



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 5407/10.01.2022



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de strada Celulozei, cale ferată și proprietăți private, generat de imobile situate pe strada Celulozei, nr. 6"

INIȚIATOR: SC EURO HOUSE CONSTRUCT SRL

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

Etapa pregătitoare

În data de 03.10.2019 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de strada Celulozei, cale ferată și proprietăți private, generat de imobile situate pe strada Celulozei, nr. 6", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 190496/03.10.2019, 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 (03.10.2019-08.10.2019), conform solicitării nr. 190496/03.10.2019.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 216468/01.11.2021, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 216472/01.11.2021 pentru o perioadă de 25 zile (01.11.2021-26.11.2021), 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 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 27 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 planului de situație cu numere poștale pus la dispoziție de inițiator, Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu a solicitat prin adresa nr. 199921/07.10.2021 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-T86720/20.10.2021.

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 transmise sesizări, formulate de proprietarii din zona de studiu, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-236050/25.11.2021 (identică cu 236466/25.11.2021) formulate de SC RODATA SRL	<ul style="list-style-type: none">- Se transmite dezacordul față de includerea în proiectul PUZ, a terenurilor aflate în proprietatea petentei, fapt ce afectează întinderea, exercitarea dreptului de proprietate/coproprietate și desfășurarea activităților economice ale societății SC RODATA SRL;- Petenta considera necesară înștiințarea și consultarea sa în prealabil inițierii proiectului pentru reglementarea aspectelor ce țin de asigurarea accesului către proprietate.
236833/25.11.2021 formulată de Marian Horodinca	-Reclamă blocarea completa a accesului la imobilul aflat în proprietate, cu număr cadastral 19066, urmare a propunerilor PUZ. Se atașează fotografiile cu situația din teren.
238166/26.11.2021 formulată de SC TEMAD CO SRL prin administrator Florin Horea Madar	<ul style="list-style-type: none">- Se transmite acordul față de proiectul PUZ cu următoarele condiții:<ul style="list-style-type: none">- exploatarea proprietății petentei să nu fie afectată de dezvoltările ce vor fi date în folosință prin proiectul PUZ;- accesul la proprietatea petentei să se mențină în acord cu documentele de proprietate;- în situația devierii/modificării traseelor



	utilităților, cheltuielile aferente să fie suportate de inițiatorul PUZ, petenta fiind racordată în prezent la toate utilitățile.
236648/25.11.2021 formulată de SC PALAS PAPER MARINE SRL prin administrator Alexandru Marinescu	Se transmit următoarele observații: - prevederile propuse prin documentația PUZ încalcă dreptul de proprietate al societății SC PALAS PAPER MARINE SRL; - se solicită atribuirea dreptului de servitute în parcela IE 251943 și celorlați proprietari din vecinătate, nu numai societății SC RODATA SRL; - petenta solicită reținerea pentru atribuire, în scopul dezvoltării activității de producție, a spațiului din parcela 16251861, alipit SC COM PAPER SRL.

Sesizarile 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. 237875/26.11.2021, 241591/06.12.2021, au fost înaintate către SC USONIA SRL – urb. Simona Șocarici, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC USONIA SRL – urb. Simona Șocarici, la aspectele tehnice invocate în sesizari, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R236833/10.01.2022, R238166/10.01.2022 și prin adresele nr. R236648/10.01.2022, R 236050/10.01.2022.



Prin răspusurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- Parcelele aflate în proprietatea societății SC RODATA SRL nu pot fi excluse din limita PUZ având în vedere prevederile avizului de oportunitate și faptul că acestea sunt amplasate izolat față de limitele documentației PUZ (în zona de câmp), fiind înconjurate de parcele aflate în proprietatea inițiatorului, parcele pentru care PUZ actualizează reglementările urbanistice;
- Se propune modificarea proiectului PUZ prin menținerea tuturor reglementărilor urbanistice aprobate prin PUG mun. Constanța, pentru imobilele cu numere cadastrale IE 251943, IE 251860 și a imobilului înscris în CF nr. 203997, respectiv menținerea în zona de reglementare ZRA2a – subzona unităților predominant industriale;
- Referitor la imobilul cu nr. cadastral IE 204757 – prin proiectul PUZ se menține destinația - drum de acces;
- Servitutea de trecere pietonală și auto instituită în favoarea SC RODATA SRL, precum și dreptul de staționare a autovehiculelor de-a lungul rampei din spatele construcției - fabrică de hârtie înnoibilă, se mențin și sunt specificate și marcate pe planșele aferente proiectului PUZ;
- Referitor la blocarea accesului la imobilul cu nr. cadastral 19066, se propune modificarea proiectului PUZ prin completarea pieselor desenate cu traseul drumului de acces existent către imobil, traseu propus pentru menținere astfel încât să nu fie afectate accesurile existente (auto și pietonale) către parcela cu nr. cadastral 19066;
- Condiționările transmise în sesizarea formulată de SC TEMAD CO SRL vor fi respectate în cadrul documentației PUZ. Accesul către proprietatea SC TEMAD CO SRL care se realizează din parcela IE 204757 – drum de acces, se menține dar se va institui o servitute de trecere pietonală și auto în favoarea SC TEMAD CO SRL, prin fâșia situată de-a lungul parcelei cu nr. cadastral 1246/18, aferentă parcelei IE 204745;



- Referitor la observațiile înaintate de către SC PALAS PAPER MARINE SRL, se precizează că nu pot face obiectul unor modificări ale documentației PUZ decât pe baza unor documente din care să rezulte dreptul de proprietate asupra geometriilor de imobile solicitate sau dreptul de servitute pentru părți din imobile aflate în proprietatea SC EURO HOUSE CONSTRUCT SRL, SC RODATA SRL și SC COM PAPER SA;
- Se aduc clarificări cu privire la dreptul de servitute în parcela IE 251943 (aflată în proprietatea privată a SC RODATA SRL) respectiv la solicitarea privind reținerea pentru atribuire a spațiului din parcela IE 251861 - alipit SC COM PAPER SRL;
- Documentația PUZ menține accesul existent către parcela 1246/24 aflată în proprietatea SC PALAS PAPER MARINE SRL din str. Celulozei prin parcela IE 204757 - (drum de acces aflat în coproprietate) și din drumul de acces existent pe parcela IE 251861 aflat în proprietatea inițiatorului PUZ;

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu