

Catre,  
DIRECTIA URBANISM  
**BIROUL STRATEGII URBAINE**

In atentie:**SIMINA STAICULESCU**  
PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Subiect:

**Raspuns** la **sesizarea** transmisa prin e-mail, inregistrata de către Primăria Municipiului Constanța cu nr. **101970/06.07.2020**, transmisa de către dl. Berdila Constantin, administrator al SC Navis Max SRL, coproprietar al terenului situat pe Aleea Studenților, nr. 5, asupra proiectului “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră”, elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 38 din 17.01.2018.

Către dl. Berdilă Constantin,

Subsemnata **MASSTUDIO S.R.L.**, **elaborator al documentației de tip P.U.Z.** “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră”, prin reprezentant arhitect Mihai Stebingar, în calitate de proiectant al proiectului anterior menționat, răspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastră, înregistrată cu nr. **101970/06.07.2020**:

În cadrul elaborării documentației urbanistice “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră” a fost realizat Studiul de însorire, solicitat prin Certificatului de urbanism nr. 38 din 17.01.2018. Concluzia acestui studiu, în baza propunerile de mobilare urbanistică, este că în urma analizei reprezentării grafice a umbrelor sunt respectate prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/ 04.02.2014 (M.Of. nr.127/2014) *privind mediul de viață al populației*.

Terenurile menționate de dn-voastră și ilustrate prin planșa anexă sesizării nr. 101970/06.07.2020 sunt terenuri în proprietate publică de interes local, așa cum au fost reprezentate în planșa U05 – Proprietate asupra terenurilor, parte a P.U.Z., și verificate prin

Punctul de vedere nr. 201807/04.11.2019, emis de Direcția Patrimoniu și Cadastru, Serviciul Patrimoniu, din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

Referitor la afirmația dn-voastră de a vă lua angajamentul în amenajarea terenurilor libere (conform anexei atașate sesizării nr. 101970/06.07.2020), în proprietate publică de interes local, acest aspect va fi menționat în cadrul Planului de acțiune aferent P.U.Z..

Cu stima,  
MASSTUDIO S.R.L.  
Reprezentant arh. Mihai Stebingar



Catre,  
DIRECTIA URBANISM  
**BIROUL STRATEGII URBAINE**

In atentie:**SIMINA STAICULESCU**  
PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Subiect:

**Raspuns** la **sesizarea** transmisa prin e-mail, inregistrata de către Primăria Municipiului Constanța cu nr. **102106/06.07.2020**, transmisa de către dl. Simboteanu Victor, administrator al SC ARV CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE SRL, coproprietar al terenului situat pe Aleea Studenților, nr. 5, asupra proiectului “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră”, elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 38 din 17.01.2018.

Către dl. Simboteanu Victor,

Subsemnata **MASSTUDIO S.R.L., elaborator al documentației de tip P.U.Z.** “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră”, prin reprezentant arhitect Mihai Stebingar, în calitate de proiectant al proiectului anterior menționat, răspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastră, înregistrată cu nr. **102106/06.07.2020**:

În cadrul elaborării documentației urbanistice “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră” a fost realizat Studiul de însorire, solicitat prin Certificatului de urbanism nr. 38 din 17.01.2018. Concluzia acestui studiu, în baza propunerile de mobilare urbanistică, este că în urma analizei reprezentării grafice a umbrelor sunt respectate prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/ 04.02.2014 (M.Of. nr.127/2014) *privind mediul de viață al populației.*

Terenurile menționate de dn-voastră și ilustrate prin planșa anexă sesizării nr. 102106/06.07.2020 sunt terenuri în proprietate publică de interes local, așa cum au fost reprezentate în planșa U05 – Proprietate asupra terenurilor, parte a P.U.Z., și verificate prin

Punctul de vedere nr. 201807/04.11.2019, emis de Direcția Patrimoniu și Cadastru, Serviciul Patrimoniu, din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.

Referitor la afirmația dn-voastră de a vă lua angajamentul în amenajarea terenurilor libere (conform anexei atașate sesizării nr. 102106/06.07.2020), în proprietate publică de interes local, acest aspect va fi menționat în cadrul Planului de acțiune aferent P.U.Z..

Cu stima,  
MASSTUDIO S.R.L.  
Reprezentant arh. Mihai Stebingar



Catre,  
DIRECTIA URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBANE

In atentia: **SIMINA STAICULESCU**  
PERSONA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Subiect:

**Raspuns la sesizarea** transmisa prin e-mail, inregistrata de către Primăria Municipiului Constanța cu nr. **107534/15.07.2020**, transmisa de către dnii. Gelil Dincer și Gelil Fidel, proprietari ai terenului situat în bd. Mamaia nr. 304J, asupra proiectului “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră”, elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 38 din 17.01.2018.

Către dnii. Gelil Dincer și Gelil Fidel,

Subsemnata **MASSTUDIO S.R.L.**, elaborator al **documentației de tip P.U.Z.** “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră”, prin reprezentant arhitect Mihai Stebingar, în calitate de proiectant al proiectului anterior menționat, răspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastră, înregistrată cu nr. **107534/15.07.2020**:

Terenul menționat anterior (situat la adresa Bd. Mamaia nr. 304J) nu este cuprins în zona studiată a Planului Urbanistic Zonal „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră”, stabilită prin Avizul de oportunitate nr. 81995 din 25.05.2018, emis în baza Certificatului de urbanism nr. 38 din 17.01.2018, drept urmare, documentația urbanistică de tip P.U.Z., nu influențează reglementările existente de pe terenul dumneavoastră.

În cadrul procedurii de „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – Zona delimitată de terenuri în proprietate privată IE 206744, IE 211692, IE 200133, IE 204194 și IE 203051 și Marea Neagră” au fost realizate „Studiul spațial-compozițional, cu reorganizarea zonei din punct de vedere funcțional (utilizarea terenurilor)” și „Studiul volumetric pentru încadrarea noilor inserții în cadrul construit existent”, solicitate prin Avizul de oportunitate emis pentru prezentul proiect și ale căror concluzii și recomandări au fost preluate și transpuse în reglementările P.U.Z..

Cu stima,  
MASSTUDIO S.R.L.  
Reprezentant arh. Mihai Stebingar



ORDINUL ARHITECTILOR  
DIN ROMANIA  
789  
MASSTUDIO S.R.L.  
Mihai  
STEBINGĂR  
Arhitect cu drept de semnătură



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 111371/22.07.2020

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV:** Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de terenuri proprietate privată IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194, IE 203051 și Marea Neagră".

**INIȚIATOR:** Maticiuc Ion și Maticiuc Smaranda.

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

### **Etapă pregătitoare**

În data de 26.08.2019 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de terenuri proprietate privată IE 206744, IE 217398, IE 211692, IE 200133, IE 204194, IE 203051 și Marea Neagră", depunând anunțul de intenție și planul de situație cu numere poștale, în vederea identificării și notificării proprietarilor din zona de studiu.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 162803/26.08.2019, 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 (26.08.2019-31.08.2019).



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 111371/22.07.2020

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

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 93545/17.06.2020, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 93549/17.06.2020, pentru o perioadă de 25 zile (17.06.2020-12.07.2020), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

#### **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 8 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 elaborator, Direcția Urbanism a solicitat sub nr. 81281/22.05.2020 Serviciului Public de Impozite și Taxe, datele de identificare a proprietarilor din zona studiată. Aceste date au fost transmise prin adresa SPIT nr. R-T40722/28.05.2020.

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

Ședința de dezbateri 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



măsurile 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 primite sesizări de la persoanele interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresele înregistrate cu numerele: 101970/06.07.2020 formulată de SC NAVIS MAX SRL și 102106/06.07.2020 formulată de SC ARV CONSTRUCTII SI DEZVOLTARE SRL, (proprietari ai unui imobil cu regim de înălțime de D+P+5 situat în zona de studiu), prin care solicită adaptarea regimului de înălțime al noii construcții sau ajustarea retragerilor față de construcția existentă, deținută în proprietate de către petenți. Totodată petenții transmit că își iau angajamentul amenjării peisagistice pe cheltuiala proprie pentru porțiunile de teren libere aflate pe domeniul public, din vecinătatea imobilului deținut în proprietatea acestora.

- adresa nr. 107534/15.07.2020 formulată de Gelil Dincer și Gelil Fidel care își exprimă opoziția față de propunerile PUZ deoarece consideră că le încalcă dreptul de proprietate, în acest sens fiind demarată acțiune în instanță (dosarul 33192/212/2019) ce are ca obiect revendicare imobiliară pentru deposedare abuzivă de teren. Se menționează totodată că prin propunerile PUZ se analizează incomplet zona, în viitor fiind necesară elaborarea unui alt PUZ care să completeze necesitățile urbanistice viitoare și să armonizeze coeficienții urbanistici zonali.

Sesizările 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**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 111371/22.07.2020

Prin e-mailurile înregistrate sub nr. 104544/09.07.2020, 107551/15.07.2020, au fost înaintate către SC MASSTUDIO SRL – arh. Mihai Stebingăr, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R109970/22.07.2020, R102106/22.07.2020, R107534/22.07.2020.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- la elaborarea propunerilor documentației urbanistice a fost realizat studiu de însorire, fiind respectate prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- referitor la angajamentul luat de petenți de a amenaja peisagistic terenurile libere, aflate în proprietate publică de interes local, propunerea va fi menționată în cadrul Planului de acțiune aferent PUZ;
- în privința încălcării dreptului de proprietate asupra terenului situat în Bd. Mamaia nr. 304 J, se precizează că terenul menționat de petenți nu este cuprins în zona de studiu a PUZ și nu va fi afectat de reglementările prezentului PUZ;
- în cadrul procedurii de elaborare a PUZ s-au realizat "Studiul spațial-compozițional, cu reorganizarea zonei din punct de vedere funcțional (utilizarea terenurilor)" și "Studiul volumetric pentru încadrarea noilor inserții în cadrul construit existent", solicitate prin avizul de oportunitate pentru prezentul proiect, ale căror concluzii și recomandări au fost preluate în reglementările PUZ.

**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**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 111371/22.07.2020

Conform argumentelor tehnice și legale invocate de elaboratorul PUZ, în răspunsurile formulate la sesizările primite, propunerile Planului Urbanistic Zonal nu se modifică.

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

Nu este cazul.


Arhitect Șef,  
urb. Mihai Radu Vânturache



Director executiv adjunct,  
Diana Deina Țenea



Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
inspector Simina Stăiculescu



107534/15.07.2020.

CĂTRE,  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECȚIA URBANISM ȘI PLANIFICARE URBANĂ

REF: Informare nr 93683/17.06.2020 cu privire la elaborarea proiectului **Planului Urbanistic Zonal** initiat de **Maticiu Ion si Maticiu Smaranda**

Subsemnații **Gelil Dincer** și **Gelil Fidel**, domiciliati în Constanta, în calitate de proprietari ai terenului situat în loc. Constanta, **b-dul Mamaia nr. 304 J**, în urma consultării a documentației de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Constanta va comunicăm opoziția noastră împotriva aprobării **Planului Urbanistic Zonal** mai sus menționat având în vedere considerente:

1. Proiectul **Planului Urbanistic Zonal** supus consultării în forma propusă aduce atingere dreptului de proprietate privată și nu este oportun, deoarece prin aprobare va consfinți încălcarea dreptului nostru de proprietate. Menționăm în acest sens că noi am demarat acțiune în instanța împotriva Municipiului Constanta, Consiliului Local Constanta și Primarul Municipiului Constanta prin dosarul nr. 33192/212/2019, ce are ca obiect revendicare imobiliară pentru deposedare abuzivă de teren;
2. Prin aprobarea **PUZ-ului** în forma actuală există riscul să fim puși în fața faptului implinit la fel ca atunci când am fost deposedați de teren și ar echivala cu o expropriere;
3. Proiectul supus aprobării analizează incomplet zona pentru care este efectuată propunerea, iar prin aprobarea în forma actuală ar necesita elaborarea unui alt **PUZ** în viitorul apropiat astfel încât să completeze necesitățile urbanistice viitoare într-un mod care să armonizeze coeficienții urbanistici zonali.
4. Coeficienții urbanistici propuși prin proiectul **PUZ** vor crea dezechilibre vizuale zonei prin lipsa de armonie între coeficienții urbanistici mari propuși pentru zona analizată în contrast cu cei mici de pe întreaga zonă învecinată.

Drept urmare, vă rugăm să luați în considerare aspectele menționate mai sus.

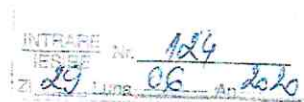
Gelil Dincer



Gelil Fidel



SC **ARV** CONSTRUCTII SI DEZVOLTARE SRL  
STR. DOROBANTILOR NR. 44 CONSTANTA  
J13/1444/2017  
RO 37561681  
TEL. 0723266119



Catre Primaria mun. Constanta - Directia Urbanism

In calitate de coproprietar al imobilului situat in Municipiului Constanta, Aleea Studentilor, Nr. 5, inregistrat in cartea funciara a Localitatii Constanta, cu nr.cadastral 206223 (101129) unde exista o constructie cu regimul de inaltime D+P+5 cu functiunea de locuire colectiva.

Prin prezenta va rugam sa comunicati elaboratorului PUZ pentru terenul de 3.500mp, detinut de Smaranda si Ion Maticiu, sa tina cont de constructia existenta in plansele desenate si sa adapteze regimul de inaltime sau sa ajusteze retragerile fata de constructia amintita mai sus in concordanta cu art. 3 din Ordinul Ministrului Sanatatii 119/2014 privind insorirea.

De asemenea consideram ca portiunile de teren (evidentiate in planul anexat) de pe domeniul public, ar trebui sa aibe destinatia de spatiu verde, avand in vedere deficitul de astfel de spatii in general. Noi, ne luam angajamentul ca aceste spatii verzi sa fie amenajate peisager pe cheltuiala noastra, fara a avea vreo pretentie de la Primaria Mun. Constanta.

Multumim!

Administrator,  
Simboteanu Victor



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Victor Simboteanu', written over the circular stamp.

---

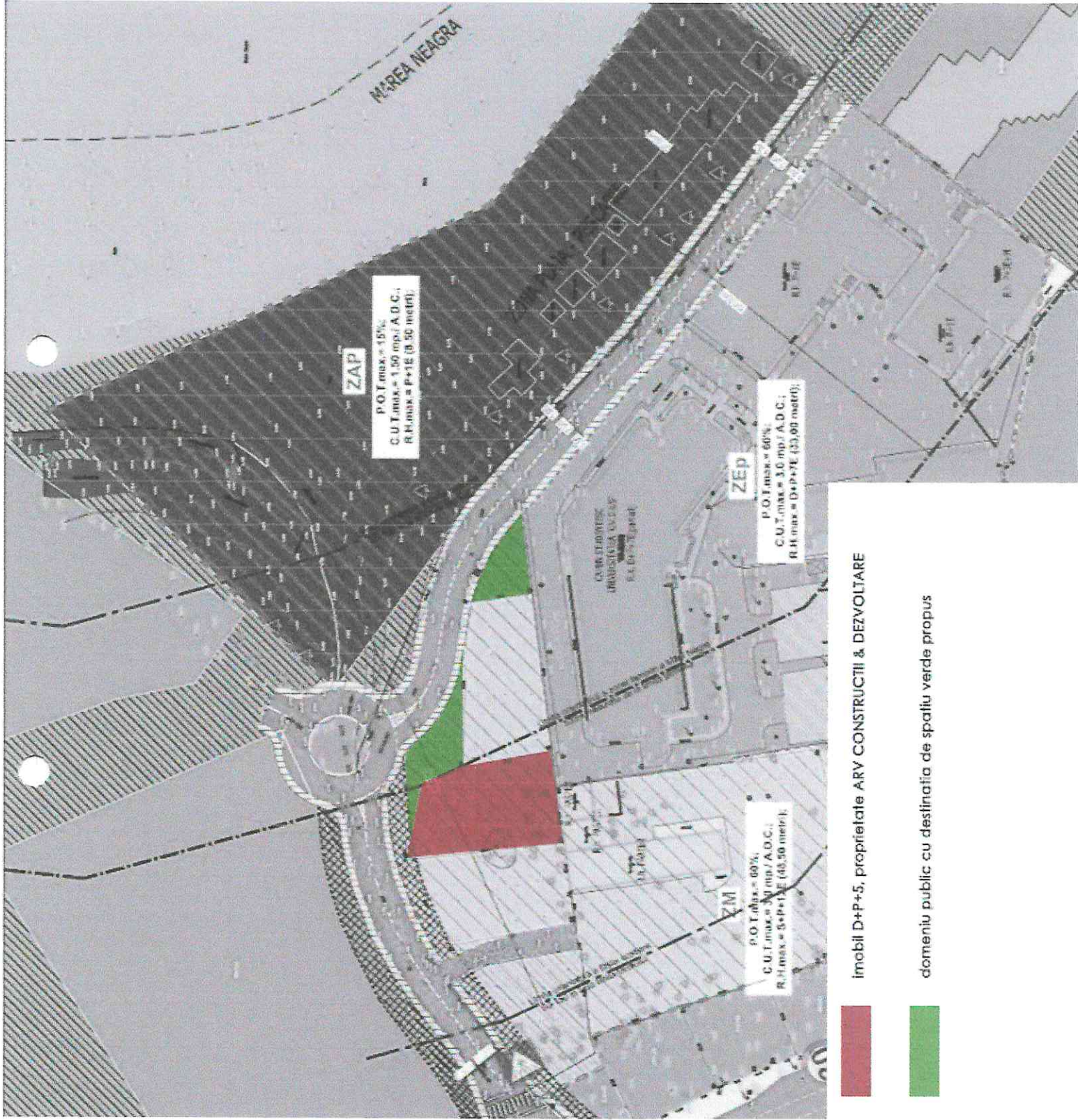
Attachments:

001.jpg

236 KB

plan anexa adresa.pdf

1,8 MB



# NAVIS MAX

S.C. NAVIS MAX S.R.L.  
VAT No: RO 32313235  
Reg. Code: J13/2169/2013  
Head Office: Ciprian Porumbescu Nr. 33  
Constantza/Romania , 900539  
Bank: Unicredit-Tiriac Constanta  
SWIFT CODE: BACX ROBU  
Account: RON: RO53 BACX 0000 0009 4364 0001  
EUR: RO26 BACX 0000 0009 4364 0002



E-mail: navismax@gmail.ro  
Mobile: +40 / 721 418 512  
+40 / 722 143 408



Catre Primaria mun. Constanta - Directia Urbanism

Subscrisa, SC Navis Max SRL, in calitate de coproprietar al imobilului situat in Municipiului Constanta, Aleea Studentilor, Nr. 5, inscris in cartea funciara a Localitatii Constanta, cu nr.cadastral 206223 (101129) unde exista o constructie cu regimul de inaltime D+P+5 cu functiunea de locuire colectiva.

Prin prezenta va rugam sa comunicati elaboratorului PUZ pentru terenul de 3.500mp, detinut de Smaranda si Ion Maticiuc, sa tina cont de constructia existenta in plansele desenate si sa adapteze regimul de inaltime sau sa ajusteze retragerile fata de constructia amintita mai sus in concordanta cu art. 3 din Ordinul Ministrului Sanatatii 119/2014 privind insorirea.

De asemenea consideram ca portiunile de teren (evidentiate in planul anexat) de pe domeniul public, ar trebui sa aibe destinatia de spatiu verde, avand in vedere deficitul de astfel de spatii in general. Noi, ne luam angajamentul ca aceste spatii verzi sa fie amenajate peisager pe cheltuiala noastra, fara a avea vreo pretentie de la Primaria Mun. Constanta.

Multumim!

Administrator,  
Berdila Constantin



Attachments:

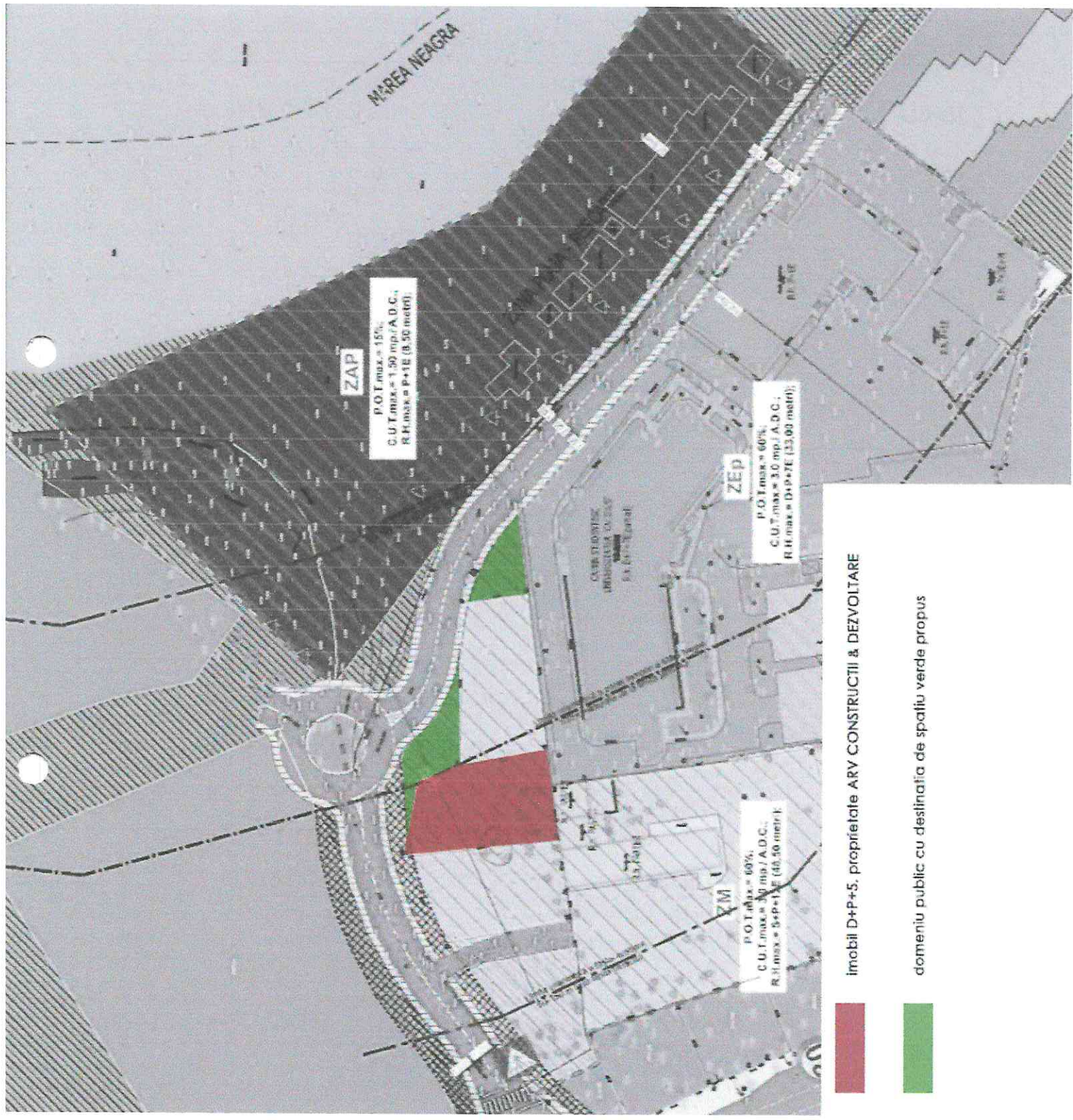
ADRESA NAVIS.jpg

283 KB

plan anexa adresa.pdf

1,8 MB





MAREA NEAGRA

CASE PENTRU  
 IMBUNATATIREA CALITATII  
 DE VIAZU

Imobil D+P+5, proprietate ARV CONSTRUCTII & DEZVOILTARE

domeniu public cu destinatia de spatiu verde propus