



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV: PUZ - "teritoriul delimitat la nord-est de Str. Victoria, la sud-est de limite cadastrale, la sud-vest de Str. Amalia (DE1095/110) și la nord-vest de Str. Zamfira (DE1095/38)".**

**INIȚIATOR: Drăgan Emel și Drăgan Constantin.**

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

### **Etapa pregătitoare**

În data de 18.12.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind PUZ - "teritoriul delimitat la nord-est de Str. Victoria, la sud-est de limite cadastrale, la sud-vest de Str. Amalia (DE1095/110) și la nord-vest de Str. Zamfira (DE1095/38)", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 242197/18.12.2023, 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 (18.12.2023-23.12.2023), conform solicitării nr. 242199/18.12.2024.

### **Etapa de elaborare a propunerilor**

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 217751/11.11.2024, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 217761/11.11.2024 pentru o perioadă de 25 zile (11.11.2024-05.12.2024).



**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 83 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. 193320/08.10.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T88124/17.10.2024.

**d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;**

La dezbateră publică programată în data de 22.11.2024, interval orar 10<sup>00</sup>- 11<sup>00</sup>, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; 2 reprezentanți elaborator SC SPECIFIC URBAN SRL, 9 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 227062/22.11.2024.

**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
220574/14.11.2024 formulată de Drăghici Dragoș	Se transmit următoarele observații: -se atrage atenția asupra poziționării defectuase a străzii Zamfira conform propunerii PUZ și a faptului că str. Zamfira este deja definită prin completare la HCL nr. 451/2017; -o parte din proprietățile situate la nord-vest de str. Zamfira au o cotă de nivel de aproximativ 2.5 metri peste nivelul zonei de studiu, aspect ce implică păstrarea unei zone tampon între limita proprietăților



	<p>și str. Zamfira, de 8-10 metri pentru a permite accesul pe o rampă de 15 grade;</p> <p>-forma str. Zamfira este una rectilinie și nu cum este forțat reprezentată în propunerea PUZ.</p>
225277/20.11.2024 formulată de Camelia Rusu	<p>Se solicită reglementarea clară, explicită și fără omisiuni a modului de ocupare al terenului pentru loturile cu deschideri la stradă cuprinse între 11.5-14 metri, astfel încât să se respecte prevederile Codului Civil privind distanțele minime de construire față de limitele laterale ale parcelelor;</p> <p>-se aduce precizarea că între imobilele de la numerele 10 și 12 de pe str. Flavia este deja constituită o regulă de cuplare a clădirilor care a făcut ca spre imobilul care a generat PUZ, să nu existe calcan, în consecință nici posibilitatea de realizare a unei construcții pe hotar.</p>
237249/05.12.2024 formulată de Eugenia Babu	<p>Transmit obiecțiuni față de proiectul propus fiind formulate următoarele solicitări:</p> <p>-eliminarea restricțiilor de construire pe traseul conductelor de apă dezafectate ale RAJA SA;</p> <p>-inițierea demersurilor pentru transferul de proprietate, în condițiile Legii nr. 33/1994, a terenului necesar pentru realizarea drumului pietonal, ocazional carosabil, între străzile Flavia și Victoria;</p> <p>-menținerea funcțiunilor de locuire colectivă în vile de 9 apartamente, cu restricții prevăzute în actualul regulament.</p>
237224/05.12.2024 formulată de Dan Boariu; 237042/04.12.2024 formulată de Milcov Stefan-Adrian si Milcov Mariana	<p>Transmit nemulțumirea față prevederile incluse în PUZ propus, fiind formulate următoarele solicitări:</p> <p>-reintroducerea posibilității de construire a locuințelor colective mici P+2E, maxim 9 apartamente, în zona ZLRi, conform reglementărilor din PUZ 2011;</p> <p>-eliminarea zonei non aedificandi de 5 metri liniari pe limita posterioră a terenului, destinată unui viitor drum pietonal sau ocazional carosabil;</p>



	<ul style="list-style-type: none"><li>-reducerea retragerii obligatorii față de aliniament de la 5 metri la 3 metri, în conformitate cu alte autorizații anterioare eliberate pe teritoriul acestui PUZ, care au permis existența unor construcții pe aceeași stradă, la o distanță mai mică decât cea impusă de acest PUZ;</li><li>-clarificarea prevederii din PUZ propus referitoare la cedarea către domeniul public unei suprafețe de 3 metri liniari pe întregul front stradal al proprietății pentru lărgirea str. Flavia la un profil de 10 metri lățime;</li><li>-reducerea procentului obligatoriu de 30% alocare pentru spațiu verde și a obligației de plantare a unui arbore la fiecare 100 mp teren liber, la zona de retragere impusă pentru lărgirea str. Flavia, iar pentru restul terenului să fie permisă amenajarea spațiului verde și plantarea de arbori conform nevoilor și preferințelor fiecărui proprietar;</li><li>-revizuirea prevederilor pentru a permite garduri opace laterale și posterioare din cărămidă sau beton, în concordanță cu autorizațiile deja emise în zona PUZ, asigurând un tratament echitabil pentru toți proprietarii.</li></ul>
237062/04.12.2024 formulată de Alexandru Robert Costache	<p>Se solicită următoarele clarificări și rectificări privind propunerile PUZ;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-posibilitatea accesului din str. Flavia și str. Zamfira, pentru a valorifica accesul terenului la intersecție și a asigura o utilizare optimă a acestuia;</li><li>-posibilitatea ajustării zonei non aedificandi destinată unui viitor drum pietonal, ocazional carosabil, astfel încât să se minimizeze impactul asupra terenului petentului, sau stabilirea unor măsuri compensatorii pentru suprafața de teren afectată;</li><li>-se solicită clarificarea restricțiilor aplicabile în zona conductei de aducțiune de apă Dn 1200mm, dezafectată, ce străbate terenul petentului și</li></ul>



	<p>eliminarea sau flexibilizarea acestor restricții;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-se solicită confirmarea includerii terenului petentului în zona ZRLI, cu regim de înălțime de D+P+2E+3E și precizarea privind funcțiunile complementare (comerț, servicii) la parterul clădirii;</li><li>-flexibilizarea cerințelor privind spațiile verzi pentru a compensa impactul zonelor neconstruibile și restricțiilor asociate conduitei dezafectate;</li><li>-se solicită încadrarea corectă în PUZ a terenului deținut, conform planului cadastral transmis, pentru a asigura o corelare exactă între reglementările urbanistice și limitele proprietății.</li></ul>
238353/06.12.2024 formulată de Palaghiu Ștefan	<p>Se solicită reevaluarea următoarelor propuneri prevăzute prin PUZ:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-eliminarea zonei cu interdicție de construire pe suprafața terenului deținut de petent;</li><li>-modificarea pe plan a alinierii clădirilor pe limita laterală – latura de nord-est terenul petenților deoarece se restrânge dreptul de a construi în regim izolat pe un teren generos (667 mp cu deschidere mai mare de 20 metri), începând de la jumătatea terenului spre limita de nord-est a proprietății;</li><li>-clarificare pe Planșa de reglementări privind suprafața de teren dintre profilul stradal la str. Zamfira – 10 metri și limita de proprietate a terenului petenților.</li></ul>
238987/06.12.2024 formulată de Enciu Cristian și Enciu Ionela	<p>În plus față de solicitările transmise prin sesizările anterioare nr. 237224/05.12.2024 și 237042/04.12.2024, se transmit următoarele observații:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-se solicită menținerea reglementărilor PUZ în vigoare;</li><li>-micșorarea deschiderii înseamnă posibilitatea parcelării terenurilor în suprafețe mai mici, implicând mai multe construcții, în detrimentul spațiilor verzi;</li><li>-aglomerarea zonelor locuite și implicit creșterea poluării și a disconfortului;</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>-micșorarea distanței dintre locuințe și limita de proprietate va aglomera zona și va diminua spațiile verzi și expunerea la soare a caselor;</li><li>-modificarea indicatorilor urbanistici va genera mai puține spații verzi și aglomerarea zonei (POT max 45% de la 50%, CUT max 0.9 de la 2, procentul de spațiu verde min. 30% de la 50%).</li><li>-reanalizarea prevederii privind reducerea procentului de spațiu verde obligatoriu de la 30% la 20% și flexibilizarea cerințelor privind plantarea arborilor pentru a permite o utilizare mai eficientă a terenului.</li></ul>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 SPECIFIC URBAN SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC SPECIFIC URBAN 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 spații de agrement, pentru petrecerea timpului liber, grădinițe și centre de tip after school;
- ansamblul propus este în concordanță cu legislația în vigoare, indicatorii propuși sunt maximali, iar reglementarea nu impune exploatarea acestora;
- soluția arhitecturală va fi stabilită la o etapă 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;



- prin prezentul PUZ s-a modificat geometria circulațiilor publice, respectiv intersecția străzii Zamfira cu strada Flavia prin reglementarea profilului cu un traseu rectiliniu, respectând geometria străzii stabilite prin HCL nr. 451/2017;
- pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal pentru un teren care se află în pantă sau a cărui topografie variază și nu dispune de un acces pe o porțiune de teren în suprafață plană, este necesar să se asigure o rampă cu o declivitate de 15%, nu o rampă de 15 grade. În plus, atât distanța dintre proprietățile private și profilul propus al străzii Zamfira variază (între 0 m și 6,35 m) cât și declivitatea fiecărui teren în parte variază. Astfel, în momentul în care fiecare proprietar va dori să realizeze o investiție pe terenul său, își va realiza punctual asigurarea rampei de 15% în cadrul documentației de tip PUZ/PUD/DTAC după caz;
- zona dintre terenurile private și noul profil al străzii Zamfira, reglementat la 10 m, va fi marcată în prezentul PUZ ca zona ZV. Această zonă tampon care se află în proprietatea publică a municipiului Constanța este rezervată completării profilul străzii Zamfira prin realizarea unor spații verzi, a unor piste de biciclete sau a unor zone pietonale mai ample aferente zonelor de acces. Va fi detaliat ulterior aprobării prezentului PUZ, în momentul în care va exista un proiect de modernizare a străzii Zamfira;
- amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor care au o deschidere cuprinsă între 11,5 m și 14 m și un regim maxim de înălțime de P+1E sunt premise la o distanță de 2 m față de o limită de proprietate și la 0,6 m față de cealaltă limită de proprietate. Astfel, nu este permisă construirea pe limita de proprietate, ci construirea în regim izolat cu respectarea prevederilor Codului Civil și retragerilor impuse prin regulamentul PUZ;
- având în vedere faptul că prin PUZ aflat în vigoare aprobat prin HCL nr. 316/15.12.2011, nu se specifică procentul minim de spații verzi necesar asigurat pe parcela, prezenta documentație aduce un plus față de PUZ aflat în vigoare prin introducerea procentului minim de 30% pentru spațiile verzi;
- prin prezenta documentație PUZ, indicatorii urbanistici POT și CUT se mențin la aceleași valori, raportat la PUZ în vigoare, aprobat prin HCL nr. 316/15.12.2011, respectiv POT max = 50%, CUT max = 2;
- terenul identificat cu nr. cadastral 253030, este traversat de o conductă de aducțiune de apă Dn 400 B mm dezafectată, cu zone de protecție de o parte și de alta a axului, conform avizul emis de RAJA;
- terenul cu număr cadastral 253030 a fost poziționat corect în PUZ utilizând situația cadastrală actualizată de pe site-ul oficial geoportal.ANCPI - Imobileterra - Aplicație de



vizualizare a imobilelor din Sistemul integrat de cadastru și carte funciară pentru care se aplică următoarele retrageri: retragere de 5 metri față de aliniamentul format cu strada Flavia, 5 metri față de zona tampon ZV rezervată modernizării străzii Zamfira, 5 metri retragere față de limita posterioară – cu mențiunea că se va ține cont și de zona de protecție a conductei dezafectate și minim 3 metri retragere lateral față de limita sud-estică de proprietate. Utilizând documentele transmise de petent, s-a actualizat documentația PUZ astfel încât terenul sus menționat să aibă exact dimensiunea limitelor cadastrale conform Extrasului de carte funciară;

-zona cu interdicție de construire rezervată construirii unui drum viitor pietonal pentru teritoriul din afara limitei de studiu a prezentei documentații nu poate fi eliminată;

-se va menține retragerea de 5 metri față de aliniamentul nou propus în urma modernizării străzii Flavia la un gabarit de 10 metri pentru parcelele situate în interiorul zonei de studiu;

-zona non aedificandi de 5 m lățime, măsurată de la limita posterioară de proprietate, va fi eliminată, terenurile incluse în zona reglementată de prezentul PUZ vor fi influențate doar de modernizarea străzii Flavia;

-terenul identificat cu număr cadastral 207183 situat în exteriorul zonei de studiu nu este impactat de nicio reglementare prevăzută în prezentul PUZ, acesta fiind reglementat de PUZ aprobat prin HCL nr. 316/15.12.2011, unde este încadrat în zona ZLP;

-terenul situat între imobilul cu număr cadastral 252794 și profilul străzii Zamfira propus la 10 metri, se va reglementa prin prezentul PUZ ca un spațiu verde aferent tramei stradale cu caracter orientativ, propus spre definitivare în cadrul unor proiecte specializate modernizării circulațiilor;

-procedura privind transferul de proprietate între domeniul public și privat, respectiv dinspre domeniul privat spre domeniul public, conform legii, este diferită în funcție de decizia fiecărui proprietar privat. În cazul în care proprietarul nu dorește cedarea cu titlu gratuit a suprafeței de teren afectate de un obiectiv de utilitate publică, se poate opta pentru exproprierea acelei suprafețe de teren, dar în urma exproprierii raportarea indicilor și indicatorilor urbanistici se va face la suprafața de teren rezultată în urma acestei operațiuni. În cazul în care procedura efectuată este de cedare cu titlu gratuit către domeniul public, se menține raportarea indicilor și indicatorilor urbanistici la suprafața inițială de teren;

-s-a introdus în RLU aferent PUZ, la articolul 2 – "Utilizări admise cu condiționări" după cum urmează: "se permite funcțiunea de locuire colectivă în vile de maxim 9





apartamente pentru parcelele cu suprafața minimă de 1000 mp cu condiția asigurării numărului de locuri de parcare necesar în incinta proprietății și cu condiția integrării noilor construcții în imaginea urbană a zonei";

-referitor la împrejurimi, se va rectifica articolul 14 – "Împrejurimi" al regulamentului prezentului PUZ după cum urmează: "Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi semiopace și vor fi confecționate din materiale care să fie corelate cu imaginea urbană a zonei, dar și cu imaginea arhitecturii propuse. Acestea vor avea înălțimea de 2,5 metri soclu opac de 0,6 metri, iar partea superioară va fi semiopacă".

**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