



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 131095/27.08.2020

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV:** Planul Urbanistic Zonal - "delimitat de str. Patriei, bd. Mamaia, str. Renașterii, țarm Marea Neagră, conform aviz de oportunitate nr. 8971/22.01.2019".

**INIȚIATORI:** ȘTEFAN STERE ȘI ȘTEFAN SULTANA.

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

### **Etapa pregătitoare**

În data de 13.04.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "delimitat de str. Patriei, bd. Mamaia, str. Renașterii, țarm Marea Neagră, conform aviz de oportunitate nr. 8971/22.01.2019", 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. 65111/13.04.2020, 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 (13.04.2020-18.04.2020), conform adresei nr. 65112/13.04.2020.

### **Etapa de elaborare a propunerilor**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 131095/27.08.2020

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 111197/22.07.2020, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 111198/22.07.2020, pentru o perioadă de 25 zile (22.07.2020-16.08.2020), 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 49 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. 101847/03.07.2020 Serviciului Public de Impozite și Taxe, datele de identificare a proprietarilor din zona studiată. Aceste date au fost transmise prin adresa SPIT nr. R-T52387/14.07.2020.

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

Ședința de dezbateri 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: 115932/31.07.2020 formulată de Kertesz Laurentiu și 123992/14.08.2020 formulată de Ivănoiu Mariana, prin care se transmite dezacordul față de proiectului PUZ, deoarece construirea unui bloc în zonă ar duce la supraaglomerarea traficului pe strada Renașterii care este foarte îngustă și cu o singură ieșire; traficul de utilaje de mare tonaj necesar la realizarea noii construcții va afecta integritatea imobilelor limitrofe; poluarea și la afectarea confortului proprietarilor din zonă; rețelele de apă și canalizare sunt subdimensionate. Se atrage atenția asupra caracterului instabil al terenului de la tărmlul mării, de existența unor izvoare subterane, până în prezent taluzul fiind afectat de repetate alunecări de teren;
- adresa nr. 122488/12.08.2020 formulată de Diaconescu Vivian Nicolae, prin care solicită corecția materială în documentația PUZ, privind modificarea încadrării eronate a terenului deținut în proprietate (având număr cadastral 244331), încadrat în prezent în zona de reglementare urbanistică ZRS și trecerea acestuia în zona de reglementare urbanistică ZR3, propusă pe loturile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice din vecinătatea sudică a terenului deținut de petent;
- adresa nr. 123609/13.08.2020 formulată de Asociația Verde Urban, care își manifestă dezacordul față de prezentul PUZ, deoarece apreciază că nu este specificată corect zona de reglementare în cadrul căruia se propune proiectul PUZ, fiind necesară clarificarea modului în care acest teren nu mai este considerat a aparține zonei de reglementare ZRS, ci unei alte zone ZR4 care permite construirea unui imobil P+6E; depășirea coeficienților urbanistici - CUT 3.5; nu este prezentat un studiu privind circulația în zonă; nu se precizează dacă locurile de parcare pentru noul imobil vor fi asigurate



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECTIA URBANISM**  
**SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ**  
**NR. 131095/27.08.2020**

În limitele proprietății, având în vedere specificul amplasamentului și dificultatea construirii parcajelor subterane pe taluz;

- adresa nr. 123609/13.08.2020 formulată de Radu Mihailov, care ne aduce la cunoștință protestul împotriva acestui PUZ, susținut în mediul online de circa 150 de cetățeni – ([www.petitiononline.com](http://www.petitiononline.com)). Sunt transmise obiecțiuni privind deschiderea traficului rutier în zonă, branșarea și descărcarea traficului dinspre strada Renașterii spre strada Patriei – joncțiunea a două alei subdimensionate realizate între anii 1920-1930;
- adresa nr. 123652/14.08.2020 formulată de Lupaș Adrian, Lupaș Ovidiu, Teodosiu Ana, Lupaș Virginiu, Lupaș Ștefania Cristina, Weinberger Virginia-Alexandra, prin avocat Amelia Cristina Tudor, prin care ni se aduce la cunoștință opoziția față de proiectul PUZ, fiind contestate următoarele aspecte: prin acest PUZ sunt încălcate drepturile de proprietate asupra terenurilor pețenților prin construcția de parcări, alei, șosele; reducerea ilegală și abuzivă a suprafețelor construibile la 15 %; asigurarea accesului către proprietate al vecinilor pe terenurile pețenților, deși există posibilitatea accesului din strada Patriei.

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. 120490/07.08.2020, 124763/17.08.2020 și 129506/25.08.2020, au fost înaintate către BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MĂRCULESCU ROXANA – urbanist Roxana Mărculescu, în calitate de elaborador al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MĂRCULESCU ROXANA – urbanist Roxana Mărculescu, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA URBANISM**  
**SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ**  
**NR. 131095/27.08.2020**

transmise prin e-mail către Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R115932/27.08.2020, R122488/14.08.2020, R123609/28.08.2020, R123992/27.08.2020, R123652/27.08.2020, R123652/28.08.2020, R127596/28.08.2020.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- reglementările propuse au fost realizate în baza unui studiu de trafic ce analizează atât situația existentă cât și pe cea propusă și determină impactul construcției propuse asupra traficului din zonă;
- se precizează că prin propunerile PUZ nu se prevede deschiderea traficului auto pe aleea de legătură, existentă și acum dar neconsolidată, între strada Renașterii și strada Patriei;
- privitor la regimul de înălțime propus pe terenul ce a inițiat PUZ, acesta a fost realizat în baza unor studii volumetrice și altimetrice, înălțimea propusă fiind una medie (P+6E), în raport cu toată zona de coastă studiată;
- în privința realizării construcției propuse pe zona de taluz, prin studiul geotehnic anexat documentației PUZ, este recomandată realizarea de subsoluri și piloți în zonele de taluz, pentru consolidarea acestuia, locurile de parcare vor fi amenajate în limitele proprietății, la nivelul solului și în cele două subsoluri propuse;
- în urma sesizării nr. 123652/27.08.2020 s-a procedat la corectarea în documentația PUZ a erorilor materiale reprezentate de accesurile auto către cele două proprietăți private menționate în sesizare precum și situația terenului deținut de petenți în proprietate, din vecinătatea lotului inițiatorului PUZ, de pe strada Patriei;
- se precizează că s-a corectat în documentația PUZ, eroarea materială (semnalată prin sesizarea nr. 122488/12.08.2020), apărută pe ridicarea topografică, privitoare la numărul cadastral al imobilului de pe bd. Mamaia



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 131095/27.08.2020

nr. 104, respectiv din 241508 în 244331 așa cum este corect. S-a corectat și încadrarea eronată a terenului (având număr cadastral 244331), din zona de reglementare urbanistică ZRS și trecerea acestuia în zona de reglementare urbanistică ZR3, propusă pe loturile proprietate privată ale persoanelor fizice și juridice din vecinătatea sudică a terenului.

**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 se modifică conform celor mai sus menționate.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,  
urb. Mihai Radu Vânturache

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
inspector Simina Stăiculescu