



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "amenajare Piață Urbană Gara Constanța conform A.O. nr. 110830/14.06.2022".

INIȚIATOR: SC CONFORT URBAN SRL.

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

Etapa pregătitoare

În data de 21.06.2022 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "amenajare Piață Urbană Gara Constanța conform A.O. nr. 110830/14.06.2022", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 127858/21.06.2022, 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 (21.06.2022-26.06.2022), conform solicitării nr. 127910/21.06.2022.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 32288/17.02.2023, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 32294/17.02.2023 pentru o perioadă de 25 zile (17.02.2023-14.03.2023).

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 7 notificări către proprietarii din zona de studiu.

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

În baza planurilor de situație cu numerele poștale și a declarației privind identificarea proprietarilor din zona de studiu, înregistrată sub nr. 19090/31.01.2023, Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu a solicitat prin adresa nr. 19042/31.01.2023 Serviciului Public de Impozite și Taxe, datele de identificare ale proprietarilor din zona de studiu. Aceste date au fost transmise prin adresa SPIT nr. R-T12258/07.02.2023.

Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu a solicitat sub nr. 25328/08.02.2023, Biroului Sprijinire și Îndrumare Asociații Proprietari, datele de identificare pentru asociația de proprietari din zona studiată. Aceste date au fost transmise prin adresa Biroului Sprijinire și Îndrumare Asociații Proprietari nr. R 25328/08.02.2023.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică desfășurată în data de 10.03.2023, interval orar 11-12, au participat: reprezentanți Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; Direcția Gestionare, Îndrumare și Sprijin Comunitar, reprezentanți elaborator SC PRO SIGN DESIGN SRL, 16 persoane din partea publicului interesat – conform semnăturilor din proces-verbal nr. 48201/10.03.2023.

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 observații, formulate de proprietari din zona de studiu, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
34308/20.02.2023 formulată de Aurel Focșăneanu	Se transmit următoarele observații: - se impune sistematizarea zonei, eliminarea vapurașului, demolarea chioșcurilor din zonă, notificarea asociațiilor de proprietari în vederea renovării blocurilor din zonă, în special blocul MTTC;



	<p>- se propune un transport aerian pe cablu, între Parcul Gării și Parcul Arheologic din zona primăriei.</p>
49046/10.03.2023 formulată de Daniela Ghițoi	<p>- În terminalul de autobuze, zona de încărcare a autobuzelor electrice, să nu fie situată în fața gării deoarece ar aglomera zona cu autobuze ce staționează și ar fi confuz pentru călători în care autobuze se pot urca;</p> <p>- trecerea de pietoni din fața gării de pe str. Th. Burada, trebuie menținută, chiar dacă se va face un acces subteran către parc;</p> <p>- trebuie menținute toate cele 4 treceri de pietoni de la intersecția dintre str. Th. Burada și bd. Ferdinand;</p> <p>- nu este clar ce va funcționa în sediul administrativ (S+P+1E) și de ce ar trebui construit;</p> <p>- se propune ca accesul subteran către parc să fie făcut mai aproape de bd. Ferdinand, pentru a prelua fluxul de călători ce iese din gara și se îndreaptă spre oraș.</p>
49207/13.03.2023 formulată de SC MINI FARM SRL prin administrator Călin Marin, proprietar în zona de studiu	<p>Solicită retragerea și refacerea documentației PUZ, în acord cu dispozițiile legale, fiind vizate următoarele aspecte de ordin tehnic:</p> <p>- în cadrul documentației PUZ nu este prezentată limita zonei de reglementare, fiind prezentate două limite, a zonei de studiu și a terenului care a inițiat documentația PUZ;</p> <p>- lipsa unui bilanț teritorial pentru fiecare UTR, în care să fie evidențiat cel puțin, suprafața de spațiu verde amenajat existent și propus;</p> <p>- conform planșei de reglementări sunt propuse edificabile peste spațiul verde existent, fără a se menționa punctele cadastrale ale acestora, dimensiuni, cote. În zonele nou reglementate, nu este evidențiată suprafața de spațiu verde,</p>



	<p>menționată în bilanțul teritorial, parțial întocmit;</p> <ul style="list-style-type: none">-lipsa reglementărilor referitoare la zonele de protecție (a infrastructurii feroviare sau a rețelelor tehnico-edilitare din zona studiată);-în planșa de reglementări nu apar zone de interdicții temporare sau definitive (ex: terenul cu nr. cadastral 238826 este în zona de protecție a unui sit arheologic, iar în planșa de reglementări nu este menționat);-documentația PUZ nu prezintă Planul de acțiune ce ar oferi informații de interes public privind timpul alocat implementării reglementărilor urbanistice, sursele de finanțare, eventualele exproprieri de utilitate publică și justificarea legală privind utilitatea publică, dacă este reglementată și argumentată prin studiile de fundamentare;- societatea petentă reiterează intenția de a contribui prin investițiile propuse, solicitate prin CU nr. 780/04.05.2022 și CU nr. 289/01.02.2023, la o dezvoltare urbană prin amenajarea teritoriului, pe baza parteneriatului, pentru reducerea costurilor autorității locale.
49953/13.03.2023 (identică cu 50391/13.03.2023) formulată de Cojocaru Diana, proprietar în zona de studiu	<p>Transmite dezacordul față de propunerile PUZ, care ar implica exproprierea și demolarea imobilelor petentei, existând cel puțin trei variante de realizare a obiectivelor propuse prin PUZ, fără a fi necesară exproprierea imobilelor.</p> <p>Se propun următoarele reglementări urbanistice:</p> <ul style="list-style-type: none">-pentru imobilul în suprafață de 180 mp cu nr. cadastral 229019 - POT=80-100%; H=P+1; CUT=1.6-2; comerț, alimentație publică și servicii;- pentru imobilul în suprafață de 98 mp cu nr. cadastral 227669 - POT=80-100%; H=P+1; CUT=1.6-2; comerț, alimentație publică și



	<p>servicii;</p> <p>- pentru imobilul în suprafață de 78 mp cu nr. cadastral 227668 - POT=100%; H=P+1; CUT=2.</p>
50484/13.03.2023 formulată de Stercu Stelian	<p>Se aduc următoarele observații:</p> <ul style="list-style-type: none">-clădirea administrativă din apropierea blocului MTTC să nu depășească 15 metri în lungime, 4 metri înălțime, să fie construită în proporție de 90% din sticlă, iar între aceasta și bloc să fie amenajat un spațiu verde cu bănci;-zona verde din fața gării, în dreptul pergolelor să fie mărită de la 20% (5000 mp), la minim 35%;-înlăturarea stâlpilor care opresc accesul către zona de aprovizionare din spatele blocului MTTC, deoarece aprovizionarea spațiilor comerciale de la parterul blocului, prin fața acestuia, nu este argeată de D.S.V. și A.N.P.C.;-zona de acces către oficiul Poștei Române să fie asfaltată și curățată astfel ca locatarii blocului să-și poată parca mașinile, neavând toți posibilitatea de a folosi parcare de lungă durată;- este necesară reabilitarea toată a tuturor celor 4 scări ale blocului MTTC.
51003/14.03.2023 formulată de Cristiana Popescu	<ul style="list-style-type: none">-limita PUZ ar trebui să includă și Autogara Sud unde ar putea fi amplasată parcare de lungă durată, stațiile de încărcare a autobuzelor electrice, cap de linie al traseelor;-clădirea administrativă propusă nu are dimensiunea potrivită, riscând să devină un paravan pentru infracționalitate și murdărie; se propune un Info Point cu dimensiuni reduse;-spațiile de așteptare pentru călătorii ce folosesc transportul local și spațiile de alimentație publică trebuie să funcționeze în interiorul gării,



	<p>unde sunt spații libere;</p> <ul style="list-style-type: none">- nu există argumente care să susțină dimensiunea și numărul locurilor de parcare propus în parcare supraetajată;- legătura pietonală între gară și împrejurimi este dificil de realizat prin pasaje și pasarele;-parcarea de biciclete este ascunsă în spatele parării supraetajate.
50615/14.03.2023 formulată de Hagiu Mihnea	<p>Se aduc următoarele propuneri:</p> <ul style="list-style-type: none">-construirea unei parcări subterane cu 500 locuri, stații de încărcare electrice, spălătorii auto, din care să existe legături subterane cu peronul gării, stația CT BUS;-construirea unei parcări supraterane;-construirea unei stații moderne CT BUS cu legături directe între Constanța și localitățile zonei metropolitane și a unei autogări cu legături naționale, internaționale, aeroport M. Kogălniceanu;-autogara să aibă legatura subterană cu peronul gării și zona de restaurante;-construirea unei zone subterane și supraterane cu restaurante, magazine, farmacii, care aibă legatură cu gara, peronul, parcare, autogara și stația de autobuze CT BUS;-construirea unui minimall;-construirea unui hotel de capacitate medie, de preferat un lanț interanțional;-amenajarea unui parc între obiective;-crearea unei legături sub/supraterane din gară către autogara veche, care să fie reamenajată.
51070/14.03.2023 formulată de 12 proprietari din blocul MTTC	<p>Petenții solicită reducerea înălțimii viitoarei clădiri administrative, astfel încât să nu fie afectată insorirea/ vederea către piațeta gării, pentru blocul MTTC.</p>
51095/14.03.2023 formulata de SC G.A. TOUR	<p>Petenta, proprietar al unui spațiu comercial, ce</p>



SRL prin administrator Scupra Alina	urmează a fi afectat de construcția viitoarei parcări supraetajate, consideră nejustificat din punct de vedere economic (rentabilitatea investiției, amortizare, cheltuieli cu exproprieri, prejudicii ale afacerilor afectate) viitorul "mastodont", ce va genera poluare fonică, emisii de noxe și viitoare costuri suportate de cetățenii orașului; -respectarea normelor de siguranța, afluența și accesibilitate față de obiectivul gării CFR, în contextul păstrării unui spațiu verde din punct de vedere ambiental; -se transmite acordul față de amenajarea zonei, petenta dorind să își dezvolte și să-și continue afacerea prin construirea unui spațiu modern.
51699/14.03.2023 formulată de Partidul Verde filiala Constanța, prin președinte Zvârcolescu Sorin Bogdan	Proiectul nu respectă regulile urbanistice generale de regenerare urbană; -solicită alegerea variantei unei parcări verzi/ cu vegetație în contextul în care aceste parcări tind să ia locul în marile orașe parcarilor betonate; -extinderea spațiilor verzi prin mărirea suprafeței Parcului Gării; -imobilul cu destinație de sală de așteptare nu este considerat a fi necesar, aceste spații existând în clădirea gării; -locatarii blocului din apropiere vor fi lipsiți total de vedere asupra parcului și a zonei Gării, fiind afectat confortul și valoarea proprietăților acestora; - se transmit cu titlu exemplificativ trei proiecte ce urmează a fi realizate în orașul Ovidiu, având o viziune modernă și prietenoasă cu mediul, în contextul climatic existent.
50396/13.03.2023 formulata de Daniș Sabit, proprietar în zona de studiu	Transmite dezacordul față de propunerile PUZ, care ar implica exproprieria și demolarea imobilului petentului, existând mai multe



	varianțe de realizare a obiectivelor propuse prin PUZ, fără a fi necesară exproprierea imobilelor; -pentru imobilul în suprafața de 99 mp cu nr. cadastral 229726, se propun: POT=100%; H=P+1; CUT=2; alimentație publică, comerț și servicii.
--	---

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. 47413/09.03.2023, 49808/13.03.2023, 50154/13.03.2023, 50847/14.03.2023, 51046/14.03.2023, 51439/14.03.2023, 51909/15.03.2023, 52311815.03.2023, au fost înaintate către SC PRO SIGN DESIGN SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC PRO SIGN DESIGN SRL, la aspectele tehnice invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri cu nr. R34308/27.03.2023, R49046/27.03.2023, R49207/27.03.2023, R49953/27.03.2023, R50396/27.03.2023, R50484/27.03.2023, R50615/27.03.2023, R51003/27.03.2023, R51070/27.03.2023, R51009/27.03.2023, R51699/27.03.2023 și prin adresa nr. R50396/27.03.2023.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- proiectul a fost elaborat având la baza studiul de fundamentare atât la faza de prefizabilitate cât și la faza PUZ pentru justificarea investiției (Studiu de trafic, Expertiză tehnică drumuri, Studiu de rețele, Studiu silueta urbană etc.) și a obținut toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism și avizul de oportunitate, toate acestea fiind favorabile;
- se argumentează din punct de vedere tehnic și se aduc precizări punctuale referitoare la reglementările urbanistice stabilite prin documentația PUZ, care a fost întocmită în conformitate cu prevederile legale;
- pe parcursul elaborării documentației PUZ, s-a propus diminuarea înălțimii parcarii de lungă durată de la 2S+P+5E, la S+P+3E ținând cont de studiul de trafic (necesar de 290 locuri de parcare);



- s-a propus și amplasarea la parterul clădirii parcarii a unor spații cu funcțiuni mixte - casă de bilete, spațiu așteptare, funcțiuni complementare, parte din spațiile ce au fost diminuate din imobilul administrativ să fie mutate în zona parcarii etajate;
- în cadrul RLU au fost introduse recomandările petenților pentru realizarea pe clădirea parcarii etajate a fațadelor înverzite, amenajarea de spații verzi pe acoperiș, folosirea panourilor fotovoltaice atât pentru iluminarea parcarii cât și pentru zonele din piața urbană;
- în cadrul proiectului, faza PUZ, nu se aduc modificări în privința intersecției str.Th. Burada cu bd. Ferdinand, fiind păstrată trecerea de pietoni de pe str. Th. Burada;
- accesul subteran către parc a fost propus ținând cont de pasajul existent în zonă (Șos. Mangaliei), fiind doar o extensie a celui existent, pentru a diminua costurile investiției;
- legăturile subterane propuse nu pot fi implementate datorită rețelelor edilitare existente în subteran în toată zona din fața gării;
- o zonă subterană cu amenajarea funcțiunilor complementare funcțiunii gară a fost analizată, dar datorită costurilor ridicate a fost regândită;
- terminalul din fața gării este destinat preluării călătorilor, nu este destinat încărcării autobuzelor. Zona de încărcare a autobuzelor electrice a fost propusă spre a fi mutată din spațiul actual (centrul piațetei), către sud în zona Sos. Mangaliei, în spatele parcarii subterane, pentru a îmbunătăți vizual percepția către piața urbană și a diminua zgomotul adiacent;
- în baza observațiilor transmise de cetățeni, clădirea administrativă a fost propusă a fi redimensionată, fiind micșorată și diminuat regimul de înălțime de la S+P+1E la Parter (max. 5 metri înălțime) astfel încât să nu se aducă prejudicii în privința însorii pentru blocul MTTC. A fost instituită o retragere de 20 metri față de blocul de locuințe și introdusă obligativitatea amenajării spațiului verde dintre cele două clădiri, cu introducerea interdicției de construire pe această zonă verde;
- se va introduce în cadrul proiectului recomandarea de a se reabilita fațada blocului MTTC;
- referitor la amenajarea zonei de acces către oficiul poștal și aprovizionare a spațiilor comerciale de la parterul blocului MTTC, aceasta nu intră în zona de reglementare a prezentului PUZ;
- sunt propuse pentru fiecare UTR - ZRLT1B și ZRL4, procente minime de spații verzi ce se vor amenaja odată cu investiția, raportate la fiecare UTR, respectiv suprafața minimă de 5164.25 mp pentru ZRL1b și 350 mp pentru ZRL4. Această propunere de amenajare



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 47741/09.03.2023



din cadrul UTR-ului de transport a unui procent de 20% spațiu verde a obținut avizul favorabil de la APM Constanța;

- propunerea de a amenaja un transport aerian pe cablu, între Parcul Gării și Parcul Arheologic, nu face obiectul temei de proiectare pentru acest PUZ. Vaporașul se va reloca;
- Autogara Sud nu a fost cuprinsă în cadrul proiectului actual.

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul plan ului 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.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu