



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 4781/10.01.2020

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal pentru "zona delimitată de strada Prelungirea Bucovinei, plaja Mării Negre, strada Mihai Eminescu, proprietăți private"

INIȚIATORI: CHIMIȘLIU CONSTANTIN

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

Etapa pregătitoare

În data de 25.05.2017 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "zona delimitată de strada Prelungirea Bucovinei, plaja Mării Negre, strada Mihai Eminescu, proprietăți private", depunând anunțul de intenție și planul cu adresele stradale în vederea notificării proprietarilor din zona de studiu.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 68599/25.05.2017 privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanta pentru o perioadă de 5 zile (26.05.2017-01.06.2017) conform adresei nr. 68480/25.05.2017.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 234929/04.12.2019, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform adresei nr. 234935/04.12.2019, pentru o perioadă de 25 zile (04.12.2019-29.12.2019), însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 4781/10.01.2020

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.

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

Au fost emise 28 notificări către proprietari persoane fizice și juridice din zona de studiu care conțin invitații de participare la dezbateră publică.

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

Urmare a adresei Direcției Urbanism nr. 224624/19.11.2019 (către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța), în vederea identificării proprietarilor din zona de studiu, ne-au pus la dispoziție datele acestora (prin adresa nr. R-T104591/27.11.2019) fiind transmise 28 notificări către proprietari.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică au participat: reprezentant Direcția Urbanism, reprezentant elaborator SC AGORAPOLIS SRL – urbanist Mihaela Pușnava, 14 proprietari din zona de studiu – conform semnăturilor din proces-verbal nr. 244537/18.12.2019.

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 sesizări formulate de proprietarii din zona de studiu, care vizează reglementările propuse, anexate în copie prezentului raport, după cum urmează:



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 4781/10.01.2020

- sesizările înregistrate cu nr. 71515/06.06.2017, 71444/31.05.2017, 71456/31.05.2017, 71447/31.05.2017, înaintate în stadiul anunțării intenției de elaborare a PUZ;
- sesizările înregistrate cu nr. 244328/17.12.2019, 248119/23.12.2019, 248358/24.12.2019, 248663/24.12.2019, 248961/30.12.2019 înaintate în perioada de consultare asupra propunerilor preliminare privind elaborarea PUZ.

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

Prin adresa înregistrată sub nr. 72425/07.06.2017 și e-mailuri înregistrate sub nr. 247599/23.12.2019, 248555/24.12.2019, 249457/30.12.2019, 249682/31.12.2019, 3687/09.01.2020, au fost înaintate către SC AGORAPOLIS SRL – urbanist Mihaela Pușnava, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, sesizările primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC AGORAPOLIS SRL – urbanist Mihaela Pușnava, la aspectele tehnice invocate în sesizări, au fost înregistrate sub nr. 79243/20.06.2017, 79245/20.06.2017, 3987/09.01.2020, 3998/09.01.2019, 3999/09.01.2020, 3994/09.01.2020, 4396/10.01.2020, la Primăria Municipiului Constanța, fiind anexate în copie prezentului raport.

Răspunsurile elaboratorului au fost înaintate petenților prin adresele înregistrate sub nr. R71515/20.06.2017, R71444/20.06.2017 și prin e-mailuri R244328/09.01.2020, R248119/09.01.2020, R248358/09.01.2019, R248663/09.01.2019, R248961/10.01.2020.

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.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
NR. 4781/10.01.2020

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

- amplasare / reglementare în raport cu vecinătățile / retrageri;
- acces auto;
- spațiu verde.

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
inspector Simina Stăiculescu

Arhitect Șef,
urb. Mihai Radu Vănturache

Subiect **In atentia dnei Simina Staiculescu**
 Expeditor George Niculescu <george.niculescu@covasnaestival.ro>
 Destinatari primarie@primaria-constanta.ro <primarie@primaria-constanta.ro>
 Data 2017-06-01 16:42



Buna ziua,

Avand in vedere initierea unui Plan Urbanistic Zonal in Constanta, strada Bucovinei nr. 16, de catre dl. Chimisliu Constantin, elaborat de urbanist Mihaela Pusnava, in calitate de locuitor in zona, strada Bucovinei nr. 1A, fiind direct afectat de propunerea de elaborare de PUZ, va rog sa imi puneti la dispozitie studiul de insorire si retragerile propuse de initiator.

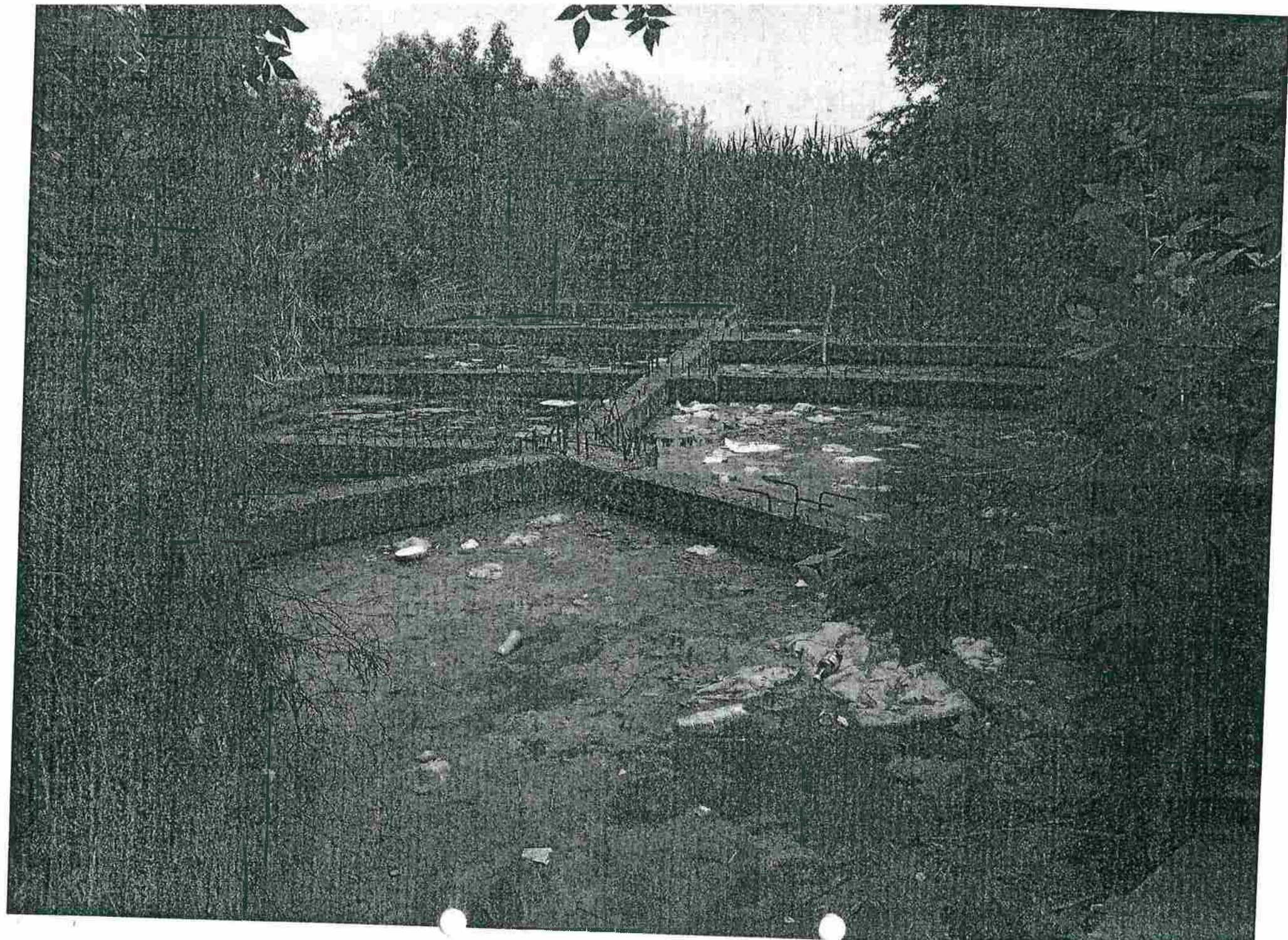
De asemenea, doresc sa fiu informat conform prevederilor legale in vigoare de toate modificarile care afecteaza zona sus mentionata.

