



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 70301/28.04.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "reglementarea amplasării construcțiilor pe parcela, bd. Aurel Vlaicu nr. 269"

INIȚIATORI: SC ALEXIO STAR DEVELOPMENT SUN SRL

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

În data de 02.03.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu "reglementarea amplasării construcțiilor pe parcela, bd. Aurel Vlaicu nr. 269", depunând planul de situație cu numerele poștale în vederea identificării și notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 59870/31.03.2020 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (31.03.2020-15.04.2020) conform adresei din data de 31.03.2020.

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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 70301/28.04.2020

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 50 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. 43037/02.03.2020, adresate către Serviciul Public de Impozite și Taxe.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise sesizări înregistrate cu nr. 66017/15.04.2020, 65141/13.04.2020, 66342/15.04.2020, 65733/15.04.2020 formulate de proprietarii din zona de studiu, care vizează reglementările propuse, anexate în copie prezentului raport.

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

Prin e-mailuri înregistrate sub nr. 66250/15.04.2020, 66355/15.04.2020, 66861/16.04.2020, au fost înaintate către SC ALL ARHITECTURA SRL – arhitect Ignis Duvagi, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

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

Răspunsurile elaboratorului SC ALL ARHITECTURA SRL – arhitect Ignis Duvagi, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înregistrate sub nr. 70302/28.04.2020, 70307/28.04.2020, 70305/28.04.2020 la Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin e-mailuri nr. R66017/28.04.2020, R65141/28.04.2020, R66342/28.04.2020, R65733/28.04.2020.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 70301/28.04.2020

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

Prin sesizările nr. 66017/15.04.2020, 65141/13.04.2020, 66342/15.04.2020, 65733/15.04.2020 sunt transmise următoarele observații:

- specificarea și respectarea distanțelor față de limitele de proprietate;
- se contestă propunerea amplasării construcțiilor pe limitele de proprietate (nu se asigură însorirea imobilelor învecinate și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu sau a ambulanțelor);
- corelarea înălțimii maxime de 20 metri cu numărul de niveluri admise S+D+P+6;
- asigurarea locurilor de parcare (numărul locurilor de parcare la nivelul solului este insuficient);
- respectarea distanței minime între noile imobile și locurile de parcare aferente imobilelor existente;
- amplasarea platformei de gunoi ce va deservi noile imobile, la distanță foarte mică (mai puțin de 10 metri) față de imobilele din cadrul Asociației de proprietari "Ansamblu Marco".

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef
urb. Mihai Radu Vânturache



S.C. MPM REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L.

Inmatriculata la Registrul Comertului Bucuresti sub nr. J40/17884/25.09.2007, CIF: RO22459773, cu sediul social in Bucuresti, Sos. Fabrica de Glucoza nr 21, Sector 2, cont deschis la BRD GSG SMCC - RO 74 BRDE 450 SV 31018214500 tel.0212421040, fax 021/2421074
Email Viorel.fatu@mobexpert.ro

Nr. 14/15.04.2020

Referitor la adresa nr 60079/31.03.2020 – PUD pentru “reglementarea amplasarii constructiilor pe parcela din B-dul Aurel Vlaicu nr 269

Analizand documentatia aferenta publicata pe situl Primariei Constanta va sesizam urmatoarele :

Referitor la inaltime :

1. D + P + 6 etaje = 7,5 etaje, demisolul fiind considerat maxim jumatate din inaltime iesit din pamant. In memoriu se specifica faptul ca inaltimea unui etaj este de 2,8 m. Deci 7,5 etaje x 2,8 m + atic (de care se pomeneste in memoriu) fac 22 m. Mai mult decat 20 m. In memoriu se pomeneste de mansarda, desi in planse nu se specifica acest lucru
De fapt memoriul este un extras din RLU, si nu se refera explicit la proiectul in cauza

Referitor la distanta fata de alte proprietati

2. Planul nu contine nici o cota de distanta a constructiilor fata de limitele de proprietate. In memoriu se specifica distante 0,00 m . Scopul PUD ului este chiar acela de a stabili distante fata de vecinatati si limitele de proprietate.

- Distanțele fata de limitele de proprietate sunt stabilite de :

- Codul Civil - minim 2 m pentru incaperi principale

- RGU - minim 3 m (jumatate din inaltime dar nu mai puțin de...)

- P 118 (normativul pentru siguranta la foc a constructiilor) referitor la compartimentele de incendiu.

Art. 22. (1) Clădirile independente, comasate sau grupate conform art. 21., se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor de la una la alta o perioadă de timp normală sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, prin respectarea distanțelor minime de siguranță din tabelul nr. 2 ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător celei mai mari valori a densității sarcinii termice dar nu mai puțin decât REI/EI 180. Distanțele sunt exemplificate în tabelul 2

Avand in vedere ca imobilul Mobexpert este gradul II de rezistenta la foc, distanta fata de celelalte constructii ar trebui sa fie minim 6 m - maxim 12 m, functie de gradul de rezistenta la foc al constructiilor de locuinte proiectate. In parcela Mobexpert distanta fata de limita de proprietate fata de parcela din sud este de 3 m. Corespunde unei jumatati de distanta de 6 m, in conditia in care imobilele de locuinte vor avea gradul II de rezistenta la foc. Avand in vedere ca imobilele proiectate ar putea sa aiba mansarda (in plansa de reglementari nu este specificat,

dar in regulament este pomenita mansarda), gradul de rezistenta la foc al constructiilor va putea fi III sau chiar IV. Caz in care distanta ar trebui marita la 12 m. In acest caz solicitam sa ne fie pus la dispozitie avizul de amplasament emis de IGSU pentru acest PUD .

Referitor la asigurarea locurilor de parcare

3. Numarul de autoturisme si locuri de parcare necesar conform RLU si modul de rezolvare a acestei probleme nu este precizat , avand in vedere ca in plansa de reglementari nu apare nici o rampa de acces la subsol, iar numarul de locuri de parcare de la nivelul solului este insuficient (in special avand in vedere ca se permit diverse functiuni altele decat locuirea - comert, etc)

Avand in vedere faptul ca in cazul MPM REAL ESTATE INVESTMENT SRL reglemantarile PUD au fost absolut obligatorii si nu au fost admise nici un fel de modificari pentru obtinerea Autorizatiei de construire , suntem ingrijorati de perspectiva amplasarii constructiilor pe limita de proprietate cu incalcarea tuturor prevederilor legale – cod civil , RGU , P 118 .

Solicitam :

- Specificarea in PUD a distantelor fata de limitele de proprietate (alta decat 0,00 m) corespunzatoare actelor normative in vigoare (RGU, P118, Cod civil) a constructiilor

- Corelarea $H_{maxim} = 20 m$ cu numarul de niveluri admise $S + D + P + 6$

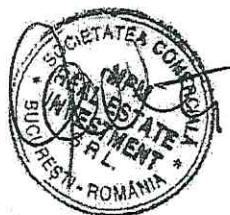
-Sa se precizeze numarul de autoturisme si locuri de parcare necesar conform RLU si modul de rezolvare a acestei probleme, avand in vedere ca in plansa de reglementari nu apare nici o rampa de acces la subsol, iar numarul de locuri de parcare de la nivelul solului este insuficient (in special avand in vedere ca se permit diverse functiuni altele decat locuirea - comert, etc)

Neasigurarea locurilor de parcare va duce la parcare autoturismelor viitorilor locatari si vizitatori ai spatiilor comerciale pe locurile de parcare ale MPM REAL ESTATE INVESTMENT SRL si implicit la conflicte .

Approbaria PUD -ului in aceasta varianta supusa dezbaterei publice cu nerespectarea prevederilor legale privind distantele fata de limita de proprieie , regimul de inaltime si asigurarea locurilor de parcare va fi contestata in instanta de catre MPM REAL ESTATE INVESTMENT SRL

Viorel Fatu

Administrator SC MPM REAL ESTATE SRL



Notificare/ reglementare amplasare construcție pe parcela Bd ...

Subject: Notificare/ reglementare amplasare construcție pe parcela Bd Aurel Vlaicu Nr 269,
inițiator SC ALEXIO STAR DEVELOPMENT SUN SRL

From: Asociatia Ansamblu Marco

Date: 13.04.2020, 18:19

To: primarie@primaria-constanta.ro



Attachments:

New Doc 04-13-2020 18.14.23.pdf

559 KB

(ch 430)

ASOCIAȚIA DE PROPRIETARI ANSAMBLU MARCO
BD: AUREL VLAICU NR. 265, CONSTANȚA
PREȘEDINTE KEPERT RICHARD
E-MAIL: ansamblumarco@gmail.com

Nr. 154/06.04.2020.

CĂTRE,
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
primarie@primaria-constanta.ro

Asociația de proprietari Ansamblu Marco prin președinte Kepert Richard, în referire la Anunțul de consultare asupra ropunerilor preliminare plan urbanistic de detaliu pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă, bd. Aurel Vlaicu nr. 269, inițiator: SC ALEXIO STAR DEVELOPMENT SUN SRL, elaborator: SC ALL ARHITECTURA SRL, formulăm următoarele observații:

1. La punctul 4.9 regimul de construire sunt menționate următoarele distanțe minime:
 - N-E – proprietate privată – 0 metri;
 - S-V – aliniamentul propus al bd. Aurel Vlaicu – 0 metri;
 - N-V – domeniu public – 0 metri;
 - S-E – proprietate privată – 0 metri;

Nu suntem de acord cu aceste distanțe propuse și solicităm respectarea documentației de urbanism de tip P.U.Z. de reglementare UTR 2 – loturi vest bd. Aurel Vlaicu din care face parte acest teren și care prevede următoarele: „în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri.”

2. Conform planului, a 3-a construcție se va executa în dreptul platformei de gunoi din cadrul asociației de proprietari Ansamblu Marco la o distanță mai mică de 10 metri astfel cum prevede OMS NR. 119/2014. Solicităm respectarea distanței impuse de normele de igienă și sănătate publică. De asemenea, se observă că s-a propus amenajarea unei singure platforme de gunoi pentru cele 6 blocuri care este amplasată spre frontul stradal.
3. Din plan se constată că viitoarele blocuri dacă se vor executa pe limita de proprietate, acolo unde sunt amenajate locuri de parcare, se vor încălca prevederile OMS NR. 119/2014 privind respectarea distanței minime de 5 metri între fereastrele camerelor de locuit și locul de garare/parcare.
4. Având în vedere că suprafața constuită luată în calcul este cea la nivelul solului, nu dorim ca ieșirea în sonsoală (balconele de la etajele superioare) să depășească limita de proprietate.

Având în vedere cele menționate mai sus, vă solicităm să dați curs obiecțiilor și să ne comunicați răspuns prin intermediul poștei electronice la următoarea adresă: ansamblumarco@gmail.com.

DATA,

06.04.2020



Subject: in atentiea Directiei Urbanism

From: Paula Manea

Date: 15.04.2020, 15:02

To: "primarie@primaria-constanta.ro" <primarie@primaria-constanta.ro>



Attachments:

Scan 15 Apr 2020.pdf

1,4 MB

CATRE
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

Referitor la adresa dvs. prin care ne solicitati punctul de vedere privind aprobarea documentatiei privind PUD pentru "reglementarea amplasarii constructiilor pe parcela, bld. Aurel Vlaicu, nr. 269", initiator: S.C. ALEXIO STAR DEVELOPMENT SUN S.R.L., elaborator: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L., va facem cunoscut ca nu suntem de acord cu aceasta documentatie din urmatoarele motive:

1. Nu se mentioneaza clar care sunt reglementarile urbanistice existente, ne referim la faptul ca nu se specifica retragerile existente stabilite prin documentatia PUZ si prin ce HCL au fost aprobate. Astfel, consideram ca suntem indusi in eroare si ca se incearca sa se ascunda adevarul intrucat in cadrul documentatiei se face referire la mai multe documentatii de urbanism aprobate prin diferite HCL-uri: de ex: In plansa P2 se face referire la HCLM 286/2006, in memoriu justificativ se face referire la HCLM 286/2011 si la HCLM 286/2005.
2. Un alt doilea motiv este faptul ca pe latura de sud-vest se face referire doar la locurile de parcare care sunt la limita de proprietate, ignorandu-se blocurile de locuinte colective, amplasate la distanta mica fata de gardul ce desparte cele 2 proprietati. PUD are rolul de a stabili reglementarile urbanistice in raport cu parcelele invecinate ceea ce nu se face in cadrul documentatiei, mai mult de atat se propun modificari ce incalca dreptul la sanatate privind mediul de viata al populatiei, prin faptul ca blocurile existente nu vor mai beneficia de insorire.
3. In cadrul documentatiei se specifica "*Parcelele de la SV sunt libere de constructii sau cu functiuni care sa necesite insorire*", asa cum am mentionat mai sus documentatia trebuie elaborata tinand cont si de blocurile de pe latura SUD VEST. Locurile de parcare nu au nevoie de soare, dar pe aceasta latura exista blocuri care au nevoie de insorire.
4. Conform OMS nr 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in care se specifica:
- "*La stabilirea amplasamentului noilor cladiri trebuie sa se tina cont de obiectivele existente in zona*" - ceea ce nu se face ci se ignora total blocurile existente.

autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

9. Conform RGU Amplasarea în interiorul parcelei construcțiilor este permisă numai dacă se respecta: a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri prin propunerea dvs nu se respecta legislația în vigoare.
10. Un alt aspect pe care îl contestăm este cel legat de regimul de înălțime, stabilit la fel de ambiguu ca și retragerea față de limita de proprietate propusă, respectiv:
- Se face calculul pentru locuințe stabilindu-se un regim de înălțime $s+(d)+p+6E$, deși regimul de înălțime se stabilește prin PUZ și nu prin PUD, în cadrul documentației se face referire atât la destinația de locuire cât și la alte destinații, prin urmare nu înțelegem ce se dorește să se edifice pe acest teren.
 - Regimul de înălțime propus este de $s+p+6e$ calculate conform Legii locuinței, fără să se țină cont că se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, ceea ce presupune că regimul de înălțime al parterului nu poate fi 2.8 m;

Studiul geotehnic face referire la 6 niveluri supraterane ceea ce înseamnă un regim de înălțime P+5.

În concluzie, vă facem cunoscut că documentația PUD prezintă multe posibilități fără să se ia în considerare situația reală din teren.

Nu suntem de acord cu reglementările urbanistice propuse a fi modificate prin această documentație, prin urmare vă rugăm să luați în considerare solicitările noastre, altfel ne vedem nevoiți să ne adresăm instanței.

Semnată,





Subject: Raspuns plan urbanistic Bd Aurel Vlaicu

From: Alina Magura

Date: 14.04.2020, 18:59

To: primarie@primaria-constant.ro

Buna ziua,

Referitor la informarea cu numarul 60012 DU, avand denumirea "reglementarea amplasarii constructiilor pe parcela Bd Aurel Vlaicu Nr 265, initiator Sc Alexio Star Development Sun Srl" din planul urbanistic, va trimitem atasat raspunsul nostru.

Multumim!

Catalin Murariu

Alina Ioana Murariu

Trimis din Yahoo Mail pentru iPhone

Attachments:

Scan 14 Apr 2020 (5).pdf

1,4 MB

CATRE
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

Referitor la adresa dvs. prin care ne solicitati punctul de vedere privind aprobarea documentatiei privind PUD pentru "reglementarea amplasarii constructiilor pe parcela, bld. Aurel Vlaicu, nr. 269", initiator: S.C. ALEXIO STAR DEVELOPMENT SUN S.R.L., elaborator: S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L., va facem cunoscut ca nu suntem de acord cu aceasta documentatie din urmatoarele motive:

1. Nu se mentioneaza clar care sunt reglementarile urbanistice existente, ne referim la faptul ca nu se specifica retragerile existente stabilite prin documentatia PUZ si prin ce HCL au fost aprobate. Astfel, consideram ca suntem indusi in eroare si ca se incearca sa se ascunda adevarul intrucat in cadrul documentatiei se face referire la mai multe documentatii de urbanism aprobate prin diferite HCL-uri: de ex. In plansa P2 se face referire la HCLM 286/2006, in memoriu justificativ se face referire la HCLM 286/2011 si la HCLM 286/2005.
2. Un alt doilea motiv este faptul ca pe latura de sud-vest se face referire doar la locurile de parcare care sunt la limita de proprietate, ignorandu-se blocurile de locuinte colective, amplasate la distanta mica fata de gardul ce desparte cele 2 proprietati. PUD are rolul de a stabili reglementarile urbanistice in raport cu parcelele invecinate ceea ce nu se face in cadrul documentatiei, mai mult de atat se propun modificari ce incalca dreptul la sanatate privind mediul de viata al populatiei, prin faptul ca blocurile existente nu vor mai beneficia de insorire.
3. In cadrul documentatiei se specifica "*Parcelele de la SV sunt libere de constructii sau cu functiuni care sa necesite insorire*", asa cum am mentionat mai sus documentatia trebuie elaborata tinand cont si de blocurile de pe latura SUD VEST. Locurile de parcare nu au nevoie de soare, dar pe aceasta latura exista blocuri care au nevoie de insorire.
4. Conform OMS nr 119/2014 privind aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, in care se specifica:
 - "*La stabilirea amplasamentului noilor cladiri trebuie sa se tina cont de obiectivele existente in zona*" - ceea ce nu se face ci se ignora total blocurile existente.

- *"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."*, aspect ce este ignorat cu desăvârșire de către dezvoltatorul imobiliar.
- 5. In cadrul memoriului se specifica ca *"Din studiul de însorire rezulta posibilitatea amplasării construcțiilor pe limita de proprietate, însorirea putând fi asigurată pentru orice funcțiune permisă mai puțin pentru locuințe"*. Dacă nu se asigură însorirea pentru locuințe de ce beneficiarul PUD -ului își propune să construiască chiar locuințe? Considerăm ca prin această documentație nu sunt expuse clar informațiile, ci sunt ambigue tocmai în favoarea dezvoltatorului, cu toate că nici cei care vor cumpăra acolo, nici noi nu vom mai beneficia de soare, conform celor menționate în memoriu.
- 6. In situația în care nu se ține cont de blocurile existente, trebuie să se țină cont de locurile de parcare. In cadrul documentației se specifica că blocurile propuse vor avea apartamentele orientate pe latura de sud vest pentru a beneficia de însorire, respectiv lângă locurile de parcare deja existente, astfel retragerea construcției față de limita de proprietate SV, trebuie să fie de minim 5 m conform OMS *"spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit;"* având în vedere că parcarile sunt existente, blocul trebuie să se retragă 5 m.
- 7. Nu suntem de acord cu modificarea retragerii limitei edificabilului, ba mai mult considerăm că această propunere trebuie însoțită de acordul notarial al vecinului, altfel se încalcă prevederile codului Civil care spune *"Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond."*
- 8. Un alt aspect pe care îl contestăm este că propunerea construcțiilor pe limitele de proprietate împiedică accesul mașinilor de pompieri sau ambulante, încalcându-se normele în vigoare care prevăd accese și lățime minimă pentru intervenția acestora; Conform legislației în vigoare curțile interioare, cum este cazul prezentat, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru

autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

9. Conform RGU Amplasarea în interiorul parcelei construcțiilor este permisă numai dacă se respecta: a) *distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri prin propunerea dvs nu se respecta legislatia in vigoare.*
10. Un alt aspect pe care il contestam este cel legat de regimul de inaltime, stabilit la fel de ambiguu ca si retragerea fata de limita de proprietate propusa, respectiv:
- Se face calculul pentru locuinte stabilindu-se un regim de inaltime $s+(d)+p+6E$, desi regimul de inaltime se stabileste prin PUZ si nu prin PUD; in cadrul documentatiei se face referire atat la destinatia de locuire cat si la alte destinatii, prin urmare nu intelegem ce se dorește sa se edifice pe acest teren.
 - Regimul de inaltime propus este de $s+p+6e$ calculate conform Legii locuintei, fara sa se tina cont ca **se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, ceea ce presupune ca regimul de inaltime al parterului nu poate fi 2.8 m;**

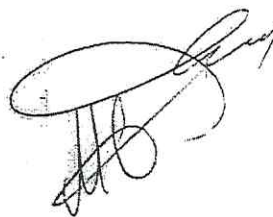
Studiul geotehnic face referire la 6 niveluri supraterane ceea ce inseamna un regim de inaltime P+5.

In concluzie, va facem cunoscut ca documentatia PUD prezinta multe posibilitati fara sa se ia in considerare situatia reala din teren.

Nu suntem de accord cu reglementarile urbanistice propuse a fi modificate prin aceasta documentatie, prin urmare va rugam sa luati in considerare solicitarile noastre, altfel ne vedem nevoiti sa ne adresam instantei.

Muraru Alicia - Leana

Muraru Catalin



70302 RB.04.2026



CATRE PRIMARIA CONSTANTA
DIRECTIA DE URBANISM, BIROUL DE STRATEGII URBANE
in atentia Arh. Sef Radu Vanturache
Insp. Simona Staiculescu

Referitor la:

P.U.D. pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcela din bd.Aurel Vlaicu nr.269

și sesizările făcute în perioada consultării publice înregistrata la P.M.C.

- cu numărul 66342/15.04.2020 de Manea Paula și

- cu numărul 65733/15.04.2020 de Cătălin Murariu,

cu mențiunea că acestea sunt identice, vă comunic următoarele clarificări și mențiuni, în ordinea în care au fost enunțate:

1. Este vorba de HCLM 286/2006, celelalte HCLM nu au ca obiect zona studiată. A fost vorba de o greșeală de tipar pe care am corectat-o deja. Retragerile existente stabilite și menționate în certificatul de urbanism din cadrul documentației sunt:

„În general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor”. Scopul PUD este tocmai modificarea acestei prevederi, având în vedere că în zonă, pe loturile învecinate în care construcțiile au atins regimul maxim de înălțime, aveastă prevedere a fost de asemenea schimbată.

2. Având în vedere că traseul soarelui pe boltă se desfășoară înspre emisfera sudică a bolții, Construcțiile de locuințe din zonă din zonă sunt cele care umbresc parcela studiată și nu invers. În studiul de însorire se specifică faptul că fațadele orientate spre NE, și acest lucru este valabil și pentru blocurile vecine existente, nu beneficiază de însorire mai mult de 9 minute la 21 decembrie, intrând apoi în umbră proprie. Pentru ziua de referință, fațadele blocurilor existente orientate spre parcela studiată nu beneficiază de însorire deloc la unghiurile normate. În niciun caz construcțiile propuse nu influențează acest lucru.

3. Vezi punctul 2.

4. Studiul de însorire specifică faptul că la faza P.A.C. în cazul construirii de locuințe, se va elabora un studiu de însorire pe caz concret de propunere arhitecturală, astfel încât să poată fi asigurată însorirea conform O.M.S. 119/2014 cu modificările ulterioare. În ceea ce privește construcțiile de pe bd. Aurel Vlaicu nr. 265 și 267, acestea nu pot fi afectate de construcțiile propuse, indiferent de poziționarea lor, din punctul de vedere al asigurării însoririi atât la 21 decembrie cât și în ziua de referință.

5. Vezi punctul 4.

6. Se va ține cont de vecinătăți, iar PUD aflat în discuție nu face nicio derogare de la legislația națională în vigoare. Deși amplasarea parcarilor, ca și a platformelor de deșeuri

existente afectează construirea pe parcela studiată, nu reiese nicăieri din PUD că se vor amplasa ferestre ale camerelor de locuit la mai puțin de 5m de locurile de parcare/garare.

7. Nu se face nicio derogare de la prevederile Codului Civil.

8. PUD nu face nicio derogare de la legislația specifică apărării contra incendiilor.

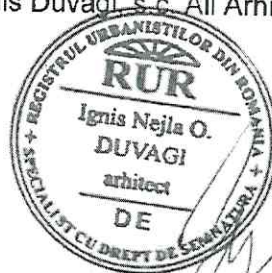
9. Vezi punctele 7 și 8.

10. Pe planșa de reglementări este prezentată o variantă de mobilare urbană care demonstrează posibilitatea construirii cu respectarea legislației în vigoare. PUD permite și alte variante, pe baza unei teme de proiectare detaliată, la faza P.A.C.. Regimul de înălțime propus de (S+D+)P+6E este maxim, nu obligatoriu.

15.03.2020

Cu stima,

arh. Ignis Duvagi s.c. All Arhitectura s.r.l.



70305/28.03.2020



CATRE PRIMARIA CONSTANTA
DIRECTIA DE URBANISM, BIROUL DE STRATEGII URBANE
in atentie **Arh. Sef Radu Vanturache**
Insp. Simona Staiculescu

Referitor la:

P.U.D. pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcela din bd.Aurel Vlaicu nr.269

și sesizarea făcută în perioada consultării publice înregistrata la P.M.C. cu numărul 65141/13.04.2020 de Asociația de Proprietari Ansamblu Marco, în calitate de elaborator al documentației, va comunic următoarele clarificări și mențiuni, în ordinea în care au fost enunțate:

1. Rolul PUD este tocmai de a modifica distanțele minime față de limitele laterale și posterioare, astfel încât parcela să devină construibilă și amenajabilă la o capacitate similară cu a celor învecinate. Propunerea este făcută într-un mod similar cu construirea în zonă a locuințelor, având în vedere distanțarea construcțiilor existente pe parcelele învecinate la mai puțin decât distanțele minime prevăzute prin PUZ Aurel Vlaicu.
2. Construcția din plan la care faceți referire este, după cum se observă în legendă, o variantă de mobilare urbană a parcelei. PUD nu face derogări de la OMS 119/201. În cazul în care o platformă de deșeuri afectează prin prezența ei construirea, la faza PAC se va avea în vedere dacă funcțiunile propuse pot fi sau nu așezate în apropiere. Zona de colectare a deșeurilor propusă pe parcela studiată s-a amplasat cât mai aproape de circulația publică, pentru a putea fi evacuată cât mai rapid în condiții de igienă și poate fi interioară (pentru a nu afecta vecinătățile) sau exterioară. Din aceleași motive va fi una singură, care va deservi întregul complex.
3. Deși amplasarea parcărilor, ca și a platformelor de deșeuri afectează construirea pe parcela studiată, nu reiese nicăieri din PUD că se vor amplasa ferestre ale camerelor de locuit la mai puțin de 5m de locurile de parcare/garare.
4. Nu am prevăzut în niciun caz posibilitatea consolelor (balcoane, copertine, bovindouri, etc.) peste proprietățile învecinate.

15.03.2020

Cu stima,
arch. Ignis Duvagi, s.c. All Arhitectura s.r.l.



70307/28.05.2020



CATRE PRIMARIA CONSTANTA
DIRECTIA DE URBANISM, BIROUL DE STRATEGII URBANE
in atentia **Arh. Sef Radu Vanturache**
Insp. Simona Staiculescu

Referitor la:

P.U.D. pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcela din bd.Aurel Vlaicu nr.269

și sesizarea făcută în perioada consultării publice înregistrată la P.M.C. cu numărul 66017/15.04.2020 de către MPM Real Estate Investment s.r.l., în calitate de elaborator al documentației, va comunica următoarele clarificări și mențiuni, în ordinea în care au fost enunțate:

1. În memoriu este descris modul cum este posibil a se construi P+6E. Investitorul poate renunța la unul sau mai multe etaje, în favoarea construirii unui demisol și/sau mansardă sau poate construi un număr mai mic de etaje, fiecare cu o înălțime mai mare, cu condiția respectării înălțimii maxime admise de 20m.
2. Distanța față de limita de proprietate se va stabili exact la faza P.A.C., în funcție de spațiile interioare (care nu sunt obiectul P.U.D.), orientare și vecinătăți. Codul civil permite și distanțe mai mici de 2.0m în anumite condiții, iar P.U.D. nu intenționează să îngrădească acest drept al proprietarului. Codul civil nu face nicio referire la încăperi principale.
3. RGU nu obligă retragerea cu 3.0m (jumătate din înălțime...) la care faceți referire.
4. Conform P118/1999, distanța dintre compartimentele de incendiu poate fi și mai mică, dacă acestea sunt separate corespunzător, indiferent de gradul de rezistență la foc – art. 2.2.2. și 2.2.3. Art.22 nu există în P118/1999.
5. IGSU nu are în atribuții emiterea de avize de amplasament pentru PUD de acest tip.
6. Locurile de parcare se pot amplasa în interiorul clădirilor și altfel decât la subsol. Dacă va fi necesar, poziția rampei de acces la subsol se va stabili la faza P.A.C., după necesități. În regulament este prevăzută respectarea H.C.L.M. 113/2017 cu modificările ulterioare privind Regulamentul asigurării numărului de locuri de parcare. P.U.D. de față nu propune nicio derogare de la acest regulament.
7. Parcarea pentru obiectivele propuse se va face, conf. H.C.L.M. 113/2017, exclusiv în incinta proprietății, fără a fi afectate domeniul public sau alte proprietăți ale persoanelor fizice și juridice.

15.03.2020



Cu stima,
arh. Ignis Duvagi, s.c. All Arhitectura s.r.l.