



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 16649/27.01.2021



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "delimitat de Strada Industrială, aleile de acces perpendiculare pe aceasta și limitele cadastrale IE 212348 și IE 203732".

INIȚIATORI: SC DSD NOI GRUP SRL

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

Etapă pregătitoare

În data de 18.01.2019 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "delimitat de Strada Industrială, aleile de acces perpendiculare pe aceasta și limitele cadastrale IE 212348 și IE 203732", depunând anunțul de intenție și planul cu adresele stradale în vederea notificării proprietarilor din zona de studiu.

Beneficiarul a depus și anunțul de intenție nr. 11570/18.01.2019, 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 (18.01.2019-23.01.2019) conform adresei nr. 11573/18.01.2019.

Etapă de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 164548/27.10.2020, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 164551/27.10.2020, pentru o perioadă de 25 zile (27.10.2020-21.11.2020), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZARE
Nr. 16649/27.01.2021



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 20 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;

În baza planului de situație cu numere poștale pus la dispoziție de inițiator, Direcția Urbanism a solicitat prin adresa nr. 155709/13.10.2020 Serviciului Public de Impozite și Taxe, datele de identificare ale proprietarilor din zona de studiu. Aceste date au fost transmise prin adresa SPIT nr. R-T78192/16.10.2020.

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 a fost primită o sesizare de la persoanele interesate, care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresa nr. 177996/20.11.2020 formulată de SC ROMTEXTIL SA, SC INTERCOM TOPAZ SRL, SC FANTASY MOD SRL, SC FORUM INDUSTRY SRL, SC GEAM CRISTAL KING SRL, SC HOMELIFE MARKETING SRL, Dan Pufleanu, prin avocat Liviu Stan, prin care se contestă propunerile PUZ și se solicită refacerea documentației PUZ cu respectarea indicatorilor prevăzuți prin PUG Constanța precum și a dreptului de proprietate privată și a legislației în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului. Principalele aspecte contestate de proprietarii din zona de studiu sunt:

- stabilirea unor indicatori urbanistici inferiori celor din PUG Constanța, regimul de înălțime fiind limitat prin propunerile PUZ la 16 metri, față de 20 metri așa cum este prevăzut în PUG Constanța, urmând a fi afectate capacitățile de depozitare ale agenților economici din zonă și ulterior posibilitatea acestora de modernizare și consolidare a clădirilor proprii;
- modificarea încadrării drumului de acces amenajat și întreținut exclusiv de proprietarii imobilelor din zonă, din categoria drumurilor de utilitate privată în categoria de drum privat de utilitate publică de categoria a IV-a, este considerată netemeinică din punct de vedere urbanistic și nefundamentată legal;
- drumul menționat este proiectat cu posibilitatea îngrădirii accesului public, prin instalarea de bariere la extremitățile sale, în scopul protejării bunurilor depozitate în spațiile agenților economici din zonă. La capătul drumului dinspre Bd. A Vlaicu există o poartă de acces ce limitează circulația vehiculelor supraînălțate;
- structura solului pe care este amplasat drumul respectiv nu permite trafic intens de natura unui drum public deoarece în subsolul zonei analizate de PUZ se află conducte de mari dimensiuni, aparținând fostelor sisteme de canalizare, aflate într-o puternică stare de degradare;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZARE
Nr. 16649/27.01.2021



- clădirile din zona analizată de PUZ nu sunt proiectate pentru a rezista unui trafic rutier intens, structura de rezistență a acestora nefiind proiectată pentru a suporta vibrațiile traficului.

Sesizarea primită în perioada consultării publicului este anexată 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-mailul înregistrat sub nr. 179151/23.11.2020 a fost înaintată către BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MĂRCULESCU ROXANA – urb. Roxana Mărculescu, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizarea primită spre a fi argumentată din punct de vedere tehnic.

Răspunsul elaboratorului BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MĂRCULESCU ROXANA – urb. Roxana Mărculescu, la aspectele tehnice invocate în sesizare, a fost înregistrat la Primăria Municipiului Constanța, sub nr. 13860/22.01.2021 și transmis petenților prin e-mail nr. R177996/27.01.2021. Răspunsul formulat este anexat în copie prezentului raport.

Prin răspunsul formulat elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- conform măsurărilor făcute la fața locului, niciuna dintre clădirile existente în zona de studiu nu depășește 16 metri, fără echipamente sau instalații poziționate, însă în urma solicitării petenților se revine la înălțimea de 20 metri pentru tot edificabilul, nu doar pentru echipamente și instalații, cu acordul Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului a Primăriei Constanța, în acest sens fiind redepuse planurile și regulamentul PUZ modificate;
- extinderea și regimul juridic al drumurilor s-au realizat în baza cerințelor Comisiei de Circulație a Primăriei Constanța, la momentul actual nexistând drumuri de acces la toate proprietățile dezmembrate ale fostei



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA
Nr. 16649/27.01.2021



platforme Integrata, amenajate și dimensionate conform legislației în vigoare. Astfel drumurile din zona studiată, proprietate privată a beneficiarilor, sunt evidențiate pe planul de regim juridic ca formă juridică în proprietatea beneficiarilor dar devin de utilitate publică cel puțin pe perioada de 3 ani, de valabilitate a PUZ-ului, după aprobarea acestuia.

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 PUZ, în răspunsul formulat la sesizarea primită, propunerile Planului Urbanistic Zonal se modifică după cum urmează:

- se menține regimul maxim de înălțime de 20 metri conform PUG Constanța pentru tot edificabilul, nu doar pentru echipamente și instalații așa cum era prevăzut în forma PUZ supusă consultării publicului.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu