



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 56576/23.03.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "terenul delimitat de str. Ion Lahovari, str. Constantin Dodrogeanu Gherea, str. Panait Moșoiu, str. I.G. Duca".

INIȚIATORI: HAGI CHIRA CRISTINA

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

Etapă pregătitoare

În data de 04.07.2019 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "terenul delimitat de str. Ion Lahovari, str. Constantin Dodrogeanu Gherea, str. Panait Moșoiu, str. I.G. Duca", depunând anunțul de intenție și planul cu adresele stradale în vederea notificării proprietarilor din zona de studiu.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 129303/04.07.2019 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 Constanța pentru o perioadă de 5 zile (04.07.2019-09.07.2019) conform adresei nr. 129308/04.07.2019.

Etapă de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 31309/17.02.2020, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 77630/15.04.2019, pentru o perioadă de 25 zile (17.02.2020-12.03.2020), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.



a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată 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 trimitărilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Au fost emise 94 notificări către proprietari persoane fizice și juridice din zona de studiu care conțin invitații de participare la dezbateră publică.

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

Urmare a solicitării Direcției Urbanism din data de 35379/21.02.2020 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. 35379/27.02.2020) fiind transmisă o notificare.

Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 26997/10.02.2020 (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-T13779/13.02.2020) fiind transmise 93 notificări către proprietari din zona de studiu.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică au participat: reprezentant Direcția Urbanism, reprezentant elaborator SC ALL ARHITECTURA SRL - arhitect Ignis Duvagi, 8 proprietari din zona de studiu – conform semnăturilor din proces-verbal nr. 46550/06.03.2020.



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 au fost transmise sesizări înregistrate cu nr. 47431/06.03.2020, 46990/06.03.2020 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-mail înregistrat sub nr. 48149/09.03.2020, au fost înaintate către SC ALL ARHITECTURA SRL - arhitect Ignis Duvagi, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC ALL ARHITECTURA SRL - arhitect Ignis Duvagi, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înregistrate la Primăria Municipiului Constanța și transmise petenților prin e-mail nr. 46990/23.03.2020 și adresa nr. R47431/23.03.2020, fiind anexate în copie prezentului raport.

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

Prin sesizările nr. 47431/06.03.2020, 46990/06.03.2020 sunt transmise următoarele observații:

- regimul de înălțime propus, peste cel al imobilelor învecinate (afectează însorirea);



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 56576/23.03.2020

- alterarea specificului zonei/ reglementări legate de aspectul clădirilor;
- aglomerarea circulației carosabile;
- lipsa spațiilor de parcare;
- lipsa spațiilor verzi.

Persoana responsabilă

cu informarea și consultarea publicului,

inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vânturache

Subject: Anunț de consultare privind elaborarea PUZ - terenul delimitat de str. Ion Lahovari, str. Constantin Dodrogeanu Gherea, str. Panait Moșoiu, str. I.G. Duca-observatii

From: rodica andronic

Date: 06.03.2020, 12:25

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

CC: rodica andronic



In urma anuntului de consultare listat la poz. 497 , am participat la sedinta de informare si consultare care a avut loc in data de 06.03.2020 , ora 9, la sediul Primariei Constanta si mentin urmatoarele observatii , o parte din acestea fiind formulate si in plenul sedintei de dezbatere :

Acestea sunt :

