



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 249573 - Str. Flămânda nr. 19A și 19B".**

**INIȚIATOR: Caraman Daniela.**

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

### **Etapă pregătitoare**

În data de 11.07.2024 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "modificarea reglementărilor urbanistice în vigoare pentru terenul identificat cu nr. cadastral 249573 - Str. Flămânda nr. 19A și 19B", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 134056/11.07.2024, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (11.07.2024-16.07.2024), conform solicitării nr. 134057/11.07.2024.

### **Etapă de elaborare a propunerilor**

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 157270/14.08.2024, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 157278/14.08.2024 pentru o perioadă de 25 zile (14.08.2024-07.09.2024).



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

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - rubrica Dezbateri publice pe teme de urbanism).

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

Au fost emise 14 notificări către proprietarii din zona de studiu.

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

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 143491/25.07.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T60194/01.08.2024.

**d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;**

La dezbateră publică programată în data de 30.08.2024, interval orar 11<sup>00</sup>-12<sup>00</sup>, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentant elaborator SC ALL ARHITECTURA SRL, două persoane din partea publicului interesat, conform Procesului verbal de ședință nr. 167098/30.08.2024.

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

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, sintetizate în tabelului următor:

| Număr înregistrare sesizare                        | Observații formulate                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 170145/04.09.2023 formulată de Dolha Horațiu-Bazil | Propunerile PUZ dezavantajează locuitorii zonei. Se transmit următoarele observații și propuneri privind proiectul PUZ:<br>-aprobarea PUZ va duce la supraaglomerarea zonei, având în vedere ca acest proiect dă posibilitatea tuturor proprietarilor din complex să crească nivelul de înălțime cu încă un nivel; |



|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>-trebuie ținut cont că în zonă nu există locuri de parcare pentru toți locuitorii;</li><li>-zona s-a dezvoltat pe anumite funcțiuni, dar nu există un magazin alimentar;</li><li>-instituțiile existente (Inspectotatul Județean în Construcții Constanța, Sc. Gimnazială nr. 30 Gheorghe Țițeica) aglomerează foarte mult zona pe anumite intervale orare și zile, traficul fiind blocat;</li><li>-cele 10 locuri de parcare propuse în documentația PUZ nu pot fi realizare deoarece în teren nu există spațiul necesar (se blochează căile de acces în cartier);</li><li>-documentația PUZ trebuie corelată cu realitatea din teren.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 171131/05.09.2024 formulată de Amînar Oana | <p>Sunt transmise observații și propuneri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-locurile de parcare din jurul Complexului Flămânda sunt în prezent insuficiente având în vedere zona foarte aglomerată din cauza clienților Complexului Delfinul, a Sc. Gimnaziale nr. 30 și a Complexului sportiv Tomis;</li><li>-locatarii blocului B6 din spatele complexului (60 apartamente), găsesc cu greu un loc de parcare;</li><li>-după montarea stâlpișorilor pe o latură a str. Panselei din apropiere, locuitorii blocurilor C1 și ANL, parchează mașinile tot pe spațiile din jurul Complexului Delfinul;</li><li>-zilnic se creează blocaje în trafic în jurul Complexului Delfinul, din cauza mașinilor care vin să aducă și să ia elevii de la Sc. Gimnazială nr. 30 (1400 copii și 50 cadre didactice);</li><li>-se creează blocaje în trafic și când sunt antrenamente și competiții la Complexul Sportiv Tomis, tot din cauza locurilor de parcare insuficiente;</li><li>-restaurantul Delfinul nu are suficiente locuri de parcare, în special în weekend când sunt organizate pomeniri, clienții parchează pe trotuare și carosabil,</li></ul> |



