



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: PUZ – "ansamblu multifuncțional - locuințe colective, comerț, birouri, servicii – Str. Chiliei, Municipiul Constanța".

INIȚIATOR: SC CAMBELA PROD SRL.

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

Etapa pregătitoare

În data de 12.10.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "ansamblu multifuncțional - locuințe colective, comerț, birouri, servicii – Str. Chiliei, Municipiul Constanța", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 197515/12.10.2024, 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 (16.10.2023-20.10.2023), conform solicitării nr. 197516/12.10.2023.

Etapa de elaborare a propunerilor

Documentația revizuită a fost transmisă în data de 18.04.2024.

Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 25.06.2024-05.08.2024.

Documentația revizuită a fost prezentată cu adresa nr. 169915/03.09.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 06.09.2024 elaboratorii au propus reluarea procedurii de consultare a publicului, în condițiile în care au fost solicitate completări și detalieri ale RLU aferent PUZ.



Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 205865/28.10.2024, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 205870/28.10.2024 pentru o perioadă de 25 zile (28.10.2024-22.11.2024).

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 Servicii 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. 121596/21.06.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T51926/01.07.2024.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică programată în data de 15.11.2024, interval orar 11⁰⁰- 12⁰⁰, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentanți elaborator SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, 2 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 221628/15.11.2024.

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 observații, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
208326/30.10.2024 formulată de Silvia Iordache	Se transmite dezacordul față de construirea ansamblului multifuncțional de blocuri pe Str. Chilieii.



	Recomandări: centre de educație (grădinițe, creșe, after school), spații de recreere, căi de acces, parcări.
208987/31.10.2024 formulată de Matei Memedemin	Susține dezvoltarea unui nou ansamblu multifuncțional, însă o clădire de 24 etaje ar fi prea mare. -se consideră că pentru a se crea o imagine de ansamblu echilibrată ar fi necesari câțiva copaci înalți, alături de clădiri din același plan de înălțimi "în trepte", pentru a avea loc o creștere constantă a înălțimii imobilelor; Recomandare: o parcare supraetajată.
209140/31.10.2024 formulată de Ciprian Tudose	Transmit dezacordul față de proiectul propus, nefiind potrivit ca investiție zonală. -construcțiile cu multe etaje ar trebui mutate la marginea orașului, unde există spațiu de extindere pentru formarea de noi cartiere, iar spațiile centrale păstrate ca oaze de liniște cu copaci, bănci, drumuri pietonale, piste de biciclete; -se propune achiziționarea terenului de către primărie și stabilirea unui acord cu investitorul pentru a muta investiția în afara orașului;
213461/05.11.2024 formulată de Mocanu Elena 213466/05.11.2024 formulată de Ana Maria Mocanu	Transmit dezacordul față de construirea unui ansamblu rezidențial în locul fostei baze RATC.
217932/11.11.2024 formulată de Mocanu Laurențiu	Dezacord față de construirea unui complex imobiliar cu blocuri cu regim mare de înălțime; -se propune păstrarea unui nivel de înălțime de maxim P+1-2E, zona aflându-se în apropierea unui cartier de case, majoritatea doar cu parter; -cartierul este sufocat în prezent de construcțiile cu mai multe etaje (hoteluri, blocuri de reședință, policlinici, clădiri de birouri, sedii de bănci) situate în perimetrul bd. Mamaia, str. Chiliei, str. Unirii și nu va mai suporta o altă aglomerare de rezidenți și autovehicule;



	<p>Se propune: păstrarea nivelului de înălțime maxim P+1-2E;</p> <ul style="list-style-type: none">-construirea mai multor locuri de parcare necesare rezidenților deoarece zona este deja supraaglomerată;-un mic parc și/sau grădinițe, club pentru pensionari, parc acvatic acoperit specific unui oraș situat la malul mării.
220770/14.11.2024 formulata de Narcis Gelal	<p>Se transmit următoarele propuneri:</p> <ul style="list-style-type: none">-privitor la profilele stradale, se vor respecta HCJC nr. 249/2008, anexa 1, nefiind normal să nu se propună în municipiul reședință de județ străzi de 6 metri sau de 10.5 metri lățime între aliniamente;-noile artere trebuie să direcționeze utilizatorii din noul ansamblu spre/dinspre str. Soveja și spre str. Primăverii și nu spre cartierele de locuințe individuale din estul și din sudul terenului studiat, unde străzile trebuie să fie utilizate doar de riverani;-niciuna din str. Chiliei sau Bd. Mamaia nu trebuie folosită pentru utilizatorii noului ansamblu, deoarece nu sunt proiectate ca străzi de categoria a II a - de legătură;-pentru stabilirea lățimii și configurația trotuarelor se va ține cont de STAS 10144/2-91 și de NP051/2012 Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap;-pentru profilul stradal al str. Soveja, deoarece trebuie modernizată pentru a susține dezvoltarea propusă, se vor respecta Normele din 27 ianuarie 1998 privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile urbane, categoriile I și III;-spațiul verde propus la Str. Soveja ar trebui să vină suplimentar față de lățimea de 21 metri și nu să micșoreze lățimea benzilor de circulație, fiind justificată și posibilă, pe această porțiune lărgirea prospectului stradal; la fel este necesară și posibilă



	<p>lărgirea Str. Primăverii pe toată lungimea, sau cel puțin cum este în dreptul blocurilor de la sud de stadion;</p> <p>-lărgirea prel. str. Viceamiral Murgescu până în str. Primăverii, printre terenurile Palatului Copiilor și Complexului sportiv, ar crea intrări directe ale elevilor la aceste terenuri și posibilitatea de acces/evacuare la evenimentele sportive de la stadion;</p> <p>-în studiul de fundamentare privind rețeaua de spații verzi, se va prezenta calculul necesarului de spații verzi pentru un număr maxim de locuitori și utilizatori, conform funcțiunilor propuse cu respectarea HCJC nr. 152/2013 și a RGU, anexa 6, care se referă la suprafețele amenajate la sol;</p> <p>-ansamblul nou propus va trebui să prevadă spre est și sud funcțiuni neproducătoare de zgomot, sau să asigure ecranare naturală sau artificială, atât pentru construcțiile proprii cât și pentru protejarea vecinătăților;</p> <p>-normativele privind protecția față de zgomot trebuie avute în vedere la realizarea studiului de circulație și de trafic, în funcție de care se vor face propunerile de organizare a rețelei stradale.</p>
228145/25.11.2024 formulată de Sorin Belu - Grup Civic "Baricada Verde"	<p>Transmite îngrijorarea cu privire la propunerile PUZ ce ar putea avea consecințe asupra infrastructurii și calității vieții locuitorilor din zonă;</p> <p>-implementarea unui ansamblu de blocuri va duce la o congestie severă a traficului, creând un risc real de blocaj în zona;</p> <p>-există deschidere la ideea dezvoltării unui singur bloc de 24 etaje, construirea unui complex de mai multe blocuri ar putea exacerba problemele existente, generând impact negativ asupra comunității;</p> <p>-la 2000 locuințe prevăzute în noul proiect, nu există nici măcar o școală, o grădiniță, creșa, ci doar o biserică, în condițiile în care la câteva sute de metri</p>



	<p>sunt alte două biserici;</p> <p>-zona de studiu a PUZ înglobează și micro-rezervația Delfinariu și Parcul Tăbăcarie, zone în care nu trebuie adus trafic auto și zgomot, proiectul generând peste 2000 de mașini în zonă, care vor circula pe niște străduțe;</p> <p>-se solicită ca primăria să reevalueze propunerea PUZ având în vedere atât nevoile dezvoltării urbane cât și protejarea calității vieții cetățenilor.</p>
--	---

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 ROZUA ASOCIAȚI SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- ansamblul propus spre dezvoltare include funcțiuni complementare locuirii, respectiv spați de agrement, pentru petrecerea timpului liber, grădinițe și centre de tip after school;
- ansamblul propus este în concordanța cu legislația în vigoare, indicatorii propuși sunt maximali, iar reglementarea nu impune exploatarea acestora;
- soluția arhitecturală va fi stabilită la o etapa viitoare de proiectare;
- numărul locurilor de parcare generat de viitorul ansamblu mixt va fi asigurat în totalitate de către dezvoltator, în incinta privată a imobilului ce face obiectul PUZ;
- studiul de circulații și trafic a analizat mai multe scenarii de dezvoltare și configurare a sistemului viar, fiind avizat favorabil de Comisia Tehnică de Circulații;
- se precizează că proiectul propus este unul de inițiativă privată și nu face obiectul unui contract public de amenajare a unui parc.



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