



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 38993/26.02.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de bd. Tomis, bd. Mamaia și str. General Manu, NC 241733, NC 216870".

INIȚIATORI: CUȘU IANCU, STAVROSITU IANCU-ADRIAN ȘI STAVROSITU MARIA.

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

Etapă pregătitoare

În data de 12.12.2019 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de bd. Tomis, bd. Mamaia și str. General Manu, NC 241733, NC 216870", depunând anunțul de intenție și planul de situație cu numerele poștale pentru identificarea proprietarilor din zona de studiu în vederea notificării acestora.

Beneficiarul a depus și anunțul de intenție nr. 240702/12.12.2019, 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 Constanta pentru o perioadă de 5 zile (12.12.2019-17.12.2019) conform adresei nr. 240705/12.12.2019.

Etapă de elaborare a propunerilor metodice utilizate

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat cu nr. 10423/20.01.2020, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 10428/20.01.2020, pentru o perioadă de 25 zile (20.01.2020-14.02.2020), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Constanta, B-dul Tomis, nr. 51, etaj 1, Tel: 0241 488129



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 38993/26.02.2020

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;

Au fost emise 55 notificări către proprietari persoane fizice și juridice din zona de studiu care conțin invitații de participare la dezbaterile publice.

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

Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 242651/16.12.2019 (către Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Constanța), în vederea identificării proprietarilor din zona de studiu, ne-au pus la dispoziție datele acestora (prin adresa nr. R-T114176/13.01.2020) fiind transmise 55 notificări.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile publice au participat: reprezentant Direcția Urbanism și reprezentant elaborator SC MAS PUBLISHING & PARTNERS SRL - urb. Alexandra Tudor și 2 proprietari din zona de studiu - conform semnăturilor din proces-verbal nr. 25149/07.02.2020.

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 a fost transmisă o sesizare înregistrată cu nr. 36075/21.02.2020, anexată 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

Constanța, B-dul Tomis, nr. 51, etaj 1, Tel: 0241 488129



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 38993/26.02.2020

Prin e-mailul înregistrat sub nr. 36083/21.02.2020 sesizarea primită a fost transmisă către elaboratorul Planului Urbanistic Zonal, SC MAS PUBLISHING & PARTNERS SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsul elaboratorului SC MAS PUBLISHING & PARTNERS SRL – arh. Mihai Stebingăr, la aspectele tehnice invocate în sesizare, a fost înregistrat sub nr. 38960/26.02.2020 la Primăria Municipiului Constanța, fiind anexat în copie prezentului raport.

Răspunsul elaboratorului a fost înaintat petentului prin e-mail nr. R36075/26.02.2020.

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.

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef
urb. Mihai Radu Vânturache

30045 / 2700000000

In atenția doamnei inspector, Simina Stănescu:

Subsemnata, Lacatus Camelia-Ana, cu domiciliul in Mun. Constanta, in calitate proprietar

1. Funcțiune: servicii medicale, cabinete medicale;
2. POT, CUT marit cu 20% fata de cele aprobate anterior, cu incadrarea in legislatia in vigoare;
3. Regim de inaltime S(D)+P+2E.

Va multumesc anticipat si astept rapsunsul d-voastra privior la doleantele noastre.

Cu stima,
Lacatus Camelia-Ana

Link



www.masstudio.ro

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

Catre,
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

În atenția: **SIMINA STAICULESCU**
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

Subiect:

Răspuns la sesizarea transmisă prin e-mail, înregistrată de către Primăria Municipiului Constanța, cu nr. 36075/21.02.2020, transmisă de către numită Lăcătuș Camelia-Ana, asupra proiectului "Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Zona delimitată de Bd. Tomis, Bd. Mamaia, str. General Manu, N.C. 241733, N.C. 216870", elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 263 din 21.01.2019, prelungit până la dată de 20.01.2021 prin prelungire număr 246865/20.12.2019.

Stimată Doamna,

Subsemnata **S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L.**, elaborator al documentației de tip **P.U.Z.** "Elaborare Plan Urbanistic Zonal - Zona delimitată de Bd. Tomis, Bd. Mamaia, str. General Manu, N.C. 241733, N.C. 216870", prin reprezentant arhitect **Mihai Stebingar**, în calitate de proiectant al proiectului anterior menționat, răspundem prin prezența la sesizarea dumneavoastră, înregistrată cu nr. 36075/21.02.2020:

"Va transmit mai jos indicatorii urbanistici care am dori să fie reglementați pe terenul nostru prin PUZ-ul menționat mai sus:

1. *Funcțiune: servicii medicale, cabinete medicale*
2. *POT, CUT mărit cu 20% față de cele aprobate anterior, cu încadrarea în legislația în vigoare*
3. *Regim de înălțime S(D)+P+2E."*

Punctual va răspundem la solicitări/ observații:

"1. Funcțiune: Servicii medicale, cabinete medicale."

În prezent terenul dumneavoastră face parte din subzonă ZRL2A – Locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție, conform reglementărilor Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța. Conform acestuia utilizările admise sunt locuințele individuale cu maxim P+2 niveluri, fiind admise birouri pentru exercitarea



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI: RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din Aria Construită.

Prin prezenta documentație terenul dumneavoastră va fi încadrat într-o nouă zonă de reglementare, ce va avea ca funcțiuni următoarele:

- locuințe individuale cu maxim 15,00 metri înălțime, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;

- se admit la parterul construcțiilor funcțiuni complementare locuirii, precum: activități și servicii comerciale și de alimentație publică, birouri pentru profesii libere (arhitectură, medicină, advocatură, etc.);

- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje (sub/supra terane și la sol), garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, împrejurimi.

Având în vedere caracterul predominant al zonei, de locuire atât individuală, cât și colectivă, precum și reglementările aprobate prin Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța, propunerile prezentului P.U.Z. vin atât în completarea zonei, cât și în scopul asigurării unui mediu benefic pentru populație.

Așadar, pe teren pot fi dezvoltate cabinete medicale, la parterul clădirii. Această propunere ține cont de faptul că în proximitatea zonei se află atât Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța, precum și un număr ridicat de cabinete și clinici medicale private, dar mai ales de faptul că în zona caracterul predominant este de locuire.

Se pot aproba dezvoltarea de servicii complementare locuirii (implicit și medicale) pe o suprafață mai mare decât parterul clădirii, cu condiția ca terenul să aibă o suprafață de minim 400,00 metri pătrați, caz în care se recomandă alipirea la unul dintre terenurile adiacente. În acest fel se poate asigura și respectarea Hotărârii Consiliului Județean Constanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța precum și a Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

"2. POT, CUT mărit cu 20% față de cele aprobate anterior, cu încadrarea în legislația în vigoare"

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Astfel, indicatorii urbanistici POT și CUT vor fi majorați, respectând prevederile Legii 350/2001, cu 20%, după cum urmează:

CUT propus = 1,62

POT propus = 54,00%

"3. Regim de înălțime S(D)+P+2E."

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se vor stabili reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICĂ | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
J13/644/2013 | CUI RO26320750
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
TEL: 0723.171.168

terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Prin prezența documentație, pentru subzona ZL2a, din care face parte terenul dumnevoastră, este stabilit un regim de înălțime de maxim 15,00 metri la cornișă/atic, de la cota terenului amenajat. Menționăm că acest regim de înălțime a fost stabilit ca urmare a tuturor studiilor realizate în zona, în prezent regimul maxim de înălțime fiind de 10,00 metri, conform PUG Constanța actual.

În concluzie, vă aducem la cunoștință faptul că reglementările propuse prin prezența documentație răspund nevoilor identificate în zonă, respectând în același timp legislația în vigoare.

Data

Cu stima,

S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L.,
Reprezentant arhitect Mihai Stebingar