



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 63925/09.04.2020

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de Sos. Mangaliei, Str. Nicolae Grindeanu și proprietăți private".**

**INIȚIATORI: DRUGA BOGDAN**

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

### **Etapa pregătitoare**

În data de 13.02.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de Sos. Mangaliei, Str. Nicolae Grindeanu și proprietăți private", depunând anunțul de intenție și planul cu adresele stradale în vederea notificării proprietarilor din zona de studiu.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 5385/13.01.2020, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografiile 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 (13.01.2020-18.01.2020) conform adresei nr. 5388/13.01.2020.

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

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 45419/05.03.2020, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 45422/05.03.2020, pentru o perioadă de 25 zile (04.03.2020-29.03.2020), însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 63925/09.04.2020

**a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă propunerea solicitantului**

Conform anunțul 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 15 notificări către proprietari persoane fizice și juridice din zona de studiu care conțin invitații de participare la dezbaterile publice, stabilită la aceea data în 20.03.2020.

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

Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 30958/14.02.2020 (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-T15607/24.02.2020) fiind transmise 13 notificări.

Urmare a solicitării Direcției Urbanism nr. 45596/05.03.2020 către Serviciul de Sprijinire și Îndrumare a Asociațiilor de Proprietari, în vederea identificării asociațiilor de proprietari din zona de studiu, ne-au pus la dispoziție datele acestora (prin adresa nr. R45596/06.03.2020) fiind transmise 2 notificări.

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

În temeiul Dispoziției nr. 1961/12.03.2020 privind aprobarea unor măsuri organizatorice la nivelul Primăriei municipiului Constanța în scopul prevenirii și combaterii răspândirii infecțiilor cu noul coronavirus, art. 5 - "se suspendă dezbaterile publice



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 63925/09.04.2020

organizate în procesul de adoptare a documentațiilor de urbanism", astfel dezbateră publică stabilită în data de 20.03.2020, nu a mai avut loc.

## **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 înregistrate cu nr. 8409/15.01.2020, 9790/17.01.2020, 21530/03.02.2020, 55555/19.03.2020 formulate de proprietari din zona de studiu, care vizează reglementările propuse, 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. 10058/17.01.2020, 12293/21.01.2020, 22910/04.02.2020, 56304/23.03.2020 au fost înaintate către SC MASSSTUDIO SRL – arhitect Mihai Stebingăr, urbanist Cătălin Dumitrache, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, observațiile primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC MASSSTUDIO SRL – arhitect Mihai Stebingăr, urbanist Cătălin Dumitrache, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înregistrate sub nr. 10058/17.01.2020, 12293/21.01.2020, 12385/21.01.2020, 21564/03.02.2020, 33692/19.02.2020, 63917/09.04.2020 la Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R8409/21.01.2020, R9790/04.02.2020, R21530/19.02.2020, R55555/09.04.2020.

### **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.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 63925/09.04.2020

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

Prin sesizarea nr. 55555/19.03.2020 sunt transmise următoarele observații:

- analiza modului de dobândire a terenului;
- lipsa locurilor de parcare în zonă și a celor pentru noul imobil;
- zonă foarte aglomerată, probleme de trafic;
- dezacord față de accesul rutier din sensul giratoriu din șoseaua Mangaliei;
- se distruge spațiul verde;
- umbrirea imobilelor învecinate;
- disconfortul (zgomot, praf) apărut în timpul construirii.

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,

inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef,  
urb. Mihai Radu Vânturache

Către,  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

În atenția inspector Stamat Cristina  
arhitect Șef Vânturache Radu Mihai

Subiect:

**Răspunsul proiectantului la adresa transmisă prin posta electronică de Direcția de Urbanism-Serviciul Strategii și planificare urbană, identificată cu nr. 55555/ 19.03.2020, realizată de Schweitzer Carol.**

Stimați domni și doamne,

Conform adresei nr. 55555 din 19.03.2020, formulată de Schweitzer Carol, cu privire la terenurile ce au generat documentația urbanistică P.U.Z., situate la adresa Șos Mangaliei nr. 84 și Str. Nicolae Grindeanu nr. 70B, elaboratorul documentației, MASSTUDIO S.R.L. are următoarele observații:

- *“in lumina dovezilor ingrijoratoare care au iesit la lumina referitoare la retrocedarea terenurilor in Mun. Constanta, doresc sa se analizeze modul in care, a fost achizitionat terenul care a generat discutia referitoare la PUZ, dat fiind faptul ca exceptand o parte din el [...] mare parte a fost inainte de 1989 si mult timp dupa aceea in administrarea locala, avand utilitatea de parcare comuna blocurilor A6 si C2 de pe str. Nic. Grindeanu”*

Chiar dacă prin decizia penală definitivă nr.32/2019 a ICCJ s-a dispus anularea Dispoziției de Primar emisă în aplicarea dispozițiilor Legii nr.10/2001, ce a constituit titlul original de proprietate în baza căruia au fost efectuate următoarele transmisiuni ale dreptului de proprietate, instanța penală nu a analizat valabilitatea titlului nostru de proprietate, terenurile nefiind enumerate în lista celor 80 de terenuri pentru care Municipiul Constanta și Statul Roman au fost îndatorate să facă demersuri în vederea restabilirii situației anterioare potrivit legii civile. În acest context, orice referire la efectele deciziei penale nu are legătură cu prezenta procedură, cu atât mai mult cu cât, chiar și în aceste condiții, instanțele de contencios administrativ au obligat autoritatea locală să continue procedurile de elaborare a PUZ-urilor, întrucât acestea nu reprezintă acte de înstrăinare/dispoziție a bunurilor.

- *“Nu inteleg de ce doua terenuri cu suprafete de (numai) aproximativ 1200mp si 600mp genereaza modificare de PUZ pe o suprafata de 16500mp, suprafata care cuprinde atat spatii verzi cat si accese rutiere si pietonale, dar si proprietati private asupra carora nimeni nu si-a dat dreptul de interventie. Parerea mea este ca se creeaza un precedent periculos, care in viitorul apropiat va duce la eliminarea tuturor spatiilor verzi si la aglomerarea zonei prin construirea de imobile”*

Conform alin. (3) art. 32 din legea 350/2001 care prezinta metoda de avizare a unei documentatii de tip PUZ, Avizul de Oportunitate emis de Primaria Constanta prezinta o zona de studiu agreata de aceasta institutie si avand in vedere ca cele doua terenuri alipite private fac parte din 3 zone de reglementare (UTR-uri), conform vechiului PUZ aprobat, este necesara elaborarea unei documentatii PUZ pentru crearea unei noi zone sub acelasi UTR pentru o dezvoltare coerenta.

- "Zona discutata in cadrul PUZ-ului propus este deja congestionata si are probleme reale de trafic si acomodare a parcului auto aferent blocurilor existente;
- Refuz categoric acceptarea accesului rutier din sensul giratoriu construit in zona, pe sos. Mangaliei; acest lucru ar determina distrugerea spatiului verde care cu greu mai rezista [...];
- Avand exemplul constructiilor edificate de curand vis-à-vis de PUZ-ul in discutie fata de sos. Mangaliei [...] va fi lipsit de locuri de parcare, indiferent de ce declara proprietarii;"

In ceea ce priveste locurile de parcare destinate viitoarei investii acestea se vor realiza conform HCL 113/27.04.2017. Documentația urbanistică prezentă a obținut avizul Comisiei de Circulație cu nr. 142/28.03.2019, cât și avizul M.A.I. al Inspectoratului Gen. al Poliției Române-Inspectoratul de Poliție Județean Constanța-Poliția Mun. Constanța, identificat prin nr. 268,250/29.05.2019. Aceste avize s-au obtinut in baza studiului de circulatie realizat pentru acest PUZ. Accesul pe parcela se va realiza de pe strada Sergent Nicolae Grindeanu si nu din sensul giratoriu, acest lucru nefiind figurat nicaieri.

- "Cladirea ce urmeaza a se edifica va aduce dezavantaje enorme zonei, prin aglomerarea pana la sufocare, probleme utilitare, deranj, zgomot, praf si discomfort (nu doar pe perioada constructiei) umbrire totala a caselor invecinate, modificarea radical si dezavantajoasa a peisajului si spatiului vizual cu care, locuitorii au fost obisnuiti vreme de zeci de ani"

Procedura de construire a noului imobil, in vederea obtinerii autorizatiei de construire se va realiza fara a afecta constructiile vecine si se va supune tuturor normelor legislative in vigoare.

Conform avizului RAJA nu exista nicio mentiune despre suprasolicitarea rețelei de apa si canalizare si nu exista nicio interdictie pentru construirea unui imobil. In ceea ce priveste insorirea constructiilor, exista la dosarul prezentului proiect un studiu de insorire ce analizeaza investitia propusa in relatie cu cladirile existente. Studiul de insorire fiind solicitat a se realiza prin Certificatul de Urbanism de elaborare PUZ.

