



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA
Nr. 34598/22.02.2021



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil cu regim de înălțime S+P+8E cu destinația hotel-apartament, reglementare limite laterale și posterioare și creare acces auto și pietonal - Bd. Mamaia nr. 501".

INIȚIATORI: Antonevici Serghei

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

În data de 29.12.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil cu regim de înălțime S+P+8E cu destinația hotel-apartament, reglementare limite laterale și posterioare și creare acces auto și pietonal - Bd. Mamaia nr. 501", depunând planul de situație cu numere poștale în vederea identificării și notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 15685/26.01.2021 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (26.01.2021-10.02.2021) conform solicitării nr. 15691/26.01.2021.

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 4 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.

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. 199586/29.12.2020 Serviciului Public de Impozite și Taxe, datele de identificare ale proprietarilor din zona de studiu. Aceste date au fost transmise prin adresa SPIT nr. 11723/20.01.2021.

Direcția Urbanism a solicitat prin adresa nr. 13490/22.01.2021, Serviciului Sprijinire și Îndrumare a Asociațiilor de Proprietari, datele de identificare pentru asociațiile de proprietari din zona studiată. Aceste date au fost transmise prin adresa Serviciului Sprijinire și Îndrumare a Asociațiilor de Proprietari nr. R13490/01.02.2021.

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
- 19820/01.02.2021 (identică cu sesizarea nr. 19817/01.02.2021) formulată de Asociația de proprietari "Ekon" prin administrator Gheorghiu Ștefan; - 21201/02.02.2021 (identică cu sesizarea nr. 21560/03.02.2021) formulată de Asociația de proprietari "Safira", Asociația de proprietari "Lake Boutique 1", Asociația de proprietari "Sfantul Andrei", Asociația de proprietari "Riva Lake" prin administrator Ene Elena Daniela	- se transmite opoziția fermă față de ridicarea unui imobil de P+8E în imediata apropiere; - suprafața foarte mică a terenului studiat (sub 500 mp) nu va permite asigurarea distanțelor legale față de celelate imobile învecinate; - noua construcție va afecta însoțirea și intimitatea imobilelor învecinate; - construirea unui bloc cu zeci de apartamente de inchiriat va supraaglomera zona; - nu se va putea asigura necesarul de locuri de parcare aferente noului imobil, mai ales în sezonul estival;



	<ul style="list-style-type: none">- nu se vor putea asigura spațiile verzi;- scăderea valorii de piață a apartamentelor situate în blocurile învecinate;- se propune transformarea terenului studiat într-un părculeț, cu un loc de joacă.
- 21224/03.02.2021 formulată de Cristian-Aurelian Frâncu	<ul style="list-style-type: none">- semnaleză un abuz în construcții, privitor la elaborarea prezentului PUD;- se încalcă prevederile din RLU al PUG Constanța, în privința suprafeței minime a parcelei studiate, a nerespectării distanței minime de 15 metri față de Bd. Mamaia și a respectării retragerilor minime de 5 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- 26339/09.02.2021 formulată de SC TEO COMIMPEX SRL (prin administrator Teofic Ildis)	<ul style="list-style-type: none">- se transmite acordul față de proiectul PUD, condiționat de următoarele aspecte:- asigurarea unui număr adecvat de locuri de parcare raportat la destinația, funcțiunea și înălțimea imobilului;- respectarea prevederilor Normelor de igienă aprobate prin Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 privind asigurarea însoririi tuturor încăperilor de locuit din construcția învecinată;- respectarea indicatorilor urbanistici (POT și CUT) potrivit legii;- respectarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare potrivit reglementărilor urbanistice locale și dispozițiilor legale incidente;- respectarea prevederilor legale referitoare la distanța minimă față de proprietatea petenților, în privința ferestrelor de vedere și a balcoanelor orientate spre proprietatea petenților.

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

Prin e-mailuri înregistrate sub nr. 22721/04.02.2021, 24781/08.02.2021, 30027/15.02.2021, au fost înaintate către SC ANDRO PROIECTARE SRL – arh. Gheorghe Crudu, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic de Detaliu, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC ANDRO PROIECTARE SRL – arh. Gheorghe Crudu, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost transmise prin e-mailuri către Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R19820/10.02.2021, R21201/10.02.2021, R21224/10.02.2021, R26339/16.02.2021.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- conform Certificatului de urbanism nr. 3866/16.10.2018 destinația terenului este stabilită prin PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013, zona D, UTR 23 – imobile P+5E-8E, conform planului de reglementări urbanistice (care preia documentațiile aprobate anterior cu HCL nr. 285/2007);
- conform actelor normative în vigoare, sunt asigurate condițiile de orientare, însorire și iluminat natural. În urma studiului de însorire efectuat, imobilul propus nu afectează imobilele vecine, acestea beneficiind de însorire mai mult decât minimumul cerut prin lege;
- locurile de parcare se vor asigura la subsolul imobilului propus, conform HCL nr. 113/2017 aprobat pe raza municipiului Constanta, pentru respectarea legislației renunțându-se la unul sau doua niveluri, dacă va fi necesar. Terenul de 500 mp se află în proprietatea inițiatorului PUD și nu face obiectul necesarului de locuri de parcare al fondului construit existent;
- spațiile verzi vor fi asigurate conform HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, amenajarea acestora va fi în grija proiectantului, în prezent terenul fiind acoperit de macadam și folosit ca parcare, încălcându-se dreptul de proprietate;
- terenul studiat este în suprafață de 500 mp, conform extrasului de carte funciară, din totalul acestei suprafețe sunt propuși 300 mp pentru edificare și construire, diferența fiind pentru trotuarele perimetrare;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA
Nr. 34598/22.02.2021



- aliniamentul va fi aplicat tuturor nivelurilor subterane care depășesc cota amenajată a terenului pe aliniament. Edificabilul propus va respecta aliniamentul clădirilor deja existente în zona studiată;
- indicatorii POT si CUT nu se vor modifica rămânând conform PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, zona D, UTR 23 - imobile P+5E-8E conform planului de reglementări urbanistice (care preia documentațiile aprobate anterior cu HCL nr. 285/2007);
- Prin prezentul PUD se vor reglementa retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, respectând prevederile Codului civil și ale legislației în vigoare.

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.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu