



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 10191 / 17.01.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV:

Plan urbanistic zonal "Regenerare urbană zona Balada" pentru zona delimitată de str. Theodor Burada, str. Industriei mici, str. Ardealului, str. București, str. Oborului, str. I.L.Caragiale, conform contractului de prestări servicii de proiectare nr. 80802/22.05.2020.

INIȚIATOR: UAT municipiul Constanța

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

Etapă pregătitoare

Prin anunțul nr. 47515/10.03.2021 s-a notificat intenția de a elabora Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Theodor Burada, str. Industriei mici, str. Ardealului, str. București, str. Oborului, str. I.L.Caragiale.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planului urbanistic zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (10.03.2021 - 15.03.2021) conform adresei nr. 47528/10.03.2021.

Etapă de elaborare a propunerilor

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare Plan urbanistic zonal înregistrat la Primăria Municipiului Constanța în data de 05.10.2022 a fost postat pe pagina de internet a Primăriei, la secțiunea *Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism*, poziția 842, pentru o perioadă de 25 zile (05.10.2022 - 30.10.2022) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propuneri (reglementari urbanistice), memoriu justificativ, materiale explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic, conform e-mailului transmis către Serviciul Informatizare în data de 05.10.2022.

Totodată, anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ a fost transmis către presa online, fiind preluat de cel puțin 4 publicații online de circulație locală.

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

Dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de sedințe Remus Opreanu în data de 04.11.2022, ora 10:00, conform anunțului din data de 05.10.2022.

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

Pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 3 panouri informative cu privire la propunerile planului urbanistic zonal, în conținutul cărora au fost regăsite: planșa de reglementări urbaistice, informații referitoare la perioada consultării, data și ora dezbaterii publice, modul în care pot fi vizualizate documentele precum și modul de transmitere a observațiilor/ propunerilor/ sugestiilor asupra documentației prezentate.

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

Toți locuitorii zonei, cetățenii care desfășoară în zonă activități economice, precum și cei care tranzitează zona s-au putut informa prin mijloacele mai sus menționate: panouri informative, anunț pe site-ul oficial, precum și anunțuri în presa locală. Participarea la dezbaterile organizată a fost liberă.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces

La dezbaterile publice au participat 6 persoane: 3 reprezentanți consiliul local, 1 cetățean locuitor în zona de studiu, reprezentat elaborator, 2 reprezentanți primărie.

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

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- ✓ Prin adresa nr. 235802/08.11.2022, din partea domnului Marinescu Dumitru Alexandru, proprietar imobil str. I.L. Caragiale nr.25, și a domnului Marinescu Eugen, arhitect, dr. urbanist, s-au transmis următoarele observații:
 - este necesară completarea informațiilor privind delimitarea în plan și profilul aleii de acces din str. IL Caragiale
 - este necesară revizuirea reglementării edificabilului propus, în concordanță cu clădirile nou realizate și modul de cuplare existent
 - este necesară clarificarea prevederilor privind retragerea de la aliniament pentru loturile de la nr. 19 la 45A pe str. Ion Corvin și al. Caragiale
- ✓ Prin adresa nr. 237755/10.11.2022, din partea Veriotti Matei, proprietar imobil str. Oborului nr. 42, s-au formulat următoarele observații:
 - parterul imobilelor de locuit din ZRCM3 – str. Oborului, ar trebui să poată găzdui și apartamente, nu doar funcțiuni publice
 - introducerea unei excepții privind regimul de înălțime de D+P+4Er pentru loturile cu suprafața de 600-800 mp și front la stradă de peste 20 metri, cu încadrarea în POT și CUT propuși
 - admiterea unei retrageri de minim 5 metri de la strada Oborului în vederea amenajării de rampe de acces, plantații, parcări supraterane
 - procentul de 30% de spații verzi amenajate la sol să includă și spațiile verzi amenajate peste demisoluri / subsoluri

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

Obiecțiunile exprimate au fost înaintate prin poșta electronică pe parcursul consultării publice către Agorapolis SRL - elaboratorul planului urbanistic zonal, spre a fi analizate și în vederea formulării unor răspunsuri argumentate din punct de vedere tehnic.

Prin răspunsurile transmise de Agorapolis SRL prin poșta electronică în data de 30.11.2022, s-a precizat:

- Ca răspuns la solicitarea de revizuire a soluției adoptate pentru aleea I.L.Caragiale, **a fost completat profilul stradal propus al aleii I.L.Caragiale cu trotuar de 1,5 metri, pe fiecare parte, în planșa 02. Reglementări**

urbanistice - zonificare funcțională, și detaliat în capitolul de reglementare a circulațiilor din memoriul justificativ aferent P.U.Z.

- **A fost revizuită limita sudică a ZRL4 pentru a delimita aleea I.L.Caragiale**
- A fost luată în considerare propunerea de a ține cont de imobilul nou construit la nr. poștal 23, aleea I.L.Caragiale, ce creează calcan către nr. poștal 25. **În consecință, a fost revizuit edificabilul astfel încât imobilele de la numerele poștale 21, 23, 25 și 27 să aibă edificabil comun**, cu permisiunea de a construi cuplat sau înșiruit. (Conform planșa 02. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională)
- Ca răspuns la solicitarea de a permite funcțiunea de locuire la parter, **s-a precizat în Regulamentul Local de Urbanism admiterea acesteia cu condiția amplasării spre spatele curții**. Această abordare susține dezvoltarea mixtă a zonei de studiu, cu precădere a străzilor cu gabarit mare, ca zonă centrală. Conform studiului de dotări și potențial economic, s-a constatat că partea estică a zonei de studiu este mai slab deservită de dotări comerciale. (În lipsa unor norme clare legate de raza de deservire a acestora, pentru a stabili dacă respectivele dotări sunt suficiente pentru zona de studiu, a fost luată în considerare izocrona de 500m, ce corespunde distanței ce poate fi parcursă de un pieton în 5 minute conform principiului *unității de vecinătate*, dezvoltat de Clarence Perry . (Unitatea de vecinătate descrie o arie bazată cu o rază de 5 minute de mers pe jos, și cuprinde 2000-4000 de locuințe, un centru comercial, o grădiniță și o școală elementară, un centru comunitar, o biserică, etc. Gândită la nivelul pietonului, o unitate de vecinătate este despărțită de celelalte prin circulații/drumuri principale și zone verzi.)
- Conform Regulamentul Local de Urbanism propus aferent P.U.Z. **se admite amplasarea pe aliniament de-a lungul străzii Oborului**. În cazul în care înălțimea construcției este mai mare decât distanța dintre aliniamente, construcția fie se va retrage dinspre aliniament cu diferența de înălțime, fie se va realiza în regim terasat (etaje retrase succesiv) astfel încât distanța măsurată pe orizontală între aliniamentul opus și fațada etajelor propuse să fie întotdeauna mai mare decât înălțimea măsurată de la nivelul de călcare și până la aticul etajului respectiv. Propunerea de a se retrage cu 5 metri față de aliniament se încadrează în regulile admise, precum și propunerea de amenajare de rampe pentru persoane cu dizabilități, platforme, scări de acces, spații verzi, circulații pietonale, parcare în spațiul dintre retragere și aliniament.
- Conform Regulamentul Local de Urbanism propus aferent P.U.Z. **se admite regimul de înălțime de D+P+4Er (echivalent 19 metri) pentru terenurile cu suprafața peste 700 mp**. Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate, în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.
- În Regulamentul Local de Urbanism **se admite ca procentul de minim 30% din suprafața totală a parcelei, privind asigurarea de spații verzi dispuse la sol, să includă și spațiile verzi amenajate peste demisoluri/subsoluri cu condiția ca din totalul suprafeței de spații verzi 20% să fie asigurat pe teren natural, iar 10% pe placă**.

Răspunsurile au fost transmise petenților în data de 06.12.2022 prin poșta electronică.

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 se poate respecta construirea la aliniament conform situației existente întrucât este necesară asigurarea numărului de locuri de parcare în interiorul parcelei.** Astfel suprafața edificabilă a fost stabilită cu o retragere de 5m de la aliniament pentru a permite parcare a autovehiculelor. În regulamentul local de urbanism a fost specificat: "Clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5 metri în cazul străzilor Ion Corvin și Aleea I.L. Caragiale, cu excepția cazurilor în care noua construcție se va alipi la calcanul unei clădiri amplasate pe aliniament, astfel fiind permisă alinierea parțială a noi construcții la aliniament, restul clădirii respectând retragerea față de aliniament de 5 metri."
- Conform Regulamentul Local de Urbanism propus, pe parcelele aflate în ZRCM3 cu suprafața cuprinsă între 601 și 700 mp și front la stradă peste 16m, se pot edifica construcții cu regim maxim de înălțime D+P+3E. **Aceste corelări suprafață teren - regim de înălțime au fost stabilite în așa fel încât să se încurajeze dezvoltarea unei zone mixte cu caracter de centralitate, dar și să se evite densificarea exagerată.** Regimul de înălțime stabilit în Regulamentul Local de Urbanism propus aferent P.U.Z. nu se va majora întrucât ar atrage un număr mai mare de autovehicule, un număr mai mare de locuri de parcare necesare, un trafic mai intens și implicit aglomerarea zonei. Din cauza dimensiunii mici a parcelei raportată la înălțimea solicitată, edificabilul ar fi mai restrâns în cazul unei înălțimi mai mari având în vedere că trebuie respectată retragerea față de limita laterală de proprietate cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 7 metri, în cazul înălțimii de 19 m retragerea fiind de 9,5 metri. De asemenea, pentru un regim de înălțime armonios al zonei sunt luate în considerare posibilitățile de construire pe terenurile alăturate. Astfel având în vedere că regimul admis pe parcela învecinată la sud este de D+P+2, **alăturarea unei clădiri de înălțimea D+P+4Er, ar reprezenta o diferență de două niveluri creând discrepante vizuale.** În vederea unei dezvoltări mai ample, edificarea cu un regim de înălțime mai mare se poate realiza în cazul alipirii cu altă parcelă astfel respectând reglementările propuse.

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

- Vocația zonei de studiu P.U.Z. este de zonă mixtă centrală și de aceea **nu există intenția de a perpetua ansamblurile cu funcțiunea exclusiv de locuire colectivă** (precum clădirile rezidențiale construite înainte de 1990), **evitând astfel crearea cartierelor dormitor.**

Arhitect Șef,

Arh. Dan Petre Leu

**Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
Simița Stăiculescu**