



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 58904/27.03.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil locuire colectivă cu funcțiuni mixte la parter, str. General Manu nr. 3"

INIȚIATORI: SC HUYSEC SRL

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

În data de 13.02.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu "construire imobil locuire colectivă cu funcțiuni mixte la parter, str. General Manu nr. 3", depunând planul de situație cu numerele poștale în vederea identificării și notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 41923/02.03.2020 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (02.03.2020-17.03.2020) conform adresei nr. 41937/02.03.2020.

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțul 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;

Prin adrese au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu privire la elaborarea PUD, fiind transmise un număr de 13 notificări către proprietarii învecinați.

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. 29947/13.02.2020, adresate către Serviciul Public de Impozite și Taxe.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise sesizări înregistrate cu nr. 49881/10.03.2020, 52832/16.03.2020, formulate de proprietarii din zona de studiu, care vizează reglementările propuse, anexate în copie prezentului raport.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

Prin e-mailuri înregistrate sub nr. 51286/12.03.2020, 53770/17.03.2020, au fost înaintate către SC AGORAPOLIS SRL – urbanist Mihaela Pușnava, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Răspunsurile elaboratorului SC AGORAPOLIS SRL – urbanist Mihaela Pușnava, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înregistrate sub nr. 55666/20.03.2020,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 58904/27.03.2020

55671/20.03.2020 la Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin adresele nr. R49881/20.03.2020, R52832/20.03.2020.

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

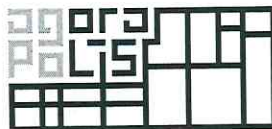
Prin sesizările nr. 51286/12.03.2020, 53770/17.03.2020 sunt transmise următoarele observații:

- proprietarii invecinați nu sunt de acord cu construirea noului imobil alăturat de proprietățile lor;
- respectarea distanței de 0.6 metri față de limita de proprietate.

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,

inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vânturache



Nr. 138/16.03.2020

Către **Primăria Municipiului Constanța**

Serviciul Strategii Urbane

Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane

În atenția domnului Arhitect Șef Mihai-Radu Vânturache și a doamnei inspector Simina Staiculescu

Ca urmare a furnizării sesizării înregistrată cu numărul 52832/16.03.2020, transmise de domnul Giurcă Ionuț,

cu privire la elaborarea documentației de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuire colectivă cu funcțiuni mixte la parter, str. General Manu nr. 3* în baza Certificatului de Urbanism nr. 3697/05.10.2018, pentru imobilul cu numărul cadastral 202564, inițiată de proprietarul persoană juridică SC HUYSEC SRL,

în calitate de elaborator al documentației de urbanism, vă transmitem următoarele precizări pentru a răspunde observațiilor formulate ca parte a procesului de informare și consultare a publicului:

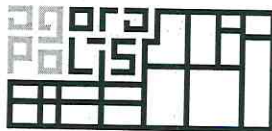
1. Semnatarul adresei menționează:

„Subsemnații Giurcă Ionuț, posesor al CI KZ 482092 și Giurcă Alisa Georgiana posesor al CI KZ 456917, domiciliați în Jud. C-ta având proprietate imobilul situat în str. Siretului nr. 4 oraș c-ta, Mocanu Carmen, posesor al CI KT 966270 domiciliată în Jud. C-ta având proprietate imobilul situat în str. Siretului nr.2 oraș C-ta, Cirstea, Cristina Anca, posesor al CI KT 906838 și Cârstea Dumitru posesor al CI KT 894293, domiciliați în Jud Cta, municipiul Constanta, in imobilul situat pe strada GENERAL (George) MANU nr 1 etaj 3 ap 3 -in calitate de PROPRIETARI (ai: apartamentului 3 din imobilul menționat), PIECU CRISTIAN posesor al CI KZ 341062, PIECU AURELIA MIHAELA posesor al CI KZ 340467 in calitate de PROPRIETARI al imobilului situat pe strada GENERAL (George) MANU nr 1 etaj 1 ap 1 din imobilul menționat și CIOFU IOANA RALUCA posesor al CI KZ 463212, administrator al SC RELIABLE SOFT SOLUTIONS SRL CUI strada 32490113, JB/2466/2013 în calitate de PROPRIETAR al imobilului situat pe strada GENERAL (George) MANU nr 1 etaj 2 ap 2 din imobilul menționat și BASCHINOS ION în calitate de PROPRIETAR al imobilului situat pe strada GENERAL (George) MANU nr 5 cu privire la Anunțul de consultare asupra propunerilor preliminare - Plan urbanistic de detaliu pentru construire imobil P+ 3 -locuințe colective, parter mixt, str. GENERAL MANU nr 3, Municipiul Constanța, declarăm și vă comunicăm că **NU SUNTEM DE ACORD SA FIE CONSTRUIT ACEST IMOBIL alături de proprietățile noastre, întrucât ÎN CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA ÎN VIGOARE CONSTRUCȚIA NU POATE FI REALIZATĂ, având expres SPECIFICAȚII în CODUL CIVIL DIN CARE CITEZ Art. 612 Distanța minimă în construcții Orice construcții, lucrări și plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se**