|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                               | <p>blocând străzile;</p> <p>-în spatele Complexului Delfinul sunt ridicate două construcții fără autorizație de către Clinica OCH și Restaurantul Delfinul, ca extensie a complexului, ce ocupă spațiu pe care ar putea fi amenajate locuri de parcare;</p> <p>-proprietarii din zonă au depus cereri la primărie pentru rezervarea locurilor de parcare, dar nu au fost aprobate.</p>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1781268/05.09.2024 formulată de Bălan Dumitru prin avocat Georgiana Covrig                    | <p>Petentul proprietar al terenului cu nr. cadastral 214783 reclamă faptul că din analiza documentației PUZ rezultă că terenul său este unul neamenajat și nu mențiunea corectă, respectiv teren proprietate privată cu destinația curți, construcții.</p> <p>-se solicită ca prin propunerea PUZ, să se respecte toate elementele de funcționalitate, subordonate dreptului de proprietate, categoria de folosință curți construcții, petentul demarând procedurile pentru edificarea unei construcții pe terenul menționat.</p>                                                                                              |
| 171893/06.09.2024 formulată de Dumbrazu Viorel                                                | <p>Se transmite dezacordul privind proiectul PUZ.</p> <p>-se solicită revizuirea PUZ și elaborarea unei alte strategii referitoare la locurile de parcare, ca principală problemă a zonei.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 171552/05.09.2024 formulată de Istode Laurenția - președinte Asociația de Proprietari nr. 522 | <p>Se transmite dezacordul locatarilor blocului B6, scările A, B, C constituiți în Asociația de proprietari nr. 522, cu privire la propunerile PUZ, având în vedere următoarele motive:</p> <p>-supraetajarea Complexului Flămânda reduce vizibilitatea proprietarilor care au imobile orientate spre complex;</p> <p>-circulația pe străzile adiacente va fi îngherunată de fluxul foarte mare de autovehicule;</p> <p>-dezvoltarea complexului, ar duce la ocuparea tuturor locurilor de parcare existente care nu sunt suficiente nici în condițiile actuale;</p> <p>-traficul aglomerat va produce o cantitate mare de</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | noxe, sănătatea locuitorilor din blocul B6 fiind afectată;<br>-supraetajarea Complexului Delfinul ar produce disconfort și ar bloca căile de acces către blocul B6 pe toata durata lucrărilor. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.

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

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mailuri nr. 170289/04.09.2024, 171206/05.09.2024, 171505/05.09.2024, 171605/05.09.2024, 172127/06.09.2024, către SC ALL ARHITECTURA SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC ALL ARHITECTURA SRL, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mail.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- în prezent regimul de construire permis este de P+3, conform PUG, iar PUZ limitează creșterea la P+1, pentru funcțiuni specifice centrului de cartier, la care accesibilitatea se face de regulă pietonal;
- spațiile comerciale fac parte din funcțiunile permise neexistând restricții pentru magazinele alimentare; funcțiunile premise includ și activități comerciale, legate de sănătate și alte funcțiuni specifice unui centru de cartier;
- în zona studiată s-a amplasat numărul maxim de parcaje, cu respectarea razelor de girație și a normelor tehnice specifice;
- asigurarea parcărilor pentru locuințele colective din vecinătate nu face obiectul PUZ;
- distanța dintre blocul B6 (P+4) și Complexul Delfinul (propus P+1) este de cca. 30-33 metri, blocul este situat mai sus, între ele aflându-se o perdea verde înaltă, asupra căreia nu se intervine prin PUZ. Se respectă distanța minimă permisă de Regulamentul General de Urbanism raportată la înălțimea construcțiilor;
- PUZ are avizul favorabil al Agenției de Protecție a Mediului;
- documentația se va completa cu detalii privind funcțiunile existente pe teren. Referitor la planul care a stat la baza PUZ, acesta are avizul OCPI;
- pe baza art. 56 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, PUZ nu propune intrarea în legalitate a construcțiilor fără autorizație de construire;



- având în vedere categoria curți-construcții a terenului cu nr. cadastral 214786 și reglementarea aprobată prin PUG ca zona de echipamente publice, se va modifica PUZ în sensul permiterii construirii în condiții similare cu cele din parcelele din complex, cu încadrarea indicatorilor urbanistici în prevederile legale, respectiv PUG și Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- referitor la disconfortul olfactiv și auditiv creat de lucrările de șantier, se va completa regulamentul de urbanism cu prevederile legale specifice pentru protejarea vecinătăților și mediului.

**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,**

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
insp. Simina Stăiculescu