- Extinderea **insuficient justificata** a modificarii PUZ -ului actual(P+2) **si la parcelele adiacente imobilului in cauza**
- Ridicarea limitarilor existente de construire pe terenurile cu o deschidere mai mica sau egala cu 6 m (frecvente in zona vizata), ceea ce conduce la ridicarea unor constructii nearmonioase ,pe verticala
- **reducerea spatiilor verzi** (cu impact asupra sanatatii locuitorilor)si **modificarea circulatiei curentilor de aer purtatori de noxe**, generate tocmai de aceste modificari.(cerinta fundamenta C) igienă, sănătate și mediu înconjurător);
- **Modificarea si reducerea gradului de insorire** pentru cladirile adiacente existente , cu regim de inaltime redus(parter)
- Marirea costurilor de construire pentru cladirile noi , deoarece sunt necesare impuneri speciale de fundare (subzidiri ,stabilizare teren , retrageri etc.), avand in vedere densitatea actuala a constructiilor deja existente si
- Nu s-au specificat masurile speciale impuse de amplasament , avand in vedere **ca magistrala de apa potabila RAJA** trece pe amplasamentul vizat), respectiv str. Panait Mosoiu
- Consecinta directa a acestei propuneri vizeaza posesorii de case cu regim de inaltime parter , care **practice vor fi ingropati de cladirile noi** .(inaltime propusa 16 m) si
- Nu s-a tinut cont de **diferenta cota** intre str. Panait Mosoiu si str. C.Dobrogeanu Gherea , care este de cel putin 1,2m (terenul este mai jos pe str. Dobrogeanu Gherea). **Acest aspect sustine nemijlocit cerinta de limitare a PUZ propus.**
- **Nu ati tinut cont de culoarul de zbor al elicopterelor SMURD** care deservesc toata populatia din zona Dobrogei , cu impact imediat asupra timpului de interventie asupra persoanelor aflate in suferinta si riscurile de acrosare a cladirilor nou construite cu H=16m
- Nu exista o impunere privind aspectul cladirilor noi , in zona existand acum un amalgam de cladiri cu fatade diferite (fatada sticla , fatada structura metalica , culori discrepante /rosu/visiniu/maro inchis etc)

Tinand cont de expunerea de motive de mai sus , nu sustin si nu sunt de acord cu modificarea PUZ -ului existent in perimetrul propus , **ci limitarea modificarii acestuia numai la perimetrul direct vizat de cererea d-nei Chira Hagi.**

Cu stima .

Rodica Andronic

Sent from Mail for Windows 10



CATRE,

Primaria Municipiului Constanta, Directia Urbanism

Serviciul Strategii si Planificare Urbana

In atentia: Arhitect sef Radu Vânturache

Inspector Simina Stăiculescu

Referitor la: proiectul Plan Urbanistic Zonal – “ terenul delimitat de str. Ion Lahovari, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, str.,Panait Mosoiu, str. I.G.Duca, initiatori: Hagi Chira Cristina

Prin prezenta, semnatarii va comunica faptul ca nu sunt de acord cu modificarea PUZ a terenului delimitat de str. Ion Lahovari, str. Constantin Dobrogeanu Gherea, str.,Panait Mosoiu, str. I.G.Duca, din considerentul lipsei unei strategii de dezvoltare durabila, astfel incat toti locuitorii sa aiba o calitate a vietii decenta si ne opunem initierii constructiilor prevazute a fi realizate prin PUZ-ul solicit de Hagi Chira Cristina.

Memoriul intocmit de all arhitectura este o insiruire de minciuni care jignesc inteligenta umana, dupa cum urmeaza:

1.2 – La pag 2 se specifica ca *“Se considera necesar a se rezolva in cadrul PUZ organizarea circulatiei carosabile la nivelul cresterii traficului in zona...”*. **Sa explice all arhitectura cum un bloc in zona va organiza circulatia carosabila si “propunerea, pe cat posibil a unor spatii verzi”.**

2.8.1.a - La pag 8 se specifica *“Este necesara completarea functiunilor cu locuirea colectiva”* **Este aceasta afirmatie bazata pe cercetare sociologica ? De unde aceasta constatare?**

2.8.1.b -*“pe majoritatea parcelelor sunt depasiti coeficientii urbanistici existenti, astfel incat devine necesara marirea acestora...astfel incat constructiile existente sa se poata moderniza”*

Acesta nu este un motiv invocat pentru a modifica coeficientii urbanistici; locuintele se pot moderniza si cu respectarea lor.

2.8.2 -*“Necesitati si optiuni Dorinta proprietarului parcelei.....este”:*

- *“amplasarea unor constructii care sa raspunda necesitatilor proprietarilor si a comunitati”i.*

Comunitatea nu dorește modificarea PUZ și a coeficienților urbanistici.

-“rezolvarea necesarului de locuri de parcare”

-“rezolvarea necesarului de spații verzi”

Nu înțelegem cum va rezolva aceste probleme construirea unui bloc în zona.

3.3 – “Valorificarea cadrului natural/construit...”

“Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost în principal următoarele:

-reorganizarea circulației carosabile și pietonale

-armonizarea noilor construcții și amenajări astfel încât să constituie un ansamblu unitar”

“Așa cum locuitorii zonei doresc, pe teren se vor dezvolta în continuare clădiri de locuințe, individuale și colective mici și medii.”

La pct 3.3 arhitectul depășește orice limite și se apropie de 100% minciuni.

Rugăm Primăria Constanta, prin serviciul strategii și planificare urbană să realizeze o cercetare sociologică în zona delimitată, cu propuneri și semnături ale locatarilor.

Deoarece zona studiată este sit urban protejat, așa cum este menționat în Memoriul General pct.3.4.3 a. arhitectura derogărilor de la lege, conduce ireversibil la alterarea specificului zonei – locuințe individuale și funcțiile complementare locuirii absolut necesare: parcare/garare și spațiile verzi amenajate de fiecare proprietar. Interesele proprietarului de modificare a PUZ de supraaglomerare a zonei, prejudiciază locuitorii de case de pe străzile Panait Mosoiu, Ion Lahovari și Dobrogeasnu Gherea. Mai mult, un regim de înălțime cu mult peste cel al caselor existente va duce inevitabil la transformarea acestora în case insalubre, lipsite de soare și aer.

Prin aprobarea acestor modificări de PUZ, vă faceți responsabili față de sănătatea și calitatea vieții tuturor cetățenilor din zona.

Considerăm daunătoare metoda PUZ-urilor la presiunea dezvoltatorilor imobiliari/propietarilor.

Cornelia și Mircea Bucur



CATRE PRIMARIA CONSTANTA
DIRECTIA DE URBANISM, BIROUL DE STRATEGII URBANE

in atentie Arh. Sef Radu Vanturache
Insp. Simona Staiculescu

Referitor la:

P.U.Z. pentru terenul delimitat de str. Ion Lahovari, C.D.Gherea, panait Moșoiu și I.G.Duca

și sesizările făcute în perioada consultării publice înregistrate la P.M.C. cu numerele:

- 46990/06.03.2020 de către Rodica Andronic,
- 47431/06.03.2020 de către Cornelia și Mihai Bucur,

in calitate de elaborator al documentației, va comunica următoarele clarificări și mențiuni, în ordinea în care au fost enunțate:

1. Față de parcela care a declanșat necesitatea P.U.Z., zona studiată a fost extinsă conform Legii 350/2001 a Urbanismului, cu modificările ulterioare, prin avizul de oportunitate 108529 din 06.06.2019 emis de Primăria Mun. Constanța prin Direcția de Urbanism.
2. Reglementările legate de aspectul clădirilor, detaliate în art.11 al regulamentului P.U.Z. are tocmai scopul creării în zonă a unei imagini armonioase pe verticală și orizontală, indiferent de deschiderea la stradă a parcelei.
3. În zonă nu există zone de spații verzi așa cum sunt definite în GM-10-2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z.. În prezent pe parcele există suprafețe de spațiu verde aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice care trebuie să respecte H.C.J.C. 152/2013. P.U.Z. nu va modifica și în niciun caz nu va micșora aria spațiilor verzi deja stabilite în actele normative menționate.
4. Conform O.M.S. 119/2014 cu modificările ulterioare, la nivelul autorizării construcțiilor se va studia însorirea, inclusiv a construcțiilor vecine, aspect specificat încă o dată în regulamentul P.U.Z.. Astfel, perioada de însorire minimă va respecta normele specifice, corespunzător funcțiunii spațiilor existente și propuse.

5. Nu există o bază reală de a demonstra mărirea costurilor de construire pentru clădirile noi în zonă raportată la densitatea actuală. Chiar și în acest caz, creșterea prețurilor nu poate influența regulile urbanistice de construire care sunt obiectul P.U.Z..

