



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 179892/22.10.2018



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV:** Planului Urbanistic de Detaliu - "construire imobil P+4E - locuințe colective, str. Berlin, nr. 13".

**INIȚIATORI:** SC MAGENTA CONSTRUCT SRL

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

În data de 18.09.2018 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu "construire imobil P+4E - locuințe colective, str. Berlin, nr. 13".

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 156418/18.09.2018, declarația de vecinătăți nr. 156423/18.09.2018 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de consultare a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (19.09.2018-04.10.2018) conform adresei nr. 156897/19.09.2018.

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

Conform anunțul de consultare cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii și Planificare Urbană.

**b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;**



Prin adrese au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu privire la elaborarea PUD, fiind transmise un număr de 2 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 transmisă de elaborator, înregistrată cu nr. 156423/18.09.2018.

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

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise sesizări înregistrate sub nr. 167537/04.10.2018, 167539/04.10.2018, 167359/03.10.2018, 167542/04.10.2018, 167350/03.10.2018, 167352/03.10.2018, 167450/04.10.2018, 167507/04.10.2018, 167868/04.10.2018, 167962/04.10.2018, care vizează reglementările propuse.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:**

Prin e-mailuri înregistrate sub nr. 167613/04.10.2018, 167617/04.10.2018, 167620/04.10.2018, 181389/24.10.2018, 171178/09.10.2018, 171181/09.10.2018, 171185/09.10.2018, 171187/09.10.2018, 171190/09.10.2018, 171196/09.10.2018 au fost înaintate către elaboratorul Biroul Individual de Arhitectură – arhitect Roxana Mărculescu, sesizările exprimate spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Elaboratorul Biroul Individual de Arhitectură – arhitect Roxana Mărculescu a răspuns argumentat la aspectele tehnice invocate în sesizări și le-a transmis prin e-mailul înregistrat sub nr. 179897/22.10.2018, la Primăria Constanța.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate către solicitanți prin adresele nr. 167613/04.10.2018, 181343/24.10.2018, 181356/24.10.2018, 181389/24.10.2018, 181402/24.10.2018, 181414/24.10.2018, 181428/24.10.2018, 181440/24.10.2018, 181450/24.10.2018, 181468/24.10.2018.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 179892/22.10.2018



**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Nu este cazul.

**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**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef,  
urb. Mihai Radu Vânturache

Subject **Tomis plus/Tomis vila**  
 From [REDACTED]  
 To <primarie@primaria-constant.ro>  
 Date 2018-10-03 17:12



DU  
 4.10.2018  
 [Signature]  
 roundcube 

Buna ziua,

Draga domnule,

Prin prezentul email vreau sa depun plangere referitor la constructia unui nou imobil in cartierul Tomis plus, Tomis Vila.

Motivez dezacordul prin micșorarea drastica a gradului de insorire, modificarea aspectului arhitectonic al cartierului, incalcarea promisiunii dezvoltatorului( Magenta Construct) facuta la achizitia apartamentului privitor la regimul de inaltime al imobilelor construite( ceea ce ar putea constitui, pe viitor, un proces de solicitare al anularii autorizatiei de constructie, vanzare cu omisiune, inselaciune, etc), problema cu utilitatile, dezvoltatorul nerezolvand pana in prezent racordarea actualilor proprietari la ENEL si RAJA.

Cu stima,

[REDACTED]

Catre  
Primaria Constanta  
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 167352/03.10.2018

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491,in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana,raspundem mai jos sesizarii 167352/03.10.20188,referitoare la PUD-construire imobil P+4E-locuire colectiva,situat pe STR.BERLIN,NR.13,Constanta.

Imobilul propus S+P+4E - locuinte colective,avand o inaltime maxima de 16m,conform studiului de insorire realizat, ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta impreuna cu restul dosarului, nu afecteaza insorirea de 1 si 1/2 ora/zi a ferestrelor camerelor de locuit(dormitoare,livinguri) ale apartamentelor folosite pentru locuire din imobilele invecinate la solstitiu de iarna 21/22 decembrie,conform OMS 119/2014.Distanta cea mai mica dintre peretele calcan al constructiei propuse si peretele lateral al imobilului direct invecinat P+2E este de 2,82m,in conditiile in care pe lungimea zonei in care este propusa aceasta distanta se afla doar ferestre ale bucatariilor si bailor cladirii existente, ce nu fac obiectul insoririi de 1 si 1/2 ora/zi conform OMS 119/2014.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot edifica pe zona de reglementare UTR7, in care se afla si terenul studiat,este P+4E-16M.PUD-ul initiat de catre beneficiari se realizeaza doar pentru modificarea retragerilor laterale intre constructii,nu pentru modificarea regimului de inaltime prevazut prin legislatie.

Imobilul propus va respecta intocmai stilul arhitectural al intregii zone edificate de catre dezvoltatorul imobiliar SC MAGENTA CONSTRUCT SRL,conform perspectivelor propuse anexate la dosarul ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta in timpul programului de lucru cu publicul.

Conform HCLM 113/2017, pentru 9 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp,sunt necesare minim 11 locuri de parcare,dar s-au amenajat 14 locuri de parcare.

Deoarece imobilul direct invecinat P+2E de pe str.Berlin nr.15 a fost receptionat si vandut anterior achizitionarii de catre beneficiar a terenului de pe str.Berlin nr.13,este imposibil ca terenul studiat prin acest PUD sa fi fost prins intr-un plan de dezvoltare a zonei construite de catre SC MAGENTA CONSTRUCT SRL.

Cu respect,  
Urbanist Maculescu Roxana



SSPM  
*[Handwritten signature]*

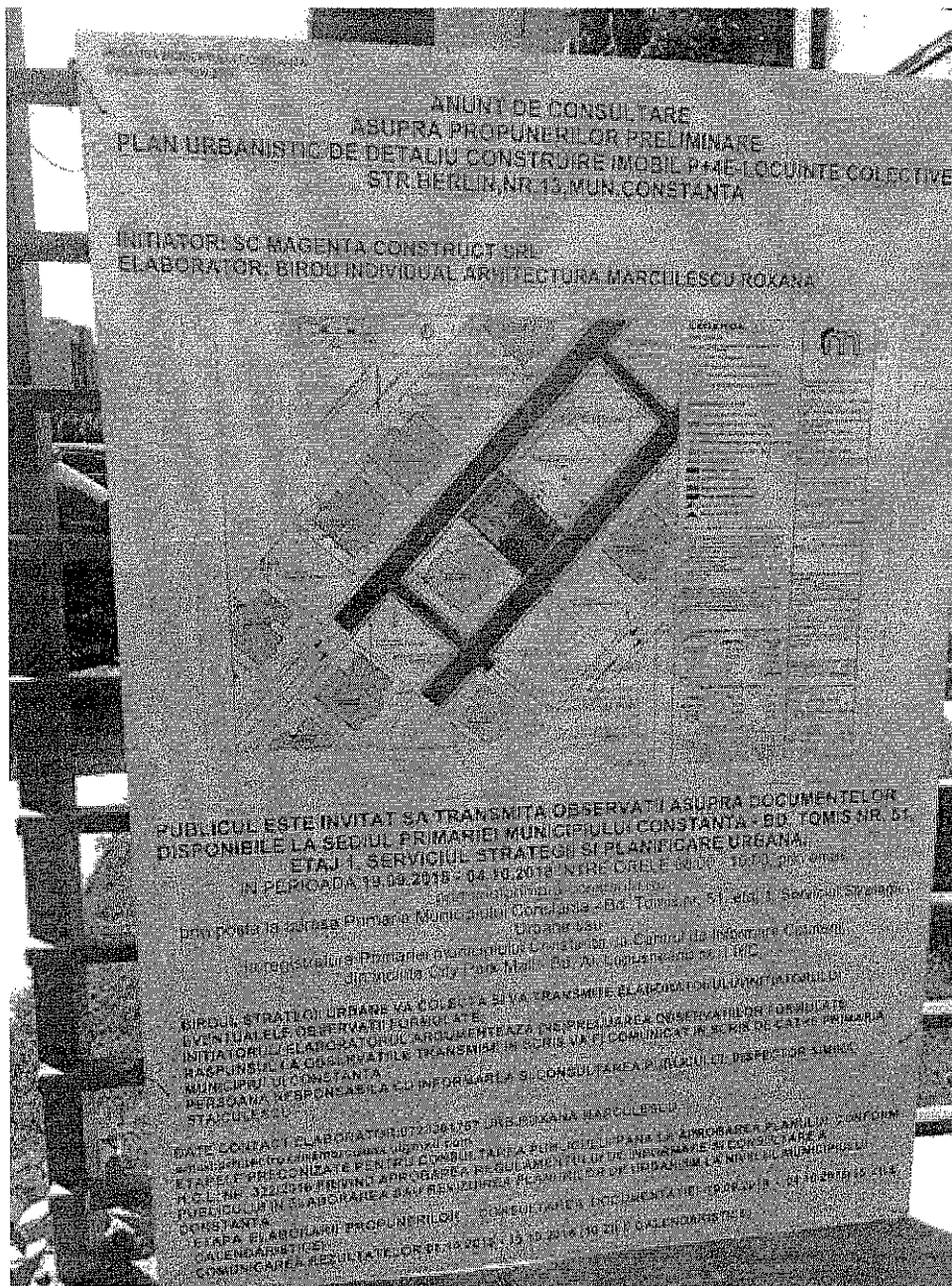
DU  
4.10.2018  
*[Handwritten signature]*

**Subject:** Dezacord  
**From:** [Redacted]  
**Date:** 04.10.2018 09:07  
**To:** primarie@primaria-constanta.ro



Buna ziua,  
Ma numesc [Redacted] si sunt proprietar al apartamentului nr 8. din strada Berlin nr 15 , blocul 8 Constanta. Va trimit acest mail prin a mi exprima dezacordul constructiei

--image1.png



deoarece micșorează drastic gradul de însorire, modifică aspectul arhitectonic al cartierului, încalca promisiunile dezvoltatorului (Magenta Construct) făcută la achiziția apartamentului privitor la regimul de înălțime al imobilelor construite (ceea ce ar putea constitui, pe viitor, un proces de solicitare al anularii autorizației de construcție, vânzare cu omisiune, înșelăciune, etc), problema cu utilitățile, dezvoltatorul nerezolvând până în prezent racordarea actualilor proprietari la ENEL și RAJA.

Cu stima [REDACTED]

Trimis de pe iPhone-ul meu

— Attachments: —

---

image1.png

445 KB

Catre  
Primaria Constanta  
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 167450/04.10.2018

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491,in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana,raspundem mai jos sesizarii 167450/04.10.20188,referitoare la PUD-construire imobil P+4E-locuire colectiva,situat pe STR.BERLIN,NR.13,Constanta.

Imobilul propus S+P+4E - locuinte colective,avand o inaltime maxima de 16m,conform studiului de insorire realizat, ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta impreuna cu restul dosarului, nu afecteaza insorirea de 1 si 1/2 ora/zi a ferestrelor camerelor de locuit(dormitoare,livinguri) ale apartamentelor folosite pentru locuire din imobilele invecinate la solstitiu de iarna 21/22 decembrie,conform OMS 119/2014.Distanta cea mai mica dintre peretele calcan al constructiei propuse si peretele lateral al imobilului direct invecinat P+2E este de 2,82m,in conditiile in care pe lungimea zonei in care este propusa aceasta distanta se afla doar ferestre ale bucatariilor si bailor cladirii existente, ce nu fac obiectul insoririi de 1 si 1/2 ora/zi conform OMS 119/2014.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot edifica pe zona de reglementare UTR7, in care se afla si terenul studiat,este P+4E-16M.PUD-ul initiat de catre beneficiari se realizeaza doar pentru modificarea retragerilor laterale intre constructii,nu pentru modificarea regimului de inaltime prevazut prin legislatie.

Imobilul propus va respecta intocmai stilul arhitectural al intregii zone edificate de catre dezvoltatorul imobiliar SC MAGENTA CONSTRUCT SRL,conform perspectivelor propuse anexate la dosarul ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta in timpul programului de lucru cu publicul.

Conform HCLM 113/2017, pentru 9 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp,sunt necesare minim 11 locuri de parcare,dar s-au amenajat 14 locuri de parcare.

Deoarece imobilul direct invecinat P+2E de pe str.Berlin nr.15 a fost receptionat si vandut anterior achizitionarii de catre beneficiar a terenului de pe str.Berlin nr.13,este imposibil ca terenul studiat prin acest PUD sa fi fost prins intr-un plan de dezvoltare a zonei construite de catre SC MAGENTA CONSTRUCT SRL.

Cu respect,  
Urbanist Maculescu Roxana





d:

DU  
4.10.2018

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Subject:** Fwd:

**From:** [Redacted]

**Date:** 04.10.2018 10:04

**To:** primarie@primaria-constanta.ro

Trimis de pe iPhone-ul meu

Început mesaj redirecționat:

**De la:** [Redacted]

**Data:** 4 octombrie 2018, 09:57:25 EEST

**Către:** [Redacted]

CATEDRĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISMULUI  
SECTORIA STRĂZI ȘI PLANIFICARE URBANĂ

Prin actul nr. 1075/2018 din 20.10.2018, prin care s-a emis Decizia nr. 1075/2018, am fost informat că pe teritoriul adresat în Conținutul Actului nr. 1075/2018 de încheiere a actului de autorizare a construcției și a proiectului de urbanism s-a emis Decizia nr. 1075/2018 de încheiere a actului de autorizare a construcției și a proiectului de urbanism.

În conținutul actului nr. 1075/2018 s-a emis Decizia nr. 1075/2018 de încheiere a actului de autorizare a construcției și a proiectului de urbanism.

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

Trimis de pe iPhone-ul meu

Catre  
Primaria Constanta  
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 167507/04.10.2018

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491,in calitate de proiectat de specialitate,  
prin urbanist Marculescu Roxana,raspundem mai jos sesizarii 167507/04.10.20188,referitoare la PUD-  
construire imobil P+4E-locuire colectiva,situat pe STR.BERLIN,NR.13,Constanta.

Imobilul propus S+P+4E - locuinte colective,avand o inaltime maxima de 16m,se incadreaza din punct de  
vedere al inaltimii in HCLM 258/2017.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot  
edifica pe zona de reglementare UTR7, in care se afla si terenul studiat,este P+4E-16M.

Deoarece fatada imobilului propus la 1,5m de limita proprietatii dvs. este o fatada tip calcan tratat  
arhitectural,fara ferestre cu vedere directa pe proprietatea dvs.,ce respecta Codul Civil,aceasta nu va va  
afecta in nici un fel o viitoare constructie propusa pe terenul dvs.

Cu respect,  
Urbanist Maculescu Roxana



**Subject:** Fwd: Dezacord

**From:** Primăria Municipiului Constanța <primarie@primaria-constanta.ro>

**Date:** 10/4/2018 9:33 AM

**To:** strategiiurbane@primaria-constanta.ro, Simina Staiculescu <simina.staiculescu@primaria-constanta.ro>, Mihai Vanturache <mihai.vanturache@primaria-constanta.ro>, Monica Mistirian <monica.mistirian@primaria-constanta.ro>

----- Mesaj original -----

**Subject:**Dezacord

**Data:**2018-10-04 09:07

**Expeditor:** [REDACTED]

**Destinatar:**primarie@primaria-constanta.ro

Buna ziua,

Ma numesc [REDACTED] si sunt proprietar al apartamentului nr 8. din strada Berlin nr 15 , blocul 8 Constanta. Va trimit acest mail prin a mi exprima dezacordul constructiei

deoarece micsoreaza dhastic gradul de insorire, modifica aspectul arhitectonic al cartierului, incalca promisiunile dezvoltatorului (Magenta Construct) facuta la achizitia apartamentului privitor la regimul de inaltime al imobilelor construite( ceea ce ar putea constitui, pe viitor, un proces de solicitare al anularii autorizatiei de constructie, vanzare cu omisiune, inselaciune, etc), priblema cu utilitatile, dezvoltatorul nerezolvand pana in prezent racordarea actualilor proprietari la ENEL si RAJa.

Cu stima [REDACTED]

Trimis de pe iPhone-ul meu

--

Primăria Municipiului Constanța  
bulevardul Tomis, nr. 51  
tel. 0241-488.100  
fax. 0241-488.189

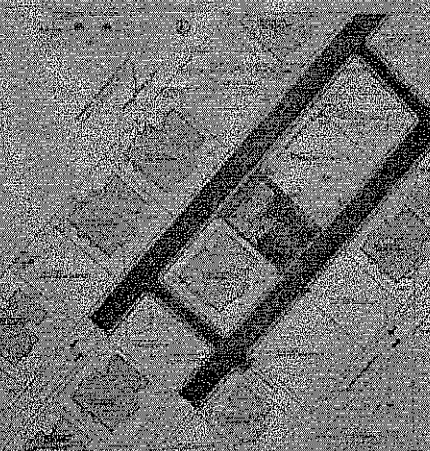
Prezentul e-mail (inclusiv orice atasament) este confidential si se adreseaza exclusiv persoanei mentionate ca destinatar si/sau altor persoane autorizate sa-l primeasca. Daca nu sunteti destinatarul vizat, va aducem la cunostinta ca dezvaluirea, copierea, distribuirea sau initierea unor actiuni pe baza continutului acestui e-mail sunt strict interzise si atrag raspunderea juridica. Daca ati primit acest e-mail dintr-o eroare, va rugam sa ne anuntati imediat, ca raspuns la mesajul de fata si sa il stergeti apoi din sistemul dumneavoastra. Primaria municipiului Constanta nu este responsabila de alterarea informatica a mesajului de e-mail si nici de intarzierile din motive tehnice care ar surveni ulterior in primirea acestuia. Va multumim anticipat pentru intelegere!

This email (including any attachment) is confidential and addresses exclusively the person mentioned as recipient and/or other authorized people to receive it. If you are not the intended recipient, we hereby notify you that disclosing, copying, distributing or initiating any action based on the content of this email are strictly prohibited and imply legal liability. If you received this email by mistake, please let us know immediately in response to this message and then delete it from your system. Constanta City Hall is not responsible for the electronic alteration of the email message nor for the delays because of technical reasons that would later occur in receiving it. Thank you in advance for your understanding!

image1.png

ANUNT DE CONSULTARE  
ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE  
PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+4E-LOCUINTE COLECTIVE  
STR.BERLIN NR.13, MUN.CONSTANTA

INITIATOR: SC MAGENTA CONSTRUCT SRL  
ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARGULESCU ROMANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATI ASUPRA DOCUMENTELOR  
DISPONIBILE LA SECIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51  
ETAJ 1, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA,  
IN PERIOADA 19.09.2018 - 04.10.2018 INTRE ORELE 09.00 - 16.00, DIMIUNEA  
sau la adresa de poasta Municipiului Constanta - Bd. Tomis nr. 51, Seciul Serviciu  
Urbanistic  
la adresa Biroului Municipal de Construcii in Centrul de Libertate Culturala  
din cartierul City Park Nisli, Bd. Al. I. Cuza Vodai nr. 114C.

BIRoul STRATEGII URBAANE VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORUL SI INITIATORUL  
EVENTUALELE OBSERVATI FORMULATE.  
INITIATORUL ELABORATORUL ARGUMENTEZA INEIPRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE  
MUNICIPIULUI CONSTANTA  
PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMONA  
STANULESCU

DATE CONTACT: ELABORATOR: 0733894571 URB. ROMANA MARGULESCU  
BIROU ARHITECTONIC ROMANA MARGULESCU  
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CUMPARAREA APLICATIILOR PANA LA APROBAREA PLANULUI DE CONFORM  
S.G.L. NR. 332/2016 PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A  
PUBLICULUI IN ELABORAREA SI TRANSMITAREA PLANULUI DE CONFORM LA NIVELUL MUNICIPIULUI  
CONSTANTA  
ETAPELA ELABORAREI PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIILOR 19.09.2018 - 04.10.2018  
VA DURATA PINE LA  
COMUNICAREA RAZULTATELOR 04.10.2018 - 15.10.2018 IN ZILE CALENDARISTICE

Attachments:

image1.png

445 KB

Catre  
Primaria Constanta  
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 167537/04.10.2018

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491,in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana,raspundem mai jos sesizarii 167537/04.10.20188,referitoare la PUD-construire imobil P+4E-locuire colectiva,situat pe STR.BERLIN,NR.13,Constanta.

Imobilul propus S+P+4E - locuinte colective,avand o inaltime maxima de 16m,conform studiului de insorire realizat, ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta impreuna cu restul dosarului, nu afecteaza insorirea de 1 si 1/2 ora/zi a ferestrelor camerelor de locuit(dormitoare,livinguri) ale apartamentelor folosite pentru locuire din imobilele invecinate la solstitiu de iarna 21/22 decembrie,conform OMS 119/2014.Distanta cea mai mica dintre peretele calcan al constructiei propuse si peretele lateral al imobilului direct invecinat P+2E este de 2,82m,in conditiile in care pe lungimea zonei in care este propusa aceasta distanta se afla doar ferestre ale bucatariilor si bailor cladirii existente, ce nu fac obiectul insoririi de 1 si 1/2 ora/zi conform OMS 119/2014.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot edifica pe zona de reglementare UTR7, in care se afla si terenul studiat,este P+4E-16M.PUD-ul initiat de catre beneficiari se realizeaza doar pentru modificarea retragerilor laterale intre constructii,nu pentru modificarea regimului de inaltime prevazut prin legislatie.

Imobilul propus va respecta intocmai stilul arhitectural al intregii zone edificate de catre dezvoltatorul imobiliar SC MAGENTA CONSTRUCT SRL,conform perspectivelor propuse anexate la dosarul ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta in timpul programului de lucru cu publicul.

Conform HCLM 113/2017, pentru 9 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp,sunt necesare minim 11 locuri de parcare,dar s-au amenajat 14 locuri de parcare.

Deoarece imobilul direct invecinat P+2E de pe str.Berlin nr.15 a fost receptionat si vandut anterior achizitionarii de catre beneficiar a terenului de pe str.Berlin nr.13,este imposibil ca terenul studiat prin acest PUD sa fi fost prins intr-un plan de dezvoltare a zonei construite de catre SC MAGENTA CONSTRUCT SRL.

Cu respect,  
Urbanist Maculescu Roxana



167539/07.10.2018

**Subject:** Fwd: Plan urbanistic Berlin 13  
**From:** Primăria Municipiului Constanța <primarie@primaria-constanta.ro>  
**Date:** 10/4/2018 9:35 AM  
**To:** Simina Staiculescu <simina.staiculescu@primaria-constanta.ro>, strategiiurbane@primaria-constanta.ro

----- Mesaj original -----

**Subject:** Plan urbanistic Berlin 13  
**Data:** 2018-10-03 21:59  
**Expeditor:** [REDACTED]  
**Destinatar:** "primarie@primaria-constanta.ro" <primarie@primaria-constanta.ro>

Buna ziua!

Numele meu este [REDACTED] si acum am vazut anuntul de consultare in vederea constructiei unui bloc langa blocul nostru. Avand in vedere ca este 03 oct 2018 din fericire inca sunt in termenul legal.

In primul rand afisul este pus cu spatele la intrarea in bloc astfel incat este greu de observat daca nu mergi pe terenul viran prin santier. In al doilea rand adresa de e-mail a Primariei, cea la care va trimit acum **dezacordul** meu privind constructia acestui bloc, este scrisa cu mai multe greseli astfel incat este posibil ca unele persoane sa nu va poata contacta, desi si-ar dori acest lucru.

**Nu sunt de acord cu constructia acestui bloc** din mai multe puncte de vedere:

- 1) Promisiunile dezvoltatorului cartierului Tomis Villa ( SC MAGENTA CONSTRUCT SRL) inaintea cumpararii apartamentului au fost facute pentru un regim de constructii de P+2 pentru intreg cartierul. Nu P+3, P+4, P+5 cum se construiesc acum. Acesta a fost unul dintre motivele principale ale deciziei noastre de a cumpara in cartierul Tomis Villa, un plan de dezvoltare uniform, aerisit si linistit, diferit de restul orasului;
- 2) Gradul de insorire al laturii blocului nostru ce se va afla in vecinatatea noului bloc va fi grav afectat, proprietarii de pe acea latura avand mereu umbra si umiditate in apartamente;
- 3) Nivelul crescut de poluare fonica produs de dublarea numarului de locatari in noul bloc reprezinta inca un motiv de a nu fi de acord cu constructia acestui bloc mai mult decat P+2 (P+2 adevarat, nu P+2+etaj 3 retras)
- 4) Scaderea nivelului de intimitate avand in vedere ca noul bloc (aproape lipit de blocul nostru) va fi cel putin dublu in inaltime.
- 5) Desi am cumparat in 2013 si mi s-au promis contracte directe cu furnizorii de utilitati RAJA si ENEL, au trecut mai mult de 5 ani si inca suntem legati de contractul cu Asociatia de Proprietari ce intermediaza cu Tomis Plus livrarea curentului electric si a apei curente.

Va rog sa imi trimiteti numarul de inregistrare al acestui document si sa imi comunicati raspunsurile punctual la motivele mele de ingrijorare. Va multumesc anticipat.

Cu stima,

---  
Primăria Municipiului Constanța  
bulevardul Tomis, nr. 51  
tel. 0241-488.100  
fax. 0241-488.189

Prezentul e-mail (inclusiv orice atasament) este confidential si se adreseaza exclusiv persoanei mentionate ca destinatar si/sau altor persoane autorizate sa-l primeasca. Daca nu sunteti destinatarul vizat, va aducem la cunostinta ca dezvaluirea, copierea, distribuirea sau initierea unor actiuni pe baza continutului acestui e-mail sunt strict interzise si atrag raspunderea juridica. Daca ati primit acest e-mail dintr-o eroare, va rugam sa ne anuntati imediat, ca raspuns la mesajul de fata si sa il stergeti apoi din sistemul dumneavoastra. Primaria municipiului Constanta nu este responsabila de alterarea informatica a mesajului de e-mail si nici de intarzierile din motive tehnice care ar surveni ulterior in primirea acestuia. Va multumim anticipat pentru intelegere!

This email (including any attachment) is confidential and addresses exclusively the person mentioned as recipient and/or other authorized people to receive it. If you are not the intended recipient, we hereby notify you that disclosing, copying, distributing or initiating any action based on the content of this email are strictly prohibited and imply legal liability. If you received this email by mistake, please let us know immediately in response to this message and then delete it from your system. Constanta City Hall is not responsible for the electronic alteration of the email message nor for the delays because of technical reasons that would later occur in receiving it. Thank you in advance for your understanding!



Catre  
Primaria Constanta  
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 167539/04.10.2018

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491,in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana,raspundem mai jos sesizarii 167539/04.10.20188,referitoare la PUD-construire imobil P+4E-locuire colectiva,situat pe STR.BERLIN,NR.13,Constanta.

Imobilul propus S+P+4E - locuinte colective,avand o inaltime maxima de 16m,conform studiului de insorire realizat, ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta impreuna cu restul dosarului, nu afecteaza insorirea de 1 si 1/2 ora/zi a ferestrelor camerelor de locuit(dormitoare,livinguri) ale apartamentelor folosite pentru locuire din imobilele invecinate la solstitiu de iarna 21/22 decembrie,conform OMS 119/2014.Distanta cea mai mica dintre peretele calcan al constructiei propuse si peretele lateral al imobilului direct invecinat P+2E este de 2,82m,in conditiile in care pe lungimea zonei in care este propusa aceasta distanta se afla doar ferestre ale bucatariilor si bailor cladirii existente, ce nu fac obiectul insoririi de 1 si 1/2 ora/zi conform OMS 119/2014.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot edifica pe zona de reglementare UTR7, in care se afla si terenul studiat,este P+4E-16M.PUD-ul initiat de catre beneficiari se realizeaza doar pentru modificarea retragerilor laterale intre constructii,nu pentru modificarea regimului de inaltime prevazut prin legislatie.

Imobilul propus va respecta intocmai stilul arhitectural al intregii zone edificate de catre dezvoltatorul imobiliar SC MAGENTA CONSTRUCT SRL,conform perspectivelor propuse anexate la dosarul ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta in timpul programului de lucru cu publicul.

Conform HCLM 113/2017, pentru 9 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp,sunt necesare minim 11 locuri de parcare,dar s-au amenajat 14 locuri de parcare.

Deoarece imobilul direct invecinat P+2E de pe str.Berlin nr.15 a fost receptionat si vandut anterior achizitionarii de catre beneficiar a terenului de pe str.Berlin nr.13,este imposibil ca terenul studiat prin acest PUD sa fi fost prins intr-un plan de dezvoltare a zonei construite de catre SC MAGENTA CONSTRUCT SRL.

Cu respect,  
Urbanist Maculescu Roxana



**Subject:** Fwd: Dezacord construcție Tomis Villa  
**From:** Primăria Municipiului Constanța <primarie@primaria-constanta.ro>  
**Date:** 10/4/2018 9:36 AM  
**To:** Simina Staiculescu <simina.staiculescu@primaria-constanta.ro>, Mihai Vanturache <mihai.vanturache@primaria-constanta.ro>, strategiiurbane@primaria-constanta.ro

----- Mesaj original -----

**Subject:**Dezacord construcție Tomis Villa  
**Data:**2018-10-03 20:35  
**Expeditor:** [REDACTED]  
**Destinatar:**primarie@primaria-constanta.ro

Bună seara,

Îmi exprim dezacordul pentru construcția unui bloc de 4 etaje pe strada Berlin în cartierul rezidențial Tomis Villa.

Motivele invocate : micșorarea drastică a gradului de însoțire, modificarea aspectului arhitectonic al cartierului, încălcarea promisiunii dezvoltatorului (Magenta Construct) făcută la achiziția apartamentului privitor la regimul de înălțime al imobilelor construite (ceea ce ar putea constitui, pe viitor, un proces de solicitare al anulării autorizației de construcție, vânzare cu omisiune, înșelăciune, etc), problema cu utilitățile, dezvoltatorul nerezolvând până în prezent racordarea actualilor proprietari la ENEL și RAJA.

[REDACTED]  
Sent from my iPhone

Primăria Municipiului Constanța  
bulevardul Tomis, nr. 51  
tel. 0241-488.100  
fax. 0241-488.189

Prezentul e-mail (inclusiv orice atasament) este confidențial și se adresează exclusiv persoanei menționate ca destinatar și/sau altor persoane autorizate să-l primească. Dacă nu sunteți destinatarul vizat, vă aducem la cunoștință că dezvăluirea, copierea, distribuția sau inițierea unor acțiuni pe baza conținutului acestui e-mail sunt strict interzise și atrag răspunderea juridică. Dacă ați primit acest e-mail dintr-o eroare, vă rugăm să ne anunțați imediat, ca răspuns la mesajul de față și să îl ștergeți apoi din sistemul dumneavoastră. Primăria Municipiului Constanța nu este responsabilă de alterarea informatică a mesajului de e-mail și nici de întârzierile din motive tehnice care ar surveni ulterior în primirea acestuia. Vă mulțumim anticipat pentru înțelegere!

This email (including any attachment) is confidential and addresses exclusively the person mentioned as recipient and/or other authorized people to receive it. If you are not the intended recipient, we hereby notify you that disclosing, copying, distributing or initiating any action based on the content of this email are strictly prohibited and imply legal liability. If you received this email by mistake, please let us know immediately in response to this message and then delete it from your system. Constanta City Hall is not responsible for the electronic alteration of the email message nor for the delays because of technical reasons that would later occur in receiving it. Thank you in advance for your understanding!

Catre  
Primaria Constanta  
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 167542/04.10.2018

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491,in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana,raspundem mai jos sesizarii 167542/04.10.20188,referitoare la PUD-construire imobil P+4E-locuire colectiva,situat pe STR.BERLIN,NR.13,Constanta.

Imobilul propus S+P+4E - locuinte colective,avand o inaltime maxima de 16m,conform studiului de insorire realizat, ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta impreuna cu restul dosarului, nu afecteaza insorirea de 1 si 1/2 ora/zi a ferestrelor camerelor de locuit(dormitoare,livinguri) ale apartamentelor folosite pentru locuire din imobilele invecinate la solstitiu de iarna 21/22 decembrie,conform OMS 119/2014.Distanta cea mai mica dintre peretele calcan al constructiei propuse si peretele lateral al imobilului direct invecinat P+2E este de 2,82m,in conditiile in care pe lungimea zonei in care este propusa aceasta distanta se afla doar ferestre ale bucatariilor si bailor cladirii existente, ce nu fac obiectul insoririi de 1 si 1/2 ora/zi conform OMS 119/2014.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot edifica pe zona de reglementare UTR7, in care se afla si terenul studiat,este P+4E-16M.PUD-ul initiat de catre beneficiari se realizeaza doar pentru modificarea retragerilor laterale intre constructii,nu pentru modificarea regimului de inaltime prevazut prin legislatie.

Imobilul propus va respecta intocmai stilul arhitectural al intregii zone edificate de catre dezvoltatorul imobiliar SC MAGENTA CONSTRUCT SRL,conform perspectivelor propuse anexate la dosarul ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta in timpul programului de lucru cu publicul.

Conform HCLM 113/2017, pentru 9 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp,sunt necesare minim 11 locuri de parcare,dar s-au amenajat 14 locuri de parcare.

Deoarece imobilul direct invecinat P+2E de pe str.Berlin nr.15 a fost receptionat si vandut anterior achizitionarii de catre beneficiar a terenului de pe str.Berlin nr.13,este imposibil ca terenul studiat prin acest PUD sa fi fost prins intr-un plan de dezvoltare a zonei construite de catre SC MAGENTA CONSTRUCT SRL.

Cu respect,  
Urbanist Maculescu Roxana



la ziua!

3301  
Mant

NU  
4.10.2018  
HJ



Subject: buna ziua!

From: [REDACTED]

Date: 04.10.2018 12:43

To: primarie@primaria-constantia.ro

Subsemnatul [REDACTED] in calitate de proprietar ap 9 , str berlin, nr 15, [REDACTED] doresc sa comunic dezacordul cu privire la constructia imobilului P+4 din str Berlin,nr 13.

Reprezentantii societati MAGENTA CONSTRUCT, la vanzare, au promis respectarea regimului de construire P+2E , motiv pentru care am cerut amenajarea terasei aferenta spatiului meu de locuit.Construirea unui imobil P+4E afecteaza gradul de insorire si intimitatea personala

[REDACTED]

Catre  
Primaria Constanta  
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 167868/04.10.2018

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491,in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana,raspundem mai jos sesizarii 167868/04.10.20188,referitoare la PUD-construire imobil P+4E-locuire colectiva,situat pe STR.BERLIN,NR.13,Constanta.

Imobilul propus S+P+4E - locuinte colective,avand o inaltime maxima de 16m,conform studiului de insorire realizat, ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta impreuna cu restul dosarului, nu afecteaza insorirea de 1 si 1/2 ora/zi a ferestrelor camerelor de locuit(dormitoare,livinguri) ale apartamentelor folosite pentru locuire din imobilele invecinate la solstitiu de iarna 21/22 decembrie,conform OMS 119/2014.Distanta cea mai mica dintre peretele calcan al constructiei propuse si peretele lateral al imobilului direct invecinat P+2E este de 2,82m,in conditiile in care pe lungimea zonei in care este propusa aceasta distanta se afla doar ferestre ale bucatariilor si bailor cladirii existente, ce nu fac obiectul insoririi de 1 si 1/2 ora/zi conform OMS 119/2014.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot edifica pe zona de reglementare UTR7, in care se afla si terenul studiat,este P+4E-16M.PUD-ul initiat de catre beneficiari se realizeaza doar pentru modificarea retragerilor laterale intre constructii,nu pentru modificarea regimului de inaltime prevazut prin legislatie.

Imobilul propus va respecta intocmai stilul arhitectural al intregii zone edificate de catre dezvoltatorul imobiliar SC MAGENTA CONSTRUCT SRL,conform perspectivelor propuse anexate la dosarul ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta in timpul programului de lucru cu publicul.

Conform HCLM 113/2017, pentru 9 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp,sunt necesare minim 11 locuri de parcare,dar s-au amenajat 14 locuri de parcare.

Deoarece imobilul direct invecinat P+2E de pe str.Berlin nr.15 a fost receptionat si vandut anterior achizitionarii de catre beneficiar a terenului de pe str.Berlin nr.13,este imposibil ca terenul studiat prin acest PUD sa fi fost prins intr-un plan de dezvoltare a zonei construite de catre SC MAGENTA CONSTRUCT SRL.

Cu respect,  
Urbanist Maculescu Roxana



NU  
4.10.2018  
[Signature]

**Subject:** Plan Urbanistic - Imobil P+4E - Str. Berlin 13/ Constanta

**From:** [Redacted]

**Date:** 04.10.2018 13:23

**To:** primarie@primaria-constanta.ro



Buna ziua,

Numele meu este [Redacted] si va transmit prezenta informare in calitate de locatar din Str. Berlin nr. 15, ap. 6. (ma legitimez cu [Redacted] seria [Redacted] nr. [Redacted] CNP [Redacted]);

Doresc pe aceasta cale sa aduc la cunostinta faptul ca nu sustin sub nicio forma ca langa imobilul (P+2E) situat in str. Berlin nr. 15 - Constanta (imobil in care locuiesc), societate MAGENTA CONSTRUCT SRL sa dezvolte un proiect cu un alt regim de inaltime (P+4E).

Totodata, sunt convins ca la nivel de locatari s-a adus o nemultumire generala, indeosebi vis-a-vis de disconfortul ulterior construirii, disconfort privind intimitatea, gradul de insorire si aglomeratia.

Dealtfel, reprezentantii MAGENTA CONSTRUCT, la vanzarea locuintelor din imobilul din str. Berlin 15 au prezentat un alt plan arhitectural al cartierului, plan ce nu este in concordanta cu regimul P+4E pentru imobilul propus din str. Berlin nr. 13.

Astfel, am rugamintea ca pe aceasta cale sa-mi puneti la dispozitie urmatoarele:

- documentatia anexata cererii inaintate prin care INITIATORUL solicita Certificatul de Urbanism in vederea aprobarii PUZ;
- Certificatul de Urbanism pentru intocmire PUZ;
- Studiul de Oportunitate;
- Rezolutia Comisiei Tehnice de Urbanism si Amenajare a Teritoriului (cu privire la studiul de oportunitate);
- Studiul de insorire;

In speranta unei colaborari bazata pe etica, fara reinterpretari si proiecte imobiliare dezvoltate pe granita dintre legal si ilegal, in numele tuturor cetatenilor ce sustin o dezvoltare durabila si armonioasa a orasul Constanta,

Va multumesc,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Catre  
Primaria Constanta  
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 167962/04.10.2018

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491,in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana,raspundem mai jos sesizarii 167962/04.10.20188,referitoare la PUD-construire imobil P+4E-locuire colectiva,situat pe STR.BERLIN,NR.13,Constanta.

Imobilul propus S+P+4E - locuinte colective,avand o inaltime maxima de 16m,conform studiului de insorire realizat, ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta impreuna cu restul dosarului, nu afecteaza insorirea de 1 si 1/2 ora/zi a ferestrelor camerelor de locuit(dormitoare,livinguri) ale apartamentelor folosite pentru locuire din imobilele invecinate la solstitiu de iarna 21/22 decembrie,conform OMS 119/2014.Distanta cea mai mica dintre peretele calcan al constructiei propuse si peretele lateral al imobilului direct invecinat P+2E este de 2,82m,in conditiile in care pe lungimea zonei in care este propusa aceasta distanta se afla doar ferestre ale bucatariilor si bailor cladirii existente, ce nu fac obiectul insoririi de 1 si 1/2 ora/zi conform OMS 119/2014.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot edifica pe zona de reglementare UTR7, in care se afla si terenul studiat,este P+4E-16M.PUD-ul initiat de catre beneficiari se realizeaza doar pentru modificarea retragerilor laterale intre constructii,nu pentru modificarea regimului de inaltime prevazut prin legislatie.

Imobilul propus va respecta intocmai stilul arhitectural al intregii zone edificate de catre dezvoltatorul imobiliar SC MAGENTA CONSTRUCT SRL,conform perspectivelor propuse anexate la dosarul ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta in timpul programului de lucru cu publicul.

Conform HCLM 113/2017, pentru 9 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp,sunt necesare minim 11 locuri de parcare,dar s-au amenajat 14 locuri de parcare.

Deoarece imobilul direct invecinat P+2E de pe str.Berlin nr.15 a fost receptionat si vandut anterior achizitionarii de catre beneficiar a terenului de pe str.Berlin nr.13,este imposibil ca terenul studiat prin acest PUD sa fi fost prins intr-un plan de dezvoltare a zonei construite de catre SC MAGENTA CONSTRUCT SRL.

Cu respect,  
Urbanist Maculescu Roxana







Catre  
Primaria Constanta  
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 167350/03.10.2018

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491, in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana, raspundem mai jos sesizarii 167350/03.10.20188, referitoare la PUD-construire imobil P+4E-locuire colectiva, situat pe STR.BERLIN, NR.13, Constanta.

Imobilul propus S+P+4E - locuinte colective, avand o inaltime maxima de 16m, conform studiului de insorire realizat, ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta impreuna cu restul dosarului, nu afecteaza insorirea de 1 si 1/2 ora/zi a ferestrelor camerelor de locuit(dormitoare, livinguri) ale apartamentelor folosite pentru locuire din imobilele invecinate la solstitiu de iarna 21/22 decembrie, conform OMS 119/2014. Distanța cea mai mica dintre peretele calcan al constructiei propuse si peretele lateral al imobilului direct invecinat P+2E este de 2,82m, in conditiile in care pe lungimea zonei in care este propusa aceasta distanta se afla doar ferestre ale bucatariilor si bailor cladirii existente, ce nu fac obiectul insoririi de 1 si 1/2 ora/zi conform OMS 119/2014.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot edifica pe zona de reglementare UTR7, in care se afla si terenul studiat, este P+4E-16M. PUD-ul initiat de catre beneficiari se realizeaza doar pentru modificarea retragerilor laterale intre constructii, nu pentru modificarea regimului de inaltime prevazut prin legislatie.

Imobilul propus va respecta intocmai stilul arhitectural al intregii zone edificate de catre dezvoltatorul imobiliar SC MAGENTA CONSTRUCT SRL, conform perspectivelor propuse anexate la dosarul ce poate fi consultat la sediul Primariei Constanta in timpul programului de lucru cu publicul.

Conform HCLM 113/2017, pentru 9 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp, sunt necesare minim 11 locuri de parcare, dar s-au amenajat 14 locuri de parcare.

Deoarece imobilul direct invecinat P+2E de pe str.Berlin nr.15 a fost receptionat si vandut anterior achizitionarii de catre beneficiar a terenului de pe str.Berlin nr.13, este imposibil ca terenul studiat prin acest PUD sa fi fost prins intr-un plan de dezvoltare a zonei construite de catre SC MAGENTA CONSTRUCT SRL.

Cu respect,  
Urbanist Marculescu Roxana



Subject **Re: Dezacord constructie Tomis Villa**  
From [REDACTED]  
To Mihaela Rusen <mihaela.rusen@primaria-constanta.ro>  
Date 2018-10-03 23:03

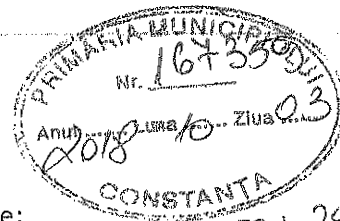
DU  
4.10.2018

roundcube 

[REDACTED]  
Strada Berlin Nr 15, apartament 5, etaj 1, Constanta

Sent from my iPhone

On 3 Oct 2018, at 20:51, Mihaela Rusen <mihaela.rusen@primaria-constanta.ro> wrote:



cc: 2987

On 2018-10-03 20:35, [REDACTED] wrote:

Bună seara,

Îmi exprim dezacordul pentru construcția unui bloc de 4 etaje pe strada Berlin în cartierul rezidențial Tomis Villa. Motivele invocate : micșorarea drastică a gradului de însoțire, modificarea aspectului arhitectonic al cartierului, încălcarea promisiunii dezvoltatorului (Magenta Construct) făcută la achiziția apartamentului privitor la regimul de înălțime al imobilelor construite ( ceea ce ar putea constitui, pe viitor, un proces de solicitare al anularii autorizației de construcție, vânzare cu omisiune, înșelăciune, etc), problema cu utilitățile, dezvoltatorul nerezolvând până în prezent racordarea actualilor proprietari la ENEL și RAJA.

[REDACTED]  
Sent from my iPhone

Buna ziua ,

În referință la sesizarea d-voastră transmisă electronic și înregistrată la Primăria municipiului Constanta cu nr. 167359, vă rugăm să vă conformați prevederilor OG nr. 27/2002 privind reglementarea activității de soluționare a petițiilor, art.7- "petițiile anonime sau cele în care nu sunt trecute datele de identificare ale petionarului nu se iau în considerare și se clasează".

Pentru a vă putea transmite un răspuns la sesizare sau dacă se impune, pentru a putea fi contactat pentru informații suplimentare privind aspectele sesizate, vă rugăm să ne comunicați datele de identificare ale dumneavoastră respectiv nume, prenume, adresa.

Totodată vă facem cunoscut faptul că Primăria Municipiului Constanta procesează datele cu caracter personal în conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 679/2016 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date .

Vă mulțumim pentru înțelegere.

--

**Mihaela Rusen**

Serviciul Registratură, Management Documente și Dispecerat  
[mihaela.rusen@primaria-constanta.ro](mailto:mihaela.rusen@primaria-constanta.ro)

<e3f1a9c9.png>

**Primăria Municipiului Constanta**

Bd. Tomis nr. 51, Constanta, 900725, România  
Tel: 0241 488 100, Fax: 0241 488 195  
[www.primaria-constanta.ro](http://www.primaria-constanta.ro)

Prezentul e-mail (inclusiv orice atașament) este confidențial și se adresează exclusiv persoanei menționate ca destinatar și/sau altor persoane autorizate să-l primească. Dacă nu sunteți destinatarul vizat, vă aducem la cunoștință că dezvăluirea, copierea, distribuirea sau inițierea unor acțiuni pe baza conținutului acestui e-mail sunt