



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 70649/04.04.2019

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "reconfigurare și reconversie funcțională platformă industrială, zona delimitată de str. Baba Novac, terenuri proprietate publică și privată".

INIȚIATORI: SC STERK PLAST SRL

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

Etapa pregătitoare

În data de 03.08.2018 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal - "reconfigurare și reconversie funcțională platformă industrială, zona delimitată de str. Baba Novac, terenuri proprietate publică și privată" depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 130104/03.08.2018, 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 (06.08.2018-11.08.2018) conform adresei nr. 130106/03.08.2018.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat cu nr. 41845/28.02.2019, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 41848/28.02.2019, pentru o perioadă de 25 zile (28.02.2019-25.03.2019), însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 70649/04.04.2019

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 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 4 notificări ale Asociațiilor de proprietari din zona de studiu și 4 notificări către proprietari persoane fizice și juridice din zona de studiu care conțin invitații de participare la dezbaterile publice și anunțul de consultare a documentației de urbanism.

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

Conform datelor de identificare pentru proprietarii imobilelor din parcelele învecinate furnizate în urma solicitării nr. 35194/20.02.2019, adresate către Serviciul Public de Impozite și Taxe și transmise prin adresa nr. R-T16161/25.02.2019.

Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 36727/21.02.2019 (către Serviciul de Sprijinire și Îndrumare a Asociațiilor de Proprietari), în vederea identificării proprietarilor din zona de studiu, ne-au pus la dispoziție datele acestora în data de 25.02.2019, fiind transmise 4 notificări.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbaterile publice au participat: reprezentant Direcția Urbanism și reprezentanți proiectant SC USONIA SRL - urb. Simona Șocarici, arh. Marius Șocarici, 9 proprietari din zona de studiu - conform semnăturilor din proces-verbal nr. 59548/22.03.2019.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 70649/04.04.2019

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 au fost transmise 2 sesizări înregistrate cu nr. 61128/25.03.2019, 61504/28.03.2019, 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-mailurile înregistrate sub nr. 61553/25.03.2019, 64272/28.03.2019 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 sesizări, au fost înregistrate sub nr. R61128/04.04.2019, R61504/04.04.2019 la Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin e-mailul nr. 70624/04.04.2019 și prin adresa nr. 70508/04.04.2019.

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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 70649/04.04.2019

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 Vănturache

Catre Primaria Municipiului Constanta,
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA



Subsemnatul Belu Sorin reprezentant al Grupului Civic Baricada Verde va supun atentie urmatoarele.

Am participat pe 22 martie 2019 la dezbaterile PUZ-ului care face referire la zona Baba Novac si am întrebat câte apartamente se preconizează să se construiască iar răspunsul a fost 2000 - 3000 de apartamente, ceea ce înseamnă, la un calcul realist, cel puțin 4000-4500 de mașini.

Am întrebat "pe cai de acces se va ieși ori în dimineața și după amiaza, la întoarcerea de la serviciu, având în vedere că deja strada Baba Novac este aproape blocată chiar și azi, în acele intervale dar și vineri - sâmbăta ori duminica, atunci când cetățenii se îndreaptă către hipermarketurile de pe Aurel Vlaicu. Răspunsul a fost că vor ieși spre Aurel Vlaicu.

Dorim să atragem atenția că vara acea zonă va fi total blocată, inclusiv de turiștii care se îndreaptă spre Mamaia și care vor foosi același Bulevard Aurel Vlaicu.

Considerăm că pentru un număr atât de mare de locuințe trebuie și o soluție pe termen lung (șoselele suspendate par singura variantă în acest caz) pentru că avem exemplul cu blocurile de 8 etaje construite în mandatul primarului Radu Mazare și care au făcut ca, după 10 ani, strada Baba Novac să devină un calvar pentru cei care vor să tranziteze zona pentru că nu există străzi care să preia traficul de la noul cartier care a apărut în zona Compozitorilor -Baba Novac.

Considerăm că un nou cartier cu construcții de 8 sau 10 etaje va degrada vizibil calitatea vieții, atât a actualilor locuitori cât și a viitorilor locatari ai acestui proiectat cartier.

Mai mult fluidizarea traficului va fi imposibilă datorită discrepanței dintre numărul masiv de mașini și lățimea căilor de acces.

Va mulțumesc,
Sorin Belu
BARICADA VERDE

R61128/03.04.2019.

NR. 03/02.04.2019

Catre: Primaria Municipiului Constanta,
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

Referitor: Adresa nr. 61128/25.09.2019

Analizand Sesizarea domnului Belu Sorin, referitoare la „P.U.Z - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”, va inaintam raspunsul la observatiile transmise:

Zona reglementata prin „P.U.Z - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA” cuprinde suprafata amplasamentului care a generat studiul PUZ (platforma Energia) si cele 4 blocuri de locuinte colective existente vis-a-vis de Cimitirul Municipal Constanta.

Platforma Energia a fost ocupata pana recent de cladiri vechi, de tip hale industriale cu toate anexele - canale tehnice, bazine de apa, cabluri dezafectate, conducte ingropate, camine de canalizare, etc. toate in stare de degradare extrema (ruine). Intreaga suprafata de acces este brazdata de drumuri de acces si comunicati intre fostele unitati industriale, toate fiind pavate cu placi de beton turnate, cu grosimi diferite, inclusiv o fosta cale ferata dezafectata. Cladirile, constructiile, instalatiile si amenajarile existente pe amplasamentul platformei Energia au fost desfiintate pe baza unei Autorizatii de desfiintare emisa in anul 2017.

Platforma Energia este o zona industriala abandonata, adica un teren folosit anterior in scopuri industriale, care are potential de refolosire dat fiind faptul ca cererea de terenuri pentru dezvoltare este in permanenta crestere, mai ales in contextul actual al urbanizarii, in care orasul are o viteza accelerata de expansiune.

Efecte ale restructurarii economice ce a afectat activitatile industriale prin diminuarea numarului locurilor de munca din sectorul secundar si reducerea spatiului necesar productiei, aceste spatii isi gasesc greu alte functiuni, multe fiind subutilizate sau chiar abandonate. Ele genereaza la nivelul orasului probleme complexe atat sociale cat si economice, legate de ocuparea si deplasarea fortei de munca in teritoriu, rentabilitatea mentinerii destinatiei terenurilor, precum si probleme legate de mediu, transport si interactiunea acestora cu alte zone urbane adiacente. De aici necesitatea recuperarii acestor spatii prin convertirea lor.

Zonele de reconversie sunt spatii utilizate istoric pentru diferite activitati, spatii care in prezent sunt abandonate, neutilizate si supuse degradarii.

Conversia zonelor cu functiuni abandonate se inscrie in tendinta de inoire a orasului, principiu ce corespunde perfect conceptului de dezvoltare durabila: este vorba de a reutiliza siturile in loc sa se incurajeze cresterea urbana la periferie in dauna spatiilor libere si de a creste coeziunea sociala prin toate mijloacele posibile. Inafara de faptul ca devine o alternativa la cresterea periferica a oraselor, dezvoltarea de tip intensiv prin conversii poate imbunatati caracterul zonelor cu functiuni abandonate.

Rezolutia privind utilizarea rationala a terenului de la Laussane din 1988, considera terenul ca resursa limitata si neregenerabila ce poate fi dificil si costisitor de recuperat, fiind necesara protejarea acestuia in acord cu principiile dezvoltarii durabile. Rezolutia de la Laussane pune problema amenintarilor la care este supus terenul ca obiect al interesului investitional: expansiunea urbana datorita concentrarii de populatie si tendinta de dezvoltare a locuirii in suburban, relocarea activitatilor economice din regiuni in declin in alte zone atractive, dispersandu-se in suburbii si zone rurale, construirea de alte retele de infrastructura pentru a raspunde cerintelor de transport, toate acestea avand un impact negativ asupra terenului. Considerand necesara protectia atat calitativa cat si cantitativa a terenului si pentru a raspunde nevoii crescande de teren urban pentru dezvoltare, Rezolutia da prioritate reutilizarii arilor industriale urbane, intrucat reutilizarea acestor terenuri, reduce presiunea de dezvoltare asupra teritoriilor invecinate orasului, in special zone verzi sau terenuri agricole.

Problema siturilor industriale trebuie privita din prisma terenului urban ca resursa, constientizand in acelasi timp ca aceste terenuri sunt subutilizate si nevoia de spatiu urban pentru dezvoltare, face ca orasul sa se dezvolte in teritoriu, dezvoltare insotita de costuri ale extinderii serviciilor publice. Astfel reutilizarea acestor terenuri poate asigura terenul necesar dezvoltarii durabile a orasului, precum si beneficii pentru administratie.

Proiectul PUZ propune reutilizarea terenului (Platforma Energia) pentru functiuni mixte, de locuire colectiva, spatii verzi si o trama stradala noua care sa deserveasca atat zonele functionale

interioare dar care creaza si legaturi cu trama stradala existenta care acum se opreste in imprejurirea fostei platforme Energia. Odata cu implementarea proiectului, spatiile libere si verzi create vor fi deschise tuturor locuitorilor din zona iar trama stradala existenta va comunica cu trama stradala proiectata, facilitand circulatia atat spre strada Baba Novac cat si spre partea de sud catre cartierul Compozitori.

Nu putem considera ca mentinerea terenului in situatia existenta (abandonat, neutilizat urbanistic, cu posibilitatea de a fi transformat in groapa de gunoi) reprezinta cel putin mentinerea calitatii existente a vietii actualilor locuitori si ca reutilizarea acestuia pentru functiunile propuse "va degrada vizibil calitatea vietii, atat a actualilor locatari cat si viitorilor locatari ai acestui proiectat cartier".

PUZ stabileste valorile maxime de ocupare si utilizare a terenului, precum si regimul maxim de inaltime, fara a conduce la obligativitatea atingerii valorilor maxime. Regimul de inaltime si numarul de apartamente va putea fi determinat cu exactitate la momentul demararii proiectelor tehnice care vor trebui sa respecte toate conditiile Regulamentului de urbanism aferent PUZ precum si normele aprobate referitoare la numarul de locuri de parcare ce trebuie asigurate pentru fiecare cladire in parte.

In cadrul dezbaterii publice organizate pe data 22 martie 2019, am raspuns ca numarul estimat de apartamente noi este 2500 (estimare pentru regimul maxim de inaltime reglementat). Pentru cele 2500 apartamente, necesarul de locuri de parcare inclusiv vizitatori este 3000, necesar calculat conform Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pe raza Mun. Constanta. La acest numar de locuri de parcare am adaugat si 500 de locuri de parcare si pentru comerț/servicii/dotari, rezultand un numar total de 3500 locuri de parcare.

In ceea ce priveste aspectele referitoare la traficul aglomerat de pe bulevardul Aurel Vlaicu si strada Baba Novac, propunerile PUZ au tinut cont de documentatiile de urbanism anterior aprobate, prin care au fost prevazute extinderi ale amprizelor acestor strazi. Deasemenea, la nivelul Mun. Constanta, administratia publica locala dispune de Planul de mobilitate urbana durabila, care propune realizarea unui sistem de transport eficient, integrat, durabil si sigur, care sa promoveze dezvoltarea economica, sociala si teritoriala si care sa asigure o buna calitate a vietii in Polul de Crestere Constanta si are in derulare (in diverse stadii) proiecte care urmaresc imbunatatirea aspectelor legate de mobilitatea urbana (studii si proiecte de urbanism pentru marile bulevarde).

Dezvoltarea proiectului propus prin PUZ se va realiza etapizat, avand in vedere suprafata mare a terenului propus pentru conversie functionala precum si implicatiile economice legate de asigurarea infrastructurii tehnico-edilitare, astfel ca eventualul impact asupra traficului zonei nu va fi unul brusc si pe parcursul derularii proiectului vor fi posibile adaptari ale acestuia la necesitati sau la proiectele derulate de Primaria Mun. Constanta legate de mobilitatea urbana.

