



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 240236/11.12.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil locuire colectivă, bd. Tomis nr. 425"

INIȚIATOR: SC C&D APARTMENTS RESIDENCE 2017 SRL.

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

În data de 29.10.2019 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil locuire colectivă, bd. Tomis nr. 425".

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr.219213/12.11.2019 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 (12.11.2019-27.11.2019) conform adresei nr. 219433/12.11.2019.

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 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 8 notificări către proprietarii învecinați.

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

Conform datelor de identificare pentru proprietarii imobilelor din parcelele învecinate furnizate în urma solicitării nr. 209054/29.10.2019, adresate către Serviciul Public de Impozite și Taxe și transmise prin adresa nr. R-T97615/31.10.2019.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise sesizări înregistrate cu nr. 229406/26.11.2019, 230269/27.11.2019, 230231/27.11.2019, 230269/27.11.2019, 229788/27.11.2019, 229809/27.11.2019, care vizează reglementările propuse, anexate în copie prezentului raport.

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

Prin e-mailul înregistrat sub nr. 233686/02.12.2019, au fost înaintate către Biroul Individual de Arhitectură Mărculescu Roxana – urbanist Mărculescu Roxana, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic de Detaliu, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului Biroul Individual de Arhitectură Mărculescu Roxana – urbanist Mărculescu Roxana, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înregistrate sub nr. 240220/11.12.2019, 240222/11.12.2019, 240224/11.12.2019, 240227/11.12.2019, 240232/11.12.2019, la Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 240236/11.12.2019

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

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin e-mailuri înregistrate sub nr. R230269/11.12.2019, R230231/11.12.2019, R229809/11.12.2019, R229788/11.12.2019 și prin adresa înregistrată cu nr. R229406/11.12.2019.

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

Retragerile față de limitele laterale de proprietate.

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,

inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vânturache

Catre,



PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

- SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA -

Constanta, Bd. Tomis, nr. 51, etaj 1

Ref: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU BD. TOMIS, 425, PARCELA 287,
MUN. CONSTANTA

Initiator: S.C. C&D APARTMENTS RESIDENCE 2017 SRL

Elaborator: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

Subsemnatul Filip Ionut- Ciprian din Constanta,

Avand in vedere elaborarea planului urbanistic de detaliu la adresa Bd. Tomis, 425, parcela 287, mun. Constanta si intentia construirii unui imobil pe strada Bratislava, in imediata apropiere a blocului/ apartamentului pe care il detin, formulez prezentele

OBSERVATII:

Subsemnatul, am dobandit dreptul de proprietate asupra apartamentului de la adresa de domiciliu precum si a terenului aferent acestuia prin contract de vanzare-cumparare, in anul 2016.

In referire la planul existent, de edificare a unei constructii P+4, pe strada Bratislava, arat faptul ca acesta nu respecta distanta minima stipulata de legislatia in vigoare, respectiv $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte cladiri, fata de blocul in care locuiesc. Astfel, raportat la inaltimea de 15 metri, retragerea cladirii ce se intentioneaza a fi construita trebuie sa fie de 7,5 metri iar din documentatia existenta reiese ca aceasta nu este respectata. Acest aspect este de natura sa aduca un prejudiciu major gradului de insorire dar si gradului de confort al locatarilor, avand in vedere ca pe partea de bloc vecina cu constructia in cauza, se afla apartamente, cate 2 pe fiecare nivel, cu camere de locuit avand destinatia dormitor si ferestre aplicate pe partea respectiva.



A 287,



ANOTLU
Agenția Națională de Organizare Teritorială și Urbanistică

TELOR

IS NR. 51.

