



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 63579/27.03.2019

## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV:** Planul Urbanistic Zonal pentru "zona delimitată de str. I.G. Duca, str. Grivitei, str. Atelierelor și str. Ștefan cel Mare".

**INIȚIATOR:** HALEP GEORGE ȘI COSTICĂ.

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

### **Etapa pregătitoare**

În data de 26.06.2017 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal pentru "zona delimitată de str. I.G. Duca, str. Grivitei, str. Atelierelor și str. Ștefan cel Mare", depunând anunțul de intenție însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal înregistrat cu nr. 81639/26.06.2017 a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (26.06.2017-01.07.2017) conform adresei nr. 81782/26.06.2017.

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

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat cu nr. 32456/18.02.2019, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 32426/18.02.2019, pentru o perioadă de 25 zile (18.02.2019-15.03.2019), însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

**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.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 63579/27.03.2019

**b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;**

Au fost emise 96 notificări către proprietari persoane fizice și juridice din zona de studiu care conțin invitații de participare la dezbaterile publice.

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

Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 23732/05.02.2019 (către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța), în vederea identificării proprietarilor din zona de studiu, ne-au pus la dispoziție datele acestora (prin adresa nr. R-T11334/11.02.2019) fiind transmise 50 notificări către proprietarii din zona de studiu.

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

La dezbaterile publice au participat: reprezentant Direcția Urbanism, reprezentant elaborator SC MAS PUBLISHING & PARTNERES SRL SRL – arh. Mihai Stebingăr, urb. Loredana Păvăluț, 11 proprietari din zona de studiu – conform semnăturilor din proces-verbal nr. 47629/07.03.2019.

**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. 50716/12.03.2019, 54274/15.03.2019, 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. 51098/12.03.2019, 54333/15.03.2019 au fost înaintate către SC MAS PUBLISHING & PARTNERES SRL SRL – arh. Mihai Stebingăr, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC MAS PUBLISHING & PARTNERES SRL – arh. Mihai Stebingăr la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înregistrate sub nr. 53201/14.03.2019, 59073/21.03.2019 la Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
NR. 63579/27.03.2019

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin e-mailul nr. R50716/14.03.2019 și prin adresa nr. R54274/20.03.2019.

**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.

**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

10716/12.02.2019

**Subject:** FW: Obiectiuni la "P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE" – initiatori Halep George si Halep Costica – aviz de initiere nr. 40336/11.04.2017

**From:** Mihai Radu Vanturache <arhitect.sef@outlook.com>

**Date:** 3/11/2019 3:21 PM

**To:** Simina Staiculescu <simina.staiculescu@primaria-constanta.ro>

**CC:** Cristina Stamat <Cristina.Stamat@primaria-constanta.ro>

---

**From:** [REDACTED]

**Sent:** Sunday, March 10, 2019 7:16 PM

**To:** arhitectsef@primaria-constanta.ro

**Subject:** Obiectiuni la "P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE" – initiatori Halep George si Halep Costica – aviz de initiere nr. 40336/11.04.2017

Subsemnata [REDACTED] in calitate de coproprietar al imobilului P+1 situat [REDACTED] prin prezenta formulez obiectiuni la P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE – initiatori Halep George si Halep Costica – aviz de initiere nr. 40336/11.04.2017, cu privire la includerea nejustificata a imobilului meu in categoria constructiilor care nu pot suferi modificari/extinderi, avand in vedere urmatoarele aspecte:

- Imobilul aflat in coproprietatea mea consta intr-un corp de cladire P+1 amplasat la limita interioara a lotului, la aproximativ 10 m de frontul stradal, fiind initial parte a aceleasi proprietatii ca si constructia D+P de la aceeasi adresa;
- Pentru actualizarea situatiei de fapt a imobilelor din zona este important de retinut ca detaliile arhitecturale cu importanta istorica/ambientala prezente pe latura dinspre str. I.G.Duca a corpului D+P s-au pierdut prin exinderea cladirii intr-un format modern(!), cele de pe str. Grivitei au suferit deja modificari prin amplasarea de scari si practicarea de usi/ferestre intr-un format care nu are legatura cu stilul istoric al constructiei, iar usile si ferestrele corpului D+P de pe latura de granita cu lotul aflat in coproprietatea mea au fost zidite inainte de 1997, in timp ce cornisele sunt distruse in proportie de 80%;
- Corpul de cladire al carui coproprietar sunt, pe langa faptul ca se afla la 10 metri de frontul stradal, mai este si obturat pe mai mult de jumatate din intinderea constructiei de un alt corp de cladire P+1, aflat la strada si care nu are nicio legatura cu imaginea istorica ce se doreste a fi conservata.

Ca urmare a celor mai sus expuse solicit modificarea P.U.Z. - ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE – initiatori Halep George si Halep Costica – aviz de initiere nr. 40336/11.04.2017, in sensul includerii imobilului P+1 situat pe str. Grivitei nr.27, coproprietate Nisitole Adina si Vlad Renata-Elena, in categoria celor care POT fi modificate/extinse, cu respectarea celorlalti parametri decurgand din caracteristicile de zona protejata.

Va multumesc!

[REDACTED]

Constanta



Catre,  
**DIRECTIA URBANISM**  
**BIROUL STRATEGII URBAINE**

In atentia :**SIMINA STAICULESCU**  
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Subiect:

**Raspuns** la **sesizarea** transmisa prin e-mail, inregistrata de catre Primaria Municipiului Constanta, cu nr. **50716/ 12.03.2019**, transmisa de catre subsemnata Nisitole Adina, in calitate de coproprietar al imobilului P+1E situat in str. Grivitei nr.27, asupra proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE", elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 644/17.03.2017 prelungit de la data de 17.03.2019 pana la data de 16.03.2020, si conform Avizului de Oportunitate nr.40336 din 11.04.2017.

Stimati Domni,

Subsemnata, **S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L.**, elaborator al **documentatiei** de tip P.U.Z. "ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE" **prin reprezentant arhitect Mihai Stebingar**, raspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastra, inregistrata cu nr. 50716/ 12.03.2019:

Imobilul situat la adresa str. Grivitei nr.27, este semnalat prin P.U.Z. ca dispune de constructii existente cu valoare ambientala, in vederea protejarii sau preluarii elementelor traditionale valoroase, conform avizului emis de Directia Judeteana de Cultura, numarul 1563/U/3.10.2018.

Acest aviz al Directia Judeteana de Cultura, numarul 1563/U/3.10.2018, aferent proiectului in discutie, a fost emis ulterior comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr.4-Constanta, in sedinta din 20.09.2018.

De asemenea in corpul avizului mentionat se fac urmatoarele precizari:

- *"La strada Grivitei se va propune regim de inaltime la strada P+2E, cu posibilitatea cresterii gradate, in adancimea loturilor, pana la maxim P+4E."*  
[...]
- *"Pe loturile pe care indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T. existenti sunt mai mari decat cei propusi, acestia se vor putea mentine in cazul modernizarii cladirilor" [...]*
- *"Se va solicita Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru toate documentatiile subsecvente P.U.Z. cu amplasament pe teritoriul studiat".*

*Avizele vor prevedea conditii de restaurare a cladirilor valoroase existente, conditii de incadrare in cadrul construit pentru constructiile noi si conditii specific pentru protejarea patrimoniului arheologic existent”.*

Documentatia in discutie, P.U.Z. “ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE”, a preluat aceste prescriptii ale Directiei Judetene de Cultura.

Mai mult, in cadrul studiului istoric si studiului de morfotipologie a parcelarului, aferent P.U.Z. intocmit de arhitect Radu Cornescu, se fac urmatoarele precizari pentru imobilul situat la adresa Str. Grivitei nr.27:

*“Imobilul P+1E, cu doua corpuri, cu sarpanta, unul la strada (constructie noua, realizata dupa anul 1990) avand invelitoare din table si altul la limita din spatie (constructie realizata in anii 1920-1950 pe parter, etajul realizandu-se dupa anul 1990) avand invelitoare din membrane ondulate dip Onduline. In curte mai exista un garaj cu sarpanta avand invelitoare din carton asfaltat. Coeficientii P.O.T. si C.U.T. nu se pot mari decat printr-o eventuala reconfigurare.”*



*Fotografie realizata la momentul elaborarii studiului istoric si studiului de morfotipologie a parcelarului, parte a studiului mentionat*

Precizarea “Coeficientii P.O.T. si C.U.T. nu se pot mari decat printr-o eventuala reconfigurare.” implica faptul ca pe suprafata de teren pe care sunt edificate aceste constructii, in prezent nu se pot realiza extinderi sau supraetajari a acestor constructii, dat fiind faptul ca indicatorii urbanistici (P.O.T. si C.U.T.) sunt mai mari decat cei propusi prin P.U.Z.-ul prezent.

Astfel in urma unei reconfigurari (spre exemplu: alipire terenuri, demolare constructii existente si propunerea realizarii unor noi constructii) se pot aplica prevederile si indicatorii urbanistici stabiliti prin prezenta documentatie impreuna cu toate specificatiile aferente din cadrul regulamentului local de urbanism al documentatiei in discutie coroborat cu restul normelor legislative in vigoare in domeniul proiectarii.

**In concluzie, va aducem la cunostiinta, faptul ca imobilul pe care il detineti in coproprietate nu poate prezenta majorarea regimului de inaltime (aspect fiind strans legat de calculul coeficientului de utilizare al terenului, C.U.T., ce rezulta suprafata desfasurata a constructiei raportata la suprafata de teren) avand indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T. mai mari decat cei propusi prin prezenta documentatie.**

**Reamintim faptul ca in baza studiului istoric si studiului de morfotipologie a parcelarului si a avizului emis de catre Directia Judeteana de Cultura, numarul 1563/U/3.10.2018, emis ulterior comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr.4-Constanta, in sedinta din 20.09.2018, aceste modificari conform P.U.Z. prezent se pot aplica in urma unei reconfigurari asupra imobilului detinut de dumneavoastra in coproprietate.**

Data: 13.03.2019

Cu stima,  
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.  
Reprezentant/ Administrator Mihai Stebingăr





TEL - [REDACTED]

Cota Primăria Constanta

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ -

Subsemnatul BEZU SORIN reprezentant al GRUPULUI civic  
BARICADA VERDE, vă facem cunoscut punctul nostru de vedere  
în legătură cu PUE-ul care face referință la construcția din zona  
HANUL BACCANI - "ZONA NELIMITATĂ DE STRADA I.G. AUCA, STRADA CRIV,  
STRADA ATELIERELOR ȘI STRADA ȘTEFAN CEL MARE"

Considerăm că aprobarea acestui PUE este un NOU ACT DE  
INCONȘTIENȚĂ ADMINISTRATIVĂ deoarece deschide o adevărată  
"Cutie a Pandorei" pentru că se dorește a se construi în  
regim de P+4, în condițiile în care pentru oca sunt  
ultra-centrale. Planul Urbanistic General care este acum în vigoare  
prevede doar un regim de înălțime de P+2.  
Nu suntem împotriva dezvoltării sau a investițiilor, cu atât  
mult cu cât sunt făcute de investitori locali.  
Lucrul asupra cărui domeniu să obținem atenția este faptul de  
MODUL ÎN CARE ACESTE PUE-uri se aprobă, fără a se ține cont  
de cele mai multe ori STRICĂ IREMEDIABIL ZONE ÎNTREGI de  
CONSTANTA.

În speranța că veți lua în considerare aceste observații  
de bun simț,

SORIN BEZU

GRUP civic  
BARICADA VERDE



53201/14.03.2019



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.  
J13644/2013 | CUI RO26920790  
SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR.21, CONSTANTA  
TEL: 0729.171.169

www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAJISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro



Catre,  
DIRECTIA URBANISM  
BIROUL STRATEGII URBAE

In atentie :**SIMINA STAICULESCU**  
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Subiect:

**Raspuns** la sesizarea transmisa prin e-mail, inregistrata de catre Primaria Municipiului Constanta, cu nr. **50716/ 12.03.2019**, transmisa de catre subsemnata [redacted] in calitate de coproprietar al imobilului P+1E situat [redacted] [redacted] asupra proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL "ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE", elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 644/17.03.2017 prelungit de la data de 17.03.2019 pana la data de 16.03.2020, si conform Avizului de Oportunitate nr.40336 din 11.04.2017.

Stimati Domni,

Subsemnata, **S.C. MAS PUBLISHING&PARTNERS S.R.L.**, elaborator al documentatiei de tip P.U.Z. "ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE" prin reprezentant arhitect **Mihai Stebingar**, raspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastra, inregistrata cu nr. 50716/ 12.03.2019:

Imobilul situat la adresa str. Grivitei nr.27, este semnalat prin P.U.Z. ca dispune de constructii existente cu valoare ambientala, in vederea protejarii sau preluarii elementelor traditionale valoroase, conform avizului emis de Directia Judeteana de Cultura, numarul 1563/U/3.10.2018.

Acest aviz al Directia Judeteana de Cultura, numarul 1563/U/3.10.2018, aferent proiectului in discutie, a fost emis ulterior comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr.4-Constanta, in sedinta din 20.09.2018.

De asemenea in corpul avizului mentionat se fac urmatoarele precizari:

- "La strada Grivitei se va propune regim de inaltime la strada P+2E, cu posibilitatea cresterii gradate, in adancimea loturilor, pana la maxim P+4E." [...]
- "Pe loturile pe care indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T. existenti sunt mai mari decat cei propusi, acestia se vor putea mentine in cazul modernizarii cladirilor" [...]
- "Se va solicita Avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru toate documentatiile subsecvente P.U.Z. cu amplasament pe teritoriul studiat".

*Avizele vor prevedea conditii de restaurare a cladirilor valoroase existente, conditii de incadrare in cadrul construit pentru constructiile noi si conditii specific pentru protejarea patrimoniului arheologic existent”.*

Documentatia in discutie, P.U.Z. “ZONA DELIMITATA DE STRADA I.G. DUCA, STR. GRIVITEI, STR. ATELIERELOR SI STR. STEFAN CEL MARE”, a preluat aceste prescriptii ale Directiei Judetene de Cultura.

Mai mult, in cadrul studiului istoric si studiului de morfotipologie a parcelarului, aferent P.U.Z. intocmit de arhitect Radu Cornescu, se fac urmatoarele precizari pentru imobilul situat la adresa Str. Grivitei nr.27:

*“Imobilul P+1E, cu doua corpuri, cu sarpanta, unul la strada (constructie noua, realizata dupa anul 1990) avand invelitoare din table si altul la limita din spatie (constructie realizata in anii 1920-1950 pe parter, etajul realizandu-se dupa anul 1990) avand invelitoare din membrane ondulate dip Onduline. In curte mai exista un garaj cu sarpanta avand invelitoare din carton asfaltat. Coeficientii P.O.T. si C.U.T. nu se pot mari decat printr-o eventuala reconfigurare.”*



Fotografie realizata la momentul elaborarii studiului istoric si studiului de morfotipologie a parcelarului, parte a studiului mentionat

Precizarea “Coeficientii P.O.T. si C.U.T. nu se pot mari decat printr-o eventuala reconfigurare.” implica faptul ca pe suprafata de teren pe care sunt edificate aceste constructii, in prezent nu se pot realiza extinderi sau supraetajari a acestor constructii, dat fiind faptul ca indicatorii urbanistici (P.O.T. si C.U.T.) sunt mai mari decat cei propusi prin P.U.Z.-ul prezent.



Astfel in urma unei reconfigurari (spre exemplu: alipire terenuri, demolare constructii existente si propunerea realizarii unor noi constructii) se pot aplica prevederile si indicatorii urbanistici stabiliti prin prezenta documentatie impreuna cu toate specificatiile aferente din cadrul regulamentului local de urbanism al documentatiei in discutie coroborat cu restul normelor legislative in vigoare in domeniul proiectarii.

In concluzie, va aducem la cunostiinta, faptul ca imobilul pe care il detineti in coproprietate nu poate prezenta majorarea regimului de inaltime (aspect fiind strans legat de calculul coeficientului de utilizare al terenului, C.U.T., ce rezulta suprafata desfasurata a constructiei raportata la suprafata de teren) avand indicatorii urbanistici P.O.T. si C.U.T. mai mari decat cel propusi prin prezenta documentatie.

Reamintim faptul ca in baza studiului istoric si studiului de morfotipologie a parcelarului si a avizului emis de catre Directia Judeteana de Cultura, numarul 1563/U/3.10.2018, emis ulterior comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr.4-Constanta, in sedinta din 20.09.2018, aceste modificari conform P.U.Z. prezent se pot aplica in urma unei reconfigurari asupra imobilului detinut de dumneavoastra in coproprietate.

Data: 13.03.2019

Cu stima,  
S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.  
Reprezentant/ Administrator Mihai Stebingar

