



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 203263/21.10.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "zona Faleză Nord - delimitată de str. Pescarilor, alee, IE 227571, IE 227574, IE 282198 și teren Primăria Municipiului Constanța".

INIȚIATORI: PUFLEANU DUMITRU.

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

Etapă pregătitoare

În data de 22.08.2019 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona Faleză Nord - delimitată de str. Pescarilor, alee, IE 227571, IE 227574, IE 282198 și teren Primăria Municipiului Constanța", depunând anunțul de intenție și declarația cu datele de identificare ale proprietarilor din zona de studiu în vederea notificării acestora.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 160275/22.08.2019, 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 (22.08.2019-27.08.2019) conform adresei nr. 160741/22.08.2019.

Etapă de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat cu nr. 177443/16.09.2019, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 177447/16.09.2019, pentru o perioadă de 25 zile (16.09.2019-11.10.2019), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 203263/21.10.2019

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 trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;

Au fost emise 37 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 26.08.2019 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. R163356/12.09.2019) fiind transmise 2 notificări.

Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 163230/26.08.2019 (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-T78176/30.08.2019) fiind transmise 35 notificări.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică au participat: reprezentant Direcția Urbanism, reprezentant elaborator SC MASSTUDIO SRL – arh. Mihai Stebingăr, urb. Loredana Păvăluc, urb. Bianca Nedeș - conform semnăturilor din proces-verbal nr. 191334/04.10.2019.

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 depusă o sesizare înregistrată sub nr. 163714/27.08.2019 care vizează reglementările propuse.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 203263/21.10.2019

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-mailul înregistrat sub nr. 166325/29.08.2019, a fost înaintată către elaboratorul SC MASSTUDIO SRL – arh. Mihai Stebingăr, urb. Loredana Păvăluc, sesizarea exprimată spre a fi argumentată din punct de vedere tehnic.

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

Elaboratorul SC MASSTUDIO SRL – arh. Mihai Stebingăr, urb. Loredana Păvăluc a răspuns argumentat la aspectele tehnice invocate în sesizare și le-a transmis prin e-mail la Primăria Constanța.

Răspunsul elaboratorului a fost înaintat către solicitant prin e-mail nr. 203439/21.10.2019.

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

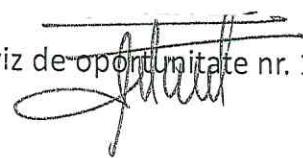
Nu este cazul.

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vânturache

INTENȚIE ELABORARE PUZ, conform aviz de oportunitate nr. 1...

DU
27.08.2019



Subject: INTENȚIE ELABORARE PUZ, conform aviz de oportunitate nr. 117295 din 01.08.2018

From:

Date: 26.08.2019, 19:32

To: primarie@primaria-constanta.ro



— Attachments: —

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI.pdf

586 KB

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI

BLOC FZ14A

STRADA PESCARILOR NR. 35, CONSTANTA

Către Primăria Constanța

Ref. INTENȚIE ELABORARE PUZ, conform aviz de oportunitate nr. 117295 din 01.08.2018, inițiator PUFLEANU DUMITRU

Vă comunicăm punctul de vedere aprobat în ședința AP BLOC FZ14A din data de 26.08.2019:

"Regimul de înălțime pentru o eventuală construcție se va încadra în limita construcțiilor cu care se învecinează, respectiv P+2."

Președinte AP FZ14A

26.08.2019

Catre,
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

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. **163714/ 27.08.2019**, transmisa de catre asociatia de proprietari BLOC FZ14A, asupra proiectului P.U.Z. "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574 IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA", elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 2205/ 05.06.2018 prelungit, si conform Avizului de Oportunitate nr.117295/ 07.08.2019.

Stimati Domni,

Subsemnata, **MASSTUDIO S.R.L.**, elaborator al documentatiei de tip P.U.Z. "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ FALEZA NORD_DELIMITATĂ DE STR. PESCARILOR, ALEE, IE 227571, IE 227574 IE 282198 ȘI TEREN PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA" prin reprezentant arhitect **Mihai Stebingar** si urbanist **Pavaluc Loredana-Ionela**, raspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastra, inregistrata cu nr. 163714/27.08.2019 inregistrata in evidentele Primariei Constanta:

"Va comunicam punctual de vedere aprobat in sedinta AP BLOC FZ14A din data de 26.08.2019: "Regimul de inaltime pentru o eventuala constructie se va incadra in limita constructiilor cu care se invecineaza, respectiv P+2."

Documentatia prezenta prin reglementările operaționale propuse, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 și 3. ale Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Se aduce la cunostiinta dumneavoastra faptul ca anterior prezentei documentatii, conform reglementarilor prin P.U.G. aprobat al Municipiului Constanta, terenurile proprietate privata din zona studiata se incadreaza in U.T.R. ZRL4 - Locuinte colective medii (P+3E-4E) situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

Prezenta documentatie urbanistica a studiat in cadrul situatiei existente si documentatiile urbanistice anterior aprobate pe terenurile cuprinse in zona studiata a prezentului P.U.Z. si anume:

- H.C.L. nr. 292/2005 (P.U.Z. - Zona de Coasta a Marii Negre - etapa 1 - cresterea atractivitatii turistice a falezii Tomis-Mamaia);
- H.C.L. nr. 539/2006 (P.O.T.=15.20%; C.U.T.= 0.35; R.H.= S+P+1E);
- H.C.L. nr. 353/2007 (modificat prin H.C.L. nr. 393/2007);
- H.C.L. nr. 383/2007 (P.O.T.=39.76%; C.U.T.= 1.04; R.H.= D+P+1E+2Epartial);
- H.C.L. nr. 393/2007 (modificare a H.C.L. 353/2007 ce a modificat H.C.L.540/2006: R.H.= S+D+P+5E-6E);
- H.C.L. nr. 138/2009 (modificare H.C.L. 94/2004: P.O.T.=16.74%; C.U.T.= 0.49; R.H.= D+P+2E);
- H.C.L. nr. 45/2011 (modificare H.C.L. nr.447/30.07.1999 privind aprobare PUD - "Constanta Zona faleza Nord - proiect al programului de dezvoltare edilitar-urbana al mun. Constanta, in sensul reconfigurarii edilitar-urbane si modificarii regimului de inaltime aprobat);

Avand in vedere prevederile:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018;
- a reglementarilor stabilite prin documentatiile urbanistice aprobate anterior in zona studiata a prezentului P.U.Z.;
- a studiilor aferente prezentului P.U.Z.: studiu de fundamentare spatial-compozitional, cu reorganizarea zonei din punct de vedere functional (utilizarea terenurilor) si sectiuni perpendiculare pe faleza, in vederea mentinerii vizibilitatii catre mare si plaja; studiu volumetric si studiu de altimetrie;

S-au coroborat toate aceste reglementari existente impreuna cu concluziile studiilor mentionate iar regimul de inaltime propus prin prezenta documentatie, in zona de reglementare propusa numita ZLM - zona de locuire si functiuni mixte complementare locuirii, este de D+P+2E-6Eretras (24,00 metri).

Astfel se pot construi in zona studiata constructii cu regim de inaltime minim D+P+2E iar maximum se pot realiza constructii pana la D+P+2E-6Eretras, ultimele niveluri fiind retrase (dupa caz), astfel incat sa fie respectate prevederile O.M.S. 119/2004 modificat si completat prin Ord. 994/2018.

Terenul ce a generat documentatia urbanistica prezenta, situat la adresa strada Pescarilor, nr. 35A, intentioneaza in baza prezentei deocumntatii, realizarea unui volum arhitectural contemporan cu un regim mic de inaltime (P+2E), caracteristic ca stil arhitectural constructiilor din apropierea zonelor de coasta, avand functiunea de locuire.

In concluzie, va aducem la cunostiinta, faptul ca documentatia prezenta a studiat zona si vecinatatile acesteia din toate punctele de vedere, si a tinut cont de prescriptiile si specificatiile tuturor institutiilor avizatoare cat si a specialistilor ce au colaborat in vederea realizarii studiilor aferente documentatiei prezente, avand in vedere prevederile legislatiei in vigoare.

Asiguram domnia voastra asupra faptului ca viitoarele investitii ce se vor realiza in baza prezentei documentatii odata cu aprobarea sa de catre Consiliul Local al Mun. Constanta, nu vor deprecia caracterul zonei, constructiile viitoare avand posibilitatea de a

dispune de un regim minim de inaltime D+P+2E iar maximum pana la D+P+2E-6Eretras, ultimele niveluri fiind retrase (dupa caz), astfel incat sa fie respectate prevederile O.M.S. 119/2004 modificat si completat prin Ord. 994/2018.

Mai mult terenul ce a generat documentatia urbanistica prezenta, situat la adresa strada Pescarilor, nr. 35A, intentioneaza in baza prezentei deocumentatii, realizarea unui volum arhitectural contemporan cu un regim mic de inaltime (P+2E), caracteristic ca stil arhitectural constructiilor din apropierea zonelor de coasta, avand functiunea de locuire.

Data: 09.09.2019

Cu stima,
MASSTUDIO S.R.L.
reprezentant arhitect Mihai Stebingar

reprezentant urbanist Pavaluc Loredana-Ionela

