



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 127094/31.07.2018



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "locuință colectivă S+D+P+5E+6R cu regim (D+P) comercial, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A".

INIȚIATORI: SC BLACK WATERS SRL

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

În data de 25.06.2018 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu "locuință colectivă S+D+P+5E+6R cu regim (D+P) comercial, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A".

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 104865/25.06.2018, declarația de vecinătăți nr. 104878/25.06.2018 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

În vederea desfășurării procesului de informare și consultare a publicului s-a întocmit documentul de planificare nr. 105607/26.06.2018 iar anunțul de consultare a fost postat pe pagina de Internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (26.06.2018-10.07.2018) conform adresei nr. 105077/26.06.2018.

Conform documentul de planificare nr. 105607/26.06.2018, documentația PUD s-a aflat în consultare în perioada (26.06.2018-20.07.2018).

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. 127094/31.07.2018



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

Au fost transmise notificări către proprietarii parcelelor învecinate, către Asociația de proprietari a blocului MK2 și către toți proprietarii apartamentelor din blocul învecinat MK2, din str. Mircea cel Bătrân nr. 45. Notificarea transmisă Asociației de proprietari bloc MK2 a fost însoțită de anunțul de consultare a documentației de urbanism, care a fost afișat la avizierul asociației.

Anunțuri pe site-ul primăriei și în media locală publicate în data de 28.06.2018, 29.06.2018 cu invitația de a consulta documentația de urbanism disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Constanța și de a transmite eventualele observații în legătură cu proiectul PUD în perioada de consultare a publicului.

Au fost transmise notificări către Instituțiile Interesate astfel:

- adresa 106491/27.06.2018 – către Ordinul Arhitecților din România – Filiala Dobrogea;
- adresa 106535/27.06.2018 – către Registrul Urbanistilor din România;
- adresa 106575/27.06.2018 – către Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- adresa 106579/27.06.2018 – către Muzeul de Artă Constanța;
- adresa 106592/27.06.2018 – către Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța.

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

Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 105201/26.06.2018 (către Serviciul de Sprijinire și Îndrumare a Asociațiilor de Proprietari), în vederea identificării asociației de proprietari din imediata vecinătate, ne-au pus la dispoziție datele acestora, fiind transmisă o notificare:

- adresa nr. 105921/27.06.2018 – Asociația de proprietari bloc MK2 – președinte Mitrol Ion.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 127094/31.07.2018



Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 105138/26.06.2018 (către Serviciul Public de Impozite, Taxe și alte Venituri ale Bugetului Local Constanța), în vederea identificării proprietarilor limitrofi terenului care a generat PUD, ne-au pus la dispoziție datele acestora prin adresa nr. 112679/09.07.2018 fiind transmise 33 notificări.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus solicitări/ observații/ sesizări care vizează reglementările propuse astfel:

- adresa nr. 112118/06.07.2018 – SNTGN Transgaz SA;
- adresa nr. 112558/09.07.2018 – formulată de Tatulescu Mihaela;
- adresa nr. 112559/09.07.2018 – formulată de Cananau Alexandru;
- adresa nr. 112567/09.07.2018 – formulată de Penea Claudia;
- adresa nr. 113116/09.07.2018 – formulată de Stănescu Radu;
- adresa nr. 113120/09.07.2018 – formulată de Pruteanu Gabriela;
- adresa nr. 113122/09.07.2018 – formulată de Jlocu Daniela;
- adresa nr. 113422/09.07.2018 – formulată de Chirim Ainur;
- adresa nr. 113425/09.07.2018 – formulată de Lisandru Marius;
- adresa nr. 113036/09.07.2018 – formulată de Mototolea Constantin-Aurel - Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța;
- adresa nr. 112560/09.07.2018 – formulată de Maxim Carmen;
- adresa nr. 112561/09.07.2018 – formulată de Manolache Alexandra;
- adresa nr. 113104/09.07.2018 – formulată de Paris Iancu și Murat Ismet;
- adresa nr. 114245/10.07.2018 – formulată de SNTGN Transgaz SA;
- adresa nr. 116285/13.07.2018 – formulată de Asociația de proprietari bloc MK2;
- adresa nr. 116915/16.07.2018 - formulată de Asociația de proprietari bloc MK2;
- adresa nr. 121182/20.07.2018 - formulată de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- adresa nr. 121187/20.07.2018 - formulată de Ordinul Arhitecților din România – Filiala Dobrogea;
- adresa nr. 116413/13.07.2018 - formulată de Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 127094/31.07.2018



- adresa nr. 118423/17.07.2018 - formulată de Asociația de proprietari bloc MK2;
- adresa nr. 121083/20.07.2018 - formulată de SNTGN Transgaz SA.

Aceste sesizări au fost înaintate prin e-mail-uri înregistrate cu nr. 115175/11.07.2018, 115470/12.07.2018, 115471/12.07.2018, 113162/09.07.2018, 113167/09.07.2018, 113205/09.07.2018, 113432/09.07.2018, 113429/09.07.2018, 115173/11.07.2018, 115170/11.07.2018, 115176/11.07.2018, 114695/11.07.2018, 118865/18.07.2018, 118871/18.07.2018, 121218/20.08.2018, 121221/20.07.2018, către elaboratorul SC DESENATURA_ATELIER DE PROIECTARE SRL - arhitect Florentin Gudila, arhitect Gabriel Cârstea, în vederea analizării și argumentării tehnice.

Elaboratorul SC DESENATURA_ATELIER DE PROIECTARE SRL, prin arhitect Florentin Gudila și arhitect Gabriel Cârstea, a răspuns argumentat la aspectele tehnice invocate în sesizări și le-a înregistrat la Primăria Constanța cu nr. 117373/16.07.2018, 123164/25.07.2018, 123196/25.07.2018.

Răspunsurile elaboratorului au fost transmise petenților prin adresele R 112118/10.07.2018, R113036/11.07.2018, R112558/26.07.2018, R112559/26.07.2018, R112567/26.07.2018, R113116/26.07.2018, R113120/26.07.2018, R113122/26.07.2018, R113422/26.07.2018, R113425/26.07.2018, R114245/16.07.2018, R113104/16.07.2018, R112561/16.07.2018, R112560/16.07.2018, 117373/16.07.2018, R116915/25.07.2018, R121182/25.07.2018, R121187/25.07.2018, R116413/26.07.2018.

Menționăm că după încheierea perioadei de consultare publică au fost primite observații prin e-mail, înregistrate cu nr. 121287/23.07.2018 și 125684/30.07.2018 anexate prezentei, care vor fi analizate în cadrul ședinței Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului.

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

Conform tabelului anexat 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 127094/31.07.2018



Conform tabelului anexat prezentului raport.

