



CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră vă transmitem mai jos răspunsul nostru la observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 7879/25.01.2017:

Terenul aflat la adresa b-dul Aurel Vlaicu nr. 305C este încadrat, conform prezentului PUZ, în *Zona Ia*, care cuprinde imobilele front la b-dul Aurel Vlaicu. Conform prevederilor propuse în Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului PUZ, partea a IV-a, utilizările admise în *Zona Ia* includ „*spălătorie auto*” dar cu anumite condiționări, și anume „*spălătorie auto automatizată amplasată în spații închise*”. Condiționările rezultă din propunerea de reglementare a zonei bulevardului ca zonă cu profil funcțional mixt, format preponderent din locuințe, spații comerciale și de servicii, și configurație spațială cu regim de ocupare a terenurilor mai ridicat decât în restul zonei studiate în prezentul PUZ (ca regim de înălțime a construcțiilor, POT, CUT etc.), precum și cu amenajarea de spații cu acces public la nivel parterului construcțiilor asociate spațiilor publice adiacente bulevardului. În vederea clarificării posibilității de amplasare construcțiilor cu funcțiunea de spălătorie auto, vom propune Autorității Contractante completarea prezentului PUZ cu detalierea condițiilor privind permiterea acestora în *Zona Ia*, iar în cazul în care aceste condiții nu pot fi respectate în *Zona Ia* rămâne valabilă amplasarea construcțiilor cu funcțiunea de spălătorie auto în *Zona III* conform prevederilor prezentului PUZ.

Data,
08.02.2016

Cu stima,
SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră vă transmitem mai jos răspunsul nostru la observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 8697/25.01.2017:

Prezentul PUZ a fost elaborat în baza informațiilor și documentațiilor primite până în prezent de la Primăria Municipiului Constanța. Propunerea prevederii privind condiționarea autorizării construcțiilor pe terenurile situate pe malul lacului, precum și pe cele cu suprafața mai mare de 1000 mp, de elaborarea unui PUD a fost formulată în baza observațiilor și recomandărilor transmise de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Având în vedere că pentru unele terenuri din zonă au fost deja întocmite sau sunt în curs de elaborare documentații de urbanism sau documentații tehnice pentru autorizarea construcțiilor în baza reglementărilor stabilite în PUZ Campus Universitar aprobat prin HCL nr. 287/2007, solicita Autorității Contractante transmiterea acestor documentații pentru a corela propunerile conținute în acestea cu reglementările propuse în prezentul PUZ. În funcție de conținutul acestora, vom analiza posibilitatea prevederii de reglementări urbanistice detaliate care să permită autorizarea directă inclusiv pentru unele terenuri cu suprafețe mari, urmând ca stabilirea condiției de elaborare de documentații PUD să fie prevăzută numai pentru acele terenuri pentru care sunt necesare studii suplimentare de specialitate, care să fundamenteze reglementarea parametrilor de construibilitate în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții.

Data,
08.02.2016

SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la mesajul dumneavoastră primit pe e-mail în data de 17.01.2017 vă transmitem mai jos răspunsul nostru la obiecțiunile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 5146/17.01.2017:

În urma observațiilor primite prin adresa sus-menționată, propunem Autorității Contractante completarea utilizărilor admise cu condiționări în Zona baze sportive cu funcțiunea de locuire, cu următoarele condiții:

- Se admit locuințe individuale și locuințe de serviciu, în regim de construire izolat, POT maxim = 15%, CUT max = 0,3, înălțimea maxim admisă P+1 (9 m). În cazul în care nu se pot construi clădiri de locuințe în aceste condiții, este permisă amenajarea de unități locative în clădiri cu destinație mixtă, cu condiția ca acestea să fie amplasate numai la etaje iar suprafața desfășurată totală a acestora să nu depășească 250 mp.
- Este interzisă amplasarea locuințelor la nivelul promenadei de pe malul lacului.

Menționăm că la stabilirea valorii maxime a POT pentru funcțiunea de locuire s-a avut în vedere încadrarea acesteia în limita propusă de 25 – 30% din suprafața totală construită permisă în Zona baze sportive, unde valoarea POT reglementat pentru fiecare parcelă este de maxim 50%.

În funcție de punctul de vedere al Autorității Contractante asupra modificărilor propuse, acestea urmează să fie detaliate în forma finală a documentației PUZ.

