



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "teritoriul delimitat de str. Interioară 2, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 3 și calea ferată"

INIȚIATOR: SC VMB LUX SONOR SRL

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

Etapa pregătitoare

În data de 26.05.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "teritoriul delimitat de str. Interioară 2, str. Nicolae Filimon, str. Interioară 3 și calea ferată", depunând planul de situație cu numere poștale, în vederea identificării și notificării proprietarilor din zona de studiu.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 82952/26.05.2020, 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 (03.06.2020-08.06.2020), conform solicitării nr. 86649/03.06.2020.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 111918/04.06.2021, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 111919/04.06.2021 pentru o perioadă de 25 zile (04.06.2021-29.06.2021), 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 70 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. 88324/12.05.2021 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-T45132/26.05.2021.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Ședința de dezbateră 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
- 119931/15.06.2021 (identică cu adresa nr. 120176/16.06.2021) formulată de RADET Constanța	Se transmite situația rețelor deținute de RADET Constanța în zona de studiu a PUZ.
- 126211/25.06.2021 formulată de SC GHIURAL EXIMP SRL și SC GHIURAL DISTRIBUTION SRL	Se precizează existența anumitor neconformități în documentația PUZ asupra cărora se propun următoarele completări: - menționarea clară a retragerilor față de aliniament (respectiv 5 metri sau 8 metri); - completarea funcțiilor admise enumerate pentru zona de reglementare ZRA3.1, din cadrul Secțiunii - Utilizare funcțională, art. Utilizări admise, din RLU aferent PUZ; - prevederile referitoare la CUT, respectiv faptul că acesta "poate crește cu 0.35 pentru fiecare nivel dar nu mai mult de 5", nu sunt în concordanță cu prevederile art. 46 alin. (7) din Legea nr. 350/2001; - referitor la noua circulație publică propusă (strada cuprinsă între str. Interioara 3 și str. Interioară 2, perpendicular pe str. Nicolae Filimon), se solicită eliminarea sau cel mult modificarea amprizei acesteia de la



	17 metri la 12 metri, realizabilă prin renunțarea la locurile de parcare propuse.
- 122037/18.06.2021 formulată de SC ORIENT CERAMIC SRL	Se solicită includerea suprafeței de teren de 18.338 mp deținută în proprietatea petentei, având număr cadastral 224593, situată în str. Interioară 3, încadrată în prezent în zona ZRA 3.1 (la limita zonei sudice de studiu a PUZ), în zona ZRCC 2.1.
- 127003/28.06.2021 formulată de Uniunea Județeană a Cooperației de Consum Constanța	Nu există obiecțiuni cu privire la proiectul PUZ, atât timp cât nu va fi afectată siguranța construcțiilor deținute în proprietate și nu va fi perturbată activitatea economică.
- 128607/29.06.2021 formulată de SC AGROSTAR CONSTANTA SA reprezentată prin Șerban și Șerban - Societate civilă de avocați	Se transmit obiecțiuni cu privire la următoarele aspecte: - modificarea profilului transversal al str. Interioare 3, de la 12 metri la 19 metri este figurată doar în planurile aferente documentației PUZ fără a fi prevăzută în RLU aferent PUZ; - proiectarea unei noi străzi între str. Interioară 2 și str. Interioară 3 este considerată nejustificată pentru circulația din zonă, încalcă proprietățile private și duce la anularea căii ferate de mărfuri prejudiciind proprietarii construcțiilor adicente prevăzute cu rampe de descărcare din vagoane; - RLU aferent PUZ nu menționează înființarea unei străzi perpendiculare pe str. Interioară 3, între parcelele cu numere cadastrale 207388 și 252271, aceasta fiind



	<p>figurată doar în planurile aferente documentației PUZ;</p> <ul style="list-style-type: none">- clarificarea contradicțiilor prezente în documentație privind retragerile față de aliniament;- modalitatea de asigurare a locurilor de parcare aferente parcelei care a inițiat PUZ.
<p>- 127524/28.06.2021 formulată de SC DOBRE ȘI FIII SRL</p>	<p>Se transmite opoziția față de proiectul PUZ în forma propusă, pâna la înlăturarea neajunsurilor și inadvertențelor vizând următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none">- propunerile PUZ afectează dreptul de proprietate al petenților, prin reconfigurarea unui drum public, a unor parcaje, a unor spații verzi, inclusiv prin suprapunerea cu construcții existente;- documentația PUZ nu face nicio trimitere la studiile de fundamentare care au stat la baza elaborării sale;- neconcordanțe în documentația PUZ privind amplasarea clădirilor față de aliniament;- restrângerea nejustificată a utilizărilor admise în zona de studiu a PUZ față de utilizările admise potrivit RLUMC în ZRA3;- prevederi contradictorii privind asigurarea necesarului de locuri de parcare și a spațiilor verzi.

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.



	<p>figurată doar în planurile aferente documentației PUZ;</p> <ul style="list-style-type: none">- clarificarea contradicțiilor prezente în documentație privind retragerile față de aliniament;- modalitatea de asigurare a locurilor se parcare aferente parcelei care a inițiat PUZ.
<p>- 127524/28.06.2021 (identică cu adresa nr. 127495/28.06.2021) formulată de SC DOBRE ȘI FIII SRL</p>	<p>Se transmite opoziția față de proiectul PUZ în forma propusă, pâna la înlăturarea neajunsurilor și inadvertențelor vizând următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none">- propunerile PUZ afectează dreptul de proprietate al petenților, prin reconfigurarea unui drum public, a unor parcaje, a unor spații verzi, inclusiv prin suprapunerea cu construcții existente;- documentația PUZ nu face nicio trimitere la studiile de fundamentare care au stat la baza elaborării sale;- neconcordanțe în documentația PUZ privind amplasarea clădirilor față de aliniament;- restrângerea nejustificată a utilizărilor admise în zona de studiu a PUZ față de utilizările admise potrivit RLUMC în ZRA3;- prevederi contradictorii privind asigurarea necesarului de locuri de parcare și a spațiilor verzi.

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. 120178/16.06.2021, 127477/28.06.2021, 128119/29.06.2021, 132717/05.07.2021, 132808/05.07.2021, au fost înaintate către SC PROIECT UNIQUE SRL – arh. urb. Zulfescu Carmen Lavinia, arh. Dună Cristian Gabriel, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC PROIECT UNIQUE SRL – arh. urb. Zulfescu Carmen Lavinia, arh. Dună Cristian Gabriel, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înregistrate la Primăria municipiului Constanța sub nr. 163522/17.08.2021, fiind anexate în copie prezentului raport.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R119931/19.08.2021, R126211/19.08.2021, R122037/19.08.2021, R127003/19.08.2021, R128607/19.08.2021, R127524/19.08.2021.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- în conformitate cu adresa RADET Constanța, figurarea rețelei de transport agent termic primar se va face în documentația PUZ, așa cum este prezentată de către RADET Constanța în planul atașat adresei transmise;
- privitor la solicitarea petentei SC ORIENT CERAMIC SRL se vor propune pentru reglementare și condițiile de construire pentru parcela deținută în proprietate de petentă, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, cu respectarea condițiilor stabilite prin certificatul de urbanism nr. 372/29.01.2019 și avizul de oportunitate nr. 172628/27.09.2019;
- referitor la opoziția privind realizarea PUZ pe parcela proprietate privată a petentei SC AGROSTAR CONSTANȚA SA, prezenta documentație nu va face obiectul PUZ pe terenul aflat în proprietatea petentei, având număr cadastral 252271;
- cu privire la opoziția față de realizarea PUZ pe parcela identificată cu număr cadastral 207388, deținută în proprietate de petenta SC DOBRE ȘI FIII SRL,



- prezenta documentație nu va face obiectul PUZ pe terenul deținut în proprietate de petentă;
- se aduc precizări cu privire la retragerile propuse față de aliniament acestea fiind coroborate cu situația existentă analizată, care este una diversificată;
- indicatorii urbanistici pentru zona de reglementare ZRCC2.1 sunt stabiliți de PUG Constanța. Prezenta documentație PUZ nu mărește indicatorii urbanistici existenți, pentru zona de reglementare ZRCC2.1, respectând prevederile în vigoare ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- se precizează că pentru zona de reglementare propusă ZRA3.1 sunt admise și funcțiunile de spații de prezentare, showroom, clădiri administrative, birouri, incubatoare de afaceri, poli tehnologici, cercetare;
- referitor la circulația publică propusă (lărgirea circulației existente, precum și necesitatea ei) aceasta a fost solicitată și analizată în cadrul Comisiei de circulație a municipiului Constanța obținând avizul de circulație favorabil seria A/ 0006309.

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,