Din punct de vedere al spatiului vizual, consideram ca aceasta investitie este una benefica zonei, care va transforma un spatiu viran, cu vegetatie spontana, intr-o dezvoltare coerenta din punct de vedere urbanistic si volumetric, cu spatiu verde amenajat conform normelor in vigoare.

Data.

07.04.2020



MASSTUDIO S.R.L.  
prin reprezentanți

Arh. Mihai Stebingăr,

Urb. Dumitrache Cătălin



Către,  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

În atenția. inspector Stamat Cristina  
arhitect Șef Vânturache Radu Mihai

Subiect:

Răspunsul proiectantului la adresa transmisă prin posta electronică de Direcția de Urbanism-Serviciul Strategii și planificare urbană, identificată cu nr. 21530/ 03.02.2020, realizată de Mironescu Ioan și Gabi Ovidiu.

Stimați domni și doamne,

Conform adresei nr. 21530 din 03.02.2020, formulată de Mironescu Ioan și Gabi Ovidiu, cu privire la terenurile ce au generat documentația urbanistică P.U.Z., situate la adresa Șos Mangaliei nr. 84 și Str. Nicolae Grindeanu nr. 70B, elaboratorul documentației, MASSTUDIO S.R.L. are următoarele observații:

- "pe terenul din vecinătatea caselor noastre s-a pus un anunt din partea constructorului prin care suntem informați că vor fi construite un complex de locuințe[...] iar noi vecinii limitrofi vom fi grațios afectați și nimeni nu ne-a cerut acordul pentru această construcție. Va rugăm în baza legii să luați măsurile cuvenite"

Anuntul de pe terenul în cauză, reprezintă inițierea unei documentații de urbanism, etapele de informare a publicului realizându-se în continuare conform HCL nr 322/2016 Privind Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Va asigurăm că, în ceea ce privește construirea clădirii se vor aplica toate măsurile de siguranță astfel încât vecinătățile să nu fie afectate, însă momentan proiectul se află la faza PUZ. Din punct de vedere al însoririi, se va respecta Ordinul Ministrului Sănătății nr 119 din 4 februarie 2014 publicat în Monitorul Oficial al României, Partea 1, nr 127 din 21 februarie 2014, Art. 3 Alin. 1 al Capitolului 1 "Norme de igienă referitoare la zonele de locuit.

Data.

18.02.2020

MASSTUDIO S.R.L.  
prin reprezentanți

Urb. Dumitrache Cătălin

ORDINUL ARHITECTILOR  
ROMÂNIA  
7835  
Mihai  
STEBINGĂR  
Arhitect de proiect desemnat



21569/03.02.2020



MASSTUDIO S.R.L.  
J13/2489/1.07.2017 | CUI: RO 37943819  
SEDIUL SOCIAL: STR. THEODOR BURADA, NR. 38A, ETAJ 2, JUD. CONSTANTA  
TEL: 0723.171.168  
www.masstudio.ro ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM MAIL: office@masstudio.ro

Către,  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

În atenția. inspector Stamat Cristina  
arhitect Șef Vânturache Radu Mihai

Subiect:

**Răspunsul proiectantului la adresa emisă de Direcția de Urbanism-Serviciul Strategii și planificare urbană, identificată cu nr. 9790/ 17.01.2020.**

Stimați domni și doamne,

Conform adresei nr. 9790 din 17.01.2020, formulată de către Asociația de proprietari NSG C2-70, cu privire la terenurile ce au generat documentația urbanistică P.U.Z., situate la adresa Șos Mangaliei nr. 84 și Str. Nicolae Grindeanu nr. 70B, elaboratorul documentației, MASSTUDIO S.R.L. are următoarele observații:

- *"distanța mica față de blocul C2 a imobilului ce se dorește a fi construit, poate afecta structura de rezistență și înclinarea blocului [...] deoarece blocul a fost construit într-o zonă mlăștinoasă"*

Certificatul de Urbanism nr. 43/ 17.01.2018, ce stă la baza elaborării prezentei documentații urbanistice P.U.Z., specifică necesitatea elaborării unui studiu geotehnic care va stabili calitatea solului. De asemenea, procedura de construire a noului imobil, în vederea obținerii autorizației de construire se va realiza fără a afecta construcțiile vecine și se va supune tuturor normelor legislative în vigoare.

