



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "terenul delimitat de str. Vârful cu Dor la nord-vest, str. Margaretei la nord-est, alee incinta sere la sud-vest și limite cadastrale imobile la sud-est".**

**INIȚIATOR: SC MULTISERVICE CYCLOP VTM SRL**

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

### **Etapa pregătitoare**

În data de 11.11.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "terenul delimitat de str. Vârful cu Dor la nord-vest, str. Margaretei la nord-est, alee incintă sere la sud-vest și limite cadastrale imobile la sud-est", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 172743/11.11.2020, 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 (11.11.2020-16.11.2020), conform solicitării nr. 172745/11.11.2020.

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

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 64917/25.03.2022, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării din data de 26.03.2022 pentru o perioadă de 25 zile (25.03.2022-19.04.2022).

### **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 61 notificări către proprietarii din zona de studiu.

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

Conform datelor de identificare ale proprietarilor din zona de studiu, transmise de elaborator prin declarația înregistrată sub nr. 63481/23.03.2022.

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

La dezbateră publică au participat: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, reprezentant elaborator B.I.A. – arh. Camelia Rusu, 34 proprietari din zona de studiu – conform semnăturilor din proces-verbal nr. 77553/08.04.2022.

**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 sesizări, formulate de proprietarii din zona de studiu, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-82114/14.04.2022 formulată de Bâja Constanin, Petcu Antonela și Mocanu Ionela prin avocat Becuț Doina.	- Transmit dezacordul față de proiectul PUZ fiind vizate următoarele aspecte: - imobilul ce urmează a fi construit nu are deschiderea necesară și va afecta însoțirea și intimitatea curților învecinate; - nu există dovada întocmirii studiului de însoțire; - nu a fost solicitat acordul vecinilor.
-84038/18.04.2022 formulată de Alexandru Chiscoci.	Se transmit observații punctuale referitoare la prevederi din RLU aferent PUZ: - se solicită identificarea, dimensiunile și amplasarea, inclusiv în planșe, în mod distinct, a



	<p>loturilor care au generat PUZ, a construcțiilor propuse, a trotuarelor de acces;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- definirea și marcarea corspunzătoare în planșe a noii limite sudice a imobilelor propuse prin PUZ;</li><li>- precizarea modalității concrete de realizare a rețagerii față de aliniament (cu 5 metri) a clădirilor la str. Margaretei;</li><li>- necesitatea nominalizării loturilor vizate, dimensiunile acceptate, detalierea operațiunilor aferente schimburilor de teren și a operațiunilor notariale de vânzare/concesionare, nominalizarea și descrierea limitărilor și interdicțiilor pentru fiecare lot;</li><li>- identificarea distinctă prin descriere detaliată (inclusiv în planșe), a aleii carosabile create pentru valorificarea terenului aparținând Primăriei Constanța.</li></ul>
<p>-84251/18.04.2022 formulată de SC EXPO MIN CONSTRUCT SRL -84263/18.04.2022 formulată de Oprică Nicolae prin av. Andrei Sozanski.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- se solicită compensarea suprafeței afectate de lucrările de extindere a străzii prin atribuirea în compensare, în echivalent a unei suprafețe egale din loturile învecinate și/sau despăgubirea în bani, conform grilei notarilor publici, luându-se în calcul categoria de folosință actuală a terenului (curți construcții) și destinația urbanistică actuală;</li><li>- se precizează că toate cheltuielile legate de aceste operațiuni vor cădea în sarcina beneficiarului PUZ sau al Primăriei Municipiului Constanța;</li><li>- se solicită ca operațiunile de atribuire/compensare și/ sau plată să fie prelabile emiterii oricărui acord din partea societății petente.</li></ul>
<p>-84565/18.04.2022 formulată de Predoi Andrei Cristian pentru Predoi Ion</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- se transmite dezacordul față de proiectul PUZ deoarece petenții doresc să concesioneze</li></ul>



-84615/19.04.2022 formulată de Predoi Andrei Cristian pentru Popa Ecaterina.	terenul adiacent, la sud de domiciliul acestora.
85197/18.04.2022 formulată de Rusu Luminița.	- se solicită comunicarea modalității de intrare în legalitate privind terenul folosit de petenți, în plus față de suprafața de teren deținută în acte.
86298/19.04.2022 formulată de Lupulescu George.	Se comunică dezacordul față de propunerile PUZ: - se dorește concesiunea, închirierea sau cumpărarea terenurilor folosite de petenți situate în str. Margaretei nr. 15-39, 41-55, 59-105; - construcția unei șosele va crea disconfort și poluare fonică în zonă; - în vederea asigurării spațiului verde, se propune ca inițiatorul PUZ să cedeze unul sau două loturi din terenul său.
86382/19.04.2022 formulată de Ancuța Ardeli.	Se transmit următoarele obiecțiuni privind propunerile PUZ: - clădirea și terenul proprietatea petenților, destinate desfășurării activității economice a acestora (curte acces TIR, spațiu stocare containere, spațiu manipulare utilaje, parcare) sunt propuse prin PUZ a fi folosite ca drum de acces, ceea ce va face imposibilă desfășurarea activității societății; - petenții acceptă o variantă care ar afecta o suprafață mai mică din curte, pentru a nu bloca accesul TIR-urilor.

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului rapor

**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-mail înregistrat sub nr. 84104/18.04.2022, 84138/18.04.2022, 85136/18.04.2022, 86703/20.04.2022, au fost înaintate către B.I.A. – arh. Camelia Rusu, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului B.I.A. – arh. Camelia Rusu, la aspectele tehnice invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R82114/29.04.2022, R84038/02.05.2022, R84251/29.04.2022, R84263/29.04.2022, R84565/29.04.2022, R84615/29.04.2022, R85197/29.04.2022, R86298/29.04.2022, R86382/02.05.2022.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- propunerile PUZ vizează valorificarea terenului aparținând municipiului Constanța fără a afecta dreptul real de proprietate, sau oricare alt drept stabilit în baza unor înscrisuri legale, al deținătorilor imobilelor de pe str. Margaretei;
- se precizează că tipul operațiunilor cu terenuri, ce rezultă în scopul aplicării prevederilor PUZ, respectiv vânzare, concesiune, închiriere pentru suprafețele rezultate în plus față de cele deținute în acte – se stabilesc la nivelul UAT Constanța, ulterior aprobării PUZ;
- planșa de reglementări urbanistice cuprinde profile stradale caracteristice pentru străzile propuse, cu dimensiuni pentru tortuare, spații plantate, carosabil precum și traseul și localizarea acestora, raportată la limitele proprietăților existente în zona studiată;
- documentația PUZ cuprinde studiu de însorire întocmit pentru propunerea de construire de pe loturile care au generat PUZ;
- retragerea clădirilor de la aliniament nu presupune modificarea limitei terenurilor la str. Margaretei, astfel încât nu sunt necesare despăgubiri;
- construcțiile existente sunt evidențiate în planșa de reglementări urbanistice cu indicația "suprafețe construite se mențin", retragerile urmând a se aplica construcțiilor noi;
- pentru imobilele cu acces din str. Margaretei nr. 15 - 39, limita zonei de reglementare L1 se va menține pe limita actuală a terenului deținut de SC Deli Austral SRL;
- referitor la aleea propusă ca legătura între str. Margaretei și strada proiectată în incinta Sere, a fost modificat traseul acesteia pentru a nu mai trece prin terenul petentului (sesizarea nr. 86382/19.04.2022), urmărind limita proprietății. Terenul necesar realizării aleii aparține municipiului Constanța;



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 92516/02.05.2022



- referitor la sesizările nr. 84263/18.04.2022 și 84251/18.04.2022 se precizează că pentru suprafețele ce vor trece în domeniul public (cca. 8 mp/lot) în scopul realizării profilului stradal și implicit al asigurării unui acces la terenurile petenților, administrația publică va stabili căile legale de trecere în domeniul public și formele de compensare;
- parcelele care au generat PUZ, loturile 12, 13, 14, 15, 16, 17 și 19/1 fac parte dintr-o parcelare a Primăriei Constanta și dețin acces din aleea incinta Sere;
- toate parcele incluse în zona de studiu respectă prevederile legale în vigoare privind suprafața minimă de spații verzi amenajate în limitele proprietății.

**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.

**Director executiv Direcția patrimoniu,**

Adrian Răzvan Calotă

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