) al Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, dezbaterile publice se organizează dacă acest lucru a fost cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate publică.
Asociația Verde Urban	15015/23.01.2024	Se solicită organizarea de către UAT a unei ședințe de dezbatere publică.	S-a organizat ședință de dezbatere publică în data de 07.02.2024, începând cu ora 14, în sala Remus Opreanu, bd. Tomis nr. 51
Partidul Verde Constanța	25257/06.02.2024	Susține aprobarea PHCL nr. 433/2023 privind suspendarea aplicabilității PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013	Prin semnarea contractului de prestări servicii nr. 15927/26.01.2023 privind serviciul de proiectare pentru "Actualizare PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013" s-a demarat procedura de stabilire a direcțiilor dezvoltării spațiale a teritoriului studiat, în acord cu potențialul economic, social, cultural și cu aspirațiile locuitorilor.

La dezbaterile publice organizate în data de 07.02.2024 au participat:

- Reprezentanți din partea Grupul consilierilor municipali USR – în calitate de inițiator al PHCL nr. 433/2023:

- dna. urb. Cristiana Popescu
- dl. Florin Cocargeanu

- Persoane din partea publicului interesat - 19 (număr conform tabelului anexat la procesul verbal al ședinței înregistrat sub nr. 25992/07.02.2024);

- Reprezentant al Primăriei Municipiului Constanța – în calitate de organizator: Cristina Stamat, inspector în cadrul Biroului planificare urbană – Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Dna. urb. Cristiana Popescu a prezentat Proiectul de hotărâre nr. 433/2023 inițiat de Grupul consilierilor USR pentru suspendarea aplicării prevederilor HCL nr. 121/2013 privind aprobarea Planului urbanistic zonal Stațiunea Mamaia – modificare HCL nr. 121/2013, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 27763 / 09.02.2024



Potrivit anunțului nr. 16934/26.01.2024, postat pe site-ul oficial al primăriei în data de 29.01.2024, înscrierea la cuvânt a participanților se putea face prin email, la adresa primarie@primaria-constanta.ro, până la data de 06.02.2024, ora 24:00, cu mențiunea: "Înscriere la cuvânt – dezbatere publică PHCL nr. 433/2023 pentru suspendarea PUZ Mamaia".

Până la data limită menționată în anunț nu s-a primit nici o solicitare de înscriere la cuvânt.

Dna. urb. Cristiana Popescu – consilier local USR a arătat următoarele:

- nu este primul demers inițiat de USR, grupul consilierilor USR din consiliul local susținând în 2021 demersul similar inițiat de PNL prin dl. primar Vergil Chițac
- scopul acestui PHCL este salvarea Stațiunii Mamaia și este urmare a discuțiilor avute cu specialiști din urbanism și avocați, fiind considerat singura soluție în atingerea obiectivului de a readuce pe linia corectă dezvoltarea stațiunii, așa cum a fost ea proiectată în 1905
- altă variantă de acțiune ar fi resemnarea, dar nu este una acceptabilă pentru USR, neputând fi ignorată starea de fapt în care stațiunea s-a transformat într-un cartier de locuit al Constanței în care locatarii nu dispun de dotările necesare, iar turiștii sunt din ce în ce mai puțini, rezultatul fiind scăderea nivelului stațiunii sub cel al localităților din sud: Costinești, Eforie, etc.
- se dorește stabilirea unei viziuni pentru dezvoltarea stațiunii, iar situația creată de lipsa acesteia nu se rezolvă doar prin inițierea demersurilor de actualizare a PUZului contestat, ci și prin instaurarea unei pauze de 18 luni de emiterie a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, în care se poate definitiva actualizarea PUZ și se pot obține avizele necesare
- concluziile studiilor de fundamentare care vor fi analizate în ședința CT.ATU din 08.02.2024 susțin faptul că actualele reglementări nu sunt potrivite pentru dezvoltarea stațiunii din punct de vedere al traficului, al dinamicii socio-economice, ori al conservării și punerii în valoare a clădirilor de patrimoniu, a celor valoroase ca arhitectură sau a monumentelor de for public
- continuarea emiterii certificatelor de urbanism în perioada de actualizare a documentației de urbanism nu conduce la remedierea problemelor existente: presiunea imobiliară, proliferarea construcțiilor cu locuințe colective, dar și a construcțiilor de mici dimensiuni (chioșcuri, gogoșerii), diminuarea suprafețelor de spații verzi amenajate, locuri de parcare insuficiente, monumente neîngrijite ori mutate, permiterea demolării clădirilor valoroase neclasate ca monumente istorice, traseele pietonale discontinue, alei interioare înguste, obturarea perspectivei către mare și către lac, numărul mic de evenimente culturale organizate, oferta turistică se limitează la plajă, masă și cazare, etc.
- prin acest demers se dorește reinstaurarea unui turism competitiv în stațiune, care să ofere turiștilor atât condiții decente de cazare, cât și activități de vacanță care să ducă Stațiunea Mamaia în topul preferințelor, comparabilă cu stațiuni turistice litorale din Bulgaria, Grecia, etc.



Au urmat o serie de întrebări, susțineri, ori recomandări formulate de:

- dl. Soldatu Nicolae – și-a formulat susținerea pentru majorarea suprafețelor de spații verzi din stațiune.
- dl. Belu Sorin – Partidul Verde a întrebat care este previziunea de vot în consiliul local al PHCL prezentat, având în vedere și demersul inițiat de PNL în 2021 și și-a arătat nemulțumirea că dezbaterile a fost organizată în timpul orelor de program
- dl. arh. Radu Cornescu – membru CT.ATU a subliniat faptul că primăria nu dispune de săli de dezbateri, astfel că ședința nu putea fi organizată în alt loc sau alt interval orar.
- dl. arh. Ionică Bucur – membru CT.ATU a prezentat câteva date despre Stațiunea Mamaia: dacă în 1991 stațiunea era considerată de specialiștii în planificare urbană un model, o dată cu aprobarea și aplicarea prevederilor PUZ contestat mamaia nu mai este competitivă față de stațiunile din sudul litoralului, una dintre cauze fiind și conflictele de utilizare a terenului izvorâte din regimul de înălțime prea mare permis și de mixitatea funcțiunilor admise pe toate suprafața stațiunii.
- dl. Stelian Ion – USR a punctat cauzele situației în care a ajuns Stațiunea Mamaia: lipsa de viziune, dezvoltarea haotică, lipsa utilităților și dotărilor, locurile de parcare insuficiente și greu accesibile; propunerea de suspendare a aplicării prevederilor HCL nr. 121/2013 nu se dorește o staopare a investițiilor în stațiune, ci oferirea unui cadru de reglementare în care investitorii pot beneficia de dezvoltare coerentă, în baza unor planuri de afaceri predictibile.
- dna urb. Cristiana Popescu – consilier local USR a subliniat ideea că prin PHCL nu se contestă dreptul de proprietate al nimănu, iar prin organizarea dezbaterii publice s-a urmărit oferirea posibilității publicului să acționeze ca o comunitate.
- dl. Belu Sorin – Partidul Verde a întrebat care este situația cu recuperarea terenurilor retrocedate de Mazăre.
- dl. Stelian Ion – USR consideră următoarele:
 - nu există cetățean care să vrea să distrugă Mamaia;
 - problema retrocedărilor s-a amplificat prin viziunea dezorganizată, irațională a administrației locale de srijinire a investitorilor;
 - rolul administrației publice locale de a stabili direcția de dezvoltare a fost uitat în ultimii ani;
 - linia strategică trebuie stabilită cu specialiști, urbaniști, proprietari, societate civilă;
 - s-a ridicat mâna de pe Constanța și Stațiunea Mamaia;
 - oricine ar fi primar trebuie să încurajeze dialogul și organizarea de dezbateri de acest fel;
 - primăria trebuie să solicite opinii investitorilor, ONGurilor de mediu;
 - specialiștii sunt deschiși dialogului și aduc argumente valide pentru stabilirea direcțiilor de dezvoltare;
 - USR va mai organiza astfel de dezbateri și va participa la dezbateri, indiferent de organizator, ca să punem punct debandadei!
- dl. Munteanu Nicolae a venit la dezbateri ca să verifice starea societății civile, dar din păcate prin acțiunile de acest fel , în continuare, nu se pune punctul pe i; dezbaterile publice rămân fără urmă, iar CT.ATU nu a luat atitudine în condițiile în care din



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 27763 / 09.02.2024



- componența ei făceau parte arhitectii care elaborau documentațiile de urbanism analizate; PUZ-ul trebuia actualizat de mult, în condițiile Legii 597;
- dl. arh. Radu Cornescu – membru CT.ATU a arătat faptul că membrii CT.ATU nu sunt remunerați, iar monopolul îl aveau arhitectii de casă, care erau agreeți de primărie;
- dna urb. Cristiana Popescu – consilier local USR a concluzionat că actuala administrație publică este închisă, fără dialog, iar societatea civilă nu are cultura dezbaterilor publice;
- dl. arh. Ionică Bucur – membru CT.ATU a afirmat faptul că potrivit regulamentului de organizare membrii CT.ATU emit puncte de vedere, decizia finală fiind la dispoziția Arhitectului șef, conform legii; realitatea este că la primărie sunt puțini specialiști, iar comisia este aglomerată cu PUZuri derogatorii deoarece legislația este neclară și permisivă.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Ștămat