



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil locuințe colective S+P+2E+M și împrejmuire teren, str. Edmond Deda nr. 14".

INIȚIATORI: BRÎNZARIU CONSTANTIN

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

În data de 30.07.2018 beneficiarul a demarat procedura Informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu "construire imobil locuințe colective S+P+2E+M și împrejmuire teren, str. Edmond Deda nr. 14".

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 125874/30.07.2018, declarația de vecinătăți nr. 117293/16.07.2018 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de consultare a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (30.07.2018-14.08.2018) conform adresei nr. 125878/30.07.2018.

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

Conform anunțul de consultare cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii și Planificare Urbană.

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații;



Prin adrese au fost notificați proprietarii parcelelor vecine cu privire la elaborarea PUD, fiind transmise un număr de 5 notificări către proprietarii învecinați.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise;

Conform datelor de identificare pentru proprietarii imobilelor din parcelele învecinate furnizate în urma solicitării nr. 117299/16.07.2018, adresate către Serviciul Public de Impozite și Taxe și transmise prin adresa nr. R-T57077/19.07.2018.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică a fost transmisă o sesizare înregistrată sub nr. 135677/14.08.2018, care vizează reglementările propuse.

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

Prin e-mailul înregistrat sub nr. 137877/20.08.2018, a fost înaintată către elaboratorul SC MASSTUDIO SRL – reprezentant Hurjui Adrian, sesizarea exprimată spre a fi argumentată din punct de vedere tehnic.

Elaboratorul SC MASSTUDIO SRL – reprezentant Hurjui Adrian a răspuns argumentat la aspectele tehnice invocate în sesizare și le-a transmis prin e-mail înregistrat sub nr. 139773/23.08.2018 la Primăria Constanța.

Răspunsul elaboratorului a fost înaintat către solicitant prin adresa nr. 139807/23.08.2018.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Nu este cazul.



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.

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef
urb. Mihael-Răduț Vănturache

AC

SA
FetautMUNICIPALITATEA
CONSTANTA
135677
2018 una 08 ziua 14**Subject:** Obiectiuni**From:** [REDACTED]@gmail.com>**Date:** 14.08.2018 00:06**To:** "primarie@primaria-constanta.ro" <primarie@primaria-constanta.ro>

Buna ziua! Ma numesc [REDACTED] sunt proprietarul imobilului situat pe strada EDMOND DEDA, parcela 703/B, LOT 68 12. Am fost informata de către primăria municipiului Constanta la Serviciul Strategii și Planificare Urbană ca in vecinătatea proprietății mele se dorește construirea unui imobil S+P+2E+M. Am solicitat vederea planului de construcții și situarea acestuia fata de proprietatea mea. In urma informațiilor primite am următoarele obiectiuni: Distanță de 60cm in imediata vecinătate a gardului meu in partea de nord, este mult prea mică și doresc ca aceasta sa fie de minim 6 m din motive de securitate împotriva incendiilor ceea ce ar putea pune in pericol viața locatarilor din imobilul cu pricina , precum și a mea și a familiei mele. Distanța de minim 6 m ar fi suficientă pentru accesul autospecialelor de intervenții (pompieri, salvare) La o distanță atât de mică 60cm, de pe imobilul cu pricina îmi poate cădea orice obiect in curte și iar înălțimea acestui imobil este in de-ajuns de înaltă pentru am crea daune materiale și chiar umane, la aceasta distanță pot arunca locatari imobilului chiar și deșeurile lor la mine in curte. 2. Dezvoltatorul își poate alocă dreptul de a schimba proiectul la S+P+3E+M ceea ce ar căreia un mare disconfort mie și familiei mele. Va mulțumesc pentru înțelegere . [REDACTED]

139773 / 23. 08. 2018



www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAJISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
J13.2488/11.07.2017 | CUI 37943819
SEDIU SOCIAL: STR. POPORULUI NR. 36, JUD. CONSTANTA
TEL: 0723.171.168 | 0743.009.868

Catre,
DIRECTIA URBANISM
BIROUL STRATEGII URBAINE

In atentie :**SIMINA STAICULESCU**
PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI

Subiect:

Raspuns la **sesizarea** transmisa prin e-mail, inregistrata de catre Primaria Municipiului Constanta, cu nr. **135677/ 14.08.2018**, transmisa de catre numita **MARIANA TIRON**, domiciliata in municipiul Constanta, strada Edmond Deda parcela 703/B Lot 68, asupra proiectului "Plan Urbanistic de Detaliu – Str. Edmond Deda Nr.14", elaborat conform Certificat de Urbanism nr. 3779 din 13.12.2017.

Stimata Doamna,

Subsemnata, **S.C. MASSTUDIO S.R.L.**, elaborator al documentatiei de tip **P.U.D. "Str. Edmond Deda Nr.14"**, prin reprezentant administrator **Hurjui Marius**, in calitate de proiectant al proiectului anterior mentionat, raspundem prin prezenta la sesizarea dumneavoastra, inregistrata cu nr. 135677 din data de 14.08.2018:

1. *"Am fost informata de catre primaria municipiului Constanta la Serviciul Strategii si Planificare Urbana ca in vecinatatea proprietatii mele se doreste construirea unui imobil S+P+2E+M. Am solicitat vederea planului de constructii si siuarea acestuia fata de proprietatea mea. In urma informatiilor primite am urmatoarele obiectii: distanta de 60 cm in imediata vecinatatea a gardului meu in partea de nord, este mult prea mica si doresc ca aceasta sa fie de minim 6 m din motive de securitate impotriva incendiilor ceea ce ar putea pune in pericol viata locatarilor din imobilul cu pricina, precum si a mea si a familiei mele. Distanta de minim 6 m ar fi suficienta pentru accesul autospecialelor de interventii (pompieri, salvare). La o distanta atat de mica 60 cm, de pe imobilul cu pricina imi poate cadea orice obiect in curte, iar inaltimea acestui imobil este indeajuns de inalta pentru a imi crea daune material si chiar umane, la aceasta distanta pot arunca locatarii imobilului chiar si deseurile lor la mine in curte."*
2. *"Dezvoltatorul isi poate aloci dreptul de a schimba proiectul la S+P+3E+M ceea ce ar crea un mare disconfort mie si familiei mele."*



Precizam faptul ca terenul ce are adresa pe strada Edmond Deda nr.14, si o suprafata de 300,00 mp., se afla in procedura de dezbatere publica, conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic de Detaliu.

1. Se aduce la cunostinta faptul ca pe **imobilul ce se invecineaza cu constructia dumneavoastra**, constructia propusa se retrage fata de limita de proprietate la o distanta de 0,60 metri, conform prevederilor **Codului Civil**, actualizat, art.612 - *distanta minima in constructii*. De asemenea, prin amplasarea propusa, se respecta cumulativ si prevederile **Normativului de siguranta la foc a constructiilor P118-99**, Capitolul 3, punctul 3.9, subpunctul 3.9.2., unde se precizeaza faptul ca accesul autospecialelor de interventie trebuie fie asigurat pentru **cel putin la o fatada a cladirii**, in cazul de fata la fatada de pe latura estica.

Pe fatada constructiei propuse, aflata in imediata vecinatate a gardului dumneavoastra in partea de nord, conform Codului Civil, actualizat, **nu sunt dispuse fereastre pentru vedere sau balcon**, ci strict **goluri necesare pentru ventilatia spatiilor interioare, spatii ce nu au functiunea de incaperi de locuit**. In plus, balcoanele aferente fatadei principale (pe latura de est, vedere spre Str. Edmond Deda) sunt protejate pe lateral pentru a nu permite vederea catre imobilele cu care se invecineaza pe laturile de nord si sud.

Se mentioneaza faptul ca imobilul ce a generat documentatia de urbanism se invecineaza pe limita laterala de proprietate, pe latura de sud cu imobilul dumneavoastra, situat la adresa strada Edmond Deda, parcela 703/B Lot 68.

In concluzie, amplasarea propusa pentru edificabilul de locuinte colective respecta toate prevederile normativelor in vigoare si prin urmare, o retragere la 6.00m fata de limita de proprietate ce separa cele doua terenuri este nejustificata, din punct de vedere legal. Suplimentar, aceasta retragere ar atrage dupa sine imposibilitatea edificarii pe un teren cu o deschidere la strada de 12.00m.

2. Conform prevederilor ART. 48 al LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (actualizată) privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

(1) *Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.*

(2) *Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.*

Prezenta documentație de tip **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**, aferenta imobilului situate la adresa Str. Edmond Deda nr.14, respecta indicatorii urbanistici (P.O.T., C.U.T., regim de inaltime) aferenti planului de nivel superior P.U.D.- Zona





www.masstudio.ro

ARHITECTURA | DESIGN | PEISAGISTICA | URBANISM

MAIL: office@masstudio.ro

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
J132488/11.07.2017 | CUI 27943819
SEDIU SOCIAL: STR. POPORULUI, NR. 26, JUDE. CONSTANTA
TEL: 0723.171.168 | 0743.809.888

Compozitorilor-Baba Novac-Constanta aprobat prin H.C.L. Nr.588 din 24.10.2018.
De asemenea, conform studiului de însorire, edificarea imobilului propus nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate la solstițiul de iarnă (22 decembrie).

Asadar, inaltimea de S+P+2E+M a imobilului ce a generat documentatia nu creeaza niciun disconfort atat propriilor utilizatori, cat si utilizatorilor constructiilor din imediata vecinatate. In plus, nu este posibila adaugarea unui nivel suplimentar la regimul de inaltime (P+2E+M, inaltime maxima 12,00 metri) reglementat in planul de nivel superior P.U.D.- Zona Compozitorilor-Baba Novac-Constanta aprobat prin H.C.L. Nr.588 din 24.10.2018.

In concluzie, va aducem la cunostiinta, ca investitia propusa pe terenul localizat la adresa strada Edmond Deda nr.14, respecta toate normele si prevederile legale in vigoare si nu aduce niciun prejudiciu drepturilor proprietarilor vecini.

Cu stima,

S.C. MASSTUDIO S.R.L.
Reprezentant/ Administrator Hurjui Marius

Data: 22.08.2018