IS - Bc

Constanța

116C

UR

TE

URBANISMA

PLAN

CONFORM

PROIECTULUI

DE CONSTRUCȚIE

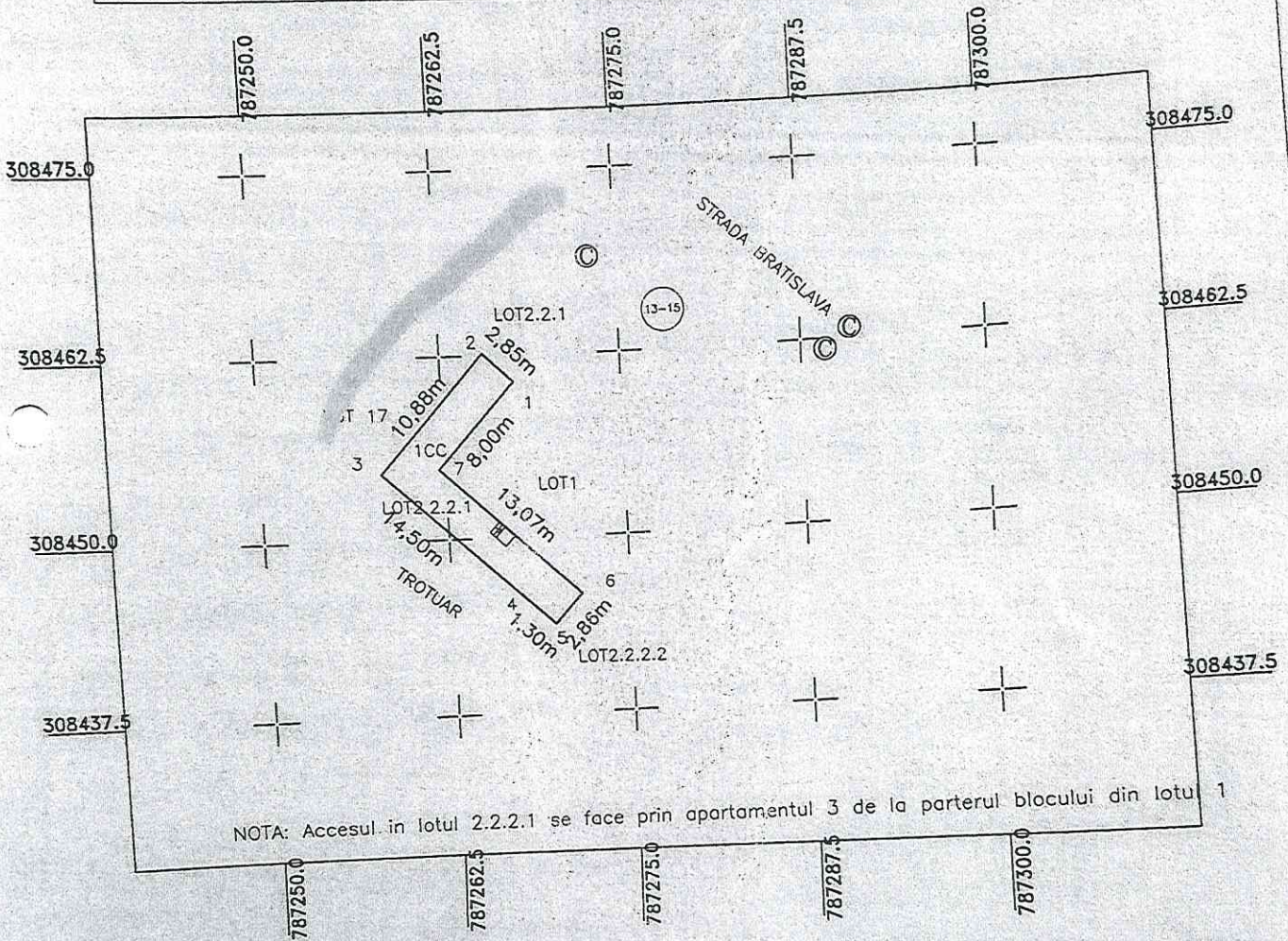
DE PROIECTARE

DE 15 ZILE

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr.cadastral	Supr. masurata	Adresa imobilului:	
242741	68mp	Strada Bratislava nr. 13-15-LOT2.2.2.1, mun. Constanta	
Cartea funciara nr.		UAT	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Numar parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni:
1	CC	68	2-3-4-5-6 gard metalic, 6-7-1 pe constructie
Total		68	
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Supr.constr. la sol (mp)	Mentiiuni:
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului =68mp

Executant: SIMSURVEY SRL
 CERTIFICAT
 Confirma executarea masuratorilor de teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
 AUTORIZARE
 Serviciu Nr. 0099
 S.C. SIMSURVEY S.R.L.
 data: martie 2015
 CLASA III