- *"Pe terenul unde se intenționează construirea imobilelor se află o rețea întreaga de apă, canalizare, cămine de tensiune, telefonie. Deasemeni, pe terenul înstrăinat de primărie se află camin la care este legat blocul C2. În cazul infundării unei tevi, nu se poate interveni pentru remedierea situației, întrucât acesta se află pe un teren privat. Tot în aceeași zonă se află și canalizarile de apă pluvială, care în prezent sunt colmatate"*



În urma obținerii avizelor de utilități urbane pentru etapa de elaborare și aprobare PUZ detinatorii de rețele au reprezentat orientativ amplasarea rețelor existente în zona. În baza acestora se observă tranzitarea anumitor rețele pe proprietatea privată ce a generat PUZ fapt ce conduce la necesitatea realizării la etapele ulterioare PUZ (DTAC) proiecte de deviere a acestor rețele și realizarea de sondaje pentru poziționarea exactă a acestor conducte în prezența reprezentanților instituțiilor în cauză. Mai mult costurile pentru aceste intervenții vor fi suportate de către beneficiarul terenului ce a generat, deși aceste rețele tranzitează un teren privat care îl condiționează în construire, astfel dreptul la proprietate îi este îngradit.

- *"Toată zona din jurul blocului C2 este inundabilă, prin construirea unor noi imobile în această zonă și folosirea aceluiași rețele de canalizare, zona va deveni și mai vulnerabilă, nu doar de la aversele de ploaie abundente și de durată"*

Conform avizului RAJA nu există nicio mențiune despre suprasolicitarea rețelei de apă și canalizare și nu există nicio interdicție pentru construirea unui imobil. De asemenea studiul geotehnic specifică *"la data efectuării cercetărilor nivelului pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje"* lucru care confirmă că doar anumite zone prezintă acest "risc de inundabilitate" (care poate avea mai multe cauze) nu doar suprasolicitarea rețelei de canalizare.

- *"În prezent nu se poate interveni pentru stingerea incendiilor în partea de sud a blocului C2, datorită lipsei unui drum de acces în acea zonă (care se află pe terenul înstrăinat). De asemenea nici salvarea nu poate veni până la intrarea în bloc pentru a interveni în caz de urgență"*

Conform planșei de reglementări, se propune un acces pietonal între bloc C2 și terenul care face obiectul PUZ-ului, ce are destinație carosabilă exclusiv pentru accesul autospecialelor și echipelor de intervenții.

- *"În partea de sud, sud-vest al blocului C2 se află geamurile apartamentelor. Blocul C2 are o orientare preponderent est-vest. Prin amplasarea unei clădiri la o distanță de aproximativ 7 metri și o înălțime de aproximativ 30 de metri, cu siguranță nu se respectă igiena și confortul urban. Nu se respectă norma de însorire, iluminat natural și ventilație. Noua construcție nu este amplasată corect, deoarece realizează umbrirea părții de sud a blocului C2 și nu permite vizibilitatea boltii cerești[...]"*

Amplasarea noii cladiri va fi la aproximativ 13m fata de blocul C2, arhitectura fiind in terase pentru respectarea normelor de sanatate in ceea ce priveste iluminarea camerelor de locuit din blocul vecin. Simularile de umbrire se regasesc in studiul de insorire. De asemenea nivelul maxim al cladirii este de aproximativ 30 de metri si nivelul minim este de aproximativ 22m.

- "Din documentatie nu reiese ca a fost facuta o analiza a umbririi/ insoririi [..]"

Exista la dosarul prezentului proiect un studiu de insorire ce analizeaza investitia propusa in relatie cu cladirile existente. Studiul de insorire fiind solicitat a se realiza prin Certificatul de Urbanism de elaborare PUZ.

- "Primaria a asigurat blocului C2 doar 4 locuri de parcare pentru aproximativ 10% din totalul apartamentelor, necesarul minim fiind de 17 locuri de parcare. Decizia de a acorda locuri de parcare la o distanta mai mare de locul de domiciliu nu rezolva problema [..]"

In ceea ce priveste locurile de parcare destinate viitoarei investii acestea se vor realiza conform HCL 113/27.04.2017. Documentatia urbanistica prezentă a obtinut avizul Comisiei de Circulație cu nr. 142/28.03.2019, cât și avizul M.A.I. al Inspectoratului Gen. al Poliției Române-Inspectoratul de Poliție Județean Constanța-Poliția Mun. Constanța, identificat prin nr. 268,250/29.05.2019. Pentru parcajele aferente blocului C2 se va lua in considerare pe un teren din proximitate, o investitie de utilitate publica- parcare amenajata, cheltuielile fiind suportate de autoritatea publica locala.

- "Terenul pe care se intentioneaza construirea blocurilor, care a fost al primariei si dat in folosinta blocului C2 pentru parcare, a fost instrainat, fara instiintarea si/sau acordul locatarilor, unei terte personae. Contestam dreptul de proprietate al celor care-l detin in prezent."

Terenul care face obiectul PUZ-ului a fost obiectul dosarului nr 6536/2/2008 solutionat de ICCJ cu decizia nr 32/2019. Inalta Curte de Casatie si Justitie a declarat beneficiarii acestor terenuri dobanditori de buna credita, care indeplinesc conditiile legale de a-l supune spre avizare intr-o documentatie urbanistica cat si spre autorizare intr-o documentatie de arhitectura.

Data.

30.01.2020

MASSTUDIO S.R.L.  
prin reprezentanti

Urb. Dumitrache Cătălin



Catre,  
DIRECTIA URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAINE

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

Subiect:

**Raspuns** la **sesizarea** transmisa prin e-mail, inregistrata de catre Primaria Municipiului Constanta, cu nr. **8409/ 15.01.2020**, transmisa de catre Denis Resid, locatar al imobilului de pe strada Nicolae Grindeanu. Nr 70 bl C2 sc A, asupra proiectului PLAN URBANISTIC DE ZONAL "Zona delimitate de Sos Mangaliei, Nicolae Grindeanu si Proprietati private", elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 43 din 17.01.2018.

Stimate Domn,

Subsemnata, **S.C. MASSTUDIO S.R.L.**, elaborator al documentatiei de tip P.U.Z. "Zona delimitate de Sos Mangaliei, Nicolae Grindeanu si Proprietati private", **prin reprezentant arhitect Mihai Stebingar**, raspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastra, inregistrata cu nr. 8409 din data de 15.01.2020:

*"Dorim sa avem parcare pt masini si loc de joaca pt copii, de aceea nu dorim Construirea unui alt bloc aici. Inainte acest teren a fost parcare blocului C2 si loc de joaca pt copii"*

Terenul ce a generat documentatia urbanistica de tip Plan Urbanistic Zonal, se realizeaza in baza Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul delimitat de "Str Amurgului, Str Mangaliei, Str Liliacului, BL E7,E8", aprobat cu Hotararea nr 286 din 31.10.2011. In acest PUZ, terenurile care fac obiectul PUZ-ului realizat de catre MASSTUDIO, sunt reglementate ca fiind Zona Locuire Colectiva cu functiuni complementare (UTR Z2) si Zona cu Functiuni Mixte de Dimensiuni Mari (UTR Z4). Conform legislatiei in vigoare, un teren nu poate face din 2 UTR-uri astfel ca documentatia initiata de beneficiar se elaboreaza cu scopul de a reglementa acest teren sub un singur UTR, conform prevederilor legii 350/2001 privind amenajarea si teritoriului si urbanismul.

Solicitarea dumneavoastra ar duce la ingradirea la dreptul de proprietate, care conform Constitutiei Romaniei, Articolul 44, Alin. 2, "Proprietatea privata este garantata si ocrotita de lege indiferent de proprietare". Totodata conform Codului Civil, art. 555 alin. 1 "proprietatea privata este dreptul titularului de a poseda, folosi, si dispune de un bun in mod exclusiv, absolut si perpetuu, in limitele stabilite de lege

Data: 20.01.2020

Cu stima,

S.C. MASSTUDIO S.R.L. DIRECTOR  
Arh. Mihai Stebingar



**Subject:** Aviz Oportunitate nr. 99681 din 05.07.2018

**From:** Schweitzer Rubens

**Date:** 19.03.2020, 21:33

**To:** primarie@primaria-constanta.ro



Buna ziua!

**Prezentul mesaj este un semnal de alarma** adus la cunostinta autoritatilor constantene, referitor la modul in care este gestionat urbanismul in orasul nostru, incepand de la achizitia terenurilor, reglementarea lor, emiterea autorizatiilor de construire si pana la construirea efectiva pe ele!

Referitor la PUZ-ul in discutie, delimitat de Sos. Mangaliei, str. Nic. Grindeanu si proprietati private, pentru care a fost emis **Avizul de Oportunitate cu numarul 99681 din 05.07.2018**, eu personal (si sunt sigur ca sunt in asentimentul tuturor proprietarilor din zona – traiesc acolo si stiu despre ce vorbesc) am urmatoarele observatii:

