



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Plan Urbanistic Zonal modificare HCL 254/02.10.2013 pentru supraetajare cu P+3-4E corp parcare existent 2S la complex comercial existent City Park Mall of Constanța, bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 116 C, Municipiul Constanța conform Aviz Oportunitate nr. 80997/10.06.2015

INIȚIATOR: S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L.

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

Etapa pregătitoare

Prin adresa nr. 122888/31.08.2015 beneficiarul a notificat intenția de a elabora Planul Urbanistic Zonal însoțit de certificatul de urbanism nr. 2657/18.08.2015, avizul de oportunitate nr. 80997/10.06.2015, Planul Urbanistic Zonal preliminar și adresa cu vecinătățile în vederea notificării.

Beneficiarul a depus și anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

În vederea desfășurării procesului de informare și consultare a publicului s-a întocmit documentul de planificare nr. 122936/31.08.2015 iar 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 (31.08.2015 – 05.09.2015) conform adresei nr. 122942/31.08.2015.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare Plan Urbanistic Zonal înregistrat la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 125720/07.09.2015 postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 25 zile (07.09.2015 – 02.10.2015) însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren conform adresei nr. 126085/07.09.2015.

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

Dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de sedințe Remus Opreanu în data de 17.09.2015 conform anunțului nr. 125720/07.09.2015.

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

Au fost emise 13 notificări : proprietarilor limitrofi zonei de studiu al Planului Urbanistic Zonal, Organizațiilor Non Guvernamentale și mass-mediei, care conțin invitații la dezbaterea publică, extras din Regulament, planșa de reglementări urbanistice și simulare 3D a propunerilor preliminare PUZ.

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

Urmare a adresei depusă de investitor cu privire la proprietățile limitrofe zonei de studiu al Planului Urbanistic Zonal, Organizațiile Non Guvernamentale și mass-media au fost transmise 13 invitații de participare la dezbateri publice, astfel:

- Pentru imobilele situate limitrof zonei studiate:
 - adresa nr. 124798/03.09.2015 – Consiliul Județean Constanța;
 - adresa nr. 124809/03.09.2015 – Administrația Bazinală de Apă Dobrogea – Litoral;
 - adresa nr. 124814/03.09.2015 – SC RAJA SA;
 - adresa nr. 124816/03.09.2015 – SC CONGAZ SA;

- Organizațiile Non Guvernamentale:
 - adresa nr. 124820/03.09.2015 – Asociația Internațională a Studenților la Științe Economice și Comerciale Constanța;
 - adresa nr. 124821/03.09.2015 – Let's do it Romania;
 - adresa nr. 124822/03.09.2015 – Fundația pentru o viață mai bună;
 - adresa nr. 125531/04.09.2015 – Asociația Litoral;
 - adresa nr. 125532/04.09.2015 – Organizația Non – Guvernamentală ECO Dobrogea;

- Mass – media (invitații transmise prin e-mail):
 - replicapres@yahoo.com;
 - contact@ntvonline.ro;
 - secretariat@tvltitoral.ro;
 - valentinucenic@yahoo.com – pentru Observator de Constanța

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces

La dezbateri publice au participat 18 persoane :

- persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului Direcția Urbanism – Soare Georgiana;
- reprezentanți proiectant SC ISACOV&ASOCIAȚII SRL: Isacov Mihai și Isacov Alinta Gabriela;
- reprezentanți investitor S.C. NEPI FIVE PROPERTY DEVELOPMENT S.R.L. – Berceanu Mihai - arhitect, proiectant general, Ganga Camelia - director marketing, Boca Adrian - proiect manager, Dumitriu Bogdan – director adjunct City Mall, Polihroniade Paul – manager de proiect;
- reprezentant Consiliul Județean Constanța – Popescu Mariana (inspector Direcția Urbanism);
- reprezentant SC RAJA SA – Popescu Alexandra (inginer);
- reprezentanți ONG – Suzana Carp și Batlan Vasile de la Eco Dobrogea, Belu Sorin de la Grupul Civic "Baricada Verde";
- reprezentanți mass – media – Ciorbaru Mihaela redactor la Ziua de Constanța, Ispas Valentin de la Observator de Constanța;
- cetățeni interesați – Cristian Ion (avocat), Chivu Andrei (arhitect), Cristodor Magda

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

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresa nr. 123941/02.09.2015 Partidul M10 reclamă "agresiunea urbanistică asupra parcurilor și a orașului prin extinderea City Mall";
- adresa nr. 125470/04.09.2015 arhitect Chivu Andrei sesizează încălcarea principiilor generale ale urbanismului, promovarea de către autoritatea locală a unui stil de viață nesănătos și semnalează faptul că propunerea afectează calitatea peisajului și nu se încadrează în indicatorii urbanistici în zonă, reclamând totodată probleme de ordin general ce țin de strategia administrației

publice locale (retrocedarea terenurilor, problematica infrastructurii și a zonei istorice, pistele pentru bicicliști, etc) ;

- adresa nr. 125518/04.09.2015 Cabinet avocat Cristian Ion își argumentează petiția invocând aspecte procedurale "viciate" în derularea procesului de informare și consultare a publicului, sesizează extinderea centrului comercial City Mall, aspecte legate de spațiile verzi propuse, estetica și incompatibilitatea propunerii cu caracteristica zonei, "aceea de parc";
- adresa nr. 125797/07.09.2015 Asociația Non Guvernamentală Eco Dobrogea depune sugestii de care să se țină seama în procesul de elaborare a Planului Urbanistic Zonal, respectiv: păstrarea unei zone de acces nestingherit de-a lungul malului lacului (cu o lățime de minim 4 m) pentru pietoni și bicicliști, respectarea Hotărârii de Guvern 525/1996 în ceea ce privește POT și CUT, problematica spațiilor verzi care ar putea fi soluționată prin fațade verzi și crearea pe acoperiș a unei grădini urbane verzi, instalarea de panouri fotovoltaice care ar reduce consumul energetic;
- adresa nr. 128522/10.09.2015 Cabinet avocat Cristian Ion solicită copii ale actelor de proprietate, a Hotărârilor de Consiliu Local, Certificatelor de Urbanism și Autorizațiilor de Construire emise pentru amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal;
- adresa 129054/11.09.2015 Belu Sorin - solicită copie a Planului Urbanistic Zonal preliminar;
- adresa 139358/02.10.2015 arhitect Chivu Andrei Belu Sorin – urmare a dezbaterii publice din 17.09.2015 și a răspunsului formulat la solicitarea 125470/04.09.2015 își exprimă nemulțumirea față de neimplicarea forurilor responsabile de strategia urbană la nivelul Municipiului Constanța.

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

Prin adresa nr. 124426/03.09.2015, adresa nr. 126127/07.09.2015, adresa nr. 126761/08.09.2015 și adresa nr. 128053/10.09.2015 au fost înaintate către SC ISACOV&ASOCIAȚII SRL - urbanist Isacov Mihai, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, obiecțiunile exprimate spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 126664/08.09.2015 elaboratorul a argumentat din punct de vedere tehnic și legal propunerile Planului Urbanistic Zonal, care au fost înaintate prin adresa 126735/08.09.2015 - către Partidul M 10 (urmare a solicitării nr. 123941/02.09.2015).

Conform adresei nr. 131596/16.09.2015 elaboratorul a formulat răspuns la cele sesizate de arhitect Chivu Andrei prin adresa nr. 125470/04.09.2015 și prin adresa 131602/16.09.2015 elaboratorul a răspuns afirmativ solicitărilor Asociației Non Guvernamentale Eco Dobrogea (urmare a petiției nr. 125797/07.09.2015).

Referitor la aspectele semnalate de Cabinet avocat Cristian Ion prin adresa 125518/04.09.2015 s-a formulat răspunsul R/125518/07.09.2015 din partea administrației publice și adresa elaboratorului nr. 131606/16.09.2015, pentru aspectele de natură tehnică invocate.

La solicitările depuse privind consultarea actelor administrative emise pentru amplasamentul studiat (respectiv adresele nr. 128522/10.09.2015 și nr. 129054/11.09.2015), menționăm că s-a formulat răspuns și au fost consultate documentele la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis 51, camera 212 și transmise informațiile solicitate prin e-mail.

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

Urmare a sugestiilor participanților la dezbateră publică din data de 17.09.2015 elaboratorul modifică propunerile Planului Urbanistic Zonal (conform adreselor înregistrate cu nr. 139925/05.10.2015 și nr. 141206/07.10.2015) respectiv:

- "a. Se renunță la funcțiune de locuințe colective din cadrul Utilizărilor admise;
- b. Se renunță la funcțiune de turism: hotel, hotel apartament din cadrul Utilizărilor admise;
- c. Pentru suprafața de teren situată în partea de nord - est între complexul comercial existent și lacul Tăbăcărie, acolo unde în P.U.Z.-ul anterior era prevăzută – zona ZEC3 – zona lac – corp nou, independent, cu regim de înălțime P+1E, cu destinația alimentație publică, reglementare care fusese preluată și în prezentul P.U.Z., se renunță la această prevedere și se propune integrarea acestei zone în

zona ZCSV – zona în care este permisă amenajarea de circulații și parcaje, spații libere și spații plantate, aceeași în care sunt incluse suprafețele de teren imediat adiacente”.

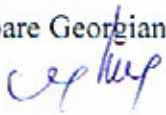
În acest sens a fost modificat Planul Urbanistic Zonal (memoriu de prezentare, regulament local de urbanism, planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, planșa de Reglementări urbanistice. Ilustrare posibilitate de mobilare urbanistică V1 și planșa de Reglementări urbanistice. Ilustrare posibilitate de mobilare urbanistică V1 – spații verzi).

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

Nu este cazul

**Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,**

inspector Soare Georgiana



Arhitect șef,

Arh. Luiza Elena Tănase