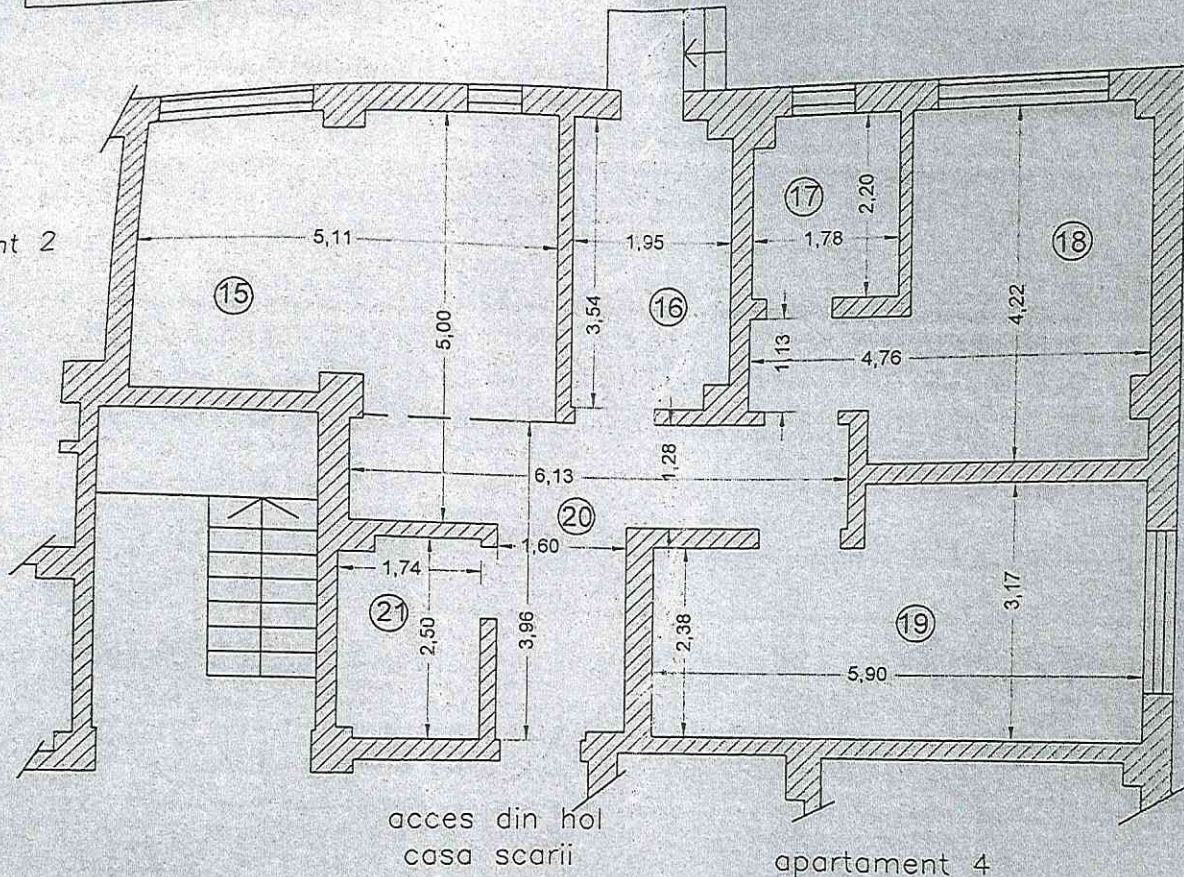
Inspector,
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerelor cadastrale.
 31-03-2015
 Stampila BCPI
 D: 30893/2015

RELEVU APARTAMENT

scara 1: 100

Nr.Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului:	
		Str. BRATISLAVA nr. 13-15 - lot 1, bloc locuinte, parter, apartament 3, mun. Constanta	
Cártea funciara colectiva nr.		UAT	CONSTANTA
Cod unitate individuala(U)	241949-C1-U ₃	CF individuala	

apartament 2



apartament 4

Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila(mp)
15	Camera de zi	18.16
16	Bucatarie	6.73
17	Gr.sanitar	3.82
18	Dormitor	14.22
19	Dormitor	16.66
20	Hol	12.06
21	Baie	4.24

Suprafata utila = 75.89mp

Suprafata totala = 75.89mp

Receptionat:

Data:

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
 Nume și Prenume: **TRUCĂ ILIOARA**
 Functia: **CONSILIER GR. IA**

117099

10 DEC 2014

Intocmit:

Data:

decembrie 2014



CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria RO-B-J Nr. 0099
 S.C. SIMSURVEY S.R.L.
 CLASA III

Subject: Parcela 287 - nu sunt de acord

From: Leu Claudia

Date: 27.11.2019, 08:53

To: primarie@primaria-constant.ro



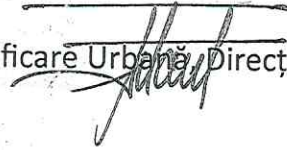
Buna ziua. In legatura cu parcela 287 din Bd.Tomis nr.425 am vazut Planul Urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectiva, bd.Tomis nr.425, initiatori SC C&D APARTAMENTS RESIDENCE 2017 SRL si nu sunt de acord. Consider ca este mult prea mare si din punctul meu de vedere voi ramane fara soare si lumina in apartament. Plus am vazut ca este foarte apropiat de blocul nostru.Utilajele de constructie vor afecta infrastructura. In bloc sunt copii mici si cu siguranta vor fi afectati de zgomotul puternic pe o perioada indelungata.
Leu Claudia

Subject: In atentia Serviciului Strategii si Planificare Urbană Direcția Urbanism

From: janinacorfatis

Date: 27.11.2019, 09:03

To: primarie@primaria-constanta.ro



Buna ziua,

Numele meu este Janina Corfiatis-Bunda, proprietara a imobilului

iar în urma invitației de a consulta documentația depusă de către Sc. C&A Apartaments Residence 2017 Srl, ma aflu in imposibilitatea de a ma prezenta la registru atât eu, cât și soțul meu Bunda Cristian Marian, deoarece suntem plecați din țară pana in luna decembrie, dar consultandu-ma cu vecinii ce-au văzut această documentatie, ne opunem vehement la construcția unui imobil de P+4 etaje, deoarece noi fiind la ultimul etaj al imobilului din Bratislava etajul 3, vom avea tot livingul opturat de această construcție, de asemenea am inteles ca aceasta constructie nu va respecta distanță legală de clădirea noastră de 3m, ținând cont că terasa noastră și geamurile din living sunt îndreptate către partea laterală ce va da in acest imobil.

Ce problemă se mai ridică ținând gradul de ocupare masiv in zonă, sunt locurile de parcare, noi avand locuri limitate pentru cele 6 apartamente pe care le avem. La ce suprafata mica este acolo unde vor fi amenajate locuri de parcare suficiente pentru un P+4?

Dacă nu se va tine cont de legile in vigoare in domeniul construcțiilor, vom acționa în instanță acest plan urbanistic in detaliu de construcție a acestui imobil.

Astept raspunsul Dvs legat de înălțimea acestui plan urbanistic si locurile de parcare aferente lui!

O zi buna in continuare!

Janina Corfiatis-Bunda

—IMG-20191120-WA0007.jpg—

Subject: Construire Imobil Bd. Tomis 425 , parcela 287

From: "Alex GH."

Date: 27.11.2019, 12:11

To: primarie@primaria-constanta.ro



Pe 27 nov. 2019

Buna ziua,

Subsemnatul Gheorghiu Alexandru si Gheorghiu Paula proprietari ai imobilului

Referitor la solicitarea dumneavoastra de a studia documentatia din Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil locuire colectiva, bd. Tomis nr. 425" initiata de SC C&D Apartements Residence 2017 SRL.

- imobilul propus este situat la distanta minima.
- solicitam detalii referitoare la masurile luate pentru protejarea fundatiilor imobilului nostru, data fiind distanta la care este propusa realizarea noului imobil.
- tinand cont de dinamica aprobarilor autorizatiilor de constructie din Constanta este clar ca acest imobil propus va avea in final inca un nivel prin cresterea suprafetei desfasurate cu in 20% din suprafata construita desfasurata aprobata initial. Acest lucru va creste gradul de umbrire al imobilului nostru.
- solicitam prezentarea unui studiu de insorire prin care sa se demonstreze ca este asigurata iluminarea naturala a tututor deschiderilor vitrate de pe fatadele imobilului nostru conform reglementarilor in vigoare.

In conditiile date noi nu va dam acordul pentru proiectul propus.
Asteptam cu interes raspunsul dumneavoastra!