- In lumina dovezilor ingrijoratoare care au iesit la lumina referitoare la **retrocedarea terenurilor in Mun. Constanta**, doresc sa se analizeze modul in care a fost achizitionat terenul care a generat discutia referitoare la PUZ, dat fiind faptul ca exceptand o parte din el (aparținand in trecut unei persoane fizice), mare parte a fost inainte de 1989 si mult timp dupa aceea in administrarea locala, **avand utilitatea de parcare comuna blocurilor A6 si C2 de pe str. Nic. Grindeanu**
- Nu inteleg de ce doua terenuri cu suprafete de (numai) aproximativ 1200 si 600 mp genereaza modificari de PUZ pe o suprafata de 16500 mp, suprafata care cuprinde atat spatii verzi cat si accese rutiere si pietonale, dar si **proprietati private asupra carora nimeni nu si-a dat dreptul de interventie**. Parerea mea este ca **se creeaza un precedent periculos**, care in viitorul apropiat va duce la eliminarea tuturor spatiilor verzi si la aglomerarea zonei prin construirea de imobile.
- **Zona discutata in cadrul PUZ-ului propus este deja congestionata** si are probleme reale de trafic si acomodare a parcului auto aferent blocurilor existente.
- **Refuz categoric acceptarea accesului rutier din sensul giratoriu construit in zona**, pe sos. Mangaliei; acest lucru ar determina distrugerea spatiului verde care cu greu mai rezista (vezi constructia C1 – spalatorie si sala fitness, PE SPATIUL VERDE!!!)
- Avand exemplul constructiilor edificate de curand vis-à-vis de PUZ-ul in discutie fata de sos. Mangaliei (zona magazinului Lidl), imi exprim ingrijorarea argumentata ca **blocul care ar urma sa se construiasca pe terenul de 1200+600 mp, si care ar urma sa acomodeze zeci de apartamente, va fi lipsit de locuri de parcare**, indiferent de ce declara proprietarii sau viitorii investitori; realitatea ne dovedeste ca toate promisiunile sunt minciuni, si de fapt obiectivul principal este doar castigul financiar prin orice mijloace inclusiv prin **ignorarea tuturor regulilor de urbanism, bun simt si confort**.
- **Cladirea ce urmeaza a se edifica va aduce dezavantaje enorme zonei**, prin aglomerare pana la sufocare, probleme utilitare, deranj, zgomot praf si discomfort (nu doar pe perioada constructiei), umbrire totala a caselor invecinate, modificarea radicala si dezavantajoasa a peisajului si spatiului visual cu care locuitorii au fost obisnuiti vreme de zeci de ani.

Urmare a celor expuse mai sus, **va rog sa refuzati modificarea reglementarilor PUZ, si sa va concentrati atentia pe infrumusetarea zonei si aducerea de elemente de imbunatatire a vietii locuitorilor prin amenajarea de spatii verzi, parcuri subterane si descongestionarea zonei.**

Multumesc!

Schweitzer Carol.

# DOMNILE PRIMAR



SUBSEMNAȚII MIRONESCU IOAN STR AMURULUI NR 28  
ȘI VECINUL STANCU GABI OVIDIU DOMICILIAT  
VĂ ADUCEM LA CUȘOȘTIȚIA URMĂTOARELE.

PE TERENUL VĂRAN DIN VECINĂȚATEA CASELOR NOASTRE SA FUS  
LĂSĂ AMUNT DIN PARTEA CONSTRUCTORULUI PRIN CARE SUNTEM INFORMAȚI  
CĂ VOR FI CONSTRUITE UN COMPLEX DE LOCUINȚE P+G  
STRADA NICOLAE GRINDEANU COLȚ CU SOSELA MANGALIEI  
IAR NOI VECINII LIMITROFI VOM FI GRAV AFECTAȚI ȘI NIMENI NU  
- NEA CERUTĂ ACORDUL PENTRU ACEASTĂ CONSTRUCȚIE

VĂ RUGĂM ÎN BAZA LEGII SĂ LĂȘĂM MĂSURILE CUVENITE  
PENTRU A AVEA O VIAȚĂ NORMALĂ IAR IMOBILITATEA CARE LĂM  
CONSTRUIM CU SACRIFICII DATELE DIN ANUL 1967 SPEREM LA  
O BUNĂ ÎNTELEGERE DIN PARTEA DUMNEAVOASTRĂ ȘI SĂRĂSIM  
PENTRU A NU FI ÎNCĂLCATĂ NICI O LEGE DE CONVECȚIRE ÎNTRE  
VECINI

ASTEPTĂM DIN PARTEA DUMNEAVOASTRĂ UN RĂSPUNS  
POZITIV VĂ MULTUMIM

03.02.2020

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI SNG C2-70

Str. Nicolae Grindeanu, Nr. 70, Bl. C2, Sc A

Nr. 1 din 16.01.2020



C ă t r e,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

**DIRECȚIA URBANISM**

În urma analizării PUZ pentru construcția amplasată în zona delimitată de șoseaua Mangaliei, strada Sg. Nicolae Grindeanu și proprietăți private, aflată în dezbatere publică, în temeiul art. 2.5.6. din Anexa 1/ Legea Nr. 50/1991 privind acordul vecinilor, conform prevederilor legale în vigoare, exprimat în formă autentică, pentru construcțiile noi, amplasate adiacent construcțiilor existente, Asociația de Proprietari SNG C2-70, vă informează că nu este de acord cu realizarea unei construcții în partea de sud-sud-vest al imobilului C2 din următoarele motive:

1. Distanța mică față de blocul C2 a imobilului ce se dorește a fi construit, poate afecta structura de rezistență și înclinarea blocului (aceasta fiind monitorizată periodic), deoarece blocul a fost construit într-o zonă mlăștinoasă.
2. Pe terenul unde se intenționează construirea imobilelor se află o rețea întreagă de apă, canalizare, cămine de canalizare, rețele de tensiune, telefonie. Deasemeni, pe terenul înstrăinat de primărie se află primul cămin la care este legat blocul C2. În cazul înfundării unei țevi, nu se poate interveni pentru remedierea situației, întrucât acesta se află pe un teren privat. Tot în acea zonă se află și canalizările (scurgerile) de apă pluvială, care în prezent sunt colmatate.

Document ce conține date cu caracter personal prelucrate și protejate conform prevederilor Regulamentului UE nr. 679/2016.

3. Toată zona din jurul blocului C2 este inundabilă. Prin construirea unor noi imobile în această zonă și folosirea aceleiași rețele de canalizare, zona va deveni și mai vulnerabilă, nu doar la aversele de ploaie abundentă și de durată.
4. În prezent nu se poate interveni pentru stingerea incendiilor în partea de sud a blocului C2, datorită lipsei unui drum de acces în acea zonă (care se află pe terenul instrăinat). Deasemeni nici salvarea nu poate veni până la intrarea în bloc pentru a interveni în caz de urgență.
5. În partea de sud sud vest al blocului C2 se află geamurile apartamentelor. Blocul C2 are o orientare preponderent est-vest. Prin amplasarea unei clădiri la o distanță de aproximativ 7 metri și o înălțime de aproximativ 30 de metri, cu siguranță nu se respectă igiena și confortul urban. Nu se respectă normele de însorire, iluminat natural și ventilație. Noua construcție nu este amplasată corect, deoarece realizează umbrirea părții de sud a blocului C2 și nu permite vizibilitatea bolții cerești. În aceste condiții nu este corelată exact distanța dintre clădiri cu înălțimea imobilelor ce se vor a fi construite. Vă reamintesc că asigurarea duratei de însorire se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea corectă a construcției.
6. Din documentație nu reiese că a fost făcută o analiză a umbririi/însoririi cu efecte asupra blocului C2, în baza unui studiu specific a părților umbrite și însorite ale construcției, perioada de însorire precum și umbra purtată a construcției față de Blocul C2;
7. Primăria a asigurat blocului C2 doar 4 locuri de parcare, pentru aproximativ 10% din totalul apartamentelor, necesarul minim fiind de 17 locuri de parcare.  
Decizia de a acorda locuri de parcare la o distanță mai mare de locul de domiciliu nu rezolvă problema. Acestea oricum sunt insuficiente și riscul ca autovehiculele să fie avariate sau furate este sporit de faptul că aceste locuri nu sunt supravegheate sau monitorizate video ca cele din imediata vecinătate a blocului C2.
8. Terenul pe care se intenționează construirea blocurilor, care a fost al primăriei și dat în folosință blocului C2 pentru parcări, a fost înstrăinat, fără înștiințarea și/sau acordul locatarilor, unei terțe persoane. Contestăm dreptul de proprietate al celor care-l dețin în prezent.

Asociația de proprietari SNG C2-70 solicită următoarele:

- anularea PUZ - zona delimitată de șoseaua Mangaliei, strada Sg. Nicolae Grindeanu și proprietăți private, din motivele enumerate mai sus.
- reintrarea în posesia vechii parcări pentru asigurarea locurilor de parcare atât pentru blocul C2, cât și pentru blocul A6, acest teren fiind înstrăinat de primărie fără înștiințarea și/sau acordul locatarilor.

Aprobarea PUZ pentru zona delimitată de șoseaua Mangaliei, strada Sg. Nicolae Grindeanu și proprietăți private, determină asociația de proprietari SNG C2-70 să ia anumite măsuri, și anume:

- să se adreseze Inspectoratului de stat în construcții;
- să analizeze posibilitatea dării în judecată a Primăriei Municipiului Constanța;
- în eventualitatea începerii construcției, darea în judecată a beneficiarilor construcției.

Anexăm lista cu semnăturile locatarilor blocului C2 care nu sunt de acord cu amplasarea imobilelor.

Cu deosebit respect,

Președintele Asociației de proprietari SNG C2-70

Vilson MANEA

Telefon:




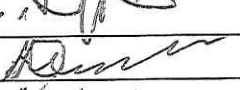
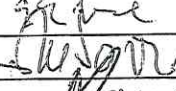
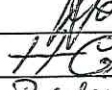
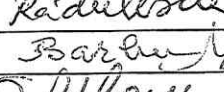
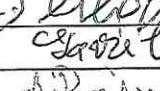
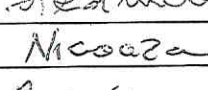

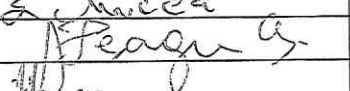


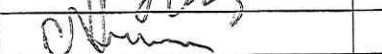
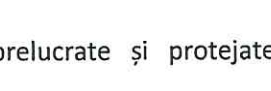







ANEXĂ:

### TABEL NOMINAL

CU LOCATARIII BLOCULUI C2 CARE NU SUNT DE ACORD CU PUZ - ZONA  
DELIMITATĂ DE ȘOSEAUA MANGALIEI, STRADA SG. NICOLAE GRINDEANU ȘI  
PROPRIETĂȚI PRIVATE ȘI REALIZAREA UNOR CONSTRUCȚII ÎN PARTEA DE SUD-  
SUD-VEST AL IMOBILULUI C2

Apartment	Numele și prenumele	Semnătura	Observații
	Vlada Dumitru		
	Cumpătescu Ana Maria		
	Dumitru Mihaela		
	Dumitru Ecaterina		
	Osman Levent		
	Popa Florin		
	Dumitru Constantina		
	Ene Elena		
	Savin Maria		
	Manea Vilson		
	Hirnea Cristian		
	Radulescu Ana		
	Barbu Mandita		
	Serban Gheorghe		
	Gavriliuc Elena		
	Rimbu Aurel		
	Nicoara Elena		
	Baciu Anica		
	Gheorghe Darius		
	Muca Lempiada		
	Peagu Geta		
	Negoi Ion		
	Nutu Ion		
	Boghea Costel		
	Sarla Gheorghe		
	Zamfir Ion		
	Leu Neculai		

Document ce conține date cu caracter personal prelucrate și protejate conform prevederilor  
Regulamentului UE nr. 679/2016.

Apartament	Numele și prenumele	Semnătura	Observații
	Ilusca Simona	<i>Ilusca S.</i>	
	Dena Maria	<i>Dena</i>	
	Petrof Valentina	<i>Petrof</i>	
	Hrubaru Mircea	<i>Hrubaru</i>	
	Huian Ileana	<i>Huian</i>	
	Dinulescu Ion	<i>Dinulescu</i>	
	Georgescu Ion	<i>Georgescu</i>	
	Negoiescu Florin	<i>Negoiescu</i>	
	Constantin Nicolae	<i>Constantin</i>	
	Enache Marian		
	Dobrin Elena	<i>Dobrin E.</i>	
	Alexandrov Ioana		
	Filip Ana Maria	<i>Filip</i>	
	Spoiala Ilie	<i>Spoiala</i>	
	Adamache Georgeta	<i>Adamache</i>	
	Cîrțu Andrei		
	Pauna Petrica	<i>Pauna</i>	

Document ce conține date cu caracter personal prelucrate și protejate conform prevederilor Regulamentului UE nr. 679/2016.

**Subject:** Imobil ce a generat P.U.Z.-Constanta, str.Sergent Nicolae Grindeanu nr70b si soseaua Mangaliei nr 84

**From:** Denis Resid

**Date:** 15.01.2020, 21:18

**To:** "primarie@primaria-constant.ro" <primarie@primaria-constant.ro>



Buna ziua !!!

Suntem locatari al imobilului de pe str Nicolae Grindeanu nr 70 bl C2 sc A.

Dorim sa avem parcare pt masini si loc de joaca pt copii, de aceea nu dorim construirea unui alt bloc aici . Inainte acest teren a fost parcare blocului C2 si loc de joaca pt copii.

Daca nu se respecta vom sesiza mass media.

Multumim.!