



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 184549/25.09.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "strada Budapesta nr. 6 (fost lot 34)".

INIȚIATOR – SC MAGENTA CONSTRUCT SRL.

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

În data de 26.08.2019 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "strada Budapesta nr. 6 (fost lot 34)". Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 164724/28.08.2019 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 (28.08.2019-12.09.2019) conform adresei nr. 164733/28.08.2019.

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 parcelor limitrofe cu privire la elaborarea PUD, fiind transmisă o notificare către asociația de proprietari constituită la nivelul imobilelor vecine.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 184549/25.09.2019

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. 163076/26.08.2019, adresate către Serviciul de Sprijinire și Îndrumare a Asociațiilor de Proprietari și transmise prin adresa nr.164178/27.08.2019.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică a fost depusă o solicitare înregistrată sub nr. 174809/11.09.2019, formulată de proprietarii învecinai, care vizează reglementările propuse.

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

Prin e-mailul înregistrat sub nr. 180153/18.09.2019, a fost înaintată către elaboratorul BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MĂRCULESCU ROXANA – urbanist Roxana Mărculescu, sesizarea exprimată spre a fi argumentată din punct de vedere tehnic.

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

Elaboratorul BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MĂRCULESCU ROXANA – urbanist Roxana Mărculescu a răspuns argumentat la aspectele tehnice invocate în sesizare și le-a transmis prin e-mail înregistrat sub nr. 184503/25.09.2019 la Primăria Constanța.

Răspunsul elaboratorului a fost înaintat către solicitant prin e-mail nr. 184506/25.09.2019.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 184549/25.09.2019

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



In atentia Biroului Strategii Urbane al Primariei Constanta

Luand la cunostinta datele oferite in Anuntul de consultare asupra Propunerilor preliminare Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu, Strada Budapesta nr 6, Mun. Constanta, identificat pe pagina primariei Constanta cu 418/28.08.2019 noi, locatarii, vecini cu lotul mentionat pentru modificare avem urmatoarele obiectii:

1. Anuntul de consultare a fost afisat intr-o zona cu trafic redus, foarte greu vizibil pentru locatarii strazii Budapesta. Practic, anuntul a fost afisat pe latura din Str. Berlin a lotului 34, o zona de santier cu trafic pietonal zero. Lotul propus spre aprobare are prevazuta intrarea din Str. Budapesta. Ca si exemplu va atasez in Anexa 1 poza cu anuntul afisat. Cerem reafisarea anuntului pe latura circulata si de interes pentru proiect - Str. Budapesta si prelungirea cu inca 2 saptamani a perioadei rezervate comentariilor publicului interesat de edificarea acestui proiect.
2. Propunerea de POT 60% si retragerile propuse aduc prejudicii de confort tuturor apartamentelor cu ferestre/terase orientate spre hotar. Imobilul P+2-3E de pe Budapesta 8, avand 2 apartamente cu terase orientate spre hotar, cu sursa de lumina a livingului pe aceeaasi directie, celelalte apartamente avand geamuri si deschideri orientate spre hotar asa cu se regasesc ele definite in receptia cladirii. Apartamente direct afectate de constructia propusa pe hotar - 5. Imobilul D+P+5E de pe Budapesta 4, geamurile dormitoarelor in unghi fata de hotar. Apartamente direct afectate de constructia propusa pe hotar - estimate 8.
Va rugam sa verificati in *Studiul de insorire* atasat proiectului de modificare - indeplinirea conditiilor de insorire de minimum 1,5 ore la solstitiul de iarna pentru toate spatiile de locuit din cladirile existente. Va rugam sa ne puneti la dispozitie o copie a studiului de insorire atasat Elaborarii Plan Urbanistic de Detaliu, str Budapesta 6. Nerespectarea acestei conditii reprezinta o abatere, asa cum este ea prevazuta in Ordinul Ministrului Sanatatii nr.119/2014, cap.2, art 1.
3. Suntem impotriva aprobarii unui C.U.T = 3 pe lotul mentionat, practic acordarii posibilitatii dezvoltatorului de a edifica o constructie P+4e, care ulterior va fi inaltata cu inca un nivel, transformandu-se in P+5E (Asa cum ne arata exemplul constructiilor constructiilor din zona, supraetajate o singura data, cu inca un nivel in suprafata de maxim 20% din suprafata construita desfasurata a cladirilor - in baza legii 50/1991 - actualizata 2018). Aceasta masura, impreuna cu alinierea si retragerile propuse in PUD - constructie pe hotar vor aduce prejudicii de confort apartamentelor situate in vecinatate.
De asemenea, propunerea folosirii unui CUT cu aceasta valoare este cu siguranta acoperita de catre dezvoltator cu un *Studiu de insorire*. Va rugam sa ne faceti cunoscut acest studiu.
4. Asa cum sunt prevazute strazile in PUZ actual si regasite in propunerea de Elaborare Plan Urbanistic De Detaliu pentru lotul din Budapesta 6 - ar trebui sa existe zona trafic pietonal in latime de 1,5 m de ambele parti ale suprafetei carosabile - zona care in practica lipseste cu desavarsire. Practic, din profilul Strazii Budapesta si al Strazii Berlin - prevazut 10 m, lipsesc trotuarele, iar latimea maxima nu este mai mare de 7 metrii (estimati). Va rog, vedeti exemplul atasat in Anexa 1.
5. Cartierul rezidential Tomis Villa a fost construit in regim P+2, ulterior continuat in P+2-3E, la momentul respectiv suficient de aerisit, cu spatii verzi, spatii pentru activitati


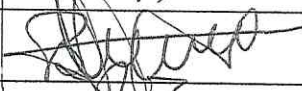
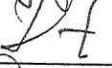


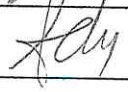
recreative (in masura in care biclismul, plimbarea si deplasarea pe sosele libere se incadreaza in aceasta definitie). Prin supraaglomerarea cu constructii din ce in ce mai inalte, locurile de parcare au devenit o problema serioasa (tinand cont ca legile anterioare au prevazut un procent insuficient de locuri de parcare / imobil/apartament), spatiul verde s-a restrans la dimensiunea unor suprafete infime iar posibilitatea utilizarii aleilor/soselelor pentru activitati recreative este practic zero.

6. Intelegem si respectam rationamentele economice care dicteaza piata imobiliara, dar pentru evolutia civilizata a unui oras, in situatia dezvoltarii unui cartier nou, asa cum este zona Tomis Plus cu subzona Tomis Villa trebuie urmariti si factori moderni de dezvoltare, studii in teren si predictibilitate in asigurarea normelor minime de locuit definite de secolul in care traim : utilitati, spatiu verde, integrarea cladirilor in zona construita deja, cai de acces si indici de trafic. Fara a avea la dispozitie cifre, va atragem atentia ca suntem sub limita cu fiecare aspect precizat : nu exista spatii recreative, nu exista locuri de parcare suficiente, nu exista zone pentru circulatie pietonala, blocurile se inghesuie din ce in ce mai tare unul in celalalt afectand arhitectura zonei pe o perioada idenfinita de timp.

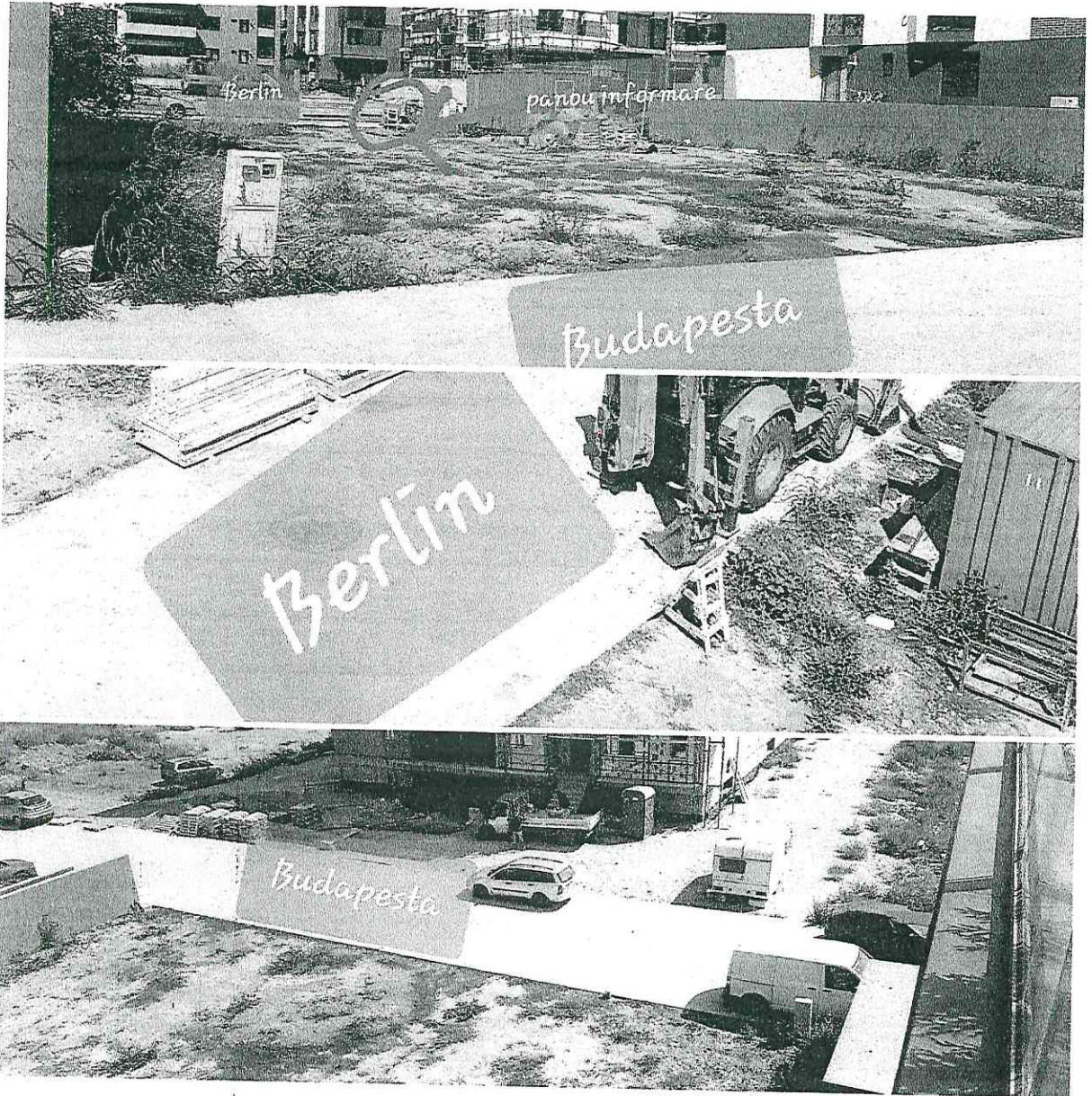
Facilitarea construirii imobilului precizat in propunere nu face decat sa acutizeze situatia deja existenta. Cerem o analiza obiectiva a proiectului/proiectelor propuse si o observare de situatie la fata locului.

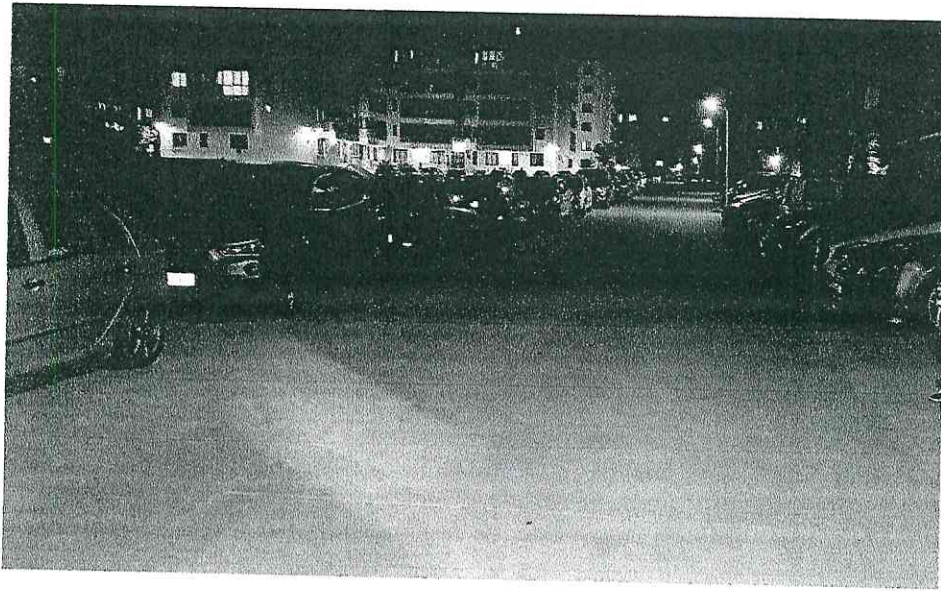
Va multumim anticipat.

Persoana de contact : Vladareanu Cosmin.

VLAĐAREANU COSMIN			
BARNA MAREȘ			
ZAFIRIU MARIN			
COCOS CORINA			
PIRVOLESCU CONSTANTIN			
NOVAC SIMONA			

Anexa 1





Catre
Primaria Constanta
Serviciul Strategii si Planificare Urbana

Raspuns sesizare 174809/11.09.2019

Birou Individual de Arhitectura Marculescu Roxana,CUI 33379491,in calitate de proiectat de specialitate, prin urbanist Marculescu Roxana,raspundem mai jos sesizarii 174809/11.09.2019,referitoare la PUD-construire imobil S+P+4E-locuire colectiva,situat pe STR.Budapesta,nr.6,Constanta.

Informarea publicului si afisarea panoului la fata locului s-a realizat intocmai conform Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale si Turismului nr. 2701/30.12.2010,capitol 3,sectiunea a 4-a, articol 42,lucru dovedit de pozele atasate in sesizare,poze realizate cu panoul pus in loc vizibil publicului,neobturat de imprejmuiri,constructii, plantatii.

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.Studiul de insorire,impreuna cu restul documentatiei,pot fi consultate oricand,in orele de lucru,la sediul Primariei Constanta.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare, regimul de inaltime al imobilelor care se pot edifica pe zona de reglementare UTR1, in care se afla si terenul studiat,este P+4E-16M,POT-60%,CUT-3.00,datorita vecinatatii cu loturile de teren de la bd.Tomis,unde inaltimea creste progresiv.PUD-ul initiat de catre beneficiari se realizeaza doar pentru modificarea retragerilor laterale intre constructii,nu pentru modificarea regimului de inaltime sau a celorlalti indicatori urbanistici 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,cu respectarea intocmai a acesteia,pentru 18 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp si un spatiu comercial cu suprafata utila mai mica de 50mp s-au propus 26 locuri de parcare la nivelul parterului si la subsol.

Latimea si forma strazilor a fost reprezentata intocmai conform HCL 121/16.05.2011,asfaltarea strazii Budapesta,strada domeniu public,unde va fii accesul in constructia propusa,fiind obligativitatea institutiilor publice,nu a investitorilor sau locatarilor din zona.Latimea totala a strazilor,pana in limitele proprietatilor private,a fost

realizata conform ridicarilor topografice si planurilor cadastrale realizate de catre dl.cadastrist Zaharia si vizate de catre Oficiul de Cadastru.

Prin acest PUD este prevazuta obligativitatea realizarii unui spatiu de joaca pentru constructia propusa, dispunerea si dimensionarea acestuia fiind realizate de catre arhitecti in faza autorizatiei de constructie.

Cu respect,
Urbanist Maculescu Roxana