Numai bine,
Gheorghiu Alexandru

Trimis de pe iPhone-ul meu

Subject: Obiectie la "construirea de imobil de locuire colectiva bd.Tomis nr.425"

From: OLTEANU GEORGE

Date: 27.11.2019, 12:16

To: "primarie@primaria-constanta.ro" <primarie@primaria-constanta.ro>



Buna ziua,

Subsemnatii Olteanu George si Olteanu Cristiana Andra in calitate de proprietari ce locuim pe strada

conform instiintarii primite de catre dumneavoastra cu privire la construirea de imobil in Constanta, Bd. Tomis nr.425, parcela 287, aflat in imediata vecinatate a blocului in care locuim , nu suntem de accord cu inceperea constructiilor pentru ridicarea imobilului deoarece:

-zgomotul si disconfortul creat de constructia imobilului mai ales ca avem peretele dormitorului indreptat catre constructia ce ar urma sa fie ridicata

-blocul ce se v-a ridica este foarte aproape de blocul in care locuim -doar 60 de cm asta inseamna ca ne optureaza o parte din balcon .

-posibilitatea de deriorare a fatadei si structurii blocului in care locuim.

In concluzie nu suntem de acord cu inceperea constructiei acestui imobil.

Multumesc,

Olteanu George



Catre
Primaria Constanta
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 229406/26.11.2019

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana, CUI 33379491, in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana, raspundem mai jos sesizarii 229406/26.11.2019, referitoare la proiect "Elaborare plan urbanistic de detaliu", situat pe bd. Tomis 425, parcela 287, Constanta.

Conform legii 350/2001 actualizata, PUD-ul (Plan Urbanistic de Detaliu) pentru imobilul propus se realizeaza tocmai pentru modificarea distantelor minime aprobate fata de limitele laterale si/sau posterioara ale terenului.

Avand in vedere faptul ca latura imobilului invecinat existent la care faceti referire este situata pe partea nord vestica, aceasta, dupa cum se poate vedea in studiul de insorire anexat dosarului depus la Primaria Constanta, nu este nici in prezent insorita 1 ora si 1/2 in ziua cea mai scurta din an, respectiv 21 decembrie. Din acest motiv, imobilul propus P+4E - locuinte colective, avand o inaltime maxima de 15m, 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 solstitiul de iarna 21/22 decembrie, conform OMS 119/2014.

Studiul de insorire, impreuna cu restul documentatiei, au putut fi consultate oricand, in orele de lucru, la sediul Primariei Constanta, pe toata perioada de informare a publicului. Dupa cum se poate vedea in planul de reglementari propuse, distanta minima dintre imobilul existent la care faceti referire si imobilul propus de catre noi in acest PUD, este de minim 5,05 metri, iar distanta minima a imobilului propus fata de limita terenului pe care ar urma sa se edifice este de minim 2,25 metri, aceasta distanta respectand Codul Civil in vigoare.

Cu respect,
Urbanist Marculescu Roxana



240222 / M. 12. 2019
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
Nr. _____
Anul Luna Ziua
CONSTANTA

Catre
Primaria Constanta
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 229788/27.11.2019

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana, CUI 33379491, in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana, raspundem mai jos sesizarii 229788/27.11.2019, referitoare la proiect "Elaborare plan urbanistic de detaliu", situat pe bd. Tomis 425, parcela 287, Constanta.

Avand in vedere faptul ca latura imobilului existent unde locuiti si care este situata la minim 1,25metri de imobilul propus nu are ferestre ale camerelor de locuit, imobilul propus P+4E - locuinte colective, avand o inaltime maxima de 15m, 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 la solstitiul de iarna 21/22 decembrie, conform OMS 119/2014.

Studiul de insorire, impreuna cu restul documentatiei, au putut fi consultate oricand, in orele de lucru, la sediul Primariei Constanta, pe toata perioada de informare a publicului. Referitor la dimensiunile imobilului propus, acestea sunt propuse conform reglementarilor aprobate deja in zona, scopul proiectului nefiind acela de a creste indicatorii urbanistici.

De asemenea, lucrarile de constructie in vederea realizarii imobilului propus se vor desfasura in perioada aprobata conform legii 61/1991 actualizata.

Art. 603 din Noul Cod Civil prevede ca dreptul de proprietate obligă la asigurarea bunei vecinătăți. Acest lucru înseamnă că, fiecare dintre vecini are îndatorirea de a respecta proprietatea celuilalt si dreptul de a o utiliza conform legii.

