



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Plan Urbanistic Zonal - "zona delimitată Str. Steagului, Str. Biruinței, Str. Baba Novac, Str. Soveja - imobil Str. Biruinței nr. 62-64, lot 1, lot 2".

INIȚIATOR: SC NEW DOBROGEA TURISM SRL.

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

Etapa pregătitoare

În data de 30.09.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Plan Urbanistic Zonal - "zona delimitată Str. Steagului, Str. Biruinței, Str. Baba Novac, Str. Soveja - imobil Str. Biruinței nr. 62-64, lot 1, lot 2", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 187258/30.09.2024, 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 Constanța pentru o perioadă de 5 zile (30.09.2024-05.10.2024), conform solicitării nr. 187258/30.09.2024.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 191952/07.10.2024, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 191955/07.10.2024 pentru o perioadă de 25 zile (07.09.2024-31.10.2024).



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

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Serviciu cetățeni – Urbanism - 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 5 notificări către proprietarii din zona de studiu.

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. 179844/18.09.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T76677/24.09.2024 și a datelor furnizate de către Serviciul Logistic Asociației de proprietari și Unități de învățământ preuniversitar, în urma solicitării înregistrate cu nr. 182479/23.09.2024.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică programată în data de 24.10.2024, interval orar 10⁰⁰-11⁰⁰, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentant elaborator SC ED COM '96 SRL, 3 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 204100/24.10.2024.

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

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

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-208959/31.10.2024 formulată de 19 proprietari din blocul DR25 situat în zona de studiu a PUZ;	Se transmite dezacordul față de proiectul PUZ respectiv față de realizarea oricărei construcții pe terenul ce a generat PUZ, fiind vizate următoarele aspecte: -lipsa locurilor de parcare, pe terenul respectiv parcând atât proprietarii din blocul DR25, cât și cei



	<p>de la blocul de P+8 situat la intersecția str. Soveja cu str. Baba Novac;</p> <ul style="list-style-type: none">-lipsa unui parc pentru copii, funcțional, corect amenajat, pe o raza de cel puțin 2 km;-lipsa locurilor de recreere pentru adolescenți sau persoane vârstnice, lipsa unei creșe, grădinite, școli cu locuri disponibile;-nu există spațiu verde în zonă;-zona este deja problematică prin prezența în imediata vecinătate a blocului DR25 a unei construcții fără canalizare, fără electricitate, unde încălzirea se face cu sobe în care se ard cauciucuri, materiale plastice, lemne, ce degajă substanțe periculoase, fum și mirosuri insuportabile, locuită de persoane de etnie rromă ;-prezența acestei locuințe creează probleme în viața de zi cu zi a proprietarilor blocului, se spală autovehicule și covoare în curte, detergenții și apa murdară sunt deversate direct în stradă, produc foarte mult zgomot, aspecte semnalate Poliției locale în repetate rânduri;-noua construcție va umbri apartamentele existente, va duce la creșterea consumului de gaze naturale pentru încălzire, la creșterea gradului de disconfort al locatarilor și în final la devalorizarea apartamentelor învecinate;- raportat cu regimul de înălțime P+4 al blocului DR25, imobilul nou P+4 va avea 12 metri, iar disponibilitatea pentru calea de acces va fi redusă la 3.5 metri, pentru realizarea căreia vor fi tăiați 3 brazi și gardul viu ce împrejmuiește blocul;-imposibilitatea intervenției în caz de incendiu datorită distanței foarte mici între casa situată pe str. Biruinței nr. 66 și blocul DR 25 și a lipsei hidranților în zonă;- regimul de înălțime P+4, cu parcare subterană, va afecta atât însorirea blocului învecinat cât și
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



	<p>structura de rezistență a acestuia;</p> <p>-se enumeră principalele riscuri și consecințe negative aduse de noua construcție, ce va fi situată la distanță insuficientă față de blocul existent: impactul asupra fundațiilor, transmiterea vibrațiilor, presiuni suplimentare asupra pereților adiacenți, lipsa ventilației, condens și igrasie, lipsa drenajului, alunecări de teren, scurgerea apelor subterane, propagarea sunetului, disconfortul acustic, lipsa intimității.</p> <p>-se solicită redarea acestui teren comunității, asigurarea unui minim de vegetație, zone verzi, parcări și spații amenajate util.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sesizarea primită în perioada consultării publicului este anexată 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

Sesizarea primită a fost înaintată prin e-mail către SC ED COM '96 SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsul elaboratorului SC ED COM '96 SRL, la aspectele invocate, anexate în copie prezentului raport, a fost înaintat petenților prin e-mail.

Prin răspunsul formulat, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL nr. 113/2017 cu modificările și completările ulterioare, în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice existente sau propuse;
- se aduc precizări cu privire la utilizările admise: locuire colectivă și locuințe individuale și colective în proprietate privată, sanitate, sedii de birori, servicii bancare, societăți de asigurări, servicii comerciale, alimentație publică, parcaje la sol și în spații construite, locuri de joacă pentru copii;
- conform RLU aferent PUZ funcțiunile propuse nu poluează zona;
- se vor asigura spațiile plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin HCJ Constanța nr. 152/2013;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă;



- documentația PUZ conține studiul de însorire ce respectă prevederile OMS nr. 119/04.02.2014;
- prin PUZ nu se propune intervenția asupra spațiilor verzi care aparțin domeniului public;
- parcela va avea asigurat cel puțin un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- inițiatorul PUZ oferă drept de suprafață către domeniul public, suprafața necesară din terenul proprietate pentru crearea lățimii de 3.5 metri a aleii de acces de la limita estică a terenului (bl. DR25), alee de acces din str. Steagului până la str. Biruinței.

b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

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