



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 35167/17.02.2022



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru parcela A610/1, lot 1 + lot 2, Constanța, zona delimitată de DN3C, DE611 și DE"**

**INIȚIATOR: SC PROXIMUS ANDREMAR SRL**

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

### **Etapa pregătitoare**

În data de 05.10.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru parcela A610/1, lot 1 + lot 2, Constanța, zona delimitată de DN3C, DE611 și DE", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 150824/05.10.2020, 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 (05.10.2020-10.10.2020), conform solicitării nr. 150828/05.10.2020.

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

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 8524/13.01.2022, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 8526/13.01.2022 pentru o perioadă de 25 zile (13.01.2022-07.02.2022), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

### **a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă 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 21 notificări către proprietarii 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 Generală Urbanism și Patrimoniu a solicitat prin adresa nr. 251530/17.12.2021 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-T104137/06.01.2022.

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

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-24858/04.02.2022 (identică cu 25005/07.02.2022) formulate de Vasilescu Carmen	Se transmite opoziția față de proiectul PUZ, având în vedere următoarele aspecte: - impactul vizual negativ în situația în care petenții intenționează în viitor să-și construiască locuințe pe terenurile deținute în imediata vecinătate a cimitirului; - imposibilitatea folosirii terenurilor în vederea construirii de locuințe în condițiile în care studiului de impact asupra sănătății, impus în
-25128/07.02.2022 formulată de Cosmeanu Tudora;	
-25108/07.02.2022 formulată de Beitula Lelufer;	
-25252/07.02.2022 formulată de Martineanu Gabriela Eufrosina.	



	<p>cazul solicitărilor de autorizații de construire pentru terenurile din zona învecinată cimitirului, va interzice sau limita construirea;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- conform Legii 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, desființarea sau schimbarea destinației unui cimitir se poate face numai după 30 de ani de la ultima înhumare;</li><li>- scăderea valorii de piață a terenurilor aflate în vecinătatea cimitirului;</li><li>- riscul contaminării zonei de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea, ce străbate viitorul cimitir, cu infiltrațiile lichidelor rezultate din descompunere;</li><li>- proprietarii sunt de acord cu construirea oricărui alt obiectiv, care să nu aibă un impact atât de mare asupra mediului.</li></ul>
<p>24871/04.02.2022 formulată de Moroianu Maria, Gheorghiu Mariana, Popa Elena, Moroianu Ștefan, Băicoianu Georgeta, Ionescu Aurelia, prin avocat Șerban Calafus</p>	<p>Se transmite dezacordul față de edificarea unui cimitir în zonă, având în vedere următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nu se respectă distanța minimă admisă de 100 metri între zonele protejate și gardul cimitirului conform art. 7 din Legea 102/2014;</li><li>- nu se va putea elibera o autorizație de construire fără acordul vecinilor, exprimat în forma autentică, conform prevederilor legale;</li><li>- se solicită respectarea prevederilor art. 11 ale Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației, privind distanțele minime de protecție sanitară ;</li><li>- edificarea unui cimitir în zona presupune lucrări supraterane și subterane, lucrări de construcții specifice (cripte, cruci), ce vor produce zgomot și praf;</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- petenții nu sunt de acord ca în preajma terenului deținut, să existe spații pentru servicii/ ceremonii funerare;</li><li>- petenții aduc la cunoștința faptul că le-a fost solicitată cedarea a câte 5 metri din lățimea terenului lor, pentru edificarea drumului de acces, pe lângă terenul viitorului cimitir.</li></ul>
25803/07.02.2022, 28449/10.02.2022, formulate de Trașcu Irina, administrator al SC RCI-MONDIAL SRL	<p>Se transmit următoarele observații:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- prin documentația PUZ se reglementează distanțe de protecție sanitară de 100 metri în afara zonelor reglementate prin PUZ, favorizând doar terenul reglementat prin PUZ, în mod direct și abuziv;</li><li>- prin PUZ se reglementează doar parcela cu număr cadastral IE 228602, restul suprafeței de teren propus în avizul de oportunitate rămânând nereglementată, fiind favorizat doar terenul reglementat prin PUZ;</li><li>- secțiunile profil transversal prin drumul DN3C sunt eronat redactate;</li><li>- se consideră inoportună introducerea unei funcțiuni de tipul GC-Gospodărire comunală- Cimitir într-o zonă situată în extravilan, zona cu vocație de servicii tehnice, comerciale, logistice, cu caracter extraurban, în condițiile în care autoritatea publică locală a demarat o documentație de urbanism mult mai mare în zonă.</li></ul>

Sesizarile 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. 26062/08.02.2022, 27346/09.02.2022, 28826/10.02.2022, au fost înaintate către SC USONIA SRL – urb. Simona Șocarici, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC USONIA SRL – urb. Simona Șocarici, la aspectele tehnice invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R24858/17.02.2022, R24871/17.02.2022, R25128/17.02.2022, R25108/17.02.2022, R25803, 28449/17.02.2022 și prin adresa nr. R25252/17.02.2022.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- prin proiectul PUZ se respectă distanțele față de limitele de proprietate ale parcelelor petenților, conform reglementărilor legale în vigoare, astfel: cel puțin 50 metri între zona constructibilă a parcelelor inițiatorului și a petenților; 100 metri calculată de la limita de proprietate a parcelei inițiatorului, deși zona destinată locurilor de veci nu este prevăzută în limita primilor 100 metri de la limita de proprietate față de DN3C;
- la data prezentei documentații, în limita a 100 metri față de parcele inițiatorului nu se află teritorii protejate așa cum sunt definite de O.M.S. nr. 119/2014 completat cu O.M.S. nr. 994/2018;
- se precizează că organizarea cimitirului se va face în subzone funcționale de la est la vest, cu respectarea zonelor de siguranță/ protecție/ interdicție menționate în cadrul documentației, astfel încât în zona adiacentă a DN3C se vor amplasa numai parcări, construcții, circulații și spații verzi, iar zona destinată construcțiilor funerare nu va fi vizibilă din DN3C. Zona de depozitare și producție materiale/ lucrări funerare este prevăzută la extremitatea vestică a parcelei, dincolo de zona construcțiilor funerare pentru a nu avea contact cu zona publică;
- RLU aferent PUZ, art. 13 detaliază măsurile obligatorii respectate privind realizarea unei perdele vegetale de protecție perimetral cimitirului. 30% din suprafața parcelei va fi reprezentată de spațiu plantat la sol cu arbori și arbuști ce dezvoltă coronament bogat;
- proiectul PUZ cuprinde Studiul de impact de sănătate ce conține măsuri obligatorii în etapele următoare astfel încât să fie prevenite, reduse și compensate eventualele măsuri adverse asupra mediului și sănătății publice. Raportul de mediu acceptat prin Avizul de mediu, parte a documentației PUZ, concluzionează că prevederile nu vor avea un impact semnificativ negativ asupra factorilor de mediu;
- referitor la nerespectarea prevederilor legale referitoare la acordul vecinilor, se precizează că în etapa în care se află documentația, cea a elaborării PUZ, nu sunt



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 35167/17.02.2022



- aplicabile prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ce reprezintă o etapă de proiectare ulterioară;
- referitor la obiecțiunea privind cedarea către inițiator a câte 5 metri din lățimea terenului pentru edificarea unui acces către capătul parcelei, se precizează că în conformitate cu prevederile legale, în documentația PUZ a fost rezervat un traseu de stradă cu o ampriza de 12 metri, ce cuprinde drumul de exploatare De 611 (ce bordează proprietățile la limita vestică) și suprafețele de teren necesare din proprietățile private învecinate acestuia. Aceasta prevedere nu are în vedere asigurarea unui acces pentru parcela inițiatorului, întrucât accesul la această parcelă se va realiza din DN3C. Propunerile prezentului PUZ sunt corelate cu analizele preliminare ale PUZ - "Regenerare și revitalizare urbană DN3C";
- urmare a observațiilor transmise se va completa RLU aferent PUZ cu prevederea ca amplasarea construcțiilor funerare (locuri de veci) să respecte o retragere de cel puțin 100 metri față de parcelele amplasate vis-a-vis de DN3C, aspect luat în considerare încă din faza incipientă a documentației.

**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.

**Arhitect Șef,**

Dan Petre Leu

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