Initiatorul PUZ / investitorii proiectului sunt de acord ca la momentul implementarii proiectului, ulterior aprobarii PUZ, sa participe in parteneriat public-privat la investitii pentru lucrari necesare in vederea optimizarii conditiilor de trafic si asigurarii imbunatatirii proiectului pe drumurile publice din zona PUZ. Acest aspect va fi introdus in Regulamentul de urbanism aferent PUZ.

Totodata va informam ca am luat in considerare observatiile inaintate si suntem deschisi oricaror sugestii si propuneri menite sa imbunatatesca propunerile PUZ.

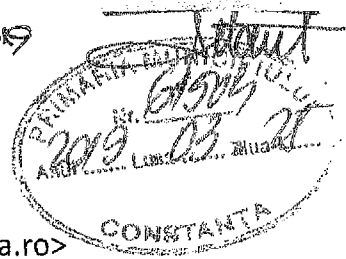
INITIATOR PUZ: STERK PLAST S.R.L.

PROIECTANT GENERAL – ARHITECTURA : EAST ATELIER S.R.L.

PROIECTANT URBANISM: USONIA S.R.L.
COORDONARE PUZ: URB. SIMONA SOCARICI

PUZ- in att d-nei Simina Staiculescu

DU
23.03.2019
#7



Subject: Opinii PUZ- in att d-nei Simina Staiculescu

From: [REDACTED]

Date: 25.03.2019 15:11

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

In att d-nei inspector Simina Staiculescu
Serviciul Strategii si Planificare Urbana
Primaria Constanta, Bd tomis ;nr 51; et: 1; cam 121

Buna ziua,

Locatarii celor patru blocuri situate pe strada baba Novac , nr:165-175 reprezentati de cele patru asociatii de locatari, aferente respectivelor imobile, **va transmit atasate, observatiile formulate**, in urma consultarilor din data de 22.03.2019, **asupra propunerii de PUZ**, initiata de firma Sterk Plast SRL si elaborata de SC Usonia SRL, pentru zona din str Baba Novac, nr 165.

Avem rugamintea sa ne transmiteti printr-un e-mail, **nr de inregistrare** pe care aceasta lista de observatii in primeste la dumneavoastra in primarie

Va multumim anticipat.

[REDACTED]
(persoana de contact pentru cele 4 asociatii de locatari, pe aceasta problema)
tel : [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
adresa: [REDACTED]



NR. 04/02.04.2019

Catre: Primaria Municipiului Constanta,
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

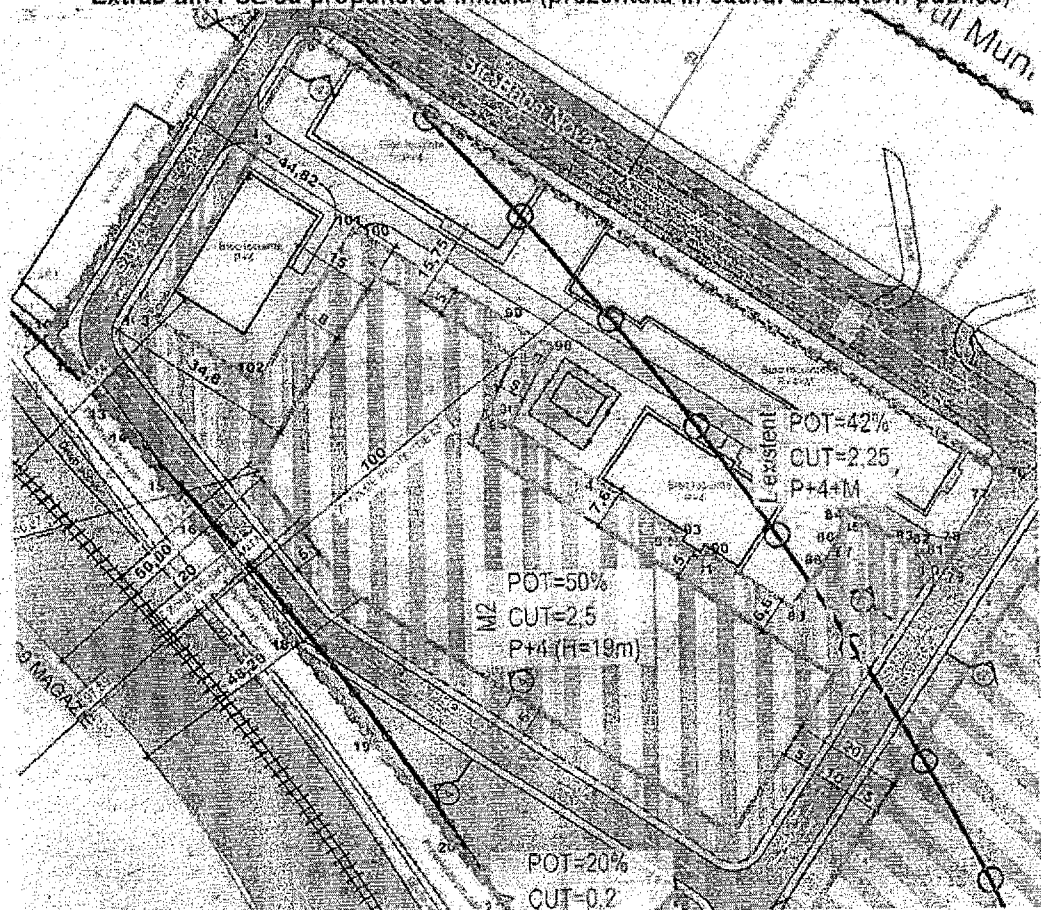
Referitor: Adresa nr. 61504/28.03.2019

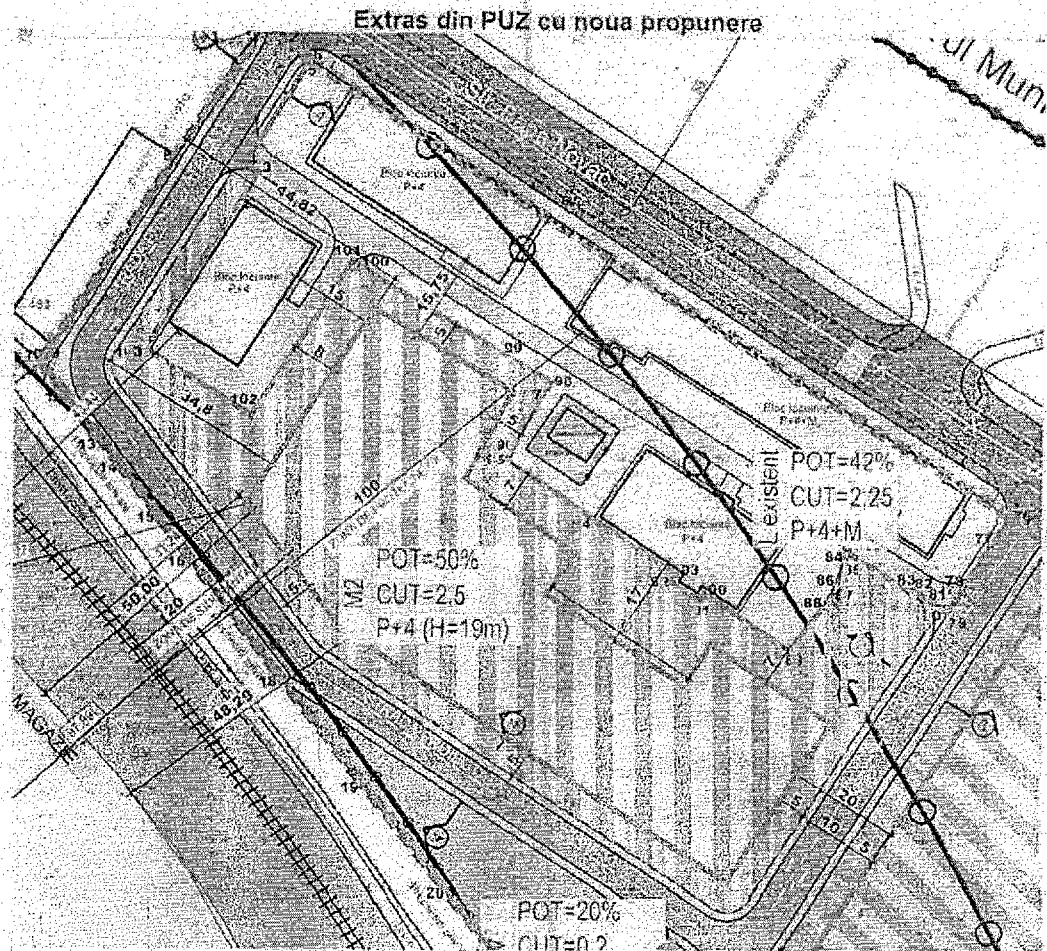
Analizand Sesizarea doamnei Teodora Costache, referitoare la „P.U.Z - RECONFIGURARE SI RECONVERSIE FUNCTIONALA PLATFORMA - ZONA DELIMITATA DE STRADA BABA NOVAC, TERENURI PROPRIETATE PUBLICA SI PRIVATA”, va inaintam raspunsul la observatiile transmise:

Referitor la punctul 1:

Propunem retragerea zonei edificabile pentru noile cladiri la o distanta de 17metri fata de fatada blocului 75, pe toata lungimea acesteia, respectiv 30metri. In acest sens, am operat modificarile in cadrul proiectului PUZ si atasam extrase din planul de Reglementari urbanistice, cu propunerea initiala (cea prezentata la dezbateri publici) si cu noua propunere.

Extras din PUZ cu propunerea initiala (prezentata in cadrul dezbaterii publice)





Referitor la punctul 2:

Se mentine regimul de inaltime maxim admis pentru zona M2, respectiv P+4. Regimul de inaltime propus respecta caracterul si posibilitatile existente in zona studiata prin PUZ.

Referitor la punctul 3:

Intrucat, zona indicata pentru amenajarea unei parcuri publice de catre Primaria Mun. Constanta, respectiv intre strada Baba Novac si Cimitirul Municipal, nu face parte din zona PUZ asa cum a fost acesta stabilita prin acte emise de Primaria Mun. Constanta (certificat de urbanism, aviz de oportunitate), nu putem introduce acesta propunere in cadrul PUZ ca reglementare urbanistica (cu caracter obligatoriu).

Dar vom indica in cadrul Regulamentului de urbanism aferent PUZ pentru zona L existent (zona locuintelor colective existente) cu titlu de recomandare posibilitatea amenajarii locurilor de parcare necesare acestor blocuri in zona indicata in solicitare.

INITIATOR PUZ: STERK PLAST S.R.L.

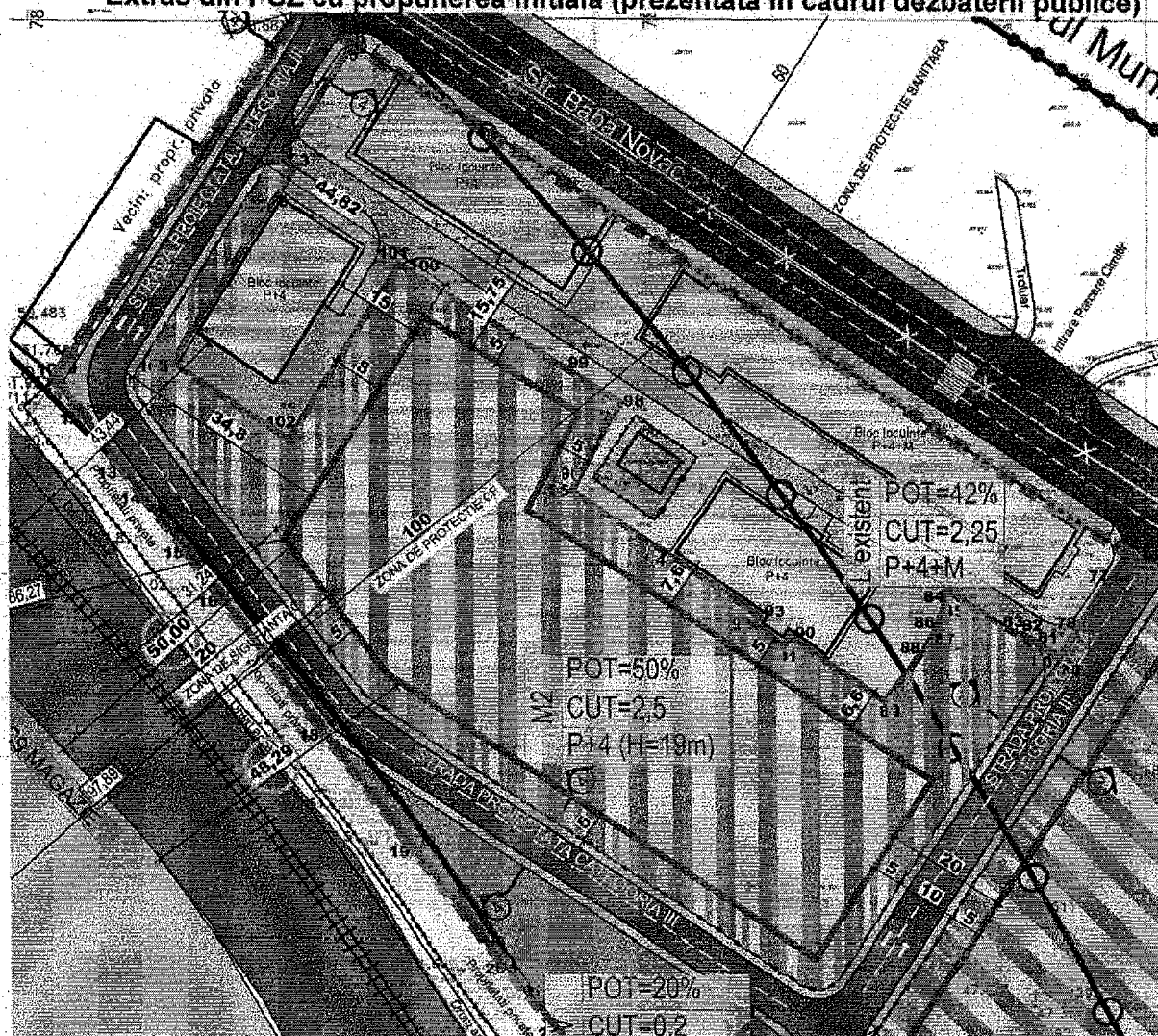
PROIECTANT GENERAL - ARHITECTURA: EAST ATELIER S.R.L.

PROIECTANT URBANISM: USONIA S.R.L.

COORDONARE PUZ: URB. SIMONA SOCARICI

ANEXA1 la raspuns Adresa nr. 61504/28.03.2019

Extras din PUZ cu propunerea initiala (prezentata in cadrul dezbaterii publice)



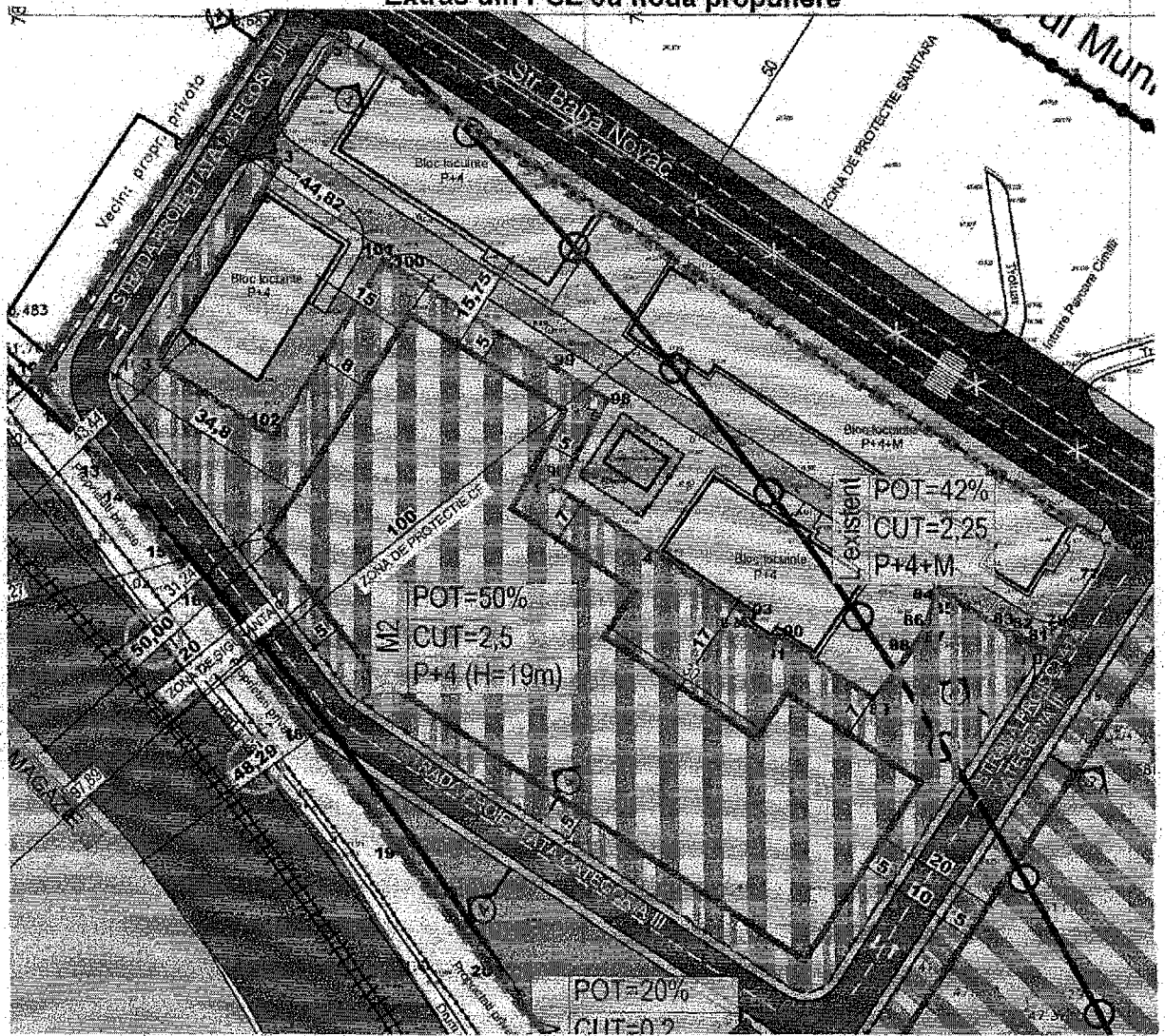
INITIATOR PUZ: STERK PLAST S.R.L.

PROIECTANT GENERAL - ARHITECTURA: EAST ATELIER S.R.L.

PROIECTANT URBANISM: USONIA S.R.L.
COORDONARE PUZ: URB. SIMONA SOCARICI

ANEXA 2 la raspuns Adresa nr. 61504/28.03.2019

Extras din PUZ cu noua propunere



INITIATOR PUZ: STERK PLAST S.R.L.

PROIECTANT GENERAL - ARHITECTURA: EAST ATELIER S.R.L.

PROIECTANT URBANISM: USONIA S.R.L.

COORDONARE PUZ: URB. SIMONA SOCARICI