Data,
20.02.2016

SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră vă transmitem mai jos răspunsul nostru la observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 7952/25.01.2017:

Prezentul PUZ a fost elaborat în baza informațiilor și documentațiilor primite până în prezent de la Primăria Municipiului Constanța. Având în vedere că pentru unele terenuri din zonă au fost deja întocmite sau sunt în curs de elaborare documentații de urbanism sau documentații tehnice pentru autorizarea construcțiilor în baza reglementărilor stabilite în PUZ Campus Universitar aprobat prin HCL nr. 287/2007, solicitam Autorității Contractante transmiterea acestor documentații pentru a corela propunerile conținute în acestea cu reglementările propuse în prezentul PUZ.

În urma observațiilor primite prin adresa sus-menționată, împreună cu documentația de PUZ întocmită pentru terenul din str. Granatului nr. 5, propunem Autorității Contractante modificarea încadrării terenului din str. Granatului nr. 7 în Zona Iib în loc de Zona III. În consecință, pentru terenul respectiv se propune ca valoarea maximă a regimului de înălțime să fie identică cu cea aprobată pentru imobilul învecinat, și anume P+4E, pentru a permite alipirea la calcanul existent a viitoarei construcții. În ceea ce privește valoarea maximă a indicatorilor urbanistici, propusă în prezentul PUZ pentru Zona Iib la POT = 50% și CUT = 3, vom analiza și vom propune Autorității Contractante posibilitatea modificării acestora în anumite cazuri, având în vedere suprafața terenului și restricțiile impuse de legislația de specialitate pentru amplasarea



construcțiilor (de exemplu, asigurarea și dimensionarea suprafețelor amenajate cu spații verzi, accese auto și pietonale, parcaje, respectarea normelor de igienă a populației și a condițiilor ce derivă din amplasarea în perimetrul de protecție hidrogeologică, etc.). În funcție de punctul de vedere al Autoritatii Contractante asupra modificărilor propuse în prezentul PUZ, acestea urmează să fie detaliate în forma finală a PUZ-ului.

Data,
08.02.2016

Cu stima,
SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră vă transmitem mai jos răspunsul nostru la observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 8241/25.01.2017:

Traseul str. Diamant propus în prezentul PUZ diferă parțial de traseul str. Diamant prevăzut în PUZ Zona Campus Universitar aprobat prin HCL nr. 287/2007. Astfel, în proximitatea terenului la care se face referire în adresă, traseul str. Diamant propus în prezentul PUZ este delimitat de terenul aflat în administrarea SC RAJA SA, unde este amplasată sursa de apă Cișmea 1C, și de terenul identificat cu nr. VN 574/6 conform planului cadastral. Pentru str. Diamant se propune lărgirea profilului transversal de la dimensiunea actuală de 9 m la dimensiunea de 11,50 m, constând în 1,50 m trotuar la aliniamentul terenului SC RAJA SA, 7 m carosabil cu 1 bandă pe fiecare sens de circulație, 1 m spațiu verde și 2 m trotuar la aliniamentul cu terenul identificat cu nr. VN 574/6. Traseul str. Diamant și dimensionarea acesteia au fost stabilite prin studiul de circulație întocmit pentru zona studiată în prezentul PUZ.

Având în vedere cele sus-menționate, rezultă că terenul din str. Topazului nr. 8 (nr. vechi VN 574/5, lot 1) nu este afectat nici de traseul str. Diamant și nici de redimensionarea acesteia, astfel cum acestea sunt propuse în prezentul PUZ.

Data,
08.02.2016

Cu stima,
SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră vă transmitem mai jos răspunsul nostru la observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 8390/25.01.2017:

Prezentul PUZ a fost elaborat în baza informațiilor și documentațiilor primite până în prezent de la Primăria Municipiului Constanța. Având în vedere că pentru unele terenuri din zonă au fost deja întocmite sau sunt în curs de elaborare documentații de urbanism sau documentații tehnice pentru autorizarea construcțiilor în baza reglementărilor stabilite în PUZ Campus Universitar aprobat prin HCL nr. 287/2007, solicităm Autorității Contractante transmiterea acestor documentații pentru a corela propunerile conținute în acestea cu reglementările propuse în prezentul PUZ. În funcție de conținutul acestora, vom analiza posibilitatea prevederii de reglementări urbanistice detaliate care să permită autorizarea directă inclusiv pentru unele terenuri cu suprafețe mari, urmând ca stabilirea condiției de elaborare de documentații PUD să fie prevăzută numai pentru acele terenuri pentru care sunt necesare studii suplimentare de specialitate, care să fundamenteze reglementarea parametrilor de construibilitate în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții.

Referitor la situația terenului din bd. Aurel Vlaicu nr. 325A, propunem Autorității Contractante să solicite transmiterea documentației deja întocmite de proprietar/beneficiar, pentru a corela propunerile conținute în aceasta cu reglementările propuse în prezentul PUZ.

Referitor la propunerea privind solicitarea avizului Arhitectului Șef, în urma prezentării la Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, ca o condiție de avizare a documentației tehnice în locul condiției de elaborare a unei documentații PUD, în cazul situației particulare a anumitor terenuri din zona studiată în prezentul PUZ, vom propune Autorității Contractante analiza oportunității introducerii unei astfel de proceduri.

Referitor la reglementarea parcajelor, precizăm că prevederile propuse în prezentul PUZ sunt formulate în baza prevederilor art. 33 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, care includ obligația asigurării parcajelor în afara domeniului public. Acestea



urmează să fie completate cu prevederile stabilite prin *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța*, aflat în prezent în curs de consultare publică, după aprobarea acestuia prin HCL.

Data,
08.02.2016

Cu stima,
SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră vă transmitem mai jos răspunsul nostru la observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 8414/25.01.2017:

Referitor la terenul cu nr. 549/1/Lot 1, acesta nu figurează în zona studiată în prezentul PUZ, conform indicativelor imobilelor indicate în suportul topografic. În vederea identificării amplasamentului acestui teren, solicităm transmiterea de informații suplimentare din partea proprietarei.

Referitor la terenul identificat cu nr. 572/7 Lot 1: Acest teren are acces din str. Diamant. Traseul str. Diamant propus în prezentul PUZ diferă parțial de traseul str. Diamant prevăzut în PUZ Zona Campus Universitar aprobat prin HCL nr. 287/2007. Astfel, în proximitatea terenului la care se face referire în adresă, traseul str. Diamant propus în prezentul PUZ este delimitat de terenul aflat în administrarea SC RAJA SA, unde este amplasată sursa de apă Cișmea 1C, și de un teren viran aflat în proprietatea publică a municipiului (în domeniul public sau în domeniul privat). Pentru str. Diamant se propune lărgirea profilului transversal de la dimensiunea actuală de 9 m la dimensiunea de 11,50 m, constând în 1,50 m trotuar la aliniamentul terenului SC RAJA SA, 7 m carosabil cu 1 bandă pe fiecare sens de circulație, 1 m spațiu verde și 2 m trotuar la limita cu terenul aflat în proprietatea municipiului. Traseul str. Diamant și dimensionarea acesteia au fost stabilite prin studiul de circulație întocmit pentru zona studiată în prezentul PUZ. Având în vedere cele sus-menționate, rezultă că terenul identificat cu nr. 572/7 Lot 1 nu este afectat nici de traseul str. Diamant și nici de redimensionarea acesteia, astfel cum acestea sunt propuse în prezentul PUZ.

Data,
08.02.2016

Cu stima,
SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră vă transmitem mai jos răspunsul nostru la observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 8571/25.01.2017:

Prezentul PUZ a fost elaborat în baza informațiilor și documentațiilor primite până în prezent de la Primăria Municipiului Constanța. Având în vedere observația privind neclaritatea proprietății asupra terenului ocupat de alea de acces la imobilul aflat în proprietatea d-nei Șerban Georgiana Andreea, amplasat în zona mal lacul Siutghiol, solicitam Autorității Contractante verificarea regimului juridic al terenului respectiv, și anume dacă acesta se află în domeniul public sau în domeniul privat al municipiului.

Referitor la solicitarea de atribuire a aleii respective, menționăm că aceasta constituie o operațiune juridică privind circulația terenurilor, fiind una din modalitățile prin care se poate transfera proprietatea asupra unui teren din proprietatea publică (domeniul public sau privat al unității administrativ-teritoriale) în proprietatea privată a unei persoane fizice. Având în vedere că operațiunile juridice nu constituie reglementări urbanistice iar reglementarea circulației terenurilor într-o documentație de urbanism este limitată la prevederile din *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zona* aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, rezultă că analiza solicitării de atribuire a aleii respective nu face obiectul PUZ-ului. În acest sens, vom propune Autorității Contractante analiza solicitării sus-menționate de către structura de specialitate și transmiterea eventualelor modificări efectuate în regimul juridic al terenului respectiv pentru a fi incluse în PUZ, dacă acestea vor fi efectuate până la finalizarea prezentului PUZ.

Data,
08.02.2016

Cu stima,
SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră vă transmitem mai jos răspunsul nostru la observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 8697/25.01.2017:

Prezentul PUZ a fost elaborat în baza informațiilor și documentațiilor primite până în prezent de la Primăria Municipiului Constanța. Propunerea prevederii privind condiționarea autorizării construcțiilor pe terenurile situate pe malul lacului, precum și pe cele cu suprafața mai mare de 1000 mp, de elaborarea unui PUD a fost formulată în baza observațiilor și recomandărilor transmise de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Având în vedere că pentru unele terenuri din zonă au fost deja întocmite sau sunt în curs de elaborare documentații de urbanism sau documentații tehnice pentru autorizarea construcțiilor în baza reglementărilor stabilite în PUZ Campus Universitar aprobat prin HCL nr. 287/2007, solicita Autorității Contractante transmiterea acestor documentații pentru a corela propunerile conținute în acestea cu reglementările propuse în prezentul PUZ. În funcție de conținutul acestora, vom analiza posibilitatea prevederii de reglementări urbanistice detaliate care să permită autorizarea directă inclusiv pentru unele terenuri cu suprafețe mari, urmând ca stabilirea condiției de elaborare de documentații PUD să fie prevăzută numai pentru acele terenuri pentru care sunt necesare studii suplimentare de specialitate, care să fundamenteze reglementarea parametrilor de construibilitate în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții.

Data,
08.02.2016

SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră vă transmitem mai jos răspunsul nostru la observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 9768/27.01.2017:

Prezentul PUZ a fost elaborat în baza informațiilor și documentațiilor primite până în prezent de la Primăria Municipiului Constanța.

În urma observațiilor primite prin adresa sus-menționată, propunem Autorității Contractante modificarea încadrării terenului de 2500 mp, identificat prin numărul cadastral 203574, în Zona unități de învățământ în loc de Zona IIIa.

În ceea ce privește valoarea maximă a indicatorilor urbanistici, propusă în prezentul PUZ pentru Zona unități de învățământ POT = 30% și CUT = 1,5 , vom analiza și vom propune Autorității Contractante posibilitatea modificării acestora, având în vedere suprafața terenului și restricțiile impuse de legislația de specialitate pentru amplasarea construcțiilor (de exemplu, asigurarea și dimensionarea suprafețelor amenajate cu spații verzi, accese auto și pietonale, parcaje, respectarea normelor de igienă a populației și a condițiilor ce derivă din amplasarea în perimetrul de protecție hidrogeologică, etc.). În funcție de punctul de vedere al Autorității Contractante asupra modificărilor propuse în prezentul PUZ, acestea urmează să fie detaliate în forma finală a documentației PUZ.

Totodată, propunem Autorității Contractante să solicite re-transmiterea documentației deja întocmite de proprietar la care face se face referire în observațiile sus-menționate, pentru a corela propunerile conținute în aceasta cu reglementările propuse în prezentul PUZ.

Data,
13.02.2016

SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBAINE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la mesajul dumneavoastră primit pe e-mail în data de 09.02.2017 vă transmitem mai jos răspunsul nostru la obiecțiunile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 13692/08.02.2017:

Pentru stabilirea regimului de înălțime propus prin prezentul PUZ au fost luate în considerare elemente precum:

- Înălțimea clădirilor existente în zonă, regimul de înălțime al majorității construcțiilor fiind de P+1-2, P+3;
- Distanța față de Lacul Siutghiol, propunându-se ca regimul maxim de înălțime să fie la limita zonei, de-a lungul str. Universității, și să descrească spre lac, pentru a permite astfel vizibilitate către lac pentru majoritatea construcțiilor din zonă;
- Amplasarea clădirilor față de trama stradală, cladirile cu regim maxim de înălțime fiind amplasate pe artere principale, respectiv pe str. Universității.

În ceea ce privește observația referitoare la funcțiunea propusă pentru terenul aflat la adresa str. Jadului nr. 6A și în acord cu solicitarea Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului ca în zona adiacentă malului lacului să predomine funcțiuni cu acces public, și anume: alimentație publică, sport, agrement, turism, locuințe de vacanță, spații verzi publice, limitându-se pe cât posibil funcțiunea de locuire permanentă, propunem Autorității Contractante modificarea încadrării terenului din str. Jadului nr. 6A în Zona IIIb în loc de Zona IIIa. În consecință, pentru terenul respectiv se vor propune, ca utilizări admise, locuințe de vacanță, unități de cazare, comerț și servicii, precum și următorii indicatori urbanistici: POT = 50% (identic cu Zona IIIa), CUT = 2,5, regim maxim de înălțime P+3 (15m) de la cota terenului natural.



Precizăm că terenul sus-menționat are pe limitele laterale 2 taluzuri care indică faptul că relieful coboară spre lac, astfel că un regim maxim de înălțime P+3 pe acest teren va fi perceput din str. Universității ca fiind similar P+2, așa cum este înălțimea maximă a construcțiilor de pe terenurile învecinate acestuia.

Data,
14.02.2016

Cu stima,
SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URBANE

În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la mesajul dumneavoastră primit pe e-mail în data de 09.02.2017 vă transmitem mai jos răspunsul nostru la obiecțiunile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 16672/09.02.2017:

Prezentul PUZ a fost elaborat în baza informațiilor și documentațiilor primite până în prezent de la Primăria Municipiului Constanța. Având în vedere că pentru unele terenuri din zonă au fost deja întocmite sau sunt în curs de elaborare documentații de urbanism sau documentații tehnice pentru autorizarea construcțiilor în baza reglementărilor stabilite în PUZ Campus Universitar aprobat prin HCL nr. 287/2007, solicitam Autorității Contractante transmiterea acestor documentații pentru a corela propunerile conținute în acestea cu reglementările propuse în prezentul PUZ. În funcție de conținutul acestora, vom analiza posibilitatea prevederii de reglementări urbanistice detaliate care să permită autorizarea directă inclusiv pentru unele terenuri cu suprafețe mari, urmând ca stabilirea condiției de elaborare de documentații PUD să fie prevăzută numai pentru acele terenuri pentru care sunt necesare studii suplimentare de specialitate, care să fundamenteze reglementarea parametrilor de constructibilitate în vederea autorizării executării lucrărilor de construcții.

Referitor la propunerea privind solicitarea avizului Arhitectului Șef, în urma prezentării la Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, ca o condiție de avizare a documentației tehnice în locul condiției de elaborare a unei documentații PUD, în cazul situației particulare a anumitor terenuri din zona studiată în prezentul PUZ, vom propune Autorității Contractante analiza oportunității introducerii unei astfel de proceduri.

Data,
15.02.2016

Cu stima,
SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu





**CĂTRE: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- DIRECȚIA URBANISM - BIROUL STRATEGII URABNE**

**În atenția: Domnului Urb. Mihai Radu Vânturache,
Arhitect Șef al Municipiului Constanța**

Stimate Domnule Arhitect Șef,

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 4538/16.01.2017 vă transmitem mai jos răspunsul nostru la obiecțiunile formulate în cadrul procedurii de consultare publică a documentației de urbanism „*Actualizare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zona Campus Universitar - Constanța*” și înregistrate la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 3446/12.01.2017:

Referitor la 1 – Obiecție cu privire la abuzul prin omisiune pentru terenul expropriat

Modalitatea juridică prin care se face transferul din proprietatea privată în proprietatea publică a terenului, la care se face referire în obiecție, nu face obiectul reglementărilor propuse prin prezentul PUZ. Pentru clarificarea modului în care vor fi afectate terenurile la care se propune retragerea aliniamentului pentru permiterea lărgirii căilor de comunicație vom propune Autorității Contractante completarea PUZ cu reglementări privind *terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale*, în conformitate cu prevederile privind proprietatea asupra terenurilor și obiectivele de utilitate publică din *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zona* aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000. Referitor la modalitatea juridică de efectuare a transferului de proprietate, aceasta nu constituie reglementare urbanistică, conform legislației în vigoare, ci va fi stabilită de autoritatea publică locală pentru punerea în practică a prevederilor planului urbanistic zonal, în baza art. 27¹ și 62 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în corelare cu activități complementare ale administrației publice locale (buget local, program de investiții publice, plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse, etc.) În consecință, prezentul PUZ va fi completat cu reglementările privind *terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unității administrativ-teritoriale*, dar modalitatea juridică pentru aplicarea acestora (fie expropriere pentru cauză de utilitate publică, fie alte operațiuni juridice) nu face obiectul prezentului PUZ.

Referitor la 2 – Obiecție cu privire la investițiile în extinderea rețelelor de utilități

În prezentul PUZ nu există nicio reglementare privind trecerea din proprietate privată în proprietate publică/privată (RAJA, ENEL) a lucrărilor de echipare edilitară, constând în racorduri/bransamente la rețelele publice edilitare, efectuate de proprietari persoane fizice sau juridice care au și calitatea de utilizatori ai serviciilor publice de utilități astfel furnizate. Lucrările de construcții pentru realizarea, extinderea, modernizarea, reabilitarea rețelelor edilitare la care se face referire în prezentul PUZ constituie investiții pentru dezvoltarea infrastructurii edilitare iar acestea cad exclusiv în sarcina administrației publice locale și a operatorilor de distribuție a rețelelor edilitare respective, care dețin și/sau administrează rețelele edilitare respective și furnizează serviciile publice aferente acestora.



Conținutul prezentului PUZ corespunde conținutului-cadru prevăzut de *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal* aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 și de secțiunea a 6-a din Anexa la Ordinul MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. În conformitate cu prevederile acestora, un plan urbanistic zonal poate reglementa numai circulația terenurilor între deținători în vederea realizării obiectivelor propuse dar nu reglementează regimul juridic al lucrărilor de echipare edilitară, reglementările edilitare fiind numai de ordin tehnic. În acest sens, vom propune Autorității Contractante completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cu clarificări privind formularea reglementărilor privind lucrările de construcții pentru rețelele edilitare publice. În consecință, prezentul PUZ va fi completat cu clarificări privind reglementarea lucrărilor pentru dezvoltarea infrastructurii edilitare dar schimbarea regimului juridic al rețelelor edilitare nu face obiectul prezentului PUZ.

Referitor la 3 - Obiecție cu privire la asigurarea zonei de protecție sanitară a conductei de aducțiune apă a SC RAJA SA

Propunerile din prezentul PUZ privind reglementarea zonei de protecție a rețelei de alimentare cu apă respectă condițiile prevăzute în avizele nr. 947/14657/2016, 13935/2014, 1318/2006 și 53/65899 emise de SC RAJA SA Constanța.

Întrucât conducta la care se face referire în obiecție face parte din rețeaua magistrală de alimentare cu apă, zona de protecție a acestei conducte are lățimea de 10 m, conform prevederilor art. 3.9. din *SR 4163-3/1996 - Alimentări cu apă - Rețele de distribuție - Prescripții de execuție și exploatare* și art. 30 din *Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică* aprobate prin HGR nr. 930/2005. Dimensiunile și configurația zonelor de protecție se stabilesc de către unitățile atestate de autoritatea publică centrală din domeniul apelor, în baza unor studii hidrogeologice, conform art. 12 alin. (1) din *Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică* aprobate prin HGR nr. 930/2005. Pentru modificarea parametrilor zonei de protecție a conductei (inclusiv modificarea traseului conductei sau reducerea dimensiunilor zonei de protecție prin prevederea de măsuri suplimentare de protecție) este necesară elaborarea unor noi studii de specialitate, de către specialiști atestați, și avizarea lor de către SC RAJA SA Constanța. Condițiile de modificare a zonei de protecție depind de caracteristicile fiecărui imobil afectat și a lucrărilor de construcții propuse pentru acesta, de aceea posibilitatea unor astfel de modificări se analizează, respectiv se avizează în baza studiilor de specialitate, la faza de autorizație de construire, nu de plan urbanistic zonal. În consecință, prezentul PUZ respectă toate condițiile impuse prin avizele emise de SC RAJA SA Constanța cu privire la zona de protecție a conductei de aducțiune, iar eventuale modificări ale zonei de protecție pot fi efectuate la faza de autorizație de construire, în baza unor studii hidrogeologice dar numai cu avizul favorabil al SC RAJA SA Constanța.

Referitor la 4 –Obiecție cu privire la înființarea unei artere colectoare care să împiedice descărcarea circulației din zona lotizării direct în bulevard

Artera colectoare la care se face referire în obiecție a fost prevăzută în PUZ „Campus Universitar” aprobat prin HCLM nr. 381/2005 și modificat prin HCLM nr. 481/2005, HCLM nr.94/2006, HCLM nr. 287/2007 și în baza unui studiu de trafic care a analizat organizarea circulației rutiere în zona studiată în PUZ în relație cu restul municipiului. Prevederea unei artere colectoare de-a lungul b-dului A. Vlaicu, între campusul universitar și intersecția cu b-dul



Tomis, a rezultat din conformarea condițiilor de circulație din zonă cu prevederile din *Normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane* aprobate prin Ordinul MT nr. 49/1998, Anexa 1, cu privire la distanța minimă normală dintre intersecții la același nivel (500 m pentru strada de categoria a II-a – de legătură).

Referitor la 5 – Obiecție cu privire la retragere aliniament teren loturile adiacente bdului A. Vlaicu

Modificarea aliniamentului parcelelor front la b-dul A. Vlaicu prin retragere față de aliniamentul actual este o consecință a reglementării realizării arterei colectoare de-a lungul b-dului A. Vlaicu între campusul universitar și intersecția cu b-dul Tomis. În acest sens, argumentele privind reglementarea modificării aliniamentului sunt fundamentate de răspunsul formulat mai sus la obiecția 4. Dimensiunile exacte ale suprafeței de teren afectate de viitoarea artera colectoare se vor stabili la fazele ulterioare de proiectare. În ceea ce privește prevederea zonei de protecție a conductei de aducțiune apă, aceasta nu modifică în niciun fel limitele actuale de proprietate ale parcelelor, inclusiv aliniamentul. În zona de protecție se impun restricții/interdicții cu privire la lucrări de construcții în zonă, acestea constituind servituți de urbanism care afectează dreptul de proprietate dar limitele de proprietate ale parcelelor respective rămân neschimbate. În consecință, reglementarea zonei de protecție a conductei de aducțiune apă nu afectează aliniamentul parcelelor front la b-dul A. Vlaicu, iar argumentele privind modificarea aliniamentului respectiv sunt fundamentate de răspunsul anterior coroborat cu răspunsul la obiecția 1.

Referitor la 6 – Obiecție cu privire la retragere aliniament construcție loturile adiacente bdului A. Vlaicu

Prezentul PUZ propune un regim de aliniere a construcțiilor retras cu 5 m de la aliniamentul la b-dul A. Vlaicu. Pentru stabilirea dimensiunii retragerii au fost luate în considerare atât considerente de ordin configurativ-spațial, în scopul asigurării unui front construit echilibrat, cu respectarea configurației arhitecturale existente, cât și necesități ecologice, estetice și funcționale, inclusiv pentru amenajarea spațiilor verzi și asigurarea spațiilor de parcare de-a lungul bulevardului, în conformitate cu normele legale în vigoare. În acest sens, au fost luate în considerare elemente precum:

- Regimul actual de aliniere a construcțiilor, majoritatea clădirilor existente front la b-dul A. Vlaicu fiind construite la o retragere față de aliniament care corespunde retragerii de 5 m de la aliniamentul modificat prin prevederea arterei colectoare de-a lungul b-dului A. Vlaicu între campusul universitar și intersecția cu b-dul Tomis;
- Asigurarea suprafeței de staționare în incintă, în fața garajului, a celui de-al doilea autovehicul și/sau asigurarea spațiilor de parcare/garare între aliniament și construcție, cu respectarea prevederilor *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme* – NP 24-97 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/1997, conform cărora lungimea unui loc de parcare în soluția cu cel mai eficient parcaj (parcare perpendiculară pe calea de acces) este de 5 m.
- Asigurarea unor suprafețe destinate amenajării cu spații verzi, inclusiv pentru protecția contra zgomotului și noxelor generate de traficul pe b-dul A. Vlaicu, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, inclusiv ale *HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța*.



În consecință, prevederea din prezentul PUZ privind regimul de aliniere a construcțiilor retras cu 5 m de la aliniamentul propus la b-dul A. Vlaicu corespunde retragerii actuale a majorității construcțiilor existente front la bulevard și asigură condițiile optime funcționale, estetice și ecologice pentru acestea și pentru viitoarele construcții front la bulevard.

Referitor la 7 – Obiecție cu privire la retragere construcție de 5 m de la noul aliniament al terenului (4,5 m din axul central str. Agatului)

Prezentul PUZ propune un regim de aliniere a construcțiilor retras cu 5 m de la aliniamentul la străzile perpendiculare pe b-dul A. Vlaicu, inclusiv str. Agatului. Pentru stabilirea distanței de retragere a construcțiilor s-au avut în vedere atât considerente de ordin configurativ-spațial, în scopul asigurării maximei vizibilități și accesibilități a Lacului Siutghiol dinspre oraș, în primul rând dinspre b-dul A. Vlaicu, cât și necesități cât și necesități ecologice, estetice și funcționale, inclusiv pentru amenajarea spațiilor verzi și asigurarea spațiilor de parcare de-a lungul străzilor, în conformitate cu normele legale în vigoare. În acest sens, au fost luate în considerare elemente precum:

- Cerințele Autorității Contractante, formulate în baza solicitărilor Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, privind necesitatea „retragerii construcțiilor de la aliniament pe străzile perpendiculare pe malul lacului în vederea deschiderii perspectivei către lac”;
- Regimul actual de aliniere a construcțiilor, majoritatea clădirilor existente front la străzile perpendiculare pe b-dul A. Vlaicu fiind construite la o retragere față de aliniament care corespunde retragerii de 5 m de la aliniamentul modificat prin prevederea largirii străzilor respective;
- Asigurarea suprafeței de staționare în incintă, în fața garajului, a celui de-al doilea autovehicul și/sau asigurarea spațiilor de parcare/garare între aliniament și construcție, cu respectarea prevederilor *Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme* – NP 24-97 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 141/N/1997, conform cărora lungimea unui loc de parcare în soluția cu cel mai eficient parcaj (parcare perpendiculară pe calea de acces) este de 5 m.

Precizăm că reglementările urbanistice propuse în PUZ se aplică numai lucrărilor de construcții pentru realizarea cărora se eliberează certificate de urbanism după aprobarea PUZ. În acest sens, reglementările din prezentul PUZ nu se aplică construcțiilor existente care se mențin ca atare, așa cum este cazul celor două clădiri la care se face referire în obiecție, dar urmăresc ca prin realizarea viitoarelor construcții (atât pe terenurile care în prezent sunt libere de construcții cât și în locul construcțiilor existente care nu corespund reglementărilor urbanistice propuse) în conformitate cu parametrii prevăzuți să fie rezolvate disfuncționalitățile semnalate în prezent în calitatea spațiului urban din zonă, inclusiv perceperea Lacului Siutghiol dinspre b-dul A. Vlaicu și vecinătăți.

Referitor la 8 – Obiecție cu privire la regimul de înălțime pentru zona bdul A. Vlaicu/str. Agatului

Pentru stabilirea regimului de înălțime propus prin prezentul PUZ au fost luate în considerare elemente precum:

- Înălțimea clădirilor existente în zonă, regimul maxim de înălțime de-a lungul b-dului A. Vlaicu fiind de D+P+4-5R iar în zonă de D+P+6;

- Distanța față de Lacul Siutghiol, propunându-se ca regimul maxim de înălțime să fie la limita zonei, de-a lungul b-dului A. Vlaicu, și să descrească spre lac, pentru a permite astfel vizibilitate către lac pentru majoritatea construcțiilor din zonă;
- Dimensionarea regimului de înălțime al construcțiilor de-a lungul b-dului A. Vlaicu proporțional cu regimul de înălțime al frontul construit vis-a-vis (clădiri de locuințe colective P+4, cu accente de P+10) și cu suprafețele și dimensiunile parcelelor. Astfel, propunerea unui regim de înălțime de P+6 de-a lungul b-dului A. Vlaicu între campusul universitar și intersecția cu b-dul Tomis asigură un profil transversal echilibrat al b-dului A. Vlaicu și permite ocuparea parcelelor cu clădiri și alte construcții în suprafață de max. 70% din suprafața terenului și CUT = 4. Pentru conturarea siluetei b-dului A. Vlaicu, pe parcele cu suprafețe mai mari din extremele segmentului de bulevard cuprins în zona studiată se propun accente de înălțime P+10-16.
- Raportul optim dintre înălțimea construcțiilor și suprafața construită la sol. Astfel, întrucât valoarea CUT reglementată într-un plan urbanistic zonal poate fi maxim 4, conform art. 46 alin. (7) din Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, rezultă că, în ipoteza permiterii construirii de clădiri P+10, suprafața construită la sol nu poate depăși aprox. 35% din suprafața parcelei (POT = cca. 35%), ceea ce, în cazul parcelelor cu suprafețe mici, de cel mult 800 mp, cum sunt majoritatea de-a lungul bulevardului, are consecințe precum suprafețe mici de etaj pentru spații locative sau mixte. În concluzie, construirea de clădiri înalte pe terenuri cu suprafețe mici, în regim izolat, implică investiții cu fezabilitate redusă.

În consecință, regimul de înălțime reglementat în prezentul PUZ asigură maxima vizibilitate spre Lacul Siutghiol a majorității clădirilor din zona studiată, o calitate ridicată a spațiului urban prin proporțiile dintre fronturile construite la bulevard și dintre zonele cu regim diferențiat de înălțime, și menține atractivitatea zonei pentru investiții imobiliare fezabile.

Data,
31.01.2016

Cu stima,
SC EXPACO SRL
arh. Mirela Bancescu