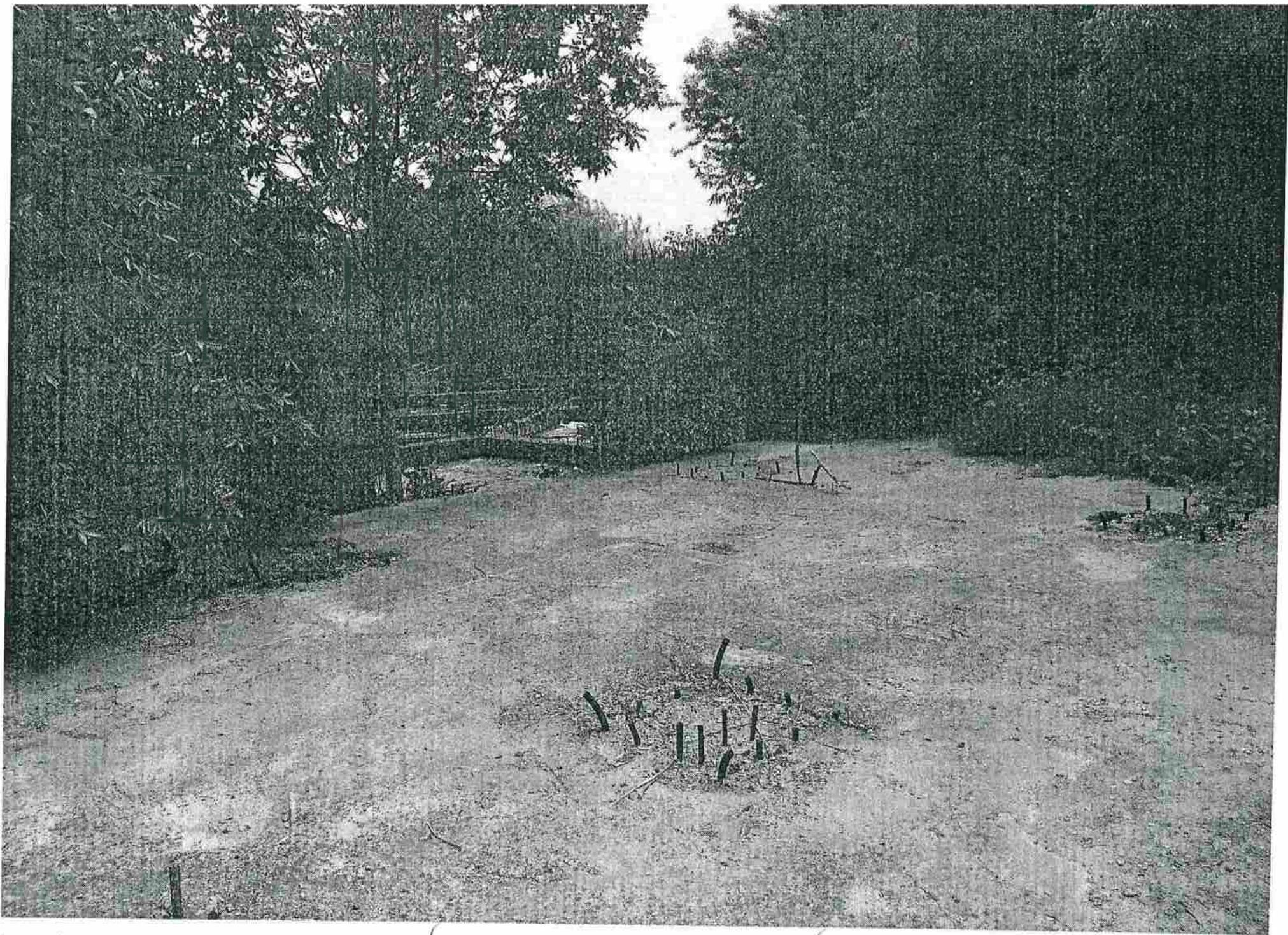
Va multumesc,

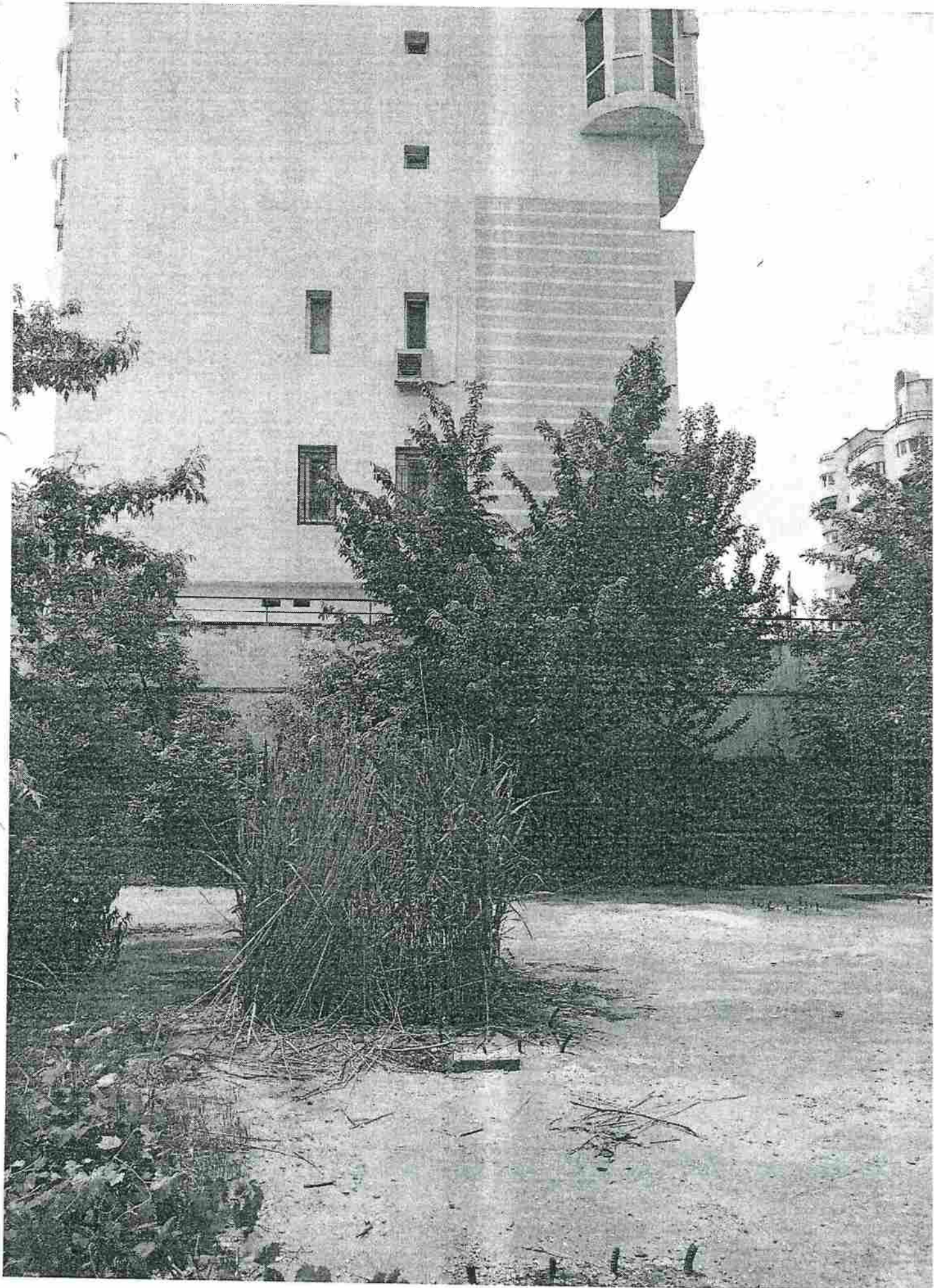
George Niculescu
 0724 228282

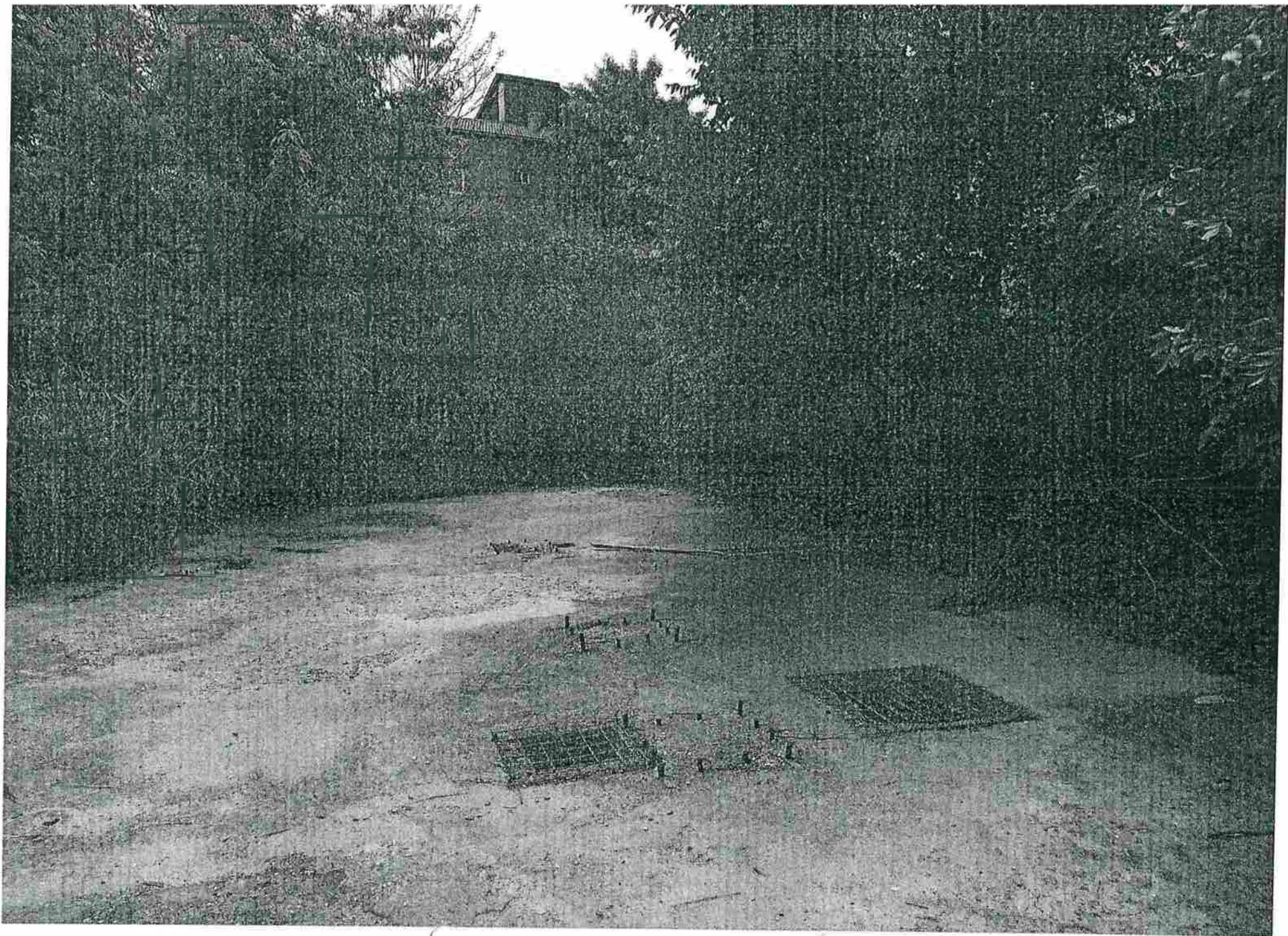
BSU - 12.05.2017











Catre

Primaria Municipiului Constanta



Subsemnatul Trandafilidis Cristian, domiciliat in Constanta,
va aduc la cunostinta urmatoarele :

La data de 26.05.2017 s-a afisat pe un gard situat pe str. prelungirea Bucovina
din municipiul Constanta „ Anuntul de intentie de elaborare a planului urbanistic zonal“
anexat.

Fata de aceasta situatie, fac urmatoarele observatii :

1. In terenul marcat cu indicator „ ZM 1 b “ se afla o structura din beton de cateva sute de mp reprezentand o fundatie de bloc si inca o fundatie de vila inalta de 2,4 m in suprafata de 200 mp.
2. Ambele fundatii sunt inundate de un parau care curge un zona , in unele locuri avand adancimea de 2 metri.
3. Zona dinspre str. Eroilor si zona dinspre str. Mihai Eminescu prezinta o diferenta de nivel de cca 10 m care nu este evidentiata pe plan .

Sper ca am reusit sa atrag atentia asupra caracterului pur formal al
documentatiei elaborate de Biroul Strategii Urbane.

Va rog sa-mi comunicati :

1. Daca despre terenurile notate cu indicativele „ ZM 1 a”, „ ZM 1c”, „ ZL 3 “ a luat cunostinta si Serviciul Patrimoniu si Comisia pentru identificarea si inaintarea propunerilor de terenuri pentru atribuirea in compensare in conformitate cu Legea 10 / 2001.
2. Zonele notate cu indicativele „ ZM 1c” si „ ZL 3 “ sunt impartite pe loturi. Aveti cumva si o lista a viitorilor proprietari ?
3. Ce calitate are initiatorul Chimisiu Constantin ?

Spre informarea persoanelor responsabile din cadrul Primaria Municipiului
Constanta anexez si fotografiile doveditoare.

Trandafilidis Cristian

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cristian'.

Catre,

Primaria Municipiului Constanta
Serviciul strategii si planificare urbana

Subsemnata Bucovsala Elena , proprietar al imobilului situat in Constanta;
prin prezenta va rog sa luati in considerare urmatoarele motive
pentru care va solicit respingerea PUZ-ului initiat de dl. Chimisliu Constantin.

Tinand cont de faptul ca inaltimea imobilelor situate pe strada Prelungirea Bucovinei
au un regim de inaltime de P+1, consider de neacceptat indicii POT si CUT precum si
regimul de inaltime de D+P+5-6, propusi de initiator.

De asemenea, avand in vedere faptul ca strada Prelungirea Bucovinei este o strada
foarte ingusta si nu este prevazuta cu trotuare, consider inoportuna construirea unui
imobil cu regim de inaltime de D+P+5-6.

Totodata edificarea acestei constructii asa cum este propusa de initiator, cu un regim
de inaltime ridicat si cu un procent mare de ocupare al terenului, v-a reduce drastic
gradul de insorire al imobilului meu.

In concluzie, consider complet inoportun indicatorii propusi de initiator si va rog
respectuos respingerea acestei propuneri de proiect de PUZ.

Bucovsala Elena

Către:
Primăria Municipiului Constanta
Serviciul strategii și planificare urbana

Subsemnatul Bucovala Ion, proprietar al imobilului situat în Constanta, prin prezenta vă rog să luați în considerare următoarele motive pentru care vă solicit respingerea PUZ-ului inițiat de dl. Chimisliu Constantin.

Ținând cont de faptul că înălțimea imobilelor situate pe strada Prelungirea Bucovinei au un regim de înălțime de P+1, consider de neacceptat indicii POT și CUT precum și regimul de înălțime de D+P+5-6, propusi de inițiator.

De asemenea, având în vedere faptul că strada Prelungirea Bucovinei este o stradă foarte îngustă și nu este prevăzută cu trotuare, consider inoportuna construirea unui imobil cu regim de înălțime de D+P+5-6.

Totodată edificarea acestei construcții așa cum este propusă de inițiator, cu un regim de înălțime ridicat și cu un procent mare de ocupare al terenului, v-a reduce drastic gradul de însorire al imobilului meu.

În concluzie, consider complet inoportun indicatorii propusi de inițiator și vă rog respectuos respingerea acestei propuneri de proiect de PUZ.

Bucovala Ion



— Attachments: —

Bucovala Elena.jpg

51,0 KB

Bucovala ION.jpg

51,3 KB

adrese

Subject: adrese

From:

Date: 17.12.2019, 14:47

To: primarie@primaria-constanta.ro



—Bucovala Elena.jpg



J13/2053/2001
RO14320668
RAIFFEISEN BANK
Cont: RO23RZBR90000660012467486



RIG SERV
WE ARE THE PRO

Către

Primăria Constanța,

Serviciul Urbanism,

Consiliul Local Constanța



Subsemnata, _____, cu domiciliul în Municipiul Constanța, _____, în calitate de Administrator al S.C. **RIG SERVICE S.A.**, cu sediul în str. Marc Aureliu nr. 18, cod unic de înregistrare la Registrul Comerțului J13/2053/2001, cod de identificare fiscală RO 14320668, **proprietar al imobilului situat în Constanța, Strada Prolungirea Bucovinei nr. 1C-1D- 1K, nr. cadastral 240249**, imobil care are funcțiunea de locuință de serviciu, în baza prevederilor Legii 52/2003 și ale Ordinului 2701/2010, având în vedere intenția de elaborare a PUZ-ului inițiat de domnul Chimișliu Constantin pentru terenul delimitat de Strada Prolungirea Bucovinei (la Nord), plaja Mării Negre (la est), Strada Mihai Eminescu (la Vest) și proprietăți private (la Sud) și anunțul publicat pe site-ul Primăriei Constanța cu privire la organizarea unei dezbateri publice în etapa elaborării PUZ-ului și la posibilitatea depunerii de sugestii și propuneri, formulăm următoarea

CONTESTAȚIE:

în legătură cu PUZ-ul inițiat de DI. Chimișliu Constantin pentru terenul delimitat de Strada Prolungirea Bucovinei (la Nord), plaja Mării Negre (la est), Strada Mihai Eminescu (la Vest) și proprietăți private (la Sud).

Referitor la aceasta arătăm următoarele:

1. Amplasamentul studiat este reprezentat de un teren care face parte din zona costieră, teren ce prezintă o declivitate accentuată de la vest către est, fapt ce încadrează amplasamentul ca fiind o zonă cu risc geotehnic major ce impune *condiții pentru asigurarea protecției împotriva riscurilor de alunecare a terenului sau destabilizare a malurilor* - conform considerațiilor tehnice din studiul geotehnic pus la dispoziție de proiectant.

Această zonă a fost consolidată în trecut de către autorități (IPTANA) prin realizarea unor drenuri și a unor ziduri de sprijin. Înainte de demararea oricăror demersuri pentru avizarea PUZ era necesară obținerea unui aviz/acord de la instituția care a elaborat/proiectat aceste lucrări, pentru a afla un punct de vedere obiectiv cu privire la oportunitatea acestei investiții.

Intervenția asupra unor construcții/amenajări existente implică realizarea unei expertize tehnice, dar și obținerea acordului proprietarului amenajărilor!

2. În memoriu se face precizarea că se vor efectua consolidări ale taluzului ce vor depăși limitele terenului care a generat PUZ. Având în vedere că amplasamentul studiat (aprox. 3Ha)

este compus din mai multe terenuri, vrem să știm cum vor fi consolidate acestea și cine va achita costurile, având în vedere că aceste terenuri au fost vândute/retrocedate de către primărie!

Specificăm că aceste lucrări de consolidare sunt lucrări speciale, foarte costisitoare, de mare anvergură și trebuie efectuate pe întreaga suprafață a taluzului, până în proximitatea Portului Tomis.

PUZ-ul trebuie să conțină proiectul acestor lucrări, costul acestora și să arate clar cine suportă cheltuielile investiției de consolidare precum și obligativitatea realizării consolidării taluzului înainte de demararea oricărei alte investiții.

3. La capitolul de circulații, în memoriu se specifică faptul că rețeaua de străzi propuse se va conecta cu **Șoseaua de Coastă** fără a se preciza că proiectul șoselei de coastă este oprit sau nu se mai întâmplă ceva cu el de o perioadă mare de timp.

Se mai vorbește tot în memoriu general și de existența unui studiu de trafic, care nu vorbește nimic de impactul asupra circulației la nivel zonal - intersecția Străzii Prelungirea Bucovinei cu Bulevardul Mamaia. Dat fiind faptul că este singurul acces către celelalte zone ale Municipiului Constanța, traversarea sau accesul în această intersecție la orele de trafic ridicat a devenit un adevărat calvar, mă întreb, cum va fi după ce se vor realiza și investițiile preconizate prin PUZ?

Preconizând că în realitatea după construirea tuturor terenurilor de pe taluz, în zonă vor circula minim 10 000 de autovehicule aparținând proprietarilor/utilizatorilor clădirilor ne punem următoarele întrebări:

- Cum se va mai putea circula?
- În caz de urgențe cum vor putea tranzita autospecialele de urgență zona?
- Șoseaua de coastă se va mai realiza?

4. Din planșa de Reglementări reiese că Strada cu profil tip A se va conecta la Șoseaua de Coastă (Strada de profil D) prin Strada profil tip B.

Dată fiind diferența de teren menționată pe planșă de 10 metri, de la cota de 17 metri la intersecția Străzilor tip A cu tip B, la 7 metri cota de la intersecția străzii tip B cu Șoseaua de Coastă, și lungimea de aproximativ 50 de metri a Străzii cu profil tip B reiese că strada cu profil tip B **NU poate face conexiunea cu Șoseaua de coastă** deoarece panta acesteia este prea mare, de aproximativ 20%.

5. Conform Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul prin PUZ se vor evidenția toate cheltuielile cu investițiile, costul total al acestor cheltuieli, termenul de realizare precum și sursa fondurilor. În memoriul general se specifică faptul că o parte din cheltuieli sunt asigurate de către Administrația Publică Locală și o altă parte de către investitorii privați.

ESTE OBLIGATORIE REALIZAREA UNEI LISTE CU TOATE INVESTIȚIILE NECESARE: STRĂZI, TROTUARE, PISTE DE BICICLETE, UTILITĂȚI - ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ELECTRICITATE, TELEFONIZARE ȘI DATE, ILUMINAT PUBLIC, SALUBRITATE, PRECUM ȘI CONSOLIDĂRI ALE TALUZULUI, CU DEVIZE REALE,

ÎNTOCMITE PE BAZA UNOR PROIECTE TEHNICE APROBATE DE AUTORITĂȚI/AVIZATORI, TERMEN DE EXECUȚIE, SURSA FONDURILOR.

6. Referitor la indicatorii urbanistici propuși menționăm că aceștia sunt exagerați, POT 75%, CUT 3.60, Regim de înălțime D+P+6E, deoarece în zonă terenurile aferente Străzii Mihai Eminescu au regim de înălțime maxim P+2E, POT 35% și CUT 1, iar terenurile construite de pe Prelungirea Bucovinei au regimul de înălțime maxim P+3E, POT 50%, CUT 2,50

7. Documentația de PUZ ar fi trebuit să plece de la situația reală din teren, pe baza unor studii de fundamentare complete și corecte și cu respectarea tuturor prevederilor legale. Astfel, era imperios necesar realizarea unui studiu de însorire asupra clădirilor existente la nord de terenul care a generat PUZ.

Aceste clădiri prezintă ferestre care vor fi umbrite în totalitate de clădirile D+P+6E propuse deoarece acestea se află la o distanță de 10 metri (lățimea străzii). Clădirile propuse D+P+6E ar fi trebuit retrase cu minim 25 metri (înălțimea clădirii mai înalte)!