6. P.U.Z. va fi supus aprobării numai cu avizul favorabil R.A.J.A. În avizul 1104/91045/30.09.2019, nu s-au impus restricții față de magistrala de apă de pe strada Panait Moșoiu.

7. Construirea se va realiza pe baza unei autorizații de construire, cu respectarea cerințelor de calitate în construcții, conform Legii 50/1991, Legii 10/1995 și Ordinului MDRL cu modificările ulterioare, astfel încât construcțiile existente să nu fie afectate din punctul de vedere al cerințelor de calitate, inclusiv de rezistență și stabilitate, și să nu fie îngropate de noile construcții.

8. Nu înțeleg cum „diferența de cotă între str. Panait Moșoiu și C. Dobrogeanu Ghinea... susține nemijlocit cerința de limitare a PUZ propus”.

9. În legislația actuală nu este definit un culoar de zbor pentru elicoptere în general. Conform Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, art.3.3.1, alin.1, pct.1.2., suprafața de siguranță este aceea care încadrează FATO. Aceasta se află pe teritoriul R.A.J.A.. Aceeași reglementare, prin art.3.3.4, tabelele 1.4, 1.5, 1.6 și figurile 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 și 1.7 stabilește suprafața de limitare a înălțimii obstacolelor pentru heliporturile de suprafață cu operare la vedere. Conform calculelor stabilite de normă, suprafața curbă de apropiere și de urcare la decolare, în varianta cea mai defavorabilă și pentru punctul cel mai apropiat de FATO din zona studiată (230m până la intersecția str. Lahovari cu Panait Moșoiu), se află la cca 460m distanță pe verticală. Această valoare este cu mult sub înălțimea maximă propusă pentru regimul de înălțime.

10. Conform legislației în vigoare, studiul P.U.Z. nu se poate limita la parcela care îl generează.

11. Având în vedere că dl Hagi intenționează să supraetajeze locuința individuală aflată în, proprietate nu înțeleg la ce bloc face referire dl. și d-na Bucur.

12. Necesitatea completării utilizărilor permise derivă din chiar titlul actual al zonei de reglementare, așa cum este menționat în actualul regulament de urbanism în vigoare - „locuințe individuale și **colective** mici”, fiind omise din art. 1 - utilizări permise. La dezbaterea publică pe marginea P.U.Z., nu s-a solicitat de nicio persoană prezentă limitarea utilizării terenului numai la locuințe individuale, fapt care îmi confirmă tendința

generală de locuire pe unele parcele a cel puțin două familii, fapt care determina tipul de locuire ca fiind colectivă.

13. Față de necesitățile de locuire de la data constituirii cartierului (începutul sec.XX), în prezent confortul locuirii a crescut, fiind necesare spații suplimentare (ex. centrala termică, dressing) suprafețe minime de locuire și dependențe stabilite de Legea locuinței și normativele în vigoare, astfel încât modernizarea clădirilor fără un aport de suprafață limitează dezvoltarea sau reduce suprafața locuibilă în condiții de calitate. În mod cert, unele din locuințe se pot moderniza și cu încadrarea în coeficienții urbanistici actuali, însă realitatea pe teren demonstrează tendința de creștere a suprafețelor construite și dezvoltarea pe verticală.

14. La dezbaterea publică, cei prezenți nu au contestat creșterea indicatorilor urbanistici. Nu dețin în prezent un document prin care „comunitatea nu dorește modificarea PUZ și a coeficienților urbanistici”.

15. Asigurarea locurilor de parcare se face cu respectarea art. 9 din R.L.U. propus.

16. Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea art. 13 din RLU propus.

17. Prin noile prospecte stradale propuse, se va asigura circulația carosabilă în condiții optime, în același timp cu amplasarea unor locuri de parcare longitudinale adiacente și a unor trotuare de dimensiuni suficiente pentru circulația pietonilor.

18. Regimul de înălțime în zonă crește nu cu mult, ci cu un singur nivel față de cel reglementat în prezent în zonă prin planul general de urbanism, iar C.U.T. maxim va crește cu 20%, conform Legii 350/2001.

9.03.2020

Cu stima,

arh. Ignis Duvagi

s.c. All Arhitectura s

