



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 10199 / 17.01.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV:

Plan urbanistic zonal "Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori" pentru zona delimitată de str. Baba Novac, str. Bogdan Vasile, incintă Academia navală Mircea cel Bătrân, prel. Eduard Caudella, alea Alexandru Gherghel, str. Eliberării, str. Constantin Bobescu, calea ferată, str. Ionel Perlea, conform contractului de prestări servicii de proiectare nr. 80811/22.05.2020.

INIȚIATOR: UAT municipiul Constanța

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

Etapa pregătitoare

Prin anuntul nr. 47518/10.03.2021 s-a notificat intenția de a elabora Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Baba Novac, str. Bogdan Vasile, incintă Academia navală Mircea cel Bătrân, prel. Eduard Caudella, alea Alexandru Gherghel, str. Eliberării, str. Constantin Bobescu, calea ferată, str. Ionel Perlea.

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.

Etapa 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 841, 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 dezbate propunerea solicitantului

Dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de ședințe Remus Opreanu în data de 11.11.2022, ora 11:00, 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 20 de persoane: 2 reprezentanți consiliul local, 13 cetățeni/prorietari în zona de studiu, reprezentat elaborator, 5 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. 211158/05.10.2022 din partea domnului Deaconu Sorin Gabriel s-a solicitat actualizarea PUZ astfel încât terenurile libere să se amenajeze ca spații verzi cu arbori și arbuști, eventual cu strângerea de fonduri în acest scop; s-a semnalat faptul că în cartier nu există nici un parc, iar unele străzi nu dispun de circulații pietonale.
- ✓ Prin adresa nr. 218167/15.10.2022 domnul Ghioc Gheorghe, proprietar imobil str. Alexandru Bogza transmite faptul că nu este de acord cu propunerea de construire a locuințelor individuale cu D+P+3E;
- ✓ Prin adresa nr. 220229/18.10.2022 formulată de domnul Popa Lucian, proprietar imobil str. Baba Novac, lot 56/2, se transmite dezacordul cu privire la dimensiunile parcelelor construibile din zona de reglementare propusă ZM3-comp, conform cărora terenul cu o suprafață de 718 mp devine neconstruibil, iar magazinul LIDL care funcționează de ani de zile nu se încadrează în reglementările propuse; se solicită revizuirea prevederilor astfel încât să se permită realizarea unui spațiu comercial P+1E;
- ✓ Prin adresa nr. 231196/02.11.2022 a domnului Ion Marian Viorel se exprimă dezacordul referitor la majorarea regimului de înălțime în zonele de locuințe individuale și colective mici;
- ✓ Prin adresa nr. 233133/03.11.2022 din partea familiei Enciu Emil și Gabriela, proprietari ai imobilului din str. Dumitru Kiriac nr. 1, se dorește precizarea condițiilor de construire propuse prin PUZ pentru lotul vecin;
- ✓ Prin adresele nr. 236415/09.11.2022 și nr. 236468/09.11.2022, cu același conținut, formulate de Secieru Vasile (proprietar imobil str. Constantin Bobescu nr. 25, lot 2) prin avocat Ioan Neamțu, se transmite solicitarea de refacere a propunerii preliminare cu respectarea situației juridice a terenului, respectiv de a elimina reglementările aferente zonei instituțiilor publice și serviciilor publice propuse pe un teren proprietate privată, în lipsa realizării unei exproprieri;
- ✓ Prin adresa nr. 236945/09.11.2022 din partea unui număr de 24 de proprietari de imobile din str. Alexandru Bogza, str. Operei, se exprimă dezacordul pentru majorarea regimului de înălțime pentru locuințele individuale și colective mici, care poate permite apariția de blocuri între casele existente P+1+M;

- ✓ Adresa nr. 236949/09.11.2022, din partea domnului Nicolae Vasile propune amenajarea trotuarului și a unor spații verzi în locul parcerii propuse în lungul aleii situate la sud de str. Dimitrie Cuclin, având în vedere existența porților de acces la proprietate;
- ✓ Prin adresa nr. 237075/10.11.2022, din partea domnului Ciuracenco Gabriel, proprietar imobil str. Eduard Caudella nr. 82, se solicită majorarea regimului de înălțime permis de la P+4E la P+5E pentru terenul proprietate;
- ✓ Prin adresa nr. 237417/10.11.2022, din partea domnului Postolache Ionel Neculai se solicită stabilirea unor indicatori urbanistici pentru parcela situată în str. Eduard Caudella nr. 48A: POT=47,2%, CUT=3,5, regim de înălțime D+P+5-6E;
- ✓ Prin adresa nr. 269036/28.12.2022, din partea domnului Ciuracenco Gabriel, proprietar imobil str. Eduard Caudella nr. 82, se solicită precizarea indicatorilor urbanistici aplicabili terenului proprietate;

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:

- pentru a evita orice ambiguitate cu privire la reglementările specifice subzonei ZRL2a-comp, elaboratorul a optat pentru reformularea regimului maxim de înălțime, detaliat sub forma unei reguli generale, astfel: **subzona ZRL2a-comp admite un regim de înălțime maxim D+P+1/D+P+2E, în funcție de suprafața terenului și frontul la stradă.** Pentru a evita scenariul în care o construcție nouă (locuință individuală) este bordată de două locuințe colective, cu un regim de construire mult mai ridicat, ca excepție de la regula generală prezentată mai sus, în cadrul subzonei este posibilă adoptarea unui regim de înălțime maxim D+P+3E (echivalentul unei înălțimi maxime de 15m) **numai cu asigurarea următoarelor condiții:**(a) Suprafața minimă a terenului în cauză să fie de 500 mp, cu o deschidere la stradă de 25 m;(b) regimul de înălțime al ambilor vecini direcți depășește P+3E/D+P+3E.(a) Una din construcțiile învecinate construcțiilor propuse să aibă un regim de înălțime mai înalt cu cel puțin cu două niveluri supraterane, adică minimum D+P+4/P+5;(b) Construcția nou propusă respectă normele incluse în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, respectiv faptul că amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Totodată, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, construcția se poate autoriza numai după întocmirea unui studiu de însorire, care să confirme asigurarea intervalului de minim 1h30 min de însorire în data de 21 decembrie (solstițiul de iarnă).(c) Asigurarea necesarului de locuri de parcare (pe parcelă) atât la nivelul solului, cât și în demisol sau subsol.

Regulamentul aferent **Planului Urbanistic Zonal Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori**, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu încurajează

construirea de locuințe colective pe un parcelar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora.

- Ținând cont de caracterul frontului existent la strada Baba Novac și luând în considerare posibilitățile de edificare a zonei, elaboratorul PUZ a decis restructurarea subzonelor funcționale propuse inițial, astfel: reglementarea unei **zone dedicată serviciilor și dotărilor cu caracter public -ZS - comp, cu următorii indicatori: POT max = 45%, CUT max=1,75 mp ADC/mp teren, Rh max= D+P+3E**
- Pentru lotul identificat prin n.c. 222826, cu adresa poștala: strada Baba Novac, nr. FN, zona Coiciu- Compozitorilor, careul XVI, lot 28, cu o suprafață de 500 mp, conform prezentului regulament aferent Planului Urbanistic Zonal, regimul maxim de înălțime admis este de D+P+2, respectiv echivalentul unei înălțimi maxime de 12m. Ilustrarea de temă evidențiază o un mod de construire posibil, dar nu este o reglementare în sine, aceasta încadrându-se în setul de reguli prezent în regulamentul aferent PUZ. Astfel, în respectiva ilustrare lotului identificat prin n.c. 222826, i s-a atribuit o construcție cu un contur orientativ și un regim de înălțime de **P+1**, fără a obliga proprietarul terenului să respecte amprenta la sol sau regimul de înălțime propus. În scenariul în care deținătorul terenului dorește să edifice pe lotul respectiv o construcție cu regimul de înălțime maxim, **acesta este obligat să se retragă de la ambele limite laterale de proprietate cu minim jumătate din înălțime, respectiv 6m** (pentru un regim de înălțime maxim de D+P+2 , respectiv 12m). Astfel, distanța dintre construcția propusă și locuința edificată pe lotul vecin, cu adresa poștală strada Dumitru Kiriac nr. 1, conform ridicării topografice existente în zonă, va fi de aproximativ 12m, fără a produce disconfort vecinătății sau a crea probleme de însorire. **Pentru zona ZRL2a-m, regimul de construire maxim de D+P+3 reprezintă o excepție de la regula generală** și este posibil numai atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

(a) Suprafața minimă a terenului în cauză să fie de 500 mp, cu o deschidere la stradă de 25 m; (b) Una din construcțiile învecinate construcțiilor propuse să aibă un regim de înălțime mai înalt cu cel puțin cu două niveluri supraterane;

(c) Construcția nou propusă respectă normele incluse în OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, respectiv faptul că amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Totodată, în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, construcția se poate autoriza numai după întocmirea unui studiu de însorire, care să confirme asigurarea intervalului de minim 1h30 min de însorire în data de 21 decembrie (solstițiul de iarnă).

(d) Asigurarea necesarului de locuri de parcare (pe parcelă) atât la nivelul solului, cât și în demisol sau subsol.

N.B.: Această prevedere nu este aplicabilă terenului cu n.c. 222826, întrucât este bordat de construcții P+1/P+1+M și are o suprafață de 500 mp, motiv pentru care regimul maxim de înălțime admis este D+P+2E. În ceea ce privește **retragerile față de aliniament**, conform regulamentului, pentru zona ZRL2a-m, **se admite o retragere minimă de 5m**. Ținând cont de mențiunile doamnei Enciu Gabriela și ale domnului Enciu Emil, cum că locuința edificată pe lotul cu adresa poștală strada Dumitru Kiriac nr. 1, este retrasă față de cele 4 laturi ale parcelei cu 5m,

viitoarea construcție edificată va respecta alinierea existentă la momentul actual de-a lungul străzii Dumitru Kiriac. Regulamentul aferent **Planului Urbanistic Zonal Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori**, încearcă pe cât posibil ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual în sit și nu încurajează construirea de locuințe colective pe un parcelar destinat locuințelor individuale, sau în proximitatea acestora. Totodată, propunerea ține cont de problemele semnalate în adresa nr. 233133/03.11.2022, înaintată de doamna Enciu Gabriela și domnul Enciu Emil, cu privire la echiparea edilitară precară și starea infrastructurii de circulație și propune schimbarea infrastructurii edilitare pe diferite sectoare cât și regabaritarea și modernizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

- Pornind de la deficitul de locuri calculat și ținând cont de recomandările existente în **NP 010-2022: Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru școli și licee și NP011-2022 Normativ privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii**, pentru un număr de aproximativ 500 de copii (calculat pentru unitățile de învățământ de tip grădiniță și școală) s-a estimat un necesar de aproximativ 8600 mp de teren. **Conform articolului 10 al Codului Administrativ, autoritățile și instituțiile administrației publice, precum și personalul din cadrul acestora au obligația de a urmări satisfacerea interesului public înaintea celui individual sau de grup.** Interesul public național este prioritar față de interesul public local. Raportat la situația sus-amintită, **având în vedere atribuțiile administrației publice locale cu privire la stabilirea modului în care se folosesc terenurile în interiorul unei localități** (Conform Legii 350/2001, articolul 25, alin 1 - (1) *Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a localităților componente ale comunei sau orașului.* - **devine evident faptul că în documentațiile de urbanism pe care le inițiază poate opta pentru stabilirea unei folosințe a unei teren care are în vedere prevalența interesului public asupra celui privat.** Mai mult de 70% din zona Compozitori este deja constituită, iar singurele zone care pot admite introducerea de funcțiuni necesare, minim obligatorii pentru satisfacerea interesului public (respectiv terenuri ce dispun de o suprafață minimă necesară pentru a adăposti astfel de funcțiuni, dimensionate conform normativelor de proiectare) sunt terenurile libere. Astfel, s-a propus utilizarea acestora având drept destinații servicii publice, ținând cont de nevoia locală, informată prin studii aprobate, având la baza prevalența interesului public. Printre rezervele de teren identificate se numără și terenul cu n.c. 242030, aflat în proprietatea domnului Vasile Secrieru. În urma analizei cu privire la dotările de proximitate, se poate concluziona faptul că există o singură unitate de învățământ școlar aflată în proximitatea zonei de studiu PUZ, a cărei capacitate este depășită. Totodată, la nivelul zonei de studiu PUZ s-au identificat 2 unități de învățământ preșcolar, care deservește numai zona nordică a arealului analizat și care nu acoperă necesarul estimat pentru zona respectivă. Aceasta analiză a fost validată cu comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism, informând autoritatea publică locală de nevoia realizării unei infrastructuri educaționale pe terenul liber cu n.c. 242030, aceasta putând funcționa ca o unitate de învățământ în regim public, după achiziționarea terenului

(în urma procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, cu intenția de despăgubire a proprietarului, conform prețului pieței sau prin achiziție de pe piața liberă) sau ca o unitate de învățământ în regim privat (terenul rămânând în proprietate privată). Pentru varianta în care se optează pentru exproprierea terenului, menționăm faptul că, în baza legii nr. 33 din 27 mai 1994, republicată, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, art 6 încadrează obiectivele sociale de învățământ în categoria lucrărilor de utilitate publică. Astfel, planul urbanistic zonal în cauză se aliniază la definițiile prezentate în literatura de specialitate și respectă textele legale citate în sesizarea înaintată de domnul Vasile Secieru, respectiv:

- art. 44 alin. (3) din Constituția României prevede că „*Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreptă și prealabilă despăgubire.*” - articol menționat în cadrul sesizării înaintate de domnul Vasile Secieru

- art. 562 alin. (3) din Codul civil „*Exproprierea se poate face numai pentru o cauză de utilitate publică stabilită potrivit legii, cu justă și prealabilă despăgubire, fixată de comun acord între proprietar și expropriator. În caz de divergență asupra cuantumului despăgubirilor, acesta se stabilește pe cale judecătorească.*” - articol menționat în cadrul sesizării înaintate de domnul Vasile Secieru. Menționăm faptul că s-a optat pentru divizarea terenului în subzonele funcționale: ZIS-E-comp și ZL1b-comp, pentru a permite proprietarului edificarea a peste 10000mp (suprafață construită desfășurată), ce fac parte din subzona locuințelor colective medii, ZL1b-comp, independent de zona destinată unităților de învățământ. În urma dezbaterii publice, organizate în data de 4 noiembrie 2022, conform solicitărilor primite, propunerea revizuită atribuie zonei ZRL1b-comp, un regim de înălțime de maxim D+P+4E pentru construcțiile cu deschidere la strada Constantin Bobescu, respectiv un regim de înălțime maxim D+P+6E pentru construcțiile orientate către terenul identificat prin n.c. 243899 (aflat la momentul actual în proprietatea Companiei Naționale de Căi Ferate). Motivele care au stat la baza reglementării regimului de înălțime sunt următoarele:

- **Pentru construcțiile orientate către strada Constantin Bobescu se admite regimul de înălțime maxim D+P+4E**, ținând cont de vecinătatea acestei zonei față de un fond construit specific locuințelor individuale și de gabaritul străzii Constantin Bobescu. În ciuda existenței unor clădiri cu un regim de înălțime mare (parcela identificată prin n.c. 208763, parcela identificată prin n.c. 216846), majoritatea construcțiilor cu deschidere la strada Constantin Bobescu, aflate pe frontul estic al acesteia, dispun de un regim de înălțime maxim de P+2 etaje. Astfel, pentru a asigura faptul că distanța maximă între construcțiile nou propuse și cele aflate pe frontul opus nu depășește înălțimea construcției cele mai înalte și nu conduce la posibile probleme de însorire, conform prevederilor cuprinse în *OMS nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat*, elaboratorul documentației PUZ optează pentru reglementarea regimului de înălțime maxim prezentat mai sus, respectiv D+P+4E.

- **Pentru construcțiile orientate către terenul identificat prin n.c. 243899 se admite creșterea regimului de înălțime maxim până la D+P+6E**, acestea fiind amplasate la o distanță considerabilă față de fondul de locuire individuală, dar totodată aflându-se în proximitatea construcțiilor cu regimul de înălțime D+P+4E (existente sau propuse). Astfel, conform prevederilor

articolului 31, aliniatul 1 al Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002, text actualizat la data de 24.05.2011: *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.* Ținând cont că terenul ce urmează a fi edificat se află în proximitatea construcțiilor existente P+4, regimul maxim de înălțime admis este D+P+6E. Edificarea peste regimul de înălțime propus D+P+6E ar ridica o serie de probleme în ceea ce privește traficul aferent străzii Constantin Bobescu. Conform studiului de trafic aferent documentației PUZ, la ora actuală, intersecția străzii Constantin Bobescu cu Baba Novac dispune de un nivel de serviciu F (pentru ora de vârf dimineața). În ciuda propunerilor ce urmează a fi implementate prin PUZ Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori, nivelul acesteia de serviciu prognozat pentru ora de vârf dimineața va fi C, cu cozi prognozate pentru intersecția Baba Novac-Constantin Bobescu de aproximativ 38 m. Datele prezentate în studiu de trafic aferent PUZ și configurația propusă a străzii Constantin Bobescu, arteră de circulație cu gabarit de 7m , cu o bandă pe sens, indică faptul că aceasta arteră nu poate susține viitoare densificări excesive, care ar atrage un număr foarte mare de autoturisme în zonă.

- Au fost luaet în considerare problemele identificate de domnul Nicolae Vasile și au fost **reorganizate circulațiile (atât carosabile, cât și pietonale) aferente Aleii nr. 3, zona Compozitori-Baba Novac, aducând următoarele modificări:**

- Desființarea parcării publice propuse în etapa inițială și înlocuirea acesteia cu un spațiu verde (vegetație de aliniament), în așa fel încât să se asigure accesul carosabil pe lot pentru parcelele identificate prin adresele poștale: strada Rapsodiei nr. 9 (nc. 227347) și strada Dimitrie Cuclin, nr. 3 (parcelă neintabulată în baza de date ANCPI), din Aleea nr. 3

- Redimensionarea spațiului dedicat circulațiilor pietonale și amenajarea unei zone verzi care să încorporeze arbuștii ornamentali (platani) menționați în adresa înaintată de domnul Nicolae Vasile.

- Terenul identificat prin n.c. 210927 face parte din **subzona ZM2- subzonă mixtă: locuire colectivă, comerț și servicii cu regim de înălțime de maxim D+P+4+5R** . Menționăm faptul că ZM2 a fost reglementată în așa fel încât să medieze trecerea de la un regim de înălțime înalt (blocurile de locuințe P+9, aflate în vestul subzonei), la un regim de înălțime mic, caracteristic fondului locativ specific locuințelor individuale (regim de înălțime P/P+1/P+1+M). Conform studiilor de fundamentare aferente prezentului PUZ, densificarea excesivă a zonei a condus la dezvoltarea unei serii de probleme ce se răsfrâng atât asupra fondului construit (probleme legate de însorirea construcțiilor), cât și asupra circulațiilor și traficului aferent zonei. Astfel, s-a optat pentru micșorarea indicatorilor reglementați prin documentațiile anterioare, cu scopul de a ameliora disfuncțiile legate de modul de construire existent la momentul actual în sit. Valorile maxime ale indicatorilor urbanistici POT și CUT și a regimului de înălțime admis au fost stabilite ținând cont atât de suprafețele parcelelor și de fronturile minime la stradă, cât și de regimul de înălțime și modul de construire al vecinătăților, în așa fel încât edificarea loturilor neconstruite la momentul actual să nu cauzeze niciun prejudiciu vecinătăților imediate. - Totodată, **regimul maxim de înălțime admis este corelat cu prevederile PUD Prelungirea strada Tulcei, intersecție cu**

prelungire strada Barbu Delavrancea și strada Baba Novac, aprobat prin HCL 265/2008, ce alocă frontului aferent străzii Baba Novac un regim de înălțime de maxim P+4E. În urma solicitărilor primite, elaboratorul PUZ revizuieste reglementările cu privire la regimul de înălțime maxim admis pentru zona ZM2, adăugând și prevederile atribuite parcelelor de colț, astfel:, pe un teren de peste 800 mp este permis un regim maxim de înălțime de D+P+4-5E.

- o Reglementările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal vor face obiectul unor noi intervenții în cadrul zonei de studiu și stau la baza unei dezvoltări coerente la nivelul acesteia. **În cazul construcțiilor existente, acestea se mențin, iar funcțiunile existente continuă să fie admise atât timp cât nu se solicită o nouă autorizație de construire. În cazul unor intervenții care vor necesita autorizații de construire pentru construcții noi sau extinderi ale celor existente la momentul aprobării prezentului PUZ, acestea se vor emite în baza prezentului Regulament. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. După demolarea construcțiilor existente pe o parcelă se poate edifica o nouă construcție doar dacă îndeplinește condițiile de conformare conform Articolului 4 din prezentul Regulament.** Astfel, parcela identificată prin nr. cadastral 206374, pe care se află edificată o construcție D+P+5-6E, nu este afectată de prevederile prezentului regulament, atâta timp cât asupra acesteia nu se aduc modificări (de tipul extinderi ale construcției deja existente, edificări de noi construcții/anexe, mansardări sau alte tipuri de intervenții), **în cazul în care nu este edificată nelegal.** Orice tip de intervenție asupra construcției deja edificate se pot efectua numai prin respectarea regulamentului aferent Planului Urbanistic Zonal Actualizare documentație de urbanism zona Compozitori.

Răspunsurile au fost transmise petenților în data de 05.12.2022 prin poșta electronică și, respectiv, prin adresele nr. 254653/05.12.2022 și nr. 254654/05.12.2022.

Prin răspunsul transmis de Agorapolis SRL prin poșta electronică în data de 06.01.2023, s-au precizat reglementările aplicabile imobilului din str. Eduard Caudella nr. 82, iar acestea au fost transmise petentului prin adresa nr. R 7580/13.01.2023.

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,
Arh. Dan Petre Leu

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
Simina Stăiculescu