8. Tot la capitolul studii de fundamentare mai erau necesare:


- studiu hidrogeologic având în vedere prezența apelor subterane și de suprafață
- studiu privind valorificarea potențialului turistic sau balnear având în vedere poziționarea amplasamentului
- studiu privind tipul de proprietate asupra imobilelor având în vedere problemele referitoare la retrocedările terenurilor efectuate în trecut de Primăria Municipiului Constanța
- studiu privind stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic
- studiu privind organizarea circulației și a transportului având în vedere situația incertă a Șoselei de Coastă, dar și a faptului că datorită declivității terenului aceasta este practic inutilizabilă pentru deținătorii de terenuri din zonă.

Având în vedere cele menționate mai sus dorim reanalizarea Oportunității Planului Urbanistic Zonal.

Adminsitrator,
Carmen-Mihaela Ionescu



Proiect Str.Prel. Bucovir


Subject: Proiect Str.Prel. Bucovir
From:
Date: 23.12.2019, 22:47
To: primarie@primaria-constantia.ro



— Attachments: —

Primarie-Carmen.docx

18,6 KB

CATRE: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

IN ATENTIA: DL. PRIMAR DECEBAL FAGADAU

REFERITOR: PROPUNERE PRELIMINARA PUZ DELIMITAT DE STADA PRELUNGIREA BUCOVINEI (LA NORD),
PLAJA MARIII NEGRE(APELE ROMANE LA EST), STRADA MIHAI EMINESCU (LA VEST), PROPRIETATI
PRIVATE(LA SUD)

Stimate Domnule Primar,

Subsemnata Teseleanu Carmen, domiciliata in Constanta, Str. Prelungirea Bucovinei, Nr. 8B,
BL.C1,,ET.5,Apt.14 va aduc la cunostinta ca sunt impotriva propunerii preliminare de PUZ delimitat de
Str. Prelungirea Bucovinei, Plaja Marii Negre, Str. Mihai Eminescu si proprietati private.

Considerentele pe care le avem in vedere sunt urmatoarele:

1. Coroborarea PUZ propus cu documentatii de urbanism care nu au produs efecte si care si-au pierdut valabilitatea- HCL nr.292/25.05.2005 privind aprobarea PUZ zona de coasta a Mării Negre, Etapa I- Cresterea Atractivitatii turistice a Falezei Tomis- Mamaia.
2. Terenul care a generat PUZ este incadrat in PUG in zona de circulatie publica nu ZRCM1.
3. Inexistenta studiului privind potentialul balnear sau turistic al zonei.
4. Lipsa studiului legat de traficul in zona, in prezent traficul se desfasoara doar pe Prelungirea Bucovinei care are o latime de 6 metri, insuficienta pentru traficul actual. Cine face aceste studii, cine suporta costurile?
5. Lipsa utilitatilor- cine face aceste studii si cine suporta costurile?
6. Undeva in pagina 6 se strecoara un paragraf referitor la costurile privind accesibilitatea, cum ca acestea vor fi suportate de catre primarie, insa lipseste adresa de la aceasta institutie precum si de unde se va face aceasta finantare.
7. La capitolul Studii de Fundamentare nu se regaseste nici un studiu referitor la potentialul turistic sau referitor la conditiile hidrologice, din studiul geotehnic reiese ca faleza trebuie consolidata si nu se raspunde la urmatoarele aspecte:
 - a. Cat costa?
 - b. Pe cheltuiala cui se fac aceste consolidari?
 - c. Cine isi asuma proiectul?
 - d. Cand se va face? Dupa ce se fac investitiile private si incep sa curga reclamatii catre primarie sau inainte?
8. Circulatia publica ar urma sa se faca pe un teren accidentat, cu diferente mari de nivel iar acest lucru presupune un cost urias, iarasi se ivesc intrebarile indreptatite: cat costa? pe cheltuiala cui? cine isi asuma proiectul?
9. Aceleasi aspecte si referitor la utilitati. Nu se mentioneaza nimic legat de costuri si cine isi asuma si realizeaza.

10. Regimul de inaltime: in PUG se mentioneaza care este distanta dintre aliniamente, iar cel propus este eronat, dupa cum urmeaza:

- a. ZM1a= 25 metri la o distanta intre aliniamente de 10 metri
- b. ZM1b= 18 metri la o distanta intre aliniamente de 7/10 metri
- c. ZM1c= 15 metri la o distanta intre aliniamente de 9.5/13.5 metri
- d. Amplasamentul PUZ se afla la marginea unei zone urbanizate
- e. Cum se asigura accesul si parcajul a 2000 de autoturisme?

Va rugam , Dl .Primar, sa luati in considerare cele mai sus mentionate si sa actionati in consecinta. Pana la urma este interesul tuturor sa traim intr-un oras civilizatat si frumos din punct de vedere arhitectonic.

Cu respect,

Data :24.12.2018

Teseleanu Carmen



CATRE: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

IN ATENTIA: DL. PRIMAR DECEBAL FAGADAU

REFERITOR: PROPUNERE PRELIMINARA PUZ DELIMITAT DE STADA PRELUNGIREA BUCOVINEI (LA NORD),
PLAJA MARIII NEGRE(APELE ROMANE LA EST), STRADA MIHAI EMINESCU (LA VEST), PROPRIETATI
PRIVATE(LA SUD)

Stimate Domnule Primar,

Subsemnatii: Nicolau Petre, domiciliat in Constanta,

Teseleanu Dumitru, domiciliat in Constanta,

Pilca Lenuta, domiciliat in Constanta,

Dogaru Paul, domiciliat in Constanta,

Va aducem la cunostinta ca suntem impotriva propunerii preliminare de PUZ delimitat de Str.
Prelungirea Bucovinei, Plaja Marii Negre, Str. Mihai Eminescu si proprietati private.

Considerentele pe care le avem in vedere sunt urmatoarele:

1. Coroborarea PUZ propus cu documentatii de urbanism care nu au produs efecte si care si-au pierdut valabilitatea- HCL nr.292/25.05.2005 privind aprobarea PUZ zona de coasta a Marii Negre, Etapa I- Cresterea Atractivitatii turistice a Falezii Tomis- Mamaia.
2. Terenul care a generat PUZ este incadrat in PUG in zona de circulatie publica nu ZRCM1.
3. Inexistenta studiului privind potentialul balnear sau turistic al zonei.
4. Lipsa studiului legat de traficul in zona, in prezent traficul se desfasoara doar pe Prelungirea Bucovinei care are o latime de 6 metri, insuficienta pentru traficul actual. Cine face aceste studii, cine suporta costurile?
5. Lipsa utilitatilor- cine face aceste studii si cine suporta costurile?
6. Undeva in pagina 6 se strecoara un paragraf referitor la costurile privind accesibilitatea, cum ca acestea vor fi suportate de catre primarie, insa lipseste adresa de la aceasta institutie precum si de unde se va face aceasta finantare.
7. La capitolul Studii de Fundamentare nu se regasesc nici un studiu referitor la potentialul turistic sau referitor la conditiile hidrologice, din studiul geotehnic reiese ca faleza trebuie consolidata si nu se raspunde la urmatoarele aspecte:
 - a. Cat costa?
 - b. Pe cheltuiala cui se fac aceste consolidari?
 - c. Cine isi asuma proiectul?
 - d. Cand se va face? Dupa ce se fac investitiile private si incep sa curga reclamatii catre primarie sau inainte?

8. Circulatia publica ar urma sa se faca pe un teren accidentat, cu diferente mari de nivel iar acest lucru presupune un cost urias, iarasi se ivesc intrebarile indreptatite: cat costa? pe cheltuiala cui? cine isi asuma proiectul?
9. Aceleasi aspecte si referitor la utilitati. Nu se mentioneaza nimic legat de costuri si cine isi asuma si realizeaza.
10. Regimul de inaltime: in PUG se mentioneaza care este distanta dintre aliniamente, iar cel propus este eronat, dupa cum urmeaza:
 - a. ZM1a= 25 metri la o distanta intre aliniamente de 10 metri
 - b. ZM1b= 18 metri la o distanta intre aliniamente de 7/10 metri
 - c. ZM1c= 15 metri la o distanta intre aliniamente de 9.5/13.5 metri
 - d. Amplasamentul PUZ se afla la marginea unei zone urbanizate
 - e. Cum se asigura accesul si parcajul a 2000 de autoturisme?

Va rugam , Dl .Primar, sa luati in considerare cele mai sus mentionate si sa actionati in consecinta. Pana la urma este interesul tuturor sa traim intr-un oras civiliz t si frumos din punct de vedere arhitectonic.


Cu respect,

Data :24.12.2018

Nicolau Petre 

Teseleanu Dumitru 

Pilca Lenuta 

Dogaru Paul 

Subject: Observatii PUZ initiat de ~~Chimisliu~~ Constantin

From:

Date: 28.12.2019, 13:12

To: primarie@primaria-constanta.ro



CC 305

Buna ziua!

Va transmitem observatiile Asociatiei de proprietari FE5 Constanta cu privire la PUZ-"zona delimitata de strada Prelungirea Bucovinei, plaja Marii Negre, strada Mihai Eminescu, proprietati private" initiator Chimisliu Constantin.

— Attachments: —

img002.pdf

463 KB

Unitatea: Asociatia de proprietari FE5 Constanta
CIF:29091791
Sediul: Str. Bucovinei, Nr.1E, Bl.FE5, Sc.A, Demisol
Constanta, Romania, 900615

romania2019.e

Nr. Inrg.: 174 / 26.12.2019

**CATRE: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA**

Referitor la proiectul Planului Urbanistic Zonal-“zona delimitata de strada Prelungirea Bucovinei, plaja Marii Negre, strada Mihai Eminescu, proprietati private”, initiator Chimisliu Constantin, noi, Asociatia de proprietari FE5 Constanta, va transmitem urmatoarele observatii:

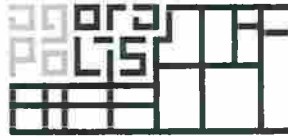
- Deoarece noua cladire prevede spatii de locuit, spatii de birouri si spatii comerciale zona se va supraaglomera datorita traficului intens si a lipsei locurilor de parcare, avand in vedere ca au mai fost construite inca doua imobile in zona (P+10 si P+6) fara a se construi si spatii de parcare;
- Cladirea noua se va racorda la toate utilitatile existente in zona (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie elctrica) care sunt vechi si subdimensionate;
- Prin aprobarea constructiilor din zona s-a ingradit accesul persoanelor catre plaja si nici prin noul PUZ nu se prevede clar realizarea unui drum de acces pana la plaja;
- Referitor la inaltimea cladirii aceasta depaseste inaltimea cladirilor aflate pe axa nord-sud care este de max. P+2.

