



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 110759/21.07.2020

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV:** Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de str. Primăverii, str. Docherilor, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Toamnei".

**INIȚIATORI:** RAFTE DANIEL.

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

### **Etapă pregătitoare**

În data de 25.02.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de str. Primăverii, str. Docherilor, str. Pictor Nicolae Grigorescu și str. Toamnei", depunând anunțul de intenție și planul de situație cu numere poștale, în vederea identificării și notificării proprietarilor din zona de studiu.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 37415/25.02.2020, 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 (25.02.2020-01.03.2020), conform adresei nr. 37420/25.02.2020.

### **Etapă de elaborare a propunerilor**

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 91686/15.06.2020, postat pe pagina de internet



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 110759/21.07.2020

a Primăriei, conform adresei nr. 91687/15.06.2020, pentru o perioadă de 25 zile (15.06.2020-10.07.2020), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

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

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

**b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;**

Au fost emise 164 notificări către proprietari persoane fizice și juridice din zona de studiu.

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

În baza planului de situație cu numere poștale pus la dispoziție de elaborator, Direcția Urbanism a solicitat sub nr. 37516/25.02.2020 Serviciului Public de Impozite și Taxe, datele de identificare a proprietarilor din zona studiată. Aceste date au fost transmise prin adresa SPIT nr. R-T18459/03.03.2020.

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

Ședința de dezbatere publică nu a fost organizată, respectându-se prevederile Dispoziției nr. 1961/12.03.2020 și a Dispoziției nr. 2209/06.04.2020 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 organizate în procesul de adoptare a documentațiilor de urbanism".



## **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 primite sesizări de la persoanele interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresele înregistrate cu numerele: 103055/07.07.2020 formulată de Gearâp Valentin, 104037/08.07.2020 formulată de Stroeie Angela, 104215/09.07.2020 formulată de Bunghez Mircea, 105259/10.07.2020 formulată de Tănase Ionuț, 105265/10.07.2020 formulată de Gheorghe Roxana, 105269/10.07.2020 formulată de Gheorghe Constantin, 105270/10.07.2020 formulată de Gheorghe Andreea, prin care se transmite dezacordul față de proiectului PUZ, deoarece construirea unui bloc în zonă ar duce la supraaglomerarea traficului, la lipsa locurilor de parcare, la poluare și la afectarea confortului proprietarilor din zonă.
- adresa nr. 104023/08.07.2020 formulată de Botoc Stan și Botoc Nicoleta, proprietari ai unui imobil în zona de studiu, semnaleză problemele de trafic și accidentele rutiere produse la intersecția str. Docherilor cu intr. Meduzei, lipsa vizibilității datorate parcării autoturismelor pe trotuar, în apropierea acestei intersecții. Se propune montarea unor stâlpișori la intersecția str. Docherilor cu intr. Meduzei.
- adresele înregistrate cu numerele: 104351/09.07.2020 formulată de Motcanu Mircea și Elena, și 105276/10.07.2020 formulată de Adrian Bilba, prin care își manifestă dezacordul față de propunerea unui regim de înălțime mai mare de P+2E și eventual mansardă, pentru orice fel de locuințe individuale sau colective în zona de studiu.
- adresa nr. 104322/09.07.2020, (respectiv 104396/09.07.2020, 104200/09.07.2020 având continut identic) formulată de Ionescu Vasilica, în calitate de reprezentant al proprietarilor din zona de studiu, prin care ni se aduce la cunoștință opoziția față de proiectul PUZ fiind contestate următoarele aspecte: derogarea de la regimul de înălțime al zonei (limitat la P+2E), în vederea construirii locuințelor colective cu regim de înălțime de P+6E; modalitatea de deținere a terenului pe care se va edifica noua



construcție; modificarea regulilor privind coeficientul de utilizare și procentul de ocupare a terenurilor în sensul majorării acestora și încadrarea zonei studiate într-o altă unitate teritorială de referință, M1, în dezacord cu regimul predominant al zonei; nu au fost avute în vedere studiile de fundamentare necesare, potrivit metodologiei de întocmire a PUZ. Adresa este însoțită de tabel cu semnăturile proprietarilor.

- adresele înregistrate cu numerele: 103688/08.07.2020 formulată de Fionia Lupu, 104161/09.07.2020 formulată de Gabriela Goschin, 105262/10.07.2020 formulată de Robert Gabriel Gheorghe, prin care este transmis dezacordul față de propunerile PUZ și alăturarea ulterioară la observațiile petiției colective înregistrată sub nr. 104322/09.07.2020.

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt 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. 104497/09.7.2020, 105283/10.07.2020, 106126/13.07.2020, au fost înaintate către SC MASSTUDIO SRL – arhitect Mihai Stebingăr și urbanist Loredana-Ionela Păvăluc, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC MASSTUDIO SRL – arhitect Mihai Stebingăr și urbanist Loredana-Ionela Păvăluc, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost transmise prin e-mail către Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin adresa nr. R104322/21.07.2020 și prin e-mailuri nr. R103055/21.07.2020, R103688/21.07.2020, R104023/21.07.2020, R104037/21.07.2020, R105259/21.07.2020, R105262/21.07.2020, R105265/21.07.2020, R105269/21.07.2020, R105270/21.07.2020, R105276/21.07.2020,



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA URBANISM**  
**SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ**  
**NR. 110759/21.07.2020**

R104585/22.07.2020, R104200/21.07.2020, R104351/22.07.2020, R104215/22.07.2020, R104161/22.07.2020.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- Privitor la derogarea de la regimul dominant, propunerile PUZ vizează o dezvoltare coerentă și unitară prin raportare la tendința de dezvoltare a zonei studiate ce prezintă noi construcții P+2+M și care depășesc regelementările PUG (10 metri), dar și proximitatea față de locuințele înalte de pe strada Primăverii. Se precizează că propunerile prezentei documentații au fost fundamentate în baza studiilor de specialitate aferente documentației, solicitate de certificatul de urbanism și de avizul de oportunitate.
- Cu privire la modificarea indicatorilor urbanistici POT și CUT, propunerile PUZ au în vedere împărțirea în două zone de reglementare distincte și complementare a subzonei funcționale existente. Investiția propusă se încadrează în noua zonă de reglementare M1, cu un regim de înălțime de 21 metri.
- Referitor la titlul de proprietate al terenului pe care urmează să se realizeze noua construcție, se precizează ca suprafața de 1000 metri este deținută în proprietate de către investitor iar pentru celelalte două loturi în suprafața de 280 metri și 670 metri există contracte de vânzare-cumpărare perfectate.
- Conform prevederilor legale, parcarile pentru zona studiată se vor asigura în limita terenurilor deținute în proprietate, fără a fi afectat domeniul public. Locurile de parcare aferente noii construcții se vor amplasa exclusiv pe proprietatea privată, atât la sol cât și la subsol, fără a afecta domeniul public sau alte proprietăți ale persoanelor fizice sau juridice.
- Privitor la trafic se precizează că propunerile PUZ au o influență nesemnificativă raportat la capacitatea de 670 vehicule/oră a străzii Primăverii, aducând soluții cu rol în diminuarea disfuncțiilor de trafic și creșterea calității vieții din zonă.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 110759/21.07.2020

- Pentru obiecțiunile legate de asigurarea dreptului la un mediu sănătos și curat, se precizează că se va asigura mărirea suprafeței spațiilor verzi și plantate, în conformitate cu prevederile legale.

**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**

Conform argumentelor tehnice și legale invocate de elaboratorul PUZ, în răspunsurile formulate la sesizările primite, propunerile Planului Urbanistic Zonal nu se modifică.

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

- 1) regimul de înălțime;
- 2) funcțiuni;
- 3) corelare cu Ghidul de regenerare urbană.

Arhitect Șef,  
urb. Mihai Radu Vânturache

Director executiv adjunct,  
Diana Doina Țenea

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
inspector Simina Stăiculescu