Tel: 0722393350

office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. ÎN CAZUL ÎN CARE IGNORAȚI OBSERVAȚIILE DIN ACEST EMAIL NE REZERVAM DREPTUL DE A VA ACȚIONA ÎN INSTANȚĂ, PRIN ORDONANȚĂ PREZIDENȚIALĂ DE URGENȚĂ (FĂRĂ CITAREA PĂRȚILOR).

Prezentul email are valoare de document înregistrat ca primit în Primăria Constanța.
Așteptăm răspunsul dvs. cu privire la finalizarea acestui subiect"

Răspunsul Elaboratorului:

Terenul care a generat PUD-ul, imobilul de la adresa General Manu nr 3, dar și imobilele învecinate se încadrează în subzona funcțională **ZRCP 1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric**, zonă reglementată prin PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013.

Conform Articolului 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Municipiul Constanța (pag 26):

- **se menține regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;**
- **noile construcții vor evita crearea de noi calcane în plan vertical sau orizontal cu excepția acelor situații unde este evident că o altă nouă construcție va fi alipită la noul calcan; în aceste cazuri prima construcție determină servituți de calcan pentru viitoarea construcție vecină.**
- **în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15.0 metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;**
- **în cazul alipirii unor calcane mai lungi de 15.0 metri, se vor prevedea curți de lumină cu lățimi de min. 1,5 metri și suprafața de minim 6.0 mp**

Mai mult decât atât, articolul 612 din Noul Cod Civil, la care faceți referire menționează că prevederile se aplică **"dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism"**.

Prin urmare, în situația imobilului care fac obiectul prezentului PUD și al celor imediat învecinate, alipirea la calcan nu este o opțiune, ci o obligație pentru păstrarea coerenței fronturilor în cadrul zonei ZRCP1a.

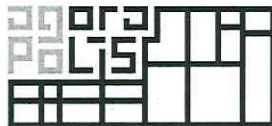
Cu respect,
16.03.2020



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

-2-

AGORAPOLIS,
MIHAELA PUȘNAVA,
Urbanist



Nr. 137/16.03.2020

**Către Primăria Municipiului Constanța
Serviciul Strategii Urbane**

Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane

În atenția domnului Arhitect Șef Mihai-Radu Vânturache și a doamnei inspector Simina Staiculescu

Ca urmare a furnizării sesizării înregistrată cu numărul 49881/15.03.2020, transmise de domnul Cristian Piecu,

cu privire la elaborarea documentației de urbanism *Planul Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuire colectivă cu funcțiuni mixte la parter, str. General Manu nr. 3* în baza Certificatului de Urbanism nr. 3697/05.10.2018, pentru imobilul cu numărul cadastral 202564, inițiată de proprietarul persoană juridică SC HUYSEC SRL,

în calitate de elaborator al documentației de urbanism, vă transmitem următoarele precizări pentru a răspunde observațiilor formulate ca parte a procesului de informare și consultare a publicului:

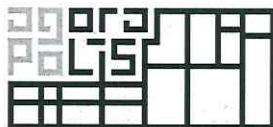
1. Semnatarul adresei menționează:

„Buna ziua,

Subsemnatii Cirstea Cristina Anca , posesor al CI KT 906838 si Carstea Dumitru posesor al CI KT 894293, domiciliati in Jud Cta, municipiul Constanta, in imobilul situat pe strada GENERAL (George) MANU nr 1 etaj 3 ap 3 -in calitate de PROPRIETARI (ai: apartamentului 3 din imobilul mentionat), PIECU CRISTIAN posesor al CI KZ 341062, PIECU AURELIA MIHAELA posesor al CI KZ 340467 in calitate de PROPRIETARI al imobilului situat pe strada GENERAL (George) MANU nr 1 etaj 1 ap 1 din imobilul menționat și CIOFU IOANA RALUCA posesor al CI KZ 463212, administrator al SC RELIABLE SOFT SOLUTIONS SRL CUI strada 32490113, JB/2466/2013 în calitate de PROPRIETAR al imobilului situat pe strada GENERAL (George) MANU nr 1 etaj 2 ap 2 din imobilul menționat și BASCHINOS ION în calitate de PROPRIETAR al imobilului situat pe strada GENERAL (George) MANU nr 5 cu privire la Anuntul de consultare asupra propunerilor preliminare - Plan urbanistic de detaliu pentru construire imobil P+ 3 -locuințe colective, parter mixt, str. GENERAL MANU nr 3, Municipiul Constanța, declarăm și vă comunicăm că **NU SUNTEM DE ACORD SA FIE CONSTRUIT ACEST IMOBIL alături de proprietățile noastre, întrucât ÎN CONFORMITATE CU LEGISLAȚIA ÎN VIGOARE CONSTRUCȚIA NU POATE FI REALIZATĂ, având expres SPECIFICAȚII în CODUL CIVIL DIN CARE CITEZ Art. 612 Distanța minimă în construcții Orice construcții, lucrări și plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. ÎN CAZUL ÎN CARE IGNORAȚI OBSERVAȚIILE DIN ACEST EMAIL NE**



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



REZERVAM DREPTUL DE A VA ACȚIONA ÎN INSTANȚĂ, PRIN ORDONANȚĂ PREZIDENȚIALĂ DE URGENȚĂ (FĂRĂ CITAREA PĂRȚILOR).

Prezentul email are valoare de document înregistrat ca primit în Primăria Constanța.

Așteptăm răspunsul dvs. cu privire la finalizarea acestui subiect"

Răspunsul Elaboratorului:

Terenul care a generat PUD-ul , imobilul de la adresa General Manu nr 3, dar și imobilele învecinate se încadrează în subzona funcțională **ZRCP 1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric**, zonă reglementată prin PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013.

Conform Articolului 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR din Regulamentul Local de Urbanism al PUG Municipiul Constanța (pag 26):

- **se menține regimul de construire continuu format prin alipirea calcanelor pe limitele de proprietate;**
- **noile construcții vor evita crearea de noi calcane în plan vertical sau orizontal cu excepția acelor situații unde este evident că o altă noua construcție va fi alipită la noul calcan; în aceste cazuri prima construcție determină servituți de calcan pentru viitoarea construcție vecină.**
- **în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 15.0 metri de la aliniament; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;**
- **în cazul alipirii unor calcane mai lungi de 15.0 metri, se vor prevedea curți de lumină cu lățimi de min. 1,5 metri și suprafața de minim 6.0 mp**

Mai mult decât atât, articolul 612 din Noul Cod Civil, la care faceți referire menționează că prevederile se aplică "**dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism**".

Prin urmare, în situația imobilului care fac obiectul prezentului PUD și al celor imediat învecinate, alipirea la calcan nu este o opțiune, ci o obligație pentru păstrarea coerenței fronturilor în cadrul zonei ZRCP1a.

Cu respect,
16.03.2020



AGORAPOLIS,
MIHAELA PUȘNAVA,
Urbanist

Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

Subject: Cu privire la planul urbanistic de detaliu pentru construirea imobilului P+3-locuinte colective, parter mixt, str. GENERAL MANU nr.3, municipiul Constanta

From:

Date: 15.03.2020, 18:06

To: Primarie@primaria-constanta.ro



Buna ziua,

Subsemnatii Giurca Ionut, posesor
si Giurca Alisa Georgiana posesor domiciliati in Jud.
C-ta avand proprietate imobilul oras C-ta, Mocanu
Carmen, posesor domiciliata in Jud. C-ta avand proprietate imobilul
situat oras C-ta, Cirstea Cristina Anca, posesor
si Carstea Dumitru posesor domiciliati in Jud Cta,
municipiul Constanta, in imobilul situat pe strada
- in calitate de PROPRIETARI (din imobilul mentionat),
PIECU CRISTIAN posesor PIECU AURELIA MIHAELA posesor
in calitate de PROPRIETARI al imobilului situat pe strada
din imobilul mentionat si CIOFU IOANA RALUCA posesor al
administrator al SC RELIABLE SOFT SOLUTION SRL CUI 32490113, J13/2466/2013
in calitate de PROPRIETAR al imobilului
din imobilul mentionat si BASCHINOS ION in calitate de PROPRIETAR al
imobilului situat cu privire la Anuntul de
consultare asupra propunerilor preliminare - Plan urbanistic de detaliu pentru
construire imobil P+3 - locuinte colective, parter mixt, str. GENERAL MANU nr 3,
Municipiul Constanta, declaram si va comunicam ca NU SUNTEM DE ACORD SA FIE
CONSTRUIT ACEST IMOBIL alaturi de proprietatile noastre, intrucat IN CONFORMITATE
CU LEGISLATIA IN VIGOARE CONSTRUCTIA NU POATE FI REALIZATA, avand expe-
SPECIFICATII in CODUL CIVIL DIN CARE CITEZ Art. 612 Distanța minimă în construcții
Orice construcții, lucrări și plantații se pot face de către proprietarul fondului
numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă
nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu
se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța
minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. IN
CAZUL IN CARE IGNORATI OBSERVATIILE DIN ACEST EMAIL NE REZERVAM DREPTUL DE A VA
ACTIONA IN INSTANTA, PRIN ODONANTA PREZIDENTIALA DE URGENTA(FARA CITAREA PARTILOR)

Prezentul email are valoare de document inregistrat ca primit in Primaria Constanta.

Asteptam raspunsul dvs. cu privire la finalizarea acestui subiect.

Va multumim.

Giurca Ionut /tel
Giurca Alisa Georgiana/ tel
Mocanu Carmen/

Cristina Anca Cirstea / tel

Dumitru Carstea / tel

PIECU CRISTIAN / tel

PIECU AURELIA MIHAELA / tel

CIOFU IOANA RALUCA /tel

BASCHINOS ION /tel

Subject: cu privire la Plan urbanistic de detaliu pentru construire imobil P+3 – locuințe colective, parter mixt, str. GENERAL MANU nr 3, Municipiul Constanta

From:

Date: 10.03.2020, 14:28

To: primarie@primaria-constanta.ro



Buna ziua,

Subsemnatii Cirstea Cristina Anca , posesor al si Carstea Dumitru posesor al
, domiciliati in Jud Cta, municipiul Constanta, in imobilul situat pe strada
- in calitate de PROPRIETARI (

lin imobilul mentionat), PIECU CRISTIAN posesor al
PIECU AURELIA MIHAELA posesor al in calitate de PROPRIETARI al
imobilului situat pe strada din imobilul
mentionat si CIOFU IOANA RALUCA posesor administrator al SC
RELIABLE SOFT SOLUTION SRL in calitate de

PROPRIETAR al imobilului situat pe strada din
imobilul mentionat si BASCHINOS ION in calitate de PROPRIETAR al imobilului situat pe
strada

cu privire la Anuntul de consultare asupra propunerilor
preliminare – Plan urbanistic de detaliu pentru construire imobil P+3 – locuințe colective, parter
mixt, str. GENERAL MANU nr 3, Municipiul Constanta , **declaram si va comunicam ca NU
SUNTEM DE ACORD SA FIE CONSTRUIT ACEST IMOBIL alaturi de proprietatile
noastra, intrucat IN CONFORMITATE CU LEGISLATIA IN VIGOARE CONSTRUCTIA
NU POATE FI REALIZATA, avand expes SPECIFICATII in CODUL CIVIL DIN CARE
CITEZ Art. 612 Distanța minimă în construcții Orice construcții, lucrări și plantații se pot face de
către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de
hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se
aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face
prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. IN CAZUL IN CARE IGNORATI
OBSERVATIILE DIN ACEST EMAIL NE REZERVAM DREPTUL DE A VA ACTIONA IN
INSTANTA, PRIN ODOANȚA PREZIDENTIALA DE URGENTA(FARA CITAREA
PARTILOR)**

Prezentul email are valoare de document inregistrat ca primit in Primaria Constanta.

Asteptam raspunsul dvs. cu privire la finalizarea acestui subiect.

Va multumim.

Cristina Anca Cirstea / tel
Dumitru Carstea / tel
PIECU CRISTIAN / tel
PIECU AURELIA MIHAELA / tel
CIOFU IOANA RALUCA /tel
BASCHINOS ION /tel