Cu respect,
Urbanist Marculescu Roxana





Catre
Primaria Constanta
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 229809/27.11.2019

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana, CUI 33379491, in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana, raspundem mai jos sesizarii 229809/27.11.2019, referitoare la proiect "Elaborare plan urbanistic de detaliu", situat pe bd. Tomis 425, parcela 287, Constanta.

Conform legii 350/2001 actualizata, PUD-ul (Plan Urbanistic de Detaliu) pentru imobilul propus se realizeaza tocmai pentru modificarea distantelor minime aprobate fata de limitele laterale si/sau posterioara ale terenului.

Avand in vedere faptul ca latura imobilului invecinat existent la care faceti referire este situata la minim 60 centimetri de limita terenului si dvs. precizati ca aveti limita terasei la aceasta distanta, asta inseamna ca terasa dvs., cu limita servitutii de vedere la mai putin de 2 metri de limita terenului, nu respecta distantele minime ale servitutii de vedere conform Codului Civil.

Imobilul propus P+4E - locuinte colective, avand o inaltime maxima de 15m, 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 solstitiul de iarna 21/22 decembrie, conform OMS 119/2014. Studiul de insorire, impreuna cu restul documentatiei, au putut fi consultate oricand, in orele de lucru, la sediul Primariei Constanta, pe toata perioada de informare a publicului. Numarul locurilor de parcare este stabilit conform HCLM 113/2017 si vor fi asigurate in limitele terenului proprietate a beneficiarilor.

Cu respect,
Urbanist Marculescu Roxana





Catre
Primaria Constanta
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 230231/27.11.2019

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana, CUI 33379491, in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana, raspundem mai jos sesizarii 230231/27.11.2019, referitoare la proiect "Elaborare plan urbanistic de detaliu", situat pe bd. Tomis 425, parcela 287, Constanta.

Conform legii 350/2001 actualizata, PUD-ul (Plan Urbanistic de Detaliu) pentru imobilul propus se realizeaza tocmai pentru modificarea distantelor minime aprobate fata de limitele laterale si/sau posterioara ale terenului.

Detaliile pentru protejarea constructiilor invecinate se vor realiza in momentul autorizatiei de constructie, ulterioara PUD. Proiectul pentru autorizatie va include partea de rezistenta ce va tine cont de toate cladirile invecinate si solutiile de consolidare a terenului in incinta astfel incat sa nu se produca pagube acestora.

Legea 50/1991, actualizata in 2019, a eliminat articolul ce prevedea extinderea oricarui imobil cu un etaj avand maxim 20% din suprafata desfasurata, din acest motiv regimul de inaltime final este cel propus in PUD.

Imobilul propus P+4E - locuinte colective, avand o inaltime maxima de 15m, 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 solstitiul de iarna 21/22 decembrie, conform OMS 119/2014. Studiul de insorire, impreuna cu restul documentatiei, au putut fi consultate oricand, in orele de lucru, la sediul Primariei Constanta, pe toata perioada de informare a publicului.

Cu respect,
Urbanist Marculescu Roxana





Catre
Primaria Constanta
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 230269/27.11.2019

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana, CUI 33379491, in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana, raspundem mai jos sesizarii 230269/27.11.2019, referitoare la proiect "Elaborare plan urbanistic de detaliu", situat pe bd. Tomis 425, parcela 287, Constanta.

Avand in vedere faptul ca latura imobilului existent unde locuiti si care este situata la minim 1,25metri de imobilul propus nu are ferestre ale camerelor de locuit, imobilul propus P+4E - locuinte colective, avand o inaltime maxima de 15m, 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 la solstitiul de iarna 21/22 decembrie, conform OMS 119/2014.

Studiul de insorire, impreuna cu restul documentatiei, au putut fi consultate oricand, in orele de lucru, la sediul Primariei Constanta, pe toata perioada de informare a publicului. Lucrarile de constructie in vederea realizarii imobilului propus se vor desfasura in perioada aprobata conform legii 61/1991 actualizata.

Art. 603 din Noul Cod Civil prevede ca dreptul de proprietate obligă la asigurarea bunei vecinătăți. Acest lucru înseamnă că, fiecare dintre vecini are îndatorirea de a respecta proprietatea celuilalt si dreptul de a o utiliza conform legii.

Proiectul de rezistenta, realizat in etapa autorizatiei de constructie, va include toate detaliile tehnice si masurile necesare astfel incat imobilele invecinate sa nu fie afectate.

Cu respect,
Urbanist Maculescu Roxana

