



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de Bd. Tomis, Str. Badea Cârțan, Al. Murelor, Str. Tulcei".

INIȚIATOR: Roșu Ștefan

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

Etapa pregătitoare

În data de 29.11.2022 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de Bd. Tomis, Str. Badea Cârțan, Al. Murelor, Str. Tulcei", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 252252/29.11.2022, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanta pentru o perioadă de 5 zile (29.11.2022-04.12.2022), conform solicitării nr. 252258/29.11.2022.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 194354/09.10.2023, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 194360/09.10.2023 pentru o perioadă de 25 zile (09.10.2023-02.11.2023).



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



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 Constanța (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 32 notificări către proprietarii din zona de studiu, persoane fizice, juridice/ asociații de proprietari.

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. 191708/04.10.2023, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T80479/05.10.2023 și a datelor de identificare furnizate de Biroul Sprijin, Îndrumare și Control Asociații de Proprietari, transmise prin adresa R192350/05.10.2023.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică programată în data de 27.10.2023, interval orar 12⁰⁰-13⁰⁰, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; 2 reprezentanți elaborator SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL, inițiatorul PUZ, 127 proprietari din zona de studiu, conform Procesului verbal de ședință nr. 208356/27.10.2023.

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
259146/10.12.2022 (identică cu 251968/28.11.2022) formulată de Fugaru Alin, la stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ	Se transmite dezacordul față de construirea unui nou imobil într-o zonă deja foarte aglomerată, lipsită de parcări, spații verzi și locuri de joacă; -echipamentele E-Distribuție Dobrogea S.A., existente în zonă, prezintă un pericol pentru populație.
253291/30.11.2022 formulată de Dumitru Vlăescu, la stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ	Se transmit observații și propuneri pentru zona de studiu: -accesul din Bd. Tomis nu prezintă circulații pietonale, iar circulațiile auto se realizează necorespunzător; -principala cale de acces auto și pietonal – zona cuprinsă între bl. TL1 și bl. 1C este subdimensionată și nu poate prelua un trafic majorat; -accesul dinspre str. Murelor pe lângă bl. TM1 și bl. TM1B este necorespunzător, realizat prin 2 parcări, iar pietonii nu au pe unde să circule; -toată zona perimetrală aferentă terenului cu nr. cadastral 202588 este transformată în circulații auto necorespunzătoare și parcaje fără circulații pietonale; -pe terenul cu nr. cadastral 202588 nu sunt prevăzute locuri de joacă, amenajări sportive, spațiile verzi sunt insuficiente; -se consideră că POT=48.5% și CUT=3.3 sunt



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



	foarte mari, zona fiind deja suprasaturată, delimitată de blocuri pe 3 laturi; -trama stradală care converge către proprietatea cu nr. cadastral 202588, nu a fost reconfigurată să suporte circulații de mare tonaj pentru perioada lucrărilor de construire a noului imobil (raze de curbură, fundații rutiere, parcaje auto, zone pietonale).
264600/19.12.2022,S7548/06.12.2022 formulate la stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ; 205417/24.10.2023,209411/30.10.2023 formulate de Parohia "Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie"	Se solicită includerea imobilului în suprafața de 711 mp situat în bd. Tomis nr. 301, CF 208357 pe care se află construcțiile bisericii, altarului de vară și a casei mortuare, în noul PUZ; -includerea funcțiunilor clădirilor respective în reglementările PUZ; -reglementarea dreptului de administrare/ folosință/concesionare asupra terenului din bd. Tomis nr. 301; -sesizarea nr. 209411/30.10.2023 este însoțită de semnăturile a 276 petenți; (locuitori din zona de studiu, susținători și enoriași ai Bisericii "Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie"); -sesizarea nr. 264600/19.12.2022 este însoțită de tabel cu semnăturile a 10 petenți (enoriași ai Bisericii "Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie" și locuitori din zona de studiu)
196869/11.10.2023 formulată de Ganea Alexandru	Transmite dezacordul față de construirea unui bloc P+8, într-o zonă cu blocuri P+4.
-107 sesizări având conținut identic, formulate de susținători și enoriași ai Parohiei Sfântul Sfințit Mucenic Haralambie.	Se solicită includerea bisericii în zona de studiu a PUZ propus.
208282/27.10.2023 formulată de Confort Urban SRL	-Confort Urban SRL nu are prins în Programul de lucrări și reparații pe anul 2023 sau în



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



	<p>Programul de investiții pe anul 2023 zona delimitată de Bd. Tomis, Str. Tulcei, Aleea Murelor și Str. Badea Cârțan;</p> <p>-Proiectul PUZ studiat se va realiza cu respectarea HCLM nr. 189/2017 privind Normele pentru proiectele tehnico-edilitare care se execută pe domeniul public și/sau privat al Municipiului Constanța și OUG nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice. Totodată se va lua în considerare proiectul "Îmbunătățirea mediului urban în zona Tomis Nord – Henri Coandă", inițiat de Primăria Municipiului Constanța.</p>
<p>211026/31.10.2023 formulată de Dincă Leonid, proprietar în zona de studiu</p>	<p>Se transmite dezacordul față de propunerile PUZ, fiind vizate următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> -în documentația PUZ sunt inadvertențe, drumurile și aleile de circulație, nu corespund cu realitatea din teren; -sunt prezentate date eronate privind lățimea străzilor existente și propuse; -sunt propuse distrugerii de spații verzi și tăieri de arbori lângă blocurile existente, TL1C și TL2; -regimul de înălțime al noului imobil (10 nivele, respectiv 40 metri), nu se încadrează cu regimul de înălțime P+4 al blocurilor de care este înconjurat, aducând disconfort în privința însoririi; nu s-a prezentat studiul de însorire privind afectarea locuințelor din blocul TL1 sc. B; -noua construcție va duce la supraaglomerarea circulației în zonă, pe fondul lipsei locurilor de parcare;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



	-indicatorii urbanistici propusi prin PUZ (POT=50%, CUT=3.80), sunt foarte mari.
-211071/01.11.2023 formulată de Asociația de proprietari 260	Se transmit următoarele obiecțiuni:
-211935/02.11.2023 formulată de Adrian Ciocîrlie pentru Asociația de proprietari TL1/TL2	-modificarea indicatorilor urbanistici și creșterea regimul de înălțime într-o zona cu construcții preponderent P+4, vor strica aspectul arhitectural al zonei;
-212125/02.11.2023 formulată de proprietari din bl.TL1, sc. A și TL2 sc. E	-noile construcții vor genera lucrări de mare amploare, care vor aduce disconfort locuitorilor din zonă, prin aglomerarea traficului auto și pietonal și prin anularea a multiple locuri de parcare ale riveranilor;
	-noile construcții și funcționalități propuse vor genera un consum suplimentar pentru utilități, în special apă, fără a se menționa lucrări de mărire gabaritică a rețelelor existente ci doar devieri sau relocări de rețele utilitare;
	-în zona ZR1 se propun construcții pentru echipare tehnică – eventual piscină descoperită, ce va aduce disconfort într-o zonă înconjurată de blocuri de locuințe;
	- amenajarea/ convertirea zonei amenajată în prezent ca parcare auto, ce deservește locatarii din zonă, în parcare/ garare pentru birouri profesioni libérale, va restricționa și mai mult accesul locuitorilor la spațiu pentru parcări;
	-utilizările interzise stabilite în proiectul PUZ vor duce la relocarea/ închiderea activității agenților economici din zonă;
	-contradicția între propunerea funcțiilor comerciale de tipul restaurant, bar, club și protejarea funcțiunii rezidențiale;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



	-în susținerea sesizării nr. 211935/02.11.2023, se anexează tabelul cu semnăturile locatarilor din bl. TL1, sc. B; - sesizarea nr. 212125/02.11.2023 este însoțită de tabelul cu semnăturile proprietarilor din bl.TL1, sc. A și TL2 sc. E.
212039/02.11.2023 formulată de Cuget Liber SA	-solicitarea corectării proiectului PUZ, prin introducerea în documentația PUZ a chioșcului deținut de Cuget Liber, situat in Bd. Tomis/ Str. Tulcei, în suprafața concesionată de 17 mp, care nu a fost inclus în proiectul actual, prezentat în cadrul dezbaterii publice.
212153/02.11.2023 formulată de Asociația de proprietari "Concordia"	În plus față de obiecțiunile menționate de celelate asociații de proprietari: -existența în trecut a unor studii conform cărora solul nu ar permite ridicarea unor construcții mai mari de P+4; -viitoarele lucrări vor duce la imposibilitatea folosirii locurilor de parcare plătite de locuitorii din zonă, situație existentă și în prezent când din cauza lucrărilor de înlocuire a conductelor nu se pot folosi de 4 luni locuri de parcare plătite pentru întreg anul; -locuitorii nu sunt împotriva unei investiții pe parcela privată a Pieței Roșu, cu condiția ca ieșirea utilajelor de mare tonaj ce vor fi folosite în șantier să se facă pe parcela privată și nu pe aleea dinspre blocurile 1C și TL1.
213393/02.11.2023 formulată de OMV Petrom	-se solicită clarificări privind reglementarea urbanistică existentă și propusă pentru terenul din bd. Tomis, nr. 303, unde este amplasată Stația de carburanți Petrom 26 Constanța;
213398/02.11.2023 formulată de	Se transmite opoziția față de propunerile PUZ,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



Asociația Verde Urban	<p>fiind vizate următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> -schimbarea zonei de reglementare ZRA3 în zonă de locuințe colective cu regim de înălțime de P+10 se va face în detrimentul a mii de locuitori ai zonei; -accesul în zona studiată se face în realitate printr-o alee foarte îngustă, printre blocuri, fapt ce va genera congestionarea traficului în zonă și poluare; - indicatorii propuși mult mai mari (CUT=3.8, POT=50%) comparativ cu indicatorii zonei de reglementare învecinată unde sunt blocuri P+8-10E.
-----------------------	--

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

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mailuri către SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL – urb. Sebastian Guță, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC PROJECT TEAM ARCHITECTURE AND DESIGN SRL – urb. Sebastian Guță, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri/ adrese.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- Terenul care generează documentația este teren privat, iar în zona există imobile de locuințe colective cu regim de înălțime cuprins între P+4 – P+10; zona de studiu a documentației este recomandată pentru reconversie la zone de locuire și funcțiuni complementare, care rezolvă disfuncțiunile zonei;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



- Volumetria propunerii este în trepte, fiind vorba despre un singur imobil, soluție stabilită pentru respectarea prevederilor legale cu privire la reglementările sanitare în vigoare;
- Procentul maxim de ocupare a fost determinat prin crearea unei propuneri de mobilare și prin studiul de însorire. Dezvoltarea în retragere și poziționarea pe lot permit atingerea acestui procent;
- Cea mai importantă propunere de reconversie este cea a zonei de garaje și construcții de tip parter, reducerea suprafețelor betonate și introducerea zonelor verzi amenajate, care în momentul de față, cu excepția zonelor de locuire colectivă, sunt aproape inexistente;
- În cadrul fiecărei zone funcționale propuse prin documentație se prevede un procent minim de spațiu verde; procentul minim de spațiu verde propus este de 30%, din care 20% la nivelul solului pe suport permeabil și 10% la nivelul etajelor construite; în aceste procente nu intră parcările la sol înierbate;
- Construcția propusă are înglobate parțial, la parter funcțiuni comerciale și de utilitate publică, locurile de parcare necesare se vor realiza în teritoriul proprietății; se propun și noi locuri de parcare în afara terenului inițiatorului, acestea urmând a fi realizate de către autoritatea publică;
- Căile de acces nu vor fi retrasate ci reconfigurate ca gabarit în favoarea pietonilor, fără a diminua funcționalitatea pentru traficul auto; se vor rezolva problemele pe care le prezintă zona în privința locurilor de parcare;
- Propunerea de mobilare a fost făcută și studiată în corelație cu studiul de însorire și cu respectarea retragerilor față de construcțiile existente, cu respectarea normelor în vigoare și fără a limita posibilitatea de dezvoltare a celorlate parcele învecinate propuse spre regenerare urbană;
- Pentru studierea modului de inserare a propunerii a fost elaborat un studiu de circulație cu situația actuală și impactul asupra circulației prin inserarea propunerii;
- În această fază s-a elaborat studiul geotehnic preliminar, pe parcela care generează PUZ, nefiind evidențiate probleme geotehnice care să nu aibă soluție tehnică. La faza de avizare DATC, se va face un nou studiu geotehnic și determinarea soluțiilor de fundare;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 233562/04.12.2023



- Se preiau în documentația PUZ observațiile primite și se include în RLU, ca funcțiune complementară pentru ZRL5, funcțiunea de punct de difuzare a presei (chioșc de presă), conform solicitării făcute;
- În RLU aferent PUZ, la funcțiunea admisă pentru ZRT1 – subzona transporturi rutiere este prevăzută stația de carburanți, conform solicitărilor de clarificare transmise;
- Sunt preluate în documentația PUZ recomandările transmise de S.C. CONFORT URBAN SRL;
- Se preiau în documentația PUZ și se reinclud în RLU și planșa de reglementări, ca funcțiune complementară pentru ZRL5 funcțiunea de lăcașuri de cult, conform solicitărilor transmise de public.

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul plan ului 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