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 Văntu* Trache



OBSERVAȚII/ RĂSPUNSURI PRIVIND PUD SC BLACK WATERS SRL ÎNREGISTRATE ÎN PERIOADA CONSULTĂRII PUBLICE:

Nr. înregistrare	Nume prenume	Observații	Răspunsuri
112558/09.07.2018 112559/09.07.2018 112567/09.07.2018 113116/09.07.2018 113120/09.07.2018 113122/09.07.2018 113422/09.07.2018 113425/09.07.2018	Tatulescu Mihaela Cananau Alexandru Penea Claudia Stănescu Radu Pruteanu Gabriela Jiocu Daniela Chirim Ainur Lisandru Marius	Sunt transmise opiniile favorabile ale publicului interesat cu privire la proiectul PUD.	Răspunsul elaboratorului (e-mail) - 117373/16.07.2018 Ref. seizarea inregistrata cu nr. 112118/06.07.2018, 112558/09.07.2018, 112559/09.07.2018, 112567/09.07.2018, 113036/09.07.2018, 113116/09.07.2018, 113120/09.07.2018, 113122/09.07.2018, 113422/09.07.2018, 113425/09.07.2018, Prin prezenta va transmitem ca am luat la cunostinta comentariile cetatenilor, dorind pe aceasta cale sa multumim atit pentru implicarea in problemele urbane cit si pentru transmiterea in timp util a opiniilor fiecaruia. Consideram totodata ca nu este nevoie de alte clarificari tehnice.
112118/06.07.2018	SNTGN Transgaz SA proprietar al imobilului din str. Mircea cel Batran nr. 45	Solicită transmiterea documentației PUD în vederea analizării și înaintării observațiilor.	R 112118/10.07.2018 – Documentația PUD a fost transmisă prin e-mail.
113036/09.07.2018	Mototolea Constantin- Aurel arheolog la Muzeul de Istorie Nationala si Arhelologie Constanta	Solicită eliberarea unei copii a documentației PUD pentru studiu și înaintarea unui punct de vedere avizat.	R 113036/11.07.2018 – Documentația PUD a fost transmisă prin e-mail.
112560/09.07.2018	Carmen Maxim	Semnalează faptul că în zonă există persoane care fac tabele cu semnături împotriva proiectului noului bloc și solicită răspunsuri cu privire la existența avizelor necesare pentru noua construcție și care este punctul de vedere al Ministerul Culturii față de această construcție.	R112560/16.07.2018 – răspuns elaborator Prin reglementarea propusa in PUD str. Mircea cel Batran nr. 47A se propune construirea unui imobil de locuinte cu spatii comerciale la parter si demisol, constructie cu un regim de inaltime subsol+parter+5 etaje + etaj 6 retras. Regimul de inaltime propus face tranzitia intre inaltimea frontului de blocuri edificate in anii '80 si inaltimea frontului din stanga, mai mic, de o data mult mai recenta. Modalitatea de compunere a planurilor cladirii la nivelul demisolului si parterului a fost astfel conceputa incat sa puna in vedere vestigiile cercetate arheologic si scoase la lumina pe latura de S-V a terenului, respectand cu strictete prevederile studiilor de specialitate intocmite de specialisti atestati ai Ministerului Culturii. In plus proiectul este conceput astfel incat atat aceste vestigii cat si cele de pe latura de S-E, ce nu se afla in perimetrul proprietatii, sa fie puse in valoare, sa devina accesibile si vizitabile oricand din proximitate, ca un parcurs public. Va informam de asemenea ca avand in vedere clasarea vestigiilor in LMI ca monument de importanta nationala, proiectul (verificat si insusit de specialist atestat MC), detine atat avizul Directiei Judetene Pentru Cultura Constanta cat si avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale – comisia nationala. Aceste avize pot fi consultate si puse la dispozitia dumneavoastra de Primaria Constanta fiind depuse la dosarul documentatiei.
112561/09.07.2018	Alexandra Manolache	Semnalează prezența unei persoane care cere insistent completarea unui tabel cu semnături împotriva blocului ce urmează a fi construit pe vestigiile cetății Tomis, fără a avea avizele necesare. În e-mail sunt solicitate lămuriri cu privire la existența avizelor legale în special a avizului de la Ministerul Culturii.	R112561/16.07.2018 – răspuns elaborator identic R112561/16.07.2018



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 127094/31.07.2018



CONSTANȚA

113104/09.07.2018	Paris Iancu si Murat Ismet	Locuitorii ai cartierului își manifestă acordul față de construcția noului bloc și doresc să afle dacă se vor mai construi și alte astfel de blocuri în cartierul Peninsula.	R113104/16.07.2018 - răspuns elaborator Va încredințăm de faptul ca imobilul propus respecta cu strictete prevederile studiilor de specialitate arheologice fiind conceput astfel incat sa puna in valoare vestigiile, acestea devenind accesibile si vizitabile oricand din proximitate, ca un parcurs public. Va informam de asemenea ca avand in vedere clasarea vestigiilor in LMI ca monument de importanta nationala, proiectul detine atat avizul Directiei Judetene Pentru Cultura Constanta cat si avizul Ministerului Culturii si Identitatii Nationale – comisia nationala. Raspunzand la intrebarea adresata privind posibilitatea de multiplicare a acestui proiect in alte situri din oras va informam ca acest proiect este un unicat, fiind, asa cum am aratat mai sus, adaptat conditiilor specifice ale acestui teren si urmarind prin conceptia arhitecturala sa puna in valoare atat istoria orasului cat si frontul constructiilor de pe faleza.
114245/10.07.2018	SNTGN Transgaz SA - administrator al imobilului situate în str. Mircea cel Bătrân nr. 45	Solicită respingerea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu ce vizează imobilul situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 45, având în vedere observațiile mai jos enumerate: "Necesitatea păstrării singurei căi de acces auto, în vederea asigurării aprovizionării și salubrității centrului de refacere pentru angajații SNTGN Transgaz SA. Aceasta este singura cale de acces auto la imobilul în cauză și se realizează în baza Autorizației înregistrată sub nr. 101950 din data de 08.08.2003, eliberată de Comisia de Circulație, prin avizarea închiderii circulației rutiere pe str. Dragoș Voda". "Prin Avizul nr. 247/U/2018 din data de 05.06.2018 emis de Ministerul Culturii se constă faptul ca atât pe terenul situat în municipiul Constanța, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, cât și pe domeniul public din imediata vecinătate se află vestigii arheologice valorificate muzeistic parțial ce datează din sec. III-IV p.Chr., Epoca Romană, iar lucrările de salvare, protejare și de punere în valoare a patrimoniului din zone protejate sunt de interes național, conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice." "Soluția de conservare a vestigiilor arheologice propusă prin PUD și prezentată în anunțul de dezbatere publicat pe siteul Primăriei Constanța și avizată pozitiv de către Ministerul Culturii nu corespunde realității, nefiind conformă cu situația existentă în teren. Astfel marcarea în pardoseală a monumentului istoric nu este posibilă întrucât nivelul de trecere al pietonilor este coborât sub nivelul zidurilor vestigiului arheologic."	R 114245/16.07.2018 - răspuns elaborator Ref. pct. 1. Prin reglementarea propusă în PUD nu se urmărește în nici un fel îngrădirea accesului auto al imobilului din strada Mircea cel Batran nr 45, sau vecinilor (Intrarea Dragos Voda), datorita faptului ca obiectul reglementarii este regimul de constructibilitate al amplasamentului în studiu, strada Mircea cel Batran nr 47A; respectiv terenul în suprafața de 296mp ce nu se învecinează direct cu imobilul semnalat în sesizarea Transgaz. Într-adevăr documentatia de urbanism <u>precizează / marchează zona</u> _ în planșa situației existente _ în care se găsesc atât vestigii arheologice (în parte la suprafața "în spațiu verde") protejate "și nu prea" printr-o împrejmuire precară, cit și o parcare în intersecția traseului carosabil al strazii Dragos Voda cu strada Mircea cel Batran; respectiv <u>marchează / protejează zona</u> _ în planșa de reglementari _ în care instituie un regim de protecție a acestor vestigii, de tip "conservare în situ", promovind accesibilitatea pietonală ca principala formă atât de punere în valoare a monumentului cit și de localizare a acestuia pe relația urbană a zonei centrale cu tarmul marii. <u>Cu alte cuvinte se propune conservarea stării actuale de neconstructibilitate a unei suprafețe de teren încă neinvestigată în totalitate, aflată în domeniul municipalității Constanța, în vederea protejării și punerii în valoare a monumentului de-a lungul unui posibil pietonal - o relație urbană specifică, a zonei centrale cu tarmul - și reglementarea specifică a amplasamentului în studiu conform descărcării arheologice și avizelor de specialitate.</u> Ref. pct. 2. Demersul acestui PUD, prin toate cele exprimate și la punctul anterior, vine în întâmpinarea celor prevăzute în Avizul Ministerului Culturii privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului național. Ref. pct. 3. Considerăm că este greșit înțeles aspectul marării vestigiilor prin citirea parțială (fără precizarea din paranteze) și "mot a mot" a legendei referitoare la hasurarea „unei suprafețe de teren încă neinvestigată în totalitate, aflată în domeniul municipalității Constanța”, care „marcare” se referă la „punerea în vedere” (punere în valoare în condiții implicite de protejare/conservare specifice, neprecizate în lipsa investigațiilor adecvate) și nu la marcarea fizică sau edificarea unui parcurs pietonal peste și/sau printre niste ruine; cu atât mai mult nu putem vorbi de "nivelul de trecere al pietonilor".
116413/13.07.2018	Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța	<u>În contextul dezbaterii publice privind Planul Urbanistic de Detaliu – locuință colectivă S+D+P+SE+oR cu regim (D+P) comercial, str. Mircea cel Bătrân nr.47A, având în vedere cele prezentate mai sus, și fiind seama de Avizul favorabil nr.247/U/2018 al Direcției Patrimoniu Cultural din cadrul MCIN, instituția noastră poate doar recomanda respectarea Legii nr. 422 din 18 Iulie 2001 privind protejarea monumentelor istorice (cu completările și modificările ulterioare), art.9 și art.59.</u> De asemenea, considerăm necesară respectarea întocmai a documentației depuse de către beneficiar, precum și respectarea parametrilor urbanistici de ocupare și utilizare ai terenului, caracteristici destinației CS1 _ POTmax=70% CUTmax=5,6 Hmax=P+8 - conform „P.U.Z. Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare” - HCL 416 / 21.11.2003, pentru a nu produce daune asupra monumentului istoric Poarta Mare a zidului de incintă (CT-I-m-A-02553.08), aflat în proximitatea imediață. Rezultatele acestei cercetări arheologice preventive sunt de o mare importanță pentru o cunoaștere de ansamblu a Porții Mari a Tomisului, totodată deschizând posibilitatea conservării <i>in situ</i> și a valorificării acestor elemente arhitectonice cu rol defensiv. În raport cu Turnul de NE - parte integrantă a Porții Mari, aflat în imediata vecinătate a laturii de SE a proprietății pe care se va înălța viitoarea construcție, se impune crearea unei cât mai mari vizibilități a acestui edificiu antic. Pentru monumentul istoric în cauză, considerăm prioritară atât conservarea, restaurarea și protejarea monumentului istoric, cât și valorificarea sa turistico-culturală, iar nerespectarea prevederilor din documentația depusă și avizată favorabil de către organismele cu putere de decizie ar putea avea repercursiuni negative asupra unei viitoare puneri în valoare a acestui monument istoric important al istoriei locale și naționale.	123196/25.07.2018 - răspuns elaborator Ca urmare a sesizării înregistrate cu numărul 116413/13.07.2018 va transmitem faptul ca am luat la cunostinta punctul de vedere al Muzeului de Istorie si Arheologie Constanta, acesta fiind transmis de fapt ca o corespondenta inter-institutionala intre aceasta institutie si Primaria Constanta. Consideram totodata ca nu este nevoie de alte clarificari tehnice.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 127094/31.07.2018



CONSTANȚA

116285/13.07.2018

116915/16.07.2018

121182/20.07.2018

121187/20.07.2018

Asociația de proprietari bloc MK2

Direcția Județeană pentru Cultură

Constanța

O.A.R. – Filiala Dobrogea

Observațiile detaliate sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Elaboratorul transmite un răspuns comun pentru fiecare din sesizările: 116285/13.07.2018, 116915/16.07.2018, 121182/20.07.2018, 121187/20.07.2018, detaliat în tabelul de mai jos:

Ca urmare a sesizarilor inregistrate cu numerele 116285/13.07.2018, 116915/16.07.2018, 121182/20.07.2018 si 121187/20.07.2018 va transmitem urmatorul punct de vedere ce raspunde punctual problemelor si afirmatiilor petentilor. Raspunsurile de mai jos au fost redactate pentru toti cei trei petenti – asociatia de locatari ai blocului MK2, DJC CT si OAR Dobrogea – avand in vedere ca toate cele 4 petitii (de la 3 petenti) contin in mod evident (fara a face speculatii in aceasta privinta) aceleasi puncte de vedere, uneori chiar identic redactate.

Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
001 vezi și 047	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Nu mai există strada Virtuții, ci „un spațiu între casele existente și blocul MK2”	Cine e proprietarul acestui „spațiu”?	E interesant că blocul MK2 afirmă că nu mai e circulație, ci un „spațiu”, în timp ce OAR ține la acest traseu. DJC CT se referă la el tot ca la o alee.
002	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Se demolează coloanele de pe aleea pietonală	Presupunere fără bază concretă. Conform propunerii de arhitectura si a solutiei prezentate prin PUD nu se demoleaza pergola („coloanele”) existenta pe aleea pietonala (ce nu se afla pe proprietatea ce genereaza PUD).	Toate lucrarile de constructie se desfasoara strict in interiorul proprietatii. Accesele in proprietate se realizeaza: 1. in lungul laturii de N-V a terenului ce se invecineaza cu pergola din str. Mircea cel Batran. Pe acest aliniament se va realiza faza de P.Th. lucrari de sprijinire a sapaturii, solutia fiind probabil o sprijinire berlineza. 2. Al doilea acces pietonal in teren se realizeaza din alee pe coltul dintre latura de N-V si latura de S-V a terenului fara a afecta asadar in niciun fel pergola.



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
003	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Nu se respectă procentul de spații verzi	Deși conform zona centrală ZRCP1a_PUZ aprobat 416/2003 nu există nici o specificație cu privire la asigurarea spațiilor verzi la clădiri rezidențiale și HCJ invocă nu ar trebui să se aplice ad-literam pe teritoriul orașului Constanța (mai mult zona centrală având o specificitate aparte privind densitatea construcțiilor) totuși proiectul respectă cerința de asigurare a procentului de spații verzi. Menționăm faptul că un sit arheologic nu exclude ca terenul în cauză să fie și spațiu verde – după cum o demonstrează chiar parcul prefecturii din Constanța.	
004 vezi și 018	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	RLU încalcă OMS 119/2014 privind parcarile	RLU este în vigoare deci produce efecte pînă la eventuala anulare. Dacă este necesar primăria care a adoptat acest RLU poate oferi mai multe răspunsuri.	
005 vezi și 048	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Nu sunt respectate normele de însoțire	Studiul de însoțire este depus la dosarul PUD	Fațada S-E a blocului MK2 (ce inițial trebuia să fie calcan) dispune de ferestre ale unor încăperi ce parțial nu sunt camere de locuit. Chiar și așa conform concluziilor studiului de însoțire, în situația cea mai defavorabilă la solstițiul de iarnă, se asigură însoțirea imobilelor vecine mai mult decît o oră și jumătate.
006	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Nu sunt respectate normele privind colectarea deșeurilor	Nu este cazul / caracter specific / nu se precizează (conform zona centrală ZRCS1_PUZ aprobat 416/2003) Se rezolvă intern – pubele și contract de preluare a deșeurilor menajere.	
007	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Nu sunt respectate normele privind locurile de joacă	Nu este cazul / caracter specific / nu se precizează (conform zona centrală ZRCS1_PUZ aprobat 416/2003) Nu există nici o obligație legală privind asigurarea locurilor publice de joacă pentru copii pe un teren proprietate privată cu o suprafață de 296 mp. Furnizarea de locuri de joacă pe domeniul public intră în atribuțiile autorităților locale.	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
008	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Memoriul nu descrie peretele de pe latura de NV	Nu este cazul la PUD. Memoriul ilustrării aferent fazei PUD nu are ca obiect descrierea reglementărilor urbanistice ale amplasamentului, ci o generală descriere a rezolvărilor volumetrice și funcționale ale propunerii de arhitectură. Descrierea „peretelui” de N-V, respectiv a elementelor constitutive ale fatadelor este obiectul fazei DTAC	Acesta este un PUD. În fapt „peretele” de N-V este mai mult decât descris în memoriul de PUD este reprezentat în imaginile 3D ale imobilului ce se afla depuse ca ilustrare de arhitectură la dosarul PUD.
009	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Proprietarul ne deține 96 mp din teren	Obiecțiunile care pun la îndoială existența dreptului de proprietate exced în mod evident dezbaterile privind Planul Urbanistic de Detaliu, fiind inserate într-o manieră absolut sicanatorie. Aspectele juridice semnalate își au răspuns în documentele din dosar PUD, eliberate de autoritățile administrației publice (certificate, avize, extrase OCPI) și sunt verificate de autoritățile competente. Conform legii, acestea nu pot face obiectul dezbaterii publice a unui PUD.	
010 vezi și 017	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Dat fiind faptul că execuția blocului MK2 a fost oprită datorită sitului arheologic, cum se poate construi acum pe acest sit?	1. Conform proiectului inițial, blocul MK2 ar fi ocupat mai mult decât ocupă investiția de față – care, conform cercetării arheologice, „cuprinde” exclusiv limita estică a drumului de acces spre poartă. 2. În plus, de la dezvelirea acestui sit arheologic acesta nu a fost conservat și pus în valoare în mod viabil, nici înainte de 1990, și nici după. Ori, acest proiect își propune și acest obiectiv. 3. Fără să speculăm asupra a ceea ce nu cunoaștem (precum motivele reale pentru care blocul MK2 nu a fost executat conform unui desen de mână), putem afirma că, ceea ce își propune acest proiect ar fi trebuit să se întâmple și în 1987, adică, cercetarea sitului, descărcarea sa de sarcină arheologică = permisiunea de integrare în viața contemporană și, prin	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
				urmare, această integrare – integrare care, deși poate lua forme foarte diferite, nu a avut loc până în prezent.	
011	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Dat fiind faptul că execuția blocului MK2 a fost modificată, prin transformarea unui calcan în fațadă, cum e posibil să se construiască în apropierea ferestrelor respective?	Proiectul nu are retragerea prevăzută de norme – exact pentru aceasta se fac documentații urbanistice, pentru a stabili, printre altele, retragerile față de limitele de proprietate. Fatada S-E a blocului MK2 conform proiect inițial trebuia să fie calcan așa cum se afirma chiar de către petenti. Chiar și așa pentru păstrarea intimității proiectul propus a ținut cont de acest aspect oferind o rezolvare arhitecturală cu un perete orb (decorativ prin modenatura și fără vedere directă către fostul calcan al blocului MK2). Ferestrele din soluția de arhitectură sunt practicate prin decros _ cu vedere piezisa _ spre mare și spre str. Mircea cel Bătrân.	Exceptând cazul în care a fost adaptat și planul respectivului tronson de bloc (ceea ce se poate verifica ușor), ferestrele respective nu ar trebui să existe, ci ar fi trebuit să existe un calcan tratat arhitectural, o modenatura – care ar fi fost, de fapt, reacția corectă până la cercetarea sitului arheologic descoperit.
012	116285 / 13.07.18	Blocul MK2	Cotele teraselor blocului MK2 nu corespund realității	Cotele menționate sunt cote față de ±0,00 respectiv cote RMN deci nu este nicio tentativă de înșelătorie. Cotarea planurilor este cea tehnic convențională. Cota ±0,00 conform normelor tehnice se raportează la cota teren amenajat / cota teren natural din ridicarea topografică în coordonate Stereo 70.	E relevant? Cotele de nivel ale teraselor blocului MK2 nu au relevanță nici în regulamentul PUD (faza în care ne aflăm) nici chiar în viitoarea fază de autorizare întrucât nu există o aliniere a registrelor de fatadă (vezi ilustrarea de arhitectură a documentației PUD), iar arhitectura proiectului nu își propune să se alinieze stilistic arhitecturii blocului MK2
013	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	Punctul 1., primul paragraf.	1. De ce una și aceeași entitate a avut nevoie de două sesizări diferite? 2. Demersurile au fost făcute numai de persoane abilitate de lege în acest sens. 3. Nu cumva este ilegal să afli „prin diligențe proprii” cine e proprietarul unui imobil pe care tu nu îl deții?	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
014.	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	Punctul 1., al doilea paragraf.	1. Dacă ați făcut deja o sesizare pe 13. 07, de ce ați mai făcut una pe 16.07? 2. Prin ce adresă oficială au fost informați și proprietarul și proiectanții cu privire la prelungirea perioadei de consultare publică?	
015	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	Punctul 2., primul paragraf.	Faptul că există „puncte de vedere” care vă privesc nu înseamnă automat că primăria nu poate emite avizul și/sau autorizația.	
016 vezi și 053	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	Proprietara a decedat și nu sunt cunoscuți moștenitorii.	Nu este problema unei asociații de proprietari. Câtă vreme autoritățile locale au primit actele necesare, acesta este un aspect care nu privește pe nimeni.	
017 vezi și 10	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	E sit arheologic important datorită căruia blocul a rămas fără un tronson.	0. Da, este un sit arheologic important și tocmai de aceea totul se desfășoară pe baza cercetărilor arheologice. 1. Conform proiectului inițial, blocul MK2 ar fi ocupat mai mult decât ocupă investiția de față – care, conform cercetării arheologice, „cuprinde” exclusiv limita estică a drumului de acces spre poartă. 2. În plus, de la dezvelirea acestui sit arheologic acesta nu a fost conservat și pus în valoare în mod viabil, nici înainte de 1990, și nici după. Ori, acest proiect își propune și acest obiectiv. 3. Fără să speculăm asupra a ceea ce nu cunoaștem (precum motivele reale pentru care blocul MK2 nu a fost executat conform unui desen de mană), putem afirma că, ceea ce își propune acest proiect ar fi trebuit să se întâmple și în 1987, adică, cercetarea sitului, descărcarea sa de sarcină arheologică = permisiunea de integrare în viața contemporană și, prin urmare, această integrare – integrare care, deși poate lua forme foarte diferite, nu a avut loc până în prezent.	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
018	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	HCLM 113/2007 art. 16 și parcările	Este în răspunderea primăriei care a adoptat HCLM 113/2007 de a da lamuriri/sau nu despre actele normative adoptate	
019	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	Trebuie respectate drepturile riveranilor.	Nimic din reglementarea PUD sau a propunerii de arhitectură nu încalca sau afestea drepturile altor riverani.	Proprietarul imobilului în cauză este la fel de riveran față de bdul. Mircea cel Bătrîn ca și blocul MK2 și are deci exact aceleași drepturi ca acesta.
020	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	Prezenta sesizare este o plângere prealabilă cu privire la problema locurilor de parcare.	Este în răspunderea primăriei care a adoptat HCLM 113/2007 de a se sesiza cu privire la faptul ca petitia depusa de locatarii blocului MK2 se constituie ca plangere prealabila, si a lua masurile ce se impun in consecinta.	1. Din ce motiv nu ați făcut până în prezent această plângere prealabilă? 2. Care este sensul acestei plângeri prealabile în sesizarea cu privire la acest PUD?
021	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	HCLM 113/2007 art. 17 și 19 și parcările	Proiectul se încadrează la art. 16 ceea ce exclude aplicarea art. 17 și 19. Cu toate acestea primăria care a adoptat HCLM 113/2007 este cea în măsură de a răspunde solicitării formulate în petiție.	Proprietarul imobilului în cauză este la fel de riveran față de bdul. Mircea cel Bătrîn ca și blocul MK2 și are deci exact aceleași drepturi ca acesta.
022	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	HCLM 113/2007 art. 18 și parcările	Este o problemă de formulare a textului regulamentului care nu are vreo relevanță asupra PUD dat fiind că se referă la locuri de parcare aflate în proprietatea unor condominii ceea ce nu e cazul aici. Cu toate acestea primăria care a adoptat HCLM 113/2007 este cea în masura de a raspunde solicitarii formulate in petitie	Proprietarul imobilului în cauză este la fel de riveran față de bdul. Mircea cel Bătrîn ca și blocul MK2 și are deci exact aceleași drepturi ca acesta.
023	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	„Autoritățile locale sunt dispuse să treacă peste limita impusă de edificiile istorice”	Primăria este cea în masura de a raspunde la aceasta afirmatie	Care limite (impuse de edificiile istorice)? Ce fel de limite (impuse de edificiile istorice)? Ce tipuri de limite (impuse de edificiile istorice)?



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
024	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	„Autoritățile locale sunt dispuse să treacă peste limitele legii privitoare la locurile de parcare”	Nu, autoritățile aplică regulamentul în vigoare respectiv art. 16 menționat anterior. Primăria este de asemenea cea în măsura de a răspunde la aceasta afirmație	Proprietarul imobilului în cauză este la fel de riveran față de bdul. Mircea cel Bătrîn ca și blocul MK2 și are deci exact aceleași drepturi ca acesta.
025	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	legalitatea edificării construcțiilor		Să înțelegem că acuzați echipa de proiectare a PUD-ului de încălcarea legii?
026	116915 / 16.07.18	Blocul MK2	Asigurarea drepturilor minime, inclusiv cele referitoare la igiena și sănătatea publică		Să înțelegem că acuzați echipa de proiectare a PUD-ului de încălcarea legii?
027	121182 / 20.07.18	DJC CT	Acesta e punctul de vedere al DJC CT	Sperăm că exact acest punct de vedere, complet, a însoțit documentația atunci când, cu propunerea de avizare a Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice, a fost trimisă, spre avizare, la secțiunea „Urbanism și Zone Construite Protejate” a Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice	
028 vezi și 041	121182 / 20.07.18	DJC CT	„clădirea S+D+P+5-6 propusă se va situa la distanța de numai 2 m de monumentul arheologic învecinat”	Din formularea dumneavoastră rezultă faptul că edificiul propus se află în zona de protecție a monumentului istoric în cauză. Ori, după cum este cunoscut, zona de protecție nu este o zonă cu interdicție de construire, ci este o zonă care atrage atenția asupra prezenței monumentului istoric care o generează și deci o zonă în care orice intervenție trebuie să permită conservarea, restaurarea și punerea în valoare a aceluiași monument istoric. Toate aceste deziderate sunt îndeplinite de documentația depusă la faza de PUD, urmând, așa cum v-am transmis anterior, prin răspunsul la Adresa 283/14.02.2018, ca și fazele următoare să fie supuse procesului de avizare specific situației.	
029 vezi și 042	121182 / 20.07.18	DJC CT	Pe parcela privată se află parte din drumul de acces, monument	Spre deosebire de sesizarea formulată de către OAR Dobrogea, din formularea dumneavoastră nu rezultă dacă această relație constituie o problemă sau nu – probabil	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
			de valoare națională, față de care clădirea se va situa, la subsol și demisol, la o distanță variabilă de 3-5 m	datorită faptului că, evident, această relație nu poate fi detaliată într-un PUD și va fi detaliată, așa cum v-am transmis anterior, prin răspunsul la Adresa 283/14.02.2018, în fazele următoare care vor fi la rândul lor supuse procesului de avizare specific situației. Altfel, considerăm că monumentul istoric de interes național este format din complexul de urme de clădiri existente pe amplasamentul abordat prin PUD, incluzând, desigur, și calea de acces spre poartă.	
030 și 031 vezi și 043 și 044	121182 / 20.07.18	DJC CT	A construi doar cu un demisol deschis spre poartă nu pune în valoare monumentul, ci ar trebui o intervenție ca la edificiul roman cu mozaic	Dimpotrivă, ne permitem să avem o altă opinie, datorită faptului că monumentul istoric în cauză se deosebește fundamental de edificiul roman cu mozaic. Această afirmație nu se bazează numai pe faptul că la edificiul roman cu mozaic pot fi văzute și elevații, în timp ce monumentul istoric în cauză s-a păstrat practic doar ca amprentă la sol, adică în calitate de entitate bidimensională, în locul clădirilor tridimensionale inițiale. În plus, edificiul roman cu mozaic are, grație pavajului, o componentă (bidimensională) care este indubitabil atractivă din punct de vedere turistic și care a fost de la bun început bidimensională și menită să fie privită descendent. Dimpotrivă, complexul porții de acces în așezarea fortificată, și-a putut manifesta calitățile numai prin masivitatea prezenței tridimensionale, prezență tridimensională pe care a pierdut-o și pe care ar fi păcat să încercăm să o refacem printr-o reconstrucție ipotetică, inexactă științific, și oricum înconjurată de un context de cu totul altă factură decât cel inițial. Ori, după cum este cunoscut, teoretic, zona de protecție a unui monument istoric are, printre instrumentele de conservare și punere în valoare a respectivului monument istoric, și păstrarea sau refacerea contextului istoric – context istoric care, în acest caz	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
				concret, a fost de mult timp înlocuit de evoluția istorică firească a orașului. Prin urmare și având în vedere și faptul că monumentul istoric în cauză nu se bucură de componente atractive din punct de vedere turistic, considerăm că atitudinea corectă din punct de vedere științific și, simultan, de interes din punct de vedere turistic este conservarea ca ruină dar nu într-un spațiu mare care nu ar face altceva decât să diminueze și mai mult prestația sitului arheologic, ci, dimpotrivă, într-un spațiu redus. Simultan, orientarea cafenelei spre monumentul istoric ar focaliza atenția asupra acestuia, așa cum, expunerea unui obiect într-o vitrină, sub un con de lumină, atrage atenția asupra obiectului respectiv. Cu alte cuvinte, în absența posibilității de a recurge la anastiloză, singura modalitate corectă științific și onestă turistic de a reda prestația unei porți de intrare într-un oraș fortificat și, simultan, în absența contextului istoric în care complexul respectiv era perceput chiar mai impozant decât era în realitate, atitudinea adoptată pentru conservarea și punerea în valoare (reală) a monumentului istoric se bazează pe conceptul practic opus, formulat, deocamdată, la nivel de PUD.	
032 vezi și 045	121182 / 20.07.18	DJC CT	e posibil ca execuția să pună în pericol monumentul istoric	Din formularea dumneavoastră rezultă faptul că este posibil, dar nu și probabil, ca lucrările de execuție să pună în pericol fizic monumentul istoric. Dar, dincolo de această remarcă, suntem convinși că, alături de arheologii care vor asigura supravegherea lucrărilor de execuție, DJC CT va urmări cu atenție șantierul astfel încât orice risc major să fie eliminat. Altfel, după cum este cunoscut, în general partea nord-estică a peninsulei din Constanța suferă din cauza alunecărilor de teren, constatate științific încă de la sfârșitul secolului al 19-lea, dar acest fapt nu a împiedicat pînă în prezent activitatea	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
				de construcții, într-un teritoriu extrem de bogat nu doar în situri arheologice, ci și în monumente istorice supraterrane. Proiectul de structuri va include prevederile necesare pentru protecția săpăturii. Discuția este prematură la faza PUD.	
033 vezi și 049	121182 / 20.07.18	DJC CT	Întregul areal este consemnat ca „vestigii arheologice cunoscute și cercetate, consolidate și valorificate muzeistic parțial, propuse pentru continuarea lucrărilor de cercetare și valorificare”	Documentația depusă nu contrazice această afirmație, documentația depusă propunând, la nivel de PUD, continuarea cercetărilor și o punere în valoare reală, conform principiilor expuse anterior.	
034 vezi și 051	121182 / 20.07.18	DJC CT	Avizul din 2005 pentru un PUD pe ambele loturi a avut drept condiție conservarea pentru vizitare, ceea ce accentuează destinația de interes public a terenului	Dincolo de faptul că, iată, o altă propunere, pentru un teren, înțeleg, mai mare, a fost, la rândul său, avizat favorabil de ministerul de resort, este evident faptul că pentru ca o proprietate privată să poată servi interesului public, nu există decât două soluții. Una din acestea este exproprierea pentru cauze de utilitate publică – soluție la care autoritățile (locale sau centrale) au ales să nu apeleze timp de aproape 15 ani. Cealaltă soluție este un parteneriat public – privat – soluție propusă indirect prin documentația propusă care a abordat integrat partea de monument istoric aflat pe domeniu public și partea (sensibil mai redusă) a monumentului istoric aflat pe proprietatea privată; nu în ultimul rând, amenajarea demisolului ca spațiu de utilizare publică vine în întâmpinarea acestei oferte de parteneriat.	
035 vezi și 052	121182 / 20.07.18	DJC CT	În 2004 imobilul avea altă suprafață și altă configurație		Nu înțelegem relevanța acestei mențiuni



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
036	121182 / 20.07.18	DJC CT	Referatul DJC CT care a însoțit documentația la ministerul de resort s-a referit la distanța dintre monument istoric și clădirea propusă	Fiind vorba despre o corespondență interinstituțională, evident, ministerul de resort nu a pus la dispoziția proiectanților acest referat. Sperăm ca măcar acum să fi reușit să expunem suficient de clar raționamentul în baza căruia a fost adoptată atitudinea respectivă față de monumentul istoric.	
037 vezi și 056	121182 / 20.07.18	DJC CT	„Documentația nu detaliază, însă, modul de realizare a acestor obiective”	Conservarea și punerea în valoare a vestigiilor arheologice clasate, situate atât pe parcela privată, cât și pe domeniul public din imediata vecinătate sunt îndeplinite de documentația depusă la faza de PUD, urmând, așa cum v-am transmis anterior, prin răspunsul la Adresa 283/14.02.2018, ca și fazele următoare să fie supuse procesului de avizare specific situației.	
038 vezi și 057	121182 / 20.07.18	DJC CT	Până acum, în Constanța, nu există exemple de bune practici ale persoanelor private	A avut DJC CT experiențe negative cu acest proprietar, cu acest investitor și cu acești proiectanți? Să înțelegem că suntem acuzați a priori a fi de rea credință? Și prin ce și-au dovedit autoritățile buna credință cu privire la partea de monument istoric ce se află pe domeniul public? Mai ales că, după cum este cunoscut, cea mai bună protecție a siturilor arheologice este acoperirea cu pământ, iar respectivul monument istoric este dezvelit de minimum două decenii, dacă nu de trei.	
039	121182 / 20.07.18	DJC CT	Propunerea nu e soluția optimă de conservare și punere în valoare	Din sesizarea dumneavoastră rezultă faptul că singurul argument științific pe care se sprijină această afirmație a dumneavoastră se bazează pe comparația cu edificiul cu mozaic – ori, după cum sperăm că, de data aceasta, am expus suficient de clar, monumentul istoric în cauză este fundamental diferit față de edificiul cu mozaic.	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
040	121182 / 20.07.18	DJC CT	Se propune expropriere	După cum a fost menționat anterior, autoritățile au avut la dispoziție 15 ani pentru a-și manifesta interesul în sensul exproprierii.	
041 vezi și 028	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	„clădirea S+D+P+5-6 propusă se va situa la distanța de numai 2 m de monumentul arheologic menționat”	Din formularea dumneavoastră rezultă faptul că edificiul propus se află în zona de protecție a monumentului istoric în cauză. Ori, după cum este cunoscut, zona de protecție nu este o zonă cu interdicție de construire, ci este o zonă care atrage atenția asupra prezenței monumentului istoric care o generează și deci o zonă în care orice intervenție trebuie să permită conservarea, restaurarea și punerea în valoare a aceluiasi monument istoric. Toate aceste deziderate sînt îndeplinite de documentația depusă la faza de PUD, urmînd, așa cum v-am transmis anterior, prin raspunsul la Adresa 283/14.02.2018, ca și fazele următoare să fie supuse procesului de avizare specific situației.	
042 vezi și 029	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Pe parcela privată se află parte din drumul de acces, monument de valoare națională, față de care clădirea se va situa, la subsol și demisol, la o distanță variabilă de 3-5 m	Spre deosebire de sesizarea formulată de către DJC CT, din formularea dumneavoastră rezultă care anume considerați a fi problema și anume teama ca, la un moment dat, proprietarul (privat) să nu interzică accesul la partea de monument istoric aflată în imobilul său. Din acest punct de vedere, este evident faptul că pentru ca o proprietate privată să poată servi interesului public, nu există decât două soluții. Una din acestea este exproprierea pentru cauze de utilitate publică – soluție la care autoritățile (locale sau centrale) au ales să nu apeleze timp de aproape 15 ani. Cealaltă soluție este un parteneriat public – privat – soluție propusă indirect prin documentația propusă care a abordat integrat partea de monument istoric aflat pe domeniu public și partea (sensibil mai redusă) a monumentului istoric aflat pe	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
				proprietatea privată; nu în ultimul rând, amenajarea demisolului ca spațiu de utilizare publică vine în întâmpinarea acestei oferte de parteneriat. Desigur, OAR ar putea, la rândul său, să vegheze la respectarea unui astfel de parteneriat.	
043 și 044 vezi și 030 și 031	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	A construi doar cu un demisol deschis spre poartă nu pune în valoare monumentul, ci ar trebui o intervenție ca la edificiul roman cu mozaic sau la bazilica din Niculițel	Dat fiind faptul că (și) aceste obiecții sunt formulate ca cele formulate de către DJC CT, ne permitem să vă oferim același răspuns, evident completat cu comparația referitoare la bazilica din Niculițel. Ne permitem să avem o altă opinie, datorită faptului că monumentul istoric în cauză se deosebește fundamental de edificiul roman cu mozaic. Această afirmație nu se bazează numai pe faptul că la edificiul roman cu mozaic pot fi văzute și elevații, în timp ce monumentul istoric în cauză s-a păstrat practic doar ca amprentă la sol, adică în calitate de entitate bidimensională, în locul clădirilor tridimensionale inițiale. În plus, edificiul roman cu mozaic are, grație pavajului, o componentă (bidimensională) care este indubitabil atractivă din punct de vedere turistic și care a fost de la bun început bidimensională și menită să fie privită descendent. Dimpotrivă, complexul porții de acces în așezarea fortificată, și-a putut manifesta calitățile numai prin masivitatea prezenței tridimensionale, prezență tridimensională pe care a pierdut-o și pe care ar fi păcat să încercăm să o refacem printr-o reconstrucție ipotetică, inexactă științific, și oricum înconjurată de un context de cu totul altă factură decât cel inițial. Ori, după cum este cunoscut, teoretic, zona de protecție a unui monument istoric are, printre instrumentele de conservare și punere în valoare a respectivului monument istoric, și păstrarea sau refacerea contextului istoric – context istoric care, în acest caz concret, a fost de mult timp înlocuit de evoluția istorică firească a orașului. Prin urmare și având în vedere și faptul că	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
				monumentul istoric în cauză nu se bucură de componente atractive din punct de vedere turistic, considerăm că atitudinea corectă din punct de vedere științific și, simultan, de interes din punct de vedere turistic este conservarea ca ruină dar nu într-un spațiu mare care nu ar face altceva decât să diminueze și mai mult prestația sitului arheologic, ci, dimpotrivă, într-un spațiu redus. Simultan, orientarea cafenelei spre monumentul istoric ar focaliza atenția asupra acestuia, așa cum, expunerea unui obiect într-o vitrină, sub un con de lumină, atrage atenția asupra obiectului respectiv. Cu alte cuvinte, în absența posibilității de a recurge la anastiloză, singura modalitate corectă științific și onestă turistic de a reda prestația unei porți de intrare într-un oraș fortificat și, simultan, în absența contextului istoric în care complexul respectiv era perceput chiar mai impozant decât era în realitate, atitudinea adoptată pentru conservarea și punerea în valoare (reală) a monumentului istoric se bazează pe conceptul practic opus, formulat, deocamdată, la nivel de PUD. Nici bazilica din Niculițel nu poate fi comparată cu monumentul istoric în cauză, în primul rând datorită contextului care, sensibil mai reținut ca prezență decât contextul sitului arheologic din Constanța, a permis realizarea unui volum tridimensional supraordonat și care, deci, este perceput mai impozant decât este în realitate, tocmai datorită vecinătăților sale. În plus, dată fiind funcția inițială (edificiu de cult), pe amprenta la sol identificată arheologic în totalitate, a fost posibilă o „restituire” volumetrică relativ exactă. Ori, în cazul unui complex defensiv de acces, în absența unor dovezi certe, un astfel de demers riscă serios să se situeze în domeniul fanteziei.	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
045 vezi și 032	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	e posibil ca execuția să pună în pericol monumentul istoric	Din formularea dumneavoastră rezultă faptul că este posibil, dar nu și probabil ca lucrările de execuție să pună în pericol fizic monumentul istoric. Dar, dincolo de această remarcă, suntem convingeți că, alături de arheologii care vor asigura supravegherea lucrărilor de execuție, DJC CT va urmări cu atenție șantierul astfel încât orice risc major să fie eliminat. Altfel, după cum este cunoscut, în general partea nord-estică a peninsulei din Constanța suferă din cauza alunecărilor de teren, constatate științific încă de la sfârșitul secolului al 19-lea, dar acest fapt nu a împiedicat până în prezent activitatea de construcții, într-un teritoriu extrem de bogat nu doar în situri arheologice, ci și în monumente istorice supraterrane.	
046	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	E posibil ca execuția să afecteze fundația eventual evazată a porții	Pentru a nu relua întreaga explicație anterioară, ne rezumăm să vă reamintim faptul că astfel de lucrări se efectuează exclusiv sub supraveghere arheologică.	
047 vezi și 001	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Aleea Virtuții e domeniu public și propunerea ar trebui configurată și în raport cu acest aspect	Proiectul propus și reglementarea PUD au ținut seama de acest aspect, atât fatada N-V cât și modalitatea de rezolvare a racordului dintre aceasta și fatada principală conferă domeniului public constituit din aleea pietonală o identitate vizuală nouă și o rezolvare reală a unui neajuns estetic actual.	E interesant că blocul MK2 afirmă că nu mai e circulație, ci un „spațiu”, în timp ce OAR ține la acest traseu. DJC CT se referă la el tot ca la o alec. În orice caz, circulație, necirculație, această alec / spațiu e pe cel mai amărât loc în ierarhia tramei stradale.
048 vezi și 005	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Însorirea	Studiul de însorire este depus la dosarul PUD	Fatada S-E a blocului MK2 (ce inițial trebuia să fie calcan) dispune de ferestre ale unor încăperi ce nu sunt camere de locuit. Chiar și așa conform concluziilor studiului de însorire, în situația cea mai defavorabilă la solstițiul de iarnă, se asigură însorirea imobilelor vecine mai mult decât o oră și jumătate.



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
049 vezi și 033	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Întregul areal este consemnat ca „vestigii arheologice cunoscute și cercetate, consolidate și valorificate muzeistic parțial, propuse pentru continuarea lucrărilor de cercetare și valorificare”	Documentația depusă nu contrazice această afirmație, documentația depusă propunând, la nivel de PUD, continuarea cercetărilor și o punere în valoare reală, conform principiilor expuse anterior și transmise, de altfel, și ca răspuns la sesizarea identică formulată de către DJC CT.	
050	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Indicatorii urbanistici permisi prin PUZ Peninsula nu sunt adecvați	Comentariu irelevant - PUZ este în vigoare și obligă la respectare atât investitorii cât și autoritățile. Primăria care a adoptat acest PUZ este în masura de asemenea de a răspunde acestei afirmații	
051 vezi și 034	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Avizul din 2005 pentru un PUD pe ambele loturi a avut drept condiție conservarea pentru vizitare, ceea ce accentuează destinația de interes public a terenului	Data fiind similitudinea formulării cu cea din sesizarea transmisă de DJC CT, ne permitem să vă oferim același răspuns. Dincolo de faptul că, iată, o altă propunere, pentru un teren, înțeleg, mai mare, a fost, la rândul său, avizat favorabil de ministerul de resort, este evident faptul că pentru ca o proprietate privată să poată servi interesului public, nu există decât două soluții. Una din acestea este exproprierea pentru cauze de utilitate publică – soluție la care autoritățile (locale sau centrale) au ales să nu apeleze timp de aproape 15 ani. Cealaltă soluție este un parteneriat public – privat – soluție propusă indirect prin documentația propusă care a abordat integrat partea de monument istoric aflat pe domeniu public și partea (sensibil mai redusă) a monumentului istoric aflat pe proprietatea privată; nu în ultimul rând, amenajarea demisolului ca spațiu de utilizare publică vine în întâmpinarea acestei oferte de parteneriat.	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
052 vezi și 035	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	În 2004 imobilul avea altă suprafață și altă configurație	Nu înțelegem relevanța acestei mențiuni	
053 vezi și 016	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Modul de achiziționare ridică semne de întrebare	Obiecțiunile care pun la îndoială existența dreptului de proprietate sau modul de dobândire a acestuia exced în mod evident dezbaterile privind Planul Urbanistic de Detaliu, fiind inserate într-o manieră absolut sicanatorie. Aspectele juridice semnalate își au răspuns în documentele din Dosar PUD, eliberate de autoritățile administrației publice (certificate, avize, extrase OCPI) și sunt verificate de autoritățile competente. Conform legii, acestea nu pot face obiectul dezbaterii publice a unui PUD.	Câtă vreme autoritățile locale au primit actele necesare, acesta este un aspect care nu privește pe nimeni.
054	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Întreg terenul s-a aflat în proprietatea municipiului până în 2004 „și ar fi putut face obiectul unui proiect unitar” și alte afirmații aproape calomnioase	Dacă întreg terenul aferent monumentului istoric s-a aflat în proprietatea municipiului până în anul 2004 și ar fi putut face obiectul unei intervenții unitare ce anume a împiedicat autoritățile locale să porceadă la acțiune? Sunteți siguri că doriți să acuzați proprietarul, investitorul și proiectanții de a fi acționat împotriva interesului public?	
055	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Muzeul și CNA au acordat descărcare de sarcină arheologică și dau dovadă de lipsă de viziune urbanistică și arhitecturală privind „spațiul vital” al monumentului istoric,	Nici muzeul, nici CNA nu au în atribuții „viziunea urbanistică și arhitecturală”, iar descărcarea de sarcină arheologică înseamnă permisiunea de a integra situl în cauză în viața contemporană – ceea ce PUD-ul depus propune, pe baza unui concept expus anterior și care, dimpotrivă, ia în considerare caracteristicile spațiului vital al monumentului istoric în cauză (și nu ale altor monumente istorice). În fine, faptul că, așa cum afirmați, autoritățile ar fi putut	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
			după cum dau dovadă de lipsă de încredere în autoritățile locale și centrale și de speranță iluzorie că un investitor privat ar acționa în interes public	acționa cel puțin între 1990 și 2004, adică timp de 14 ani – dar nu au făcut-o – este exact ceea ce justifică lipsa de încredere în ele. Nu în ultimul rând, aveți dovezi concrete ale faptului că investitorul în cauză nu va acționa și în interes public?	
056 vezi și 037	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	„lipsind din documentație orice detalii privind modul de acțiune, precum și menționarea unor contracte ferme în acest sens”	Conservarea și punerea în valoare a vestigiilor arheologice clasate, situate atât pe parcela privată, cât și pe domeniul public din imediata vecinătate sunt îndeplinite de documentația depusă la faza de PUD, urmând, evident, ca și fazele următoare să fie supuse procesului de avizare specific situației.	Ce fel de contracte?
057 vezi și 038	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	persoanele private nu acționează în interes public	A avut OAR Dobrogea experiențe negative cu acest proprietar, cu acest investitor și cu acești proiectanți? Să înțelegem că suntem acuzați a priori a fi de rea credință? Și prin ce și-au dovedit autoritățile buna credință cu privire la partea de monument istoric ce se află pe domeniul public? Mai ales că, după cum este cunoscut, cea mai bună protecție a siturilor arheologice este acoperirea cu pământ, iar respectivul monument istoric este dezvelit de minimum două decenii, dacă nu de trei.	
058 vezi și 040	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	Se propune expropriere + fonduri europene	După cum a fost menționat anterior, autoritățile au avut la dispoziție 15 ani pentru a-și manifesta interesul în sensul exproprierii. Fondurile europene pot fi accesate și de persoane private.	



Nr. crt.	Nr. sesizare	Cine sesizează	Ce sesizează	Răspuns	Observații
059	121187 / 20.07.18	OAR Dobrogea	concurs organizat cu sprijinul OAR Dobrogea „pentru determinarea celei mai bune soluții”	După cum știți în calitate de arhitecți, arareori există o singură soluție care se dovedește a fi cea mai bună. În cele mai multe cazuri, există mai multe soluții optime. Să înțelegem că afirmați, chiar și indirect, că documentația depusă nu se numără printre acestea? Cu alte cuvinte, ne acuzați de malpraxis?	

Intocmit:

arh. Florentin Gudila

arh. Gabriel Carstea

dr. habil. arh. Hanna Derer