Avand in vedere cele de mai sus Asociatia de proprietari FE5 Constanta se opune aprobarii acestui proiect.

Presedinte As. Propr. FE5
Dan Timoftei



79215/20.06.2017



nr. 138/20.06.2017

RĂSPUNS SOLICITARE

Cu privire la comunicarea prin care domnul George Niculescu, în calitate de locuitor afectat de propunerea de elaborare PUZ delimitat de str. Prelungirea Bucovinei la N, str. Mihai Eminescu la V, limita proprietății Apelor Române la E (plaja Mării Negre), respectiv proprietăți private la S, inițiat de către domnul Chimișliu Constantin, solicită:

- punerea la dispoziție a studiului de însorire și retragerilor propuse de inițiator;
- informarea conform prevederilor legale în vigoare de modificările care afectează zona sus menționată,

vă comunicăm următoarele:

- Conform Regulamentului de Informare și Consultare a Publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța, anexa nr. 1 la HCL nr 322/31.10.2016:

- Art. 18. Implicarea publicului în etapa pregătitoare:

(1) Elaboratorul depune la Primăria Municipiului Constanța anunțul de intenție de elaborare / revizuire PUZ însoțit de:

- 1 certificatul de urbanism (copie)
- 2 avizul de inițiere (copie)
- 3 PUZ preliminar (documentația prezentată la faza Aviz de Inițiere, modificată conform condițiilor impuse prin Avizul de Inițiere)
- 4 fotografii elocvente prin care se face dovada amplasării panoului cu anunțul de intenție pe terenul studiat (se vor prezenta minimum 3 fotografii din unghiuri diferite, realizate prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale);

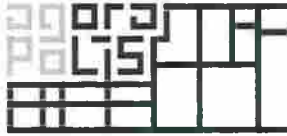
(2) Persoana Responsabilă (PR) postează pe site-ul APL anunțul cu privire la intenția de elaborare / revizuire a PUZ. Anunțul cuprinde date cu privire la posibilitatea, modul, locul și perioada în care se pot consulta și transmite opinii / sugestii în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ și se va menține pe site pe toată perioada obținerii avizelor solicitate prin CU și AO.

(3) Toate opiniile / observațiile exprimate de public vor fi colectate de PR și transmise inițiatorului în vederea analizării lor în faza de elaborare a documentației de urbanism. Se iau în considerare doar acele opinii care sunt însușite (prin menționarea numelui în clar, a calității în speța respectivă și a adresei de corespondență).

Art. 19. (1) Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor se demarează după obținerea avizelor solicitate prin CU și AO și după ce PUZ-ul a fost analizat de CTUAT și a obținut un punct de vedere favorabil.

(2) În baza emiterii punctului de vedere favorabil din partea CTUAT, PR stabilește împreună cu elaboratorul PUZ





calendarul consultării.

(3) Procesul de consultarea publicului se desfășoară astfel:

Inițiatorul:

- amplasează în teren panoul cu anunțul de consultare;
- depune la primărie anunțul de consultare însoțit de: dovada amplasării panoului prin prezentarea fotografiilor elocvente (minimum 3 fotografii din unghiuri diferite prin încadrarea în fotografie a unor repere urbane locale), planul de situație cu numere stradale ale tuturor proprietăților din zona de studiu și din zona de influență.

APL:

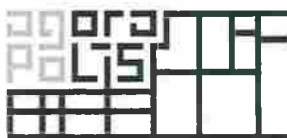
- postează pe site-ul oficial al primăriei anunțul de consultare, pentru o perioadă de 25 zile calendaristice;
- notifică (prin adrese trimise prin poștă de către PMC) proprietarii de terenuri din zona studiată și din zona de influență, identificați în urma corespondenței cu SPIT;
- pune la dispoziție publicului interesat documentația PUZ pentru consultare la sediul și pe site-ul oficial al PMC;
- organizează dezbateri publice stabilite prin calendarul consultării;
- colectează și transmite inițiatorului / elaboratorului toate observațiile / sesizările / opiniile exprimate cu prilejul dezbaterii publice, în vederea analizării lor și preluării ori nepreluării acestora în documentația de urbanism. Se iau în considerare doar acele opinii care sunt însoțite (prin menționarea numelui în clar, a calității în speța respectivă și a adresei de corespondență. Neincluderea solicitărilor formulate va trebui argumentată în scris de către inițiator și adusă la cunoștința autorilor de către PR, printr-o informare scrisă;
- întocmește raportul informării și consultării populației.

(4) Toate observațiile / sesizările / opiniile exprimate în această etapă a consultării, precum și răspunsurile la acestea, dar și Raportul consultării vor fi aduse la cunoștința publicului prin postare pe site-ul oficial și pe pagina de facebook al PMC.

Astfel,

- în prezent, PUZ delimitat de str. Prelungirea Bucovinei la N, str. Mihai Eminescu la V, limita proprietății Apelor Române la E (plaja Mării Negre), respectiv proprietăți private la S, inițiat de către domnul Chimișliu Constantin, se află în etapa de consultare publică aferentă inițierii PUZ (pregătitoare);
- studiul de însorire aferent PUZ se va realiza și prezenta, conform prevederilor, într-o etapă ulterioară (cea a elaborării propunerilor, ulterior obținerii avizului favorabil CTUAT) și va fi pus la dispoziție petentului;
- retragerile propuse care afectează zona adusă în discuție de către petent (respectiv proprietatea str. Prelungirea Bucovinei nr. 1A - retragerile față de aliniamentul și construcțiile de pe frontul opus -





nordic al străzii Prelungirea Bucovinei), conform prevederilor avizului de inițiere sunt, după cum urmează:

„clădirile pot fi amplasate pe aliniament sau retrase cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească distanța dintre acesta și alinierea construcției de pe frontul opus de stradă (mai precis, distanța dintre cele două clădiri de pe fronturi opuse de stradă trebuie să fie de minimum jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte dintre cele două) - **în cazul de față la un regim de înălțime propus de cca. 21m la cornișă (fără etajul retras), distanța dintre construcția propusă pentru imobilul din str. Prelungirea Bucovinei nr. 1G și aliniamentul (limita de proprietate) de pe frontul opus va fi de minimum 10.5m (propus 11.5m), iar distanța dintre clădirea propusă pentru imobilul din str. Prelungirea Bucovinei nr. 1G și construcțiile de pe frontul opus va fi de minimum 11.5m (propus 12.5m).**

- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre clădiri de pe fronturi opuse de stradă (până la hmax 25m total la coamă).

Cu respect.

20.06.2017

Agorapolis,
urb. Mihaela Pușnava





7923 / 20.06.2017



nr. 139/20.06.2017

RĂSPUNS SOLICITARE

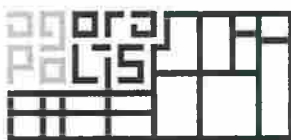
Ca urmare a adresei înregistrate cu numărul 71444/31.05.2017 de către domnul Trandafilis Cristian, prin care acesta a transmis o serie de observații cu privire la Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada Prelungirea Bucovinei (la N), strada Mihai Eminescu (la V), limita de proprietate cu Apele Române (plaja Mării Negre - la E) și proprietăți private la S, comunicată către elaboratorul AGORAPOLIS SRL prin adresa 72425/07.06.2017, respectiv:

1. în terenul marcat cu indicatorul ZM1b se află o structură din beton de câteva sute de mp reprezentând o fundație de bloc și încă o fundație de vilă înaltă de 2.4m în suprafață de 200mp;
2. ambele fundații sunt inundate de un pârau care curge în zonă, în unele locuri având adâncimea de 2 metri;
3. zona dinspre str. Eroilor și zona dinspre str. Mihai Eminescu prezintă o diferență de nivel de cca. 10 m care nu este evidențiată în plan;
4. întrebarea dacă terenurilor notate cu indicativele ZM1a, ZM1c, ZL3 au fost aduse la cunoștința Serviciului Patrimoniu și Comisia pentru identificarea și înaintarea propunerilor de terenuri pentru atribuirea în compensare în conformitate cu Legea 10/2001, respectiv împărțirea în loturi a zonelor ZM1c, respectiv ZL3;
6. calitatea inițiatorului Chimișliu Constantin;

Față de observațiile ridicate de către dl Trandafilis Cristian, vă aducem la cunoștință următoarele:

1. **Cele două structuri de beton aferente terenurilor încadrate în UTR ZM1b conform planșei de propuneri de reglementări urbanistice sunt figurate în plan** (în toate planurile aferente PUZ), iar poziția lor a fost stabilită conform ridicării topografice, care s-a realizat pentru întreaga zonă de studiu, pentru care s-a emis avizul de începere a lucrărilor de către OCPI Constanța cu numărul 59/20.05.2017, și al cărui aviz OCPI pentru ridicarea topografică este în curs de elaborare prin cererea 68874/14.06.2017, cu termen de soluționare 05.07.2017. **PUZ nu propune construirea sau desființarea ca atare a structurilor cu pricina, ci doar reglementează modul în care zona respectivă poate fi construită de către eventualii proprietari.**
2. **La ridicarea topografică, nu a fost evidențiată existența unui pârau, în schimb, pentru PUZ, este în elaborare un studiu geotehnic, care arată că „la limita dinspre oraș a zonei studiate, se află cornișa inițială a falezei. În trecut, limita cornișei se afla aproximativ în zona actualei cornișe. Alunecările de teren au împins compartimente de pământuri către țărmul mării. Acest fapt a fost favorizat de existența unui strat de argilă la adâncime de 5-6m, cu înclinare de strat, către faleză. Pe suprafața stratului argilos, cu**

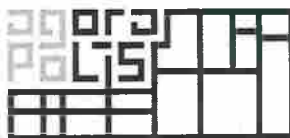




permeabilitate redusă, s-a drenat apa de pe continent, apă provenită atât din acumulări pluviale, dar mai ales din peideri de apă din rețelele hidroedilitare (..) **În forajele de informare, executate în amplasament, apa a fost măsurată în mai multe puncte și se află la adâncime de 1.5-0.5m față de cota terenului actual (str. Prelungirea Bucovinei nr. 1G). Scurgerea se face către faleză, prin umpluturile de materiale de construcție depozitate în zonă. Se observă că la baza primului taluz (cu o înălțime de cca. 12-15m) se întâlnește vegetație hidrofiliă, iar apa bălțește chiar pe suprafața terenului. Afluxul de apă de pe continent este important. În forajul executat la marginea amplasamentului, către faleză, pe o cotă ai joasă, apa, datorită presiunii, are un caracter artezian**” Regulamentul Local de Urbanism, cât și studiul geotehnic aferent PUZ va conține, de asemenea, condiții tehnice de construibilitate cu privire la stabilizarea malului și drenarea apelor, în etapa elaborării propunerilor (ulterioară obținerii avizului favorabil CTUAT).

3. Diferența de nivel dintre strada Eroilor și strada Mihai Eminescu este evidențiată în plan (în toate planșele aferente PUZ- inclusiv cu curbe de nivel) și a fost relevată de către studiul topografic realizat, mai sus menționat. Probabil datorită dimensiunilor reduse ale panoului de informare consultare publică, acestea nu au fost vizibile.
4. Proprietățile propuse a fi reglementate de către UTR ZM1a, ZM1c și ZL3 au fost relevate din evidențele OCPI, respectiv inclusiv E terra (ca formă și suprafață, nu ca tip de proprietate), la faza de ridicare topografică (imobile cu numere cadastrale sau alte evidențe OCPI). Lotul reglementar de către UTR ZM1a aparține proprietarului privat Chimișliu Constantin, conform actelor de proprietate (contractul de vânzare-cumpărare nr.1878/15.06.2005, respectiv încheiere rectificare nr. 1376/10.03.2006, extras de carte cu funciară nr. 3109/ 16.01.2017), respectiv inițiatorul PUZ conform Certificatului de Urbanism 285/09.02.2017. **Elaborarea unei documentații de tip PUZ presupune reglementarea modului în care se poate construi (dimensiuni parcele construibile, destinații admise și interzise, retrageri, regim de înălțime, procent de ocupare și coeficient de utilizare terenuri) și nu aduce atingere procesului de atribuire sau deciziilor date de Comisia pentru identificarea și înaintarea propunerilor de terenuri pentru atribuirea în compensare în conformitate cu Legea 10/2001. Astfel, elaboratorul ține cont de specificul urbanistic și conformarea urbanistică a zonei, reglementează zona ca atare, reglementează zonele de circulație și gabaritele străzilor pentru a permite acces la loturi și nu are nicio calitate în raport cu eventuale atribuiri în compensare prin Legea 10/2001 sau modul în care, în timpul sau ulterior elaborării și aprobării PUZ se realizează circulația juridică a terenurilor prin Legea 10/2001.**
5. Calitatea domnului Chimișliu Constantin este cea de INIȚIATOR AL PUZ, în calitate de proprietare al lotului din strada Prelungirea Bucovinei nr. 1G, conform actelor de proprietate (contractul de vânzare-cumpărare nr.1878/15.06.2005, respectiv încheiere rectificare nr. 1376/10.03.2006, extras de carte cu funciară nr. 3109/ 16.01.2017), respectiv inițiatorul PUZ conform Certificatului





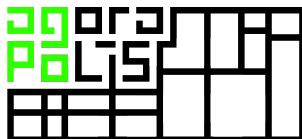
de Urbanism 285/09.02.2017 și al avizului de inițiere 43328/11.04.2017, prin care s-a stabilit zona de studiu PUZ.

Cu respect.

20.06.2017

Agropolis,
urb. Mihaela Pușnava





Nr. 11/07.01.2020

Către **Primăria Municipiului Constanța**

Serviciul Strategii Urbane

Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane

În atenția domnului Arhitect Șef Mihai-Radu Vânturache și a doamnei inspector Simina Staiculescu

Ca urmare a furnizării sesizării înregistrată cu numărul 244328/17.12.2019, depuse de: Bucovală Ion și Bucovală Elena

cu privire la elaborarea documentației de urbanism *Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (Apele Române la E), strada Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S)* în baza Certificatului de Urbanism nr. 285/09.02.2017, pentru imobilul cu numărul cadastral 204533, inițiată de proprietarul Chimișliu Constantin,

în calitate de elaborator al documentației de urbanism, vă transmitem următoarele precizări pentru a răspunde observațiilor formulate ca parte a procesului de informare și consultare a publicului:

1. Semnatarii adresei menționează: *„Ținând cont de faptul că înălțimea imobilelor situate pe strada Prelungirea Bucovinei au un regim de înălțime P+1, consider de neacceptat indicii POT și CUT, precum și regimul de înălțime D+P+5-6, propuși de inițiator.”*

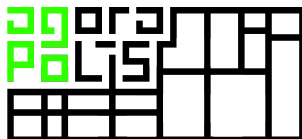
Răspunsul Elaboratorului:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 285/09.02.2017, terenul care a generat PUZ, la care fac referire persoanele nominalizate (strada Prelungirea Bucovinei la nr 1G) se încadrează conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța în unitatea teritorială de referință ZRCM1, zonă reglementată cu un POT (procent de ocupare a terenului) maxim admis de 75% și de un CUT (coeficient de utilizare a terenului) maxim admis de 3. În baza art 32 (7) din legea 350/2001, cu modificările și reglementările ulterioare, CUT-ul maxim admis poate fi majorat cu maxim 20%, o singură dată, în această situație, limita maximă admisă pentru CUT devenind 3,6. POT 75% și CUT 3,6 sunt indicatorii propuși pentru unitatea teritorială de referință ZCLM1a propusă.

Având în vedere forma atipică și amplasarea pe colț, înălțimea maximă admisă a fost limitată la 25 metri, echivalentă unui regim de înălțime D+P+5-6 retras, cu condiția ca distanța între construcția propusă și cele existente să nu fie mai mică decât jumătatea distanței dintre clădiri. Înălțimea propusă este de 21 metri la nivelul plăcii superioare a etajului 5 și 25 m la placa superioară a etajului 6 retras.



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



De asemenea, înălțimea maximă și retragerile propuse au fost validate într-un studiu de însorire, realizat în baza OMS 119/2014, avizat de Direcția pentru Sănătate Publică Constanța prin avizul nr. 1014R/24.08.2017. Conform analizei din studiul de însorire: la data de 21 decembrie, cea mai nefavorabilă din an din punct de vedere al strălucirii solare:

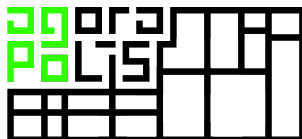
- *construcția de pe lotul cu nr cad 222935 beneficiază de iluminare directă pe fațada sudică începând cu orele 10:30. După orele 11:30, construcția existentă iese complet din umbra purtată a volumetriei propuse pe terenul care a generat PUZ. Începând cu orele 14:30, fațada vestică intră în umbra purtată a construcțiilor învecinate, care după orele 15:30 se proiectează și pe fațada sudică a acesteia. Prin urmare, construcția beneficiază de mai mult de 1,5 ore de iluminare naturală directă impusă de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.*
- *construcția de pe lotul cu nr cad 222941 beneficiază de iluminare directă pe fațada sudică începând cu orele 12:30, când umbra aruncată de volumetria propusă începe să se retragă spre est. După orele 13:45, construcția existentă iese complet din umbra purtată a volumetriei propuse pe terenul care a generat PUZ. Începând cu orele 13:30, fațada vestică a construcției existente intră în umbra purtată a construcțiilor învecinate, iar după orele 15:45 și până la apus este afectată și fațada sudică a construcției. Prin urmare, construcția beneficiază de mai mult de 1,5 ore de iluminare naturală directă impusă de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.*
- *construcția de pe lotul cu nr cad 240249 beneficiază de iluminare directă pe fațadele sudice începând cu orele 09:20. După orele 10:20, umbra purtată a volumetriei propuse pe lotul care a generat PUZ urcă pe fațadele sudice și le acoperă complet în jurul orelor 13:00. Acestea încep să se retragă spre est începând cu orele 14:30, iar în jurul orelor 15:45 construcția nu mai este afectată de umbra purtată a volumetriei propuse pe lotul care a generat PUZ. În jurul orelor 16:15, umbrele purtate ale construcțiilor existente învecinate încep să urce pe fațada sudică și o acoperă complet până la apus. Prin urmare, construcția beneficiază de mai mult de 1,5 ore de iluminare naturală directă impusă de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.*

2. Semnatarii adresei menționează: „De asemenea, având în vedere faptul că strada Prelungirea Bucovinei este o stradă foarte îngustă, și nu este prevăzută cu trotuare, consider inoportună construirea unui imobil cu regim de înălțime D+P+5-6.”

Răspunsul Elaboratorului:

În situația existentă, accesul către loturile de la nord de imobilul care a generat PUZ se realizează printr-o circulație carosabilă cu deservire locală (fundătură). Pentru a putea accesibiliza loturile de teren existente în partea de jos a taluzului este nevoie de realizarea unei bifurcații, cu prelungirea străzii Prelungirea Bucovinei către Sud, care nu afectează accesul loturilor de la Nord, păstrând o fundătură cu acces carosabil, care se închide într-o zonă de belvedere propusă, amenajată pietonal.





Conform ridicării topografice vizate OCPI cu avizul nr. 2447/2017, între colțul cel mai nordic al lotului care a generat PUZ și imobilele de la nord există o distanță de 3,8 metri, care nu permit realizarea, conform normelor în vigoare, a unui acces carosabil. Prin urmare, soluția proiectată prin PUZ, prevede cedarea parțială de teren către domeniul public din lotul care a generat PUZ, cu scopul realizării unei străzi corespunzătoare, cu un gabarit minim de 7 metri, măsurată între cele două aliniamente, în cel mai îngust punct al străzii (între limita de proprietate a parcelei nou rezultate vs. limita de proprietate a parcelei la nord de lotul care a generat PUZ- număr cadastral 222935) - gabaritul crește la 17,3 metri în cel mai lat punct de bifurcație (între strada cu acces la loturile de la nord și prelungirea străzii Prelungirii Bucovinei către loturile sudice)

Așa cum am arătat mai sus, înălțimea maximă admisă a fost limitată la 25 metri, echivalentă unui regim de înălțime D+P+5-6 retras, cu condiția ca distanța între construcția propusă și cele existente să nu fie mai mică decât jumătatea distanței dintre clădiri. Înălțimea propusă este de 21 metri la nivelul plăcii superioare a etajului 5 și 25 m la placa superioară a etajului 6 retras. De asemenea, înălțimea maximă și retragerile propuse au fost validate într-un studiu de însorire, realizat în baza OMS 119/2014, avizat de Direcția pentru Sănătate Publică Constanța prin avizul nr. 1014R/24.08.2017.

Indicatorii propuși pentru construire se referă la suprafața de teren rezultată în urma realizării circulației carosabile, iar modul de ocupare al terenului nu influențează infrastructura de circulații propusă.

3. Semnatarii adresei menționează: „Totodată, edificarea acestei construcții așa cum este propusă de inițiator, cu un regim de înălțime ridicat și cu un procent mare de ocupare al terenului, va reduce drastic gradul de însorire al imobilului meu.”

Răspunsul Elaboratorului:

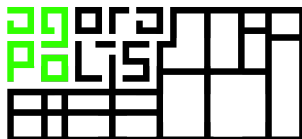
Condițiile de însorire ale locuințelor sunt reglementate prin OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd asigurarea unui minim de 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, în speță 21/22 decembrie. Soluția propusă respectă prevederile OMS 119/2014 și a fost validată de Direcția pentru Sănătate Publică Constanța prin avizul nr. 1014R/24.08.2017. Analiza studiului de însorire a fost prezentată la punctul 1.

Cu respect,
07.01.2020

AGORAPOLIS,
MIHAELA PUȘNAVA,
Urbanist



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



Nr. 14/07.01.2020

Către **Primăria Municipiului Constanța**

Serviciul Strategii Urbane

Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane

În atenția domnului Arhitect Șef Mihai-Radu Vânturache și a doamnei inspector Simina Staiculescu

Ca urmare a furnizării sesizării înregistrată cu numărul 248119/23.12.2019, depuse de: Rig Service SA, prin administrator Carmen-Mihaela Ionescu.

cu privire la elaborarea documentației de urbanism *Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (Apele Române la E), strada Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S)* în baza Certificatului de Urbanism nr. 285/09.02.2017, pentru imobilul cu numărul cadastral 204533, inițiată de proprietarul Chimișliu Constantin,

în calitate de elaborator al documentației de urbanism, vă transmitem următoarele precizări pentru a răspunde observațiilor formulate ca parte a procesului de informare și consultare a publicului:

1. Semnatarul adresei menționează: *„Amplasamentul studiat este reprezentat de un teren de un teren care face parte din zona costieră, teren ce prezintă o declivitate accentuată de la vest către est, fapt ce încadrează amplasamentul ca fiind o zonă cu risc geotehnic major ce impune condiții pentru asigurarea protecției împotriva riscurilor de alunecare a terenului sau destabilizare a malurilor - conform considerațiilor tehnice din studiul geotehnic pus la dispoziție de proiectant.*

Această zonă a fost consolidată în trecut de către autorități (IPTANA) prin realizarea unor drenuri și a unor ziduri de sprijin. Înainte de demararea oricăror demersuri pentru avizarea PUZ era necesară obținerea unui aviz/acord de la instituția care a elaborat/proiectat aceste lucrări, pentru a afla un punct de vedere obiectiv cu privire la oportunitatea acestei investiții.

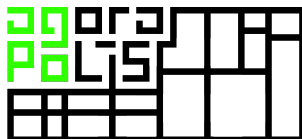
Intervenția asupra unor construcții/amenajări existente implică realizarea unei expertize tehnice, dar și obținerea acordului proprietarului amenajărilor!”

Răspunsul Elaboratorului:

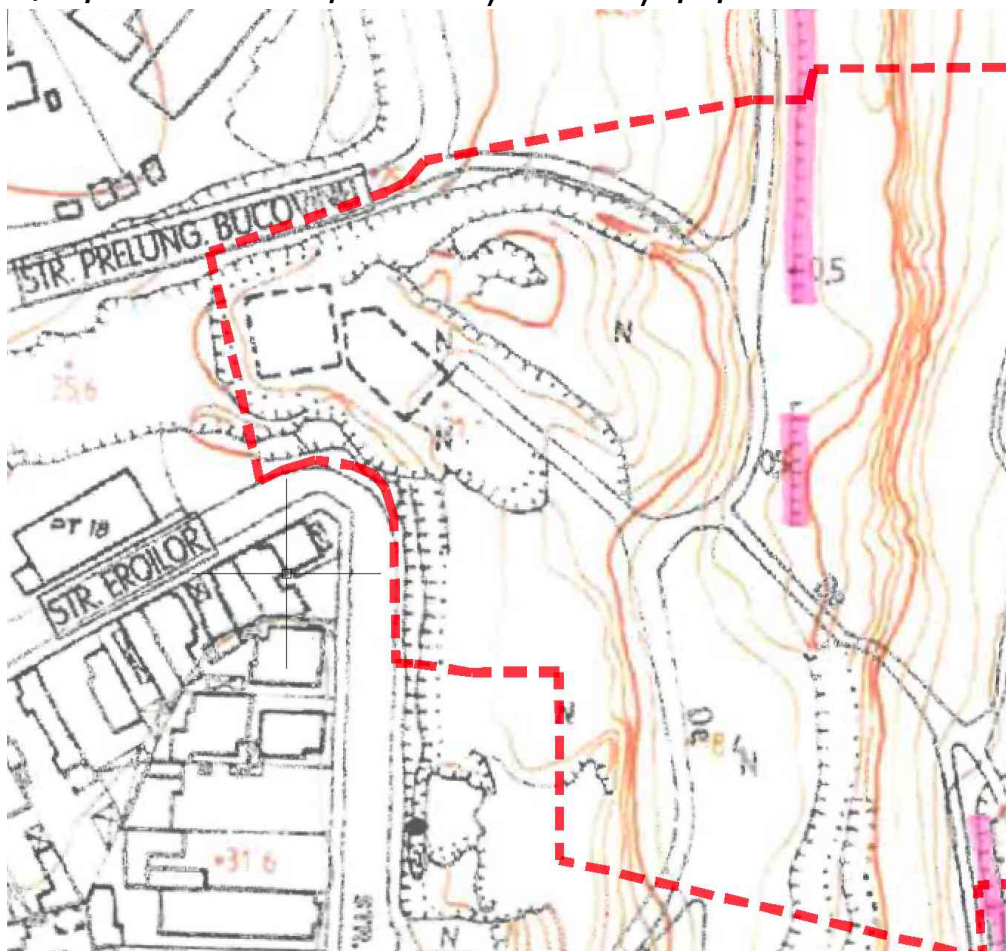
Menționăm faptul că, în vederea avizării studiului au fost solicitate și obținute toate avizele și s-au întocmit toate studiile necesare conform metodologiei de elaborare a PUZ, sau solicitate conform Certificatului de Urbanism 285/2017 și a Avizului de Inițiere nr 43288/2017. În zona estică a zonei de studiu PUZ se află un teren reglementat anterior prin PUZ aprobat cu HCL 52/2016 și modificat cu HCL 352/2016. Pentru acest teren se află în elaborare un proiect de locuințe colective la faza de proiectare DTAC. Proiectanții acestei documentații au solicitat și obținut un raport de expertiză din partea unui inginer atestat, în



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



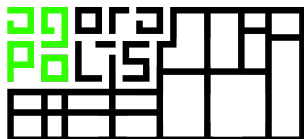
vederea identificării și protejării zidurilor de sprijin realizate de IPTANA. Pentru faza de proiectare PUZ, s-a purtat o discuție informală cu ingineri la sediul IPTANA din București, în baza documentației realizată de IPTANA și a propunerilor de reglementare urbanistică, pentru identificarea structurilor realizate anterior, pentru consolidarea falezii. Astfel, s-au identificat zidurile de sprijin, care au o dispunere punctuală în zona de studiu PUZ, amplasament care nu afectează soluția de circulație propusă.



Marcarea zidurilor de sprijin realizate de IPTANA în zona de studiu PUZ (linii roz)

Raportul de expertiză și discuțiile purtate la sediul IPTANA au fost utile în realizarea soluției de circulații din zona de studiu. Discuțiile tehnice, avizele/rapoartele de expertiză în legătură cu sistemul constructiv, structurile de consolidare ale falezii și sistemul de drenare vor putea fi realizate/obținute doar în urma unor studii tehnice de specialitate, care se vor elabora ulterior aprobării PUZ. Eventualele intervenții asupra oricăror infrastructuri existente vor fi avizate la faza de autorizare de către organele/autoritățile/instituțiile competente/proprietarii rețelelor.





Documentația prezentă propune realizarea unui zid de sprijin în zona de belvedere, iar studiul de fundamentare privind echiparea edilitară și studiul geotehnic propune realizarea de drenuri locale (reprofilarea taluzelor prin crearea a 2 trepte protejate cu ziduri de sprijin, drenuri cu barbacane și canalizarea apelor prin stații de pompare la rețeaua de canalizare), în baza unor proiecte tehnice ulterioare aprobării PUZ (pentru care se va obține autorizație de construire).

2. Semnatarul adresei menționează: „În memoriu se face precizarea că se vor efectua consolidări ale taluzului ce vor depăși limitele terenului care a generat PUZ. Având în vedere că amplasamentul studiat (aprox. 3Ha) este compus din mai multe terenuri, vrem să știm cum vor fi consolidate acestea și cine va achita costurile, având în vedere că aceste terenuri au fost vândute/retrocedate de către primărie!
Specificăm că aceste lucrări de consolidare sunt lucrări speciale, foarte costisitoare, de mare anvergură și trebuie efectuate pe întreaga suprafață a taluzului, până în proximitatea Portului Tomis.
PUZ-ul trebuie să conțină proiectul acestor lucrări, costul acestora și să arate clar cine suportă cheltuielile investiției de consolidare precum și obligativitatea realizării consolidării taluzului înainte de demararea oricărei alte investiții.

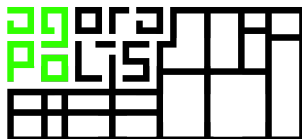
Răspunsul Elaboratorului:

Documentația prezentă este un Plan Urbanistic Zonal, studiu care definește cadrul în care se va putea edifica pe viitor în zona de studiu, generând un regulament local de urbanism. Prin Avizul de Inițiere se stabilește zona de studiu, care poate include mai multe terenuri decât cel care a generat PUZ. În cazul de față, prin Avizul de Inițiere s-a stabilit zona de studiu de aproximativ 3 hectare la care face referire semnatarul. Condițiile de consolidare au fost stabilite prin studiul geotehnic. Consolidarea terenurilor din zonă se va realiza odată cu realizarea infrastructurii rutiere și totodată cu edificarea propriu-zisă (fundații pe piloți forțați), în baza unor proiecte tehnice autorizate de către Municipiul Constanța.

Anexă la acest Plan Urbanistic Zonal este planul de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor din PUZ, care enumeră acțiunile, denumirile investițiilor, etapele, evaluările estimative de costuri, sursele potențiale de finanțare, stadiul implementării și părțile responsabile de implementare. Acesta este un plan de acțiune cu caracter de planificare, estimativ, întrucât elaboratorul nu poate cunoaște cu exactitate disponibilitatea de fonduri a administrației publice locale care își stabilește bugetul anual și nici a potențialilor investitori, pe o perioadă mai lungă de timp.

Implementarea propunerilor unui PUZ se realizează prin elaborarea ulterioare de documentații tehnice pentru obținerea autorizației de construire pentru investiții, care se pot elabora de investitori și de autoritatea publică locală. Totodată, administrația publică locală nu poate aproba bugetul pentru realizarea unei investiții fără aprobarea unor indicatori tehnico-economici în baza unui SF/DALI. De altfel,





zona va putea fi dezvoltată și de către persoane private, fizice sau juridice, care dețin imobile în zonă, motiv pentru care a fost menționat faptul că investițiile pot fi realizate de mai mulți actori interesați. Cel mai probabil, infrastructura edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale) și infrastructura rutieră care va asigura accesul în zonă, consolidând terenurile, va fi realizată cu fonduri private, prin cooperarea investitorilor interesați. Pentru a preîntâmpina situațiile în care se edifică fără rezolvarea anterioară a infrastructurii, în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ ulterior demarării procedurii de consultare a populației a fost introdusă condiționarea obținerii autorizației pentru construirea imobilelor, de obținerea autorizației de construire pentru infrastructura de transport și infrastructura edilitară la lot, dar și condiționarea obținerii recepției construcțiilor de obținerea recepției infrastructurii rutiere și edilitare, acolo unde acestea nu există.

3. Semnatarul adresei menționează: „La capitolul de circulații, în memoriu se specifică faptul că rețeaua de străzi propuse se va conecta cu Șoseaua de Coastă fără a se preciza că proiectul șoselei de coastă este oprit sau nu se mai întâmplă ceva cu el de o perioadă mare de timp.

Se mai vorbește tot în memoriu general și de existența unui studiu de trafic, care nu vorbește nimic de impactul asupra circulației la nivel zonal -intersecția Străzii Prelungirea Bucovinei cu Bulevardul Mamaia. Dat fiind faptul că este singurul acces către celelalte zone ale Municipiului Constanța, traversarea sau accesul în această intersecție la orele de trafic ridicat a devenit un adevărat calvar, mă întreb, cum va fi după ce se vor realiza și investițiile preconizate prin PUZ?

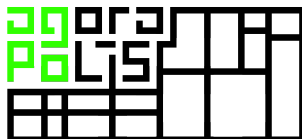
Preconizând că în realitatea după construirea tuturor terenurilor de pe taluz, în zonă vor circula minim 10000 de autovehicule aparținând proprietarilor/utilizatorilor clădirilor ne punem următoarele întrebări:

- Cum se va mai putea circula?
- În caz de urgențe cum vor putea tranzita autospecialele de urgență zona?
- Șoseaua de coastă se va mai realiza?”

Răspunsul Elaboratorului:

Avizul de Inițiere a stabilit o zonă de studiu în care este inclus un areal reglementat prin HCLM 52/2016, modificat cu HCLM 352/2016. Acest areal este traversat și de traseul propus al Șoselei de Coastă (conform HCLM 292/2005, respectiv HCLM 112/2010). Întrucât documentația menționată a expirat și n-au fost preluate reglementările propuse de aceasta în mod exact, s-a realizat o corelare parțială prin preluarea și adaptarea profilului Șoselei de Coastă (lățime parte carosabilă 7,00 m/ lățime trotuar 1,50 m pe dreapta/ lățime trotuar stângă 2,00 m/ lățime spațiu verde pe stânga 1,50 m/ lățime pistă bicicliști 2,50 m pe dreapta/ sistem rutier elastic), conform solicitărilor Comisiei de Circulații, propunere care a fost validată prin avizul acesteia și avizul de principiu al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Totodată, traseul aprobat prin HCL 352/2016, modificată cu HCLM 352/2016 a fost păstrat.





În studiul de trafic au fost analizate 3 intersecția existente:

- **intersecția 2, bd. Mamaia cu str. Bucovinei;**
- **intersecția 4, str. Carol Davila cu str. Bucovinei;**
- **intersecția 8, str. Bucovinei cu prel. Bucovinei.**

Conform solicitărilor Avizului de Inițiere nr. 43288/11.04.2017, a fost elaborat un studiu de trafic pentru zona de studiu PUZ, care a măsurat impactul pentru un număr de 1026 autovehicule noi propuse, reprezentând numărul de autovehicule calculate în situația realizării unor construcții în baza indicatorilor maximali propuși prin PUZ (situația cea mai nefavorabilă), respectând HCL 117/2013, privind asigurarea necesarului de locuri de parcare în municipiul Constanța. În baza acestui studiu a fost obținut avizul Comisiei de Circulație cu nr. 5940/18.02.2019

În urma studiului de trafic, pentru situația propusă, care implică un surplus de maxim 1026 autovehicule față de situația existentă (în condițiile edificării pe toate loturile la capacitatea maximă a indicatorilor permiși conform RLU aferent PUZ propus), se constată un nivel de serviciu F pentru intersecția Mamaia cu Prelungirea Bucovinei, cu grad de serviciu de 94%, în timpul orelor de vârf.

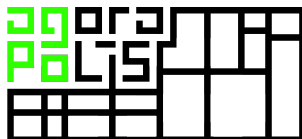
Infrastructura rutieră propusă este gândită astfel încât să se poată racorda cu viitoare artere la nord și la sud de zona studiată, inclusiv continuarea traseului Șoselei de Coastă, integrându-se într-un viitor sistem municipal de circulații în zonă. Se preia traseul Șoselei, așa cum a fost aprobat prin HCLM 52/2016, modificată cu HCLM 352/2016, în spiritul documentației aprobate de Municipiul Constanța prin HCL 292/2005.

Gabaritele străzilor propuse permit tranzitarea de către autospecialele de urgență. Prezentul PUZ face posibilă realizarea traseului Șoselei de Coastă doar în zona de studiu. Realizarea investiției pentru implementarea întregului traseu al Șoselei de Coastă este apanajul Administrației Publice Locale. Elaboratorul nu poate expune opinii sau certitudini cu privire la acest aspect.

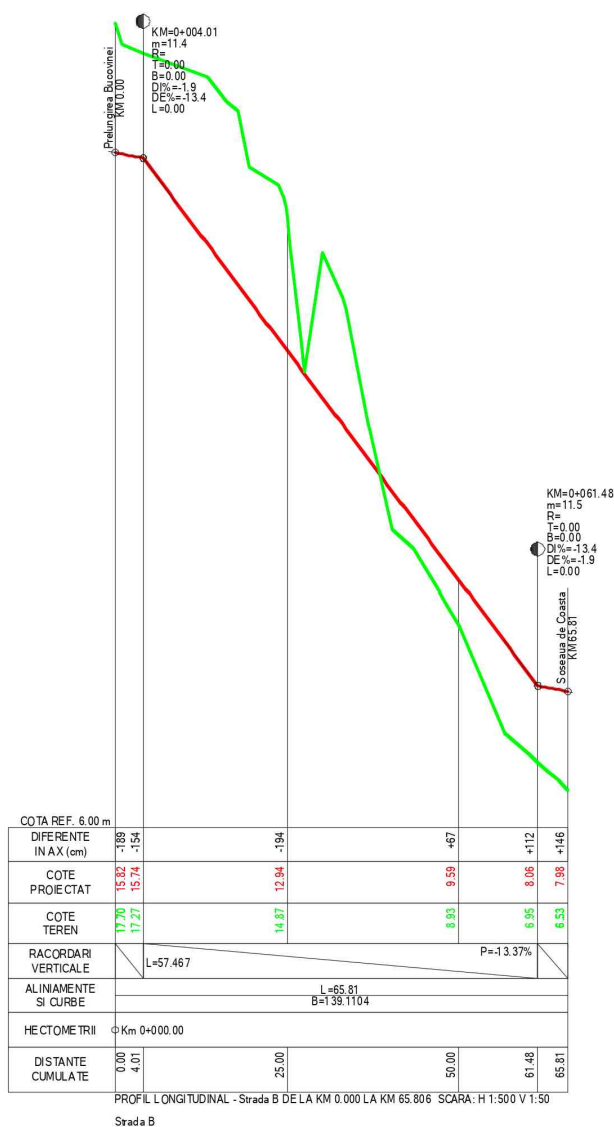
4. Semnatară adresei menționează: „Din planșa de Reglementări reiese că Strada cu profil tip A se va conecta la Șoseaua de Coastă (Strada de profil D) prin Strada profil tip B.
Dată fiind diferența de teren menționată pe planșă de 10 metri, de la cota de 17 metri la intersecția Străzilor tip A cu tip B, la 7 metri cota de la intersecția străzii tip B cu Șoseaua de Coastă, și lungimea de aproximativ 50 de metri a Străzii cu profil tip B reiese că strada cu profil tip B NU poate face conexiunea cu Șoseaua de coastă deoarece panta acesteia este prea mare, de aproximativ 20%.

Răspunsul Elaboratorului:



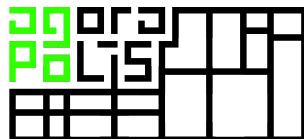


Menționăm că pentru circulațiile propuse în planșa de reglementări a fost întocmit un studiu preliminar de sistematizare a străzilor, tocmai pentru a defini o soluție fezabilă. Strada profil tip B care face legătura între strada profil tip A și Șoseaua de Coastă a fost propusă pe un culoar domeniu public între proprietățile private, fără acces posibil către loturile existente stânga-dreapta, tocmai din cauza pantei mari a acesteia - astfel ea este o arteră strict de tranzit. În situația propusă, panta maximă a acestei străzi este de 13,37%, așa cum se poate observa și în imaginea atașată (extrasă din studiul urbanistic).



5. Semnatarul adresei menționează: „Conform Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul prin PUZ se vor evidenția toate cheltuielile cu investițiile, costul total al acestor cheltuieli,





termenul de realizare precum și sursa fondurilor. În memoriul general se specifică faptul că o parte din cheltuieli sunt asigurate de către Administrația Publică Locală și o altă parte de către investitorii privați.

ESTE OBLIGATORIE REALIZAREA UNEI LISTE CU TOATE INVESTIȚIILE NECESARE: STRĂZI, TROTUARE, PISTE DE BICICLETE, UTILITĂȚI -ALIMENTARE CU APĂ, CANALIZARE, GAZE NATURALE, ELECTRICITATE, TELEFONIZARE ȘI DATE, ILUMINAT PUBLIC, SALUBRITATE, PRECUM ȘI CONSOLIDĂRI ALE TALUZULUI, CU DEVIZE REALE, ÎNTOCMITE PE BAZA UNOR PROIECTE TEHNICE APROBATE DE AUTORITĂȚI/AVIZATORI, TERMEN DE EXECUȚIE, SURSA FONDURILOