



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 113711/10.06.2024



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu – "construire imobil 3S+P+4R+5R+6R, Bd. Mamaia nr. 151-153"

INIȚIATORI: SC D&D IMOBIL CONSTRUCT SRL

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

În data de 25.04.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – "construire imobil 3S+P+4R+5R+6R, Bd. Mamaia nr. 151-153", depunând planul de situație cu numere poștale și declarația de vecinătăți în vederea identificării și notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 96276/13.05.2024 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 (13.05.2024-28.05.2024) conform solicitării nr. 96282/13.05.2024.

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 Constanta (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 8 notificari către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 113711/10.06.2024



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

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 88158/25.04.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T38198/07.05.2024.

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 observații, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-104998/27.05.2024 și 105031/27.05.2024 (identice), formulate de Ismail Elfuat	Se transmite dezacordul cu privire la propunerea PUD, fiind vizate următoarele aspecte: -pe parcursul construirii noului imobil și a garajelor subterane, va fi afectată structura de rezistență, fundația, pereții, imobilului din imediata vecinătate aflat în proprietatea petentului; -intrarea și ieșirea autoturismelor, conform propunerii PUD, se va face tot în vecinătate, respectiv pe str. 23 August, generând vibrații, poluare fonică, noxe; - având în vedere supraaglomerarea zonei, generată de fluxul de autoturisme ale riveranilor, ale clienților de la restaurantul învecinat (lipsit de locuri de parcare) și ale studenților de la Universitatea "Ovidius", se propune reevaluarea soluțiilor de intrare/ ieșire a autoturismelor din subsol către o altă zonă, spre exemplu, str. Bibescu Vodă, Bd. Mamaia sau două variante, pentru a degaja traficul; - spațiile comerciale propuse la parterul noului imobil vor genera un flux suplimentar de autovehicule pentru care vor fi necesare noi locuri de parcare.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 113711/10.06.2024



<p>-105343/28.05.2024 formulată Dumitru Maria, Cheleşu Gheorghe, Cheleşu Maria, Cheleşu Dima, Cheleşu Elena, reprezentați prin Cabinet de avocat Stelian Nurciu</p>	<p>Se transmit următoarele obiecțiuni referitoare la propunerile PUD:</p> <ul style="list-style-type: none"> -riscul la care va fi expus imobilul petenților, având în vedere că imobilul propus va avea 3 nivele de subsol, pentru care se vor realiza lucrări de forare la mare adâncime; -înălțimea foarte mare a noului imobil va umbri imobilul petenților pentru care lumina soarelui vine pe fațada cu deschidere spre construcția propusă; -în imobilul peteților locuiesc persoane în vârstă, netransportabile, pentru care fereastra este singura posibilitate de a se bucura de aer curat și lumină naturală; -se solicită efectuarea studiului de însorire și respectarea acestuia; -se solicită recalcularea distanțelor de construire și a celorlalte limite, în funcție de anexa imobilului petenților, ce va face pe latura estică zid comun cu noua construcție; - se solicită ca pe toata durata construirii să se respecte toate normele de siguranța pentru a nu se aduce atingere în nici un fel drepturilor petenților și a proprietății acestora.
---	--

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. 105281/27.05.2024, 105705/28.05.2024, au fost înaintate către elaboratorul Planului Urbanistic de Detaliu – SC USONIA SRL – arh. Marius Șocarici, observațiile primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului PUD, la aspectele tehnice invocate în sesizari, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate către petenți prin e-mail nr. 113382/07.06.2024, 113396/07.06.2024.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 113711/10.06.2024



Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- prin documentația PUZ aprobată prin HCL nr. 189/2010 au fost stabilite reglementările de urbanism pentru amplasamentul ce face obiectul PUD, amplasament ce se supune unor reglementări diferențiate pe două zone, zona 1B care cuprinde o suprafață de teren de 200 mp (în vecinătatea imobilului din str. 23 August nr.3) și zona 4, de 1317 mp (cu deschidere pe str. 23 August, bd. Mamaia, str. Bibescu Vodă);
- prin proiectul PUD, pe suprafața de teren de 200 mp, nu este permisă construirea de niveluri supraterane. Astfel între imobilul situat pe str. 23 August nr. 3 și clădirea propusă se va asigura o distanță de minimum 11.03 metri;
- accesul auto de intrare/ ieșire la subsolurile clădirii este prevăzut din str. 23 August din următoarele considerente:
 - distanța mai mare de la accesul propus până la intersecția cu bd. Mamaia, față de distanța de la un eventual acces auto din str. Bibescu Vodă până la intersecția cu bd. Mamaia, ce ar putea aglomera suplimentar str. Bibescu Vodă și intersecția;
 - sensul unic al str. 23 August către str. Chiliei care permite intrarea din bd. Mamaia și ieșirea în str. 23 August către str. Chiliei, cu distribuția fluxurilor către mai multe străzi decât doar către bd. Mamaia. În cazul în care accesul de ieșire se realizează în str. Bibescu Vodă, toate autoturismele vor fi direcționate numai către bd. Mamaia;
 - accesul auto din/în bd. Mamaia nu este justificat având în vedere categoria superioară a străzii față de celelalte două străzi (23 August și Bibescu Vodă) la care amplasamentul are deschidere/front stradal. Propunerea de acces așa cum este prezentată în cadrul proiectului, a primit avizul favorabil al Comisiei de circulație din cadrul primăriei;
 - realizarea a două accesuri, unul din str. 23 August și unul din str. Bibescu Vodă presupune utilizarea unor suprafețe de teren mai mari destinate traficului auto pe amplasament și astfel diminuarea suprafeței alocate amenajării de spațiu verde.
- locurile de parcare necesare vor fi asigurate în subteran, fiind luate în considerare toate suprafețele destinate locuirii cât și spațiile comerciale de la parter, inclusiv sporul pentru vizitatori;
- proiectul tehnic care va face obiectul etapei următoare de proiectare va stabili atât numărul de subsoluri, de apartamente, de locuri de parcare, necesare conform reglementărilor în vigoare cât și soluția optimă de fundare și măsurile necesare pentru a nu afecta vecinătățile;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 113711/10.06.2024



- condiția stabilită prin PUD este ca subsolul să fie complet îngropat pe porțiunea dintre limitele de proprietate și clădirea supraterană și să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătățile;
- documentația PUZ pe baza căreia se întocmește proiectul PUD permite un regim de înălțime de P+M+5-6, ce presupune doar retragerea etajului 6. Proiectul PUD presupune un regim de înălțime P+M+4+5R+6R, cu retrageri suplimentare ale etajului 5 și 6. Față de imobilul din str. Bibescu Vodă nr. 4, se propune diminuarea regimului de înălțime la P+M+4; regimul maxim de înălțime va fi atins numai către bd. Mamaia, fiind impuse retrageri succesive ale etajelor 5 și 6 pentru a nu exista diferențe mari de înălțime către fondul construit existent în vecinătate;
- pentru varianta de mobilare urbanistică a amplasamentului a fost întocmit un studiu de însorire, parte integrantă din documentație, din care rezultă că imobilul propus nu afectează perioada minimă de însorire a clădirii învecinate; pentru obținerea ulterioară a autorizației de construire, se va realiza un nou studiu de însorire care să confirme respectarea cerințelor legale;
- referitor la zidul comun cu anexa existentă pe str. Bibescu Vodă nr. 4, se menționează că prin PUD nu este permisă alipirea nivelurilor supraterane la anexa existentă; pentru nivelurile subterane au fost aplicate retragerile minime prevăzute de Codul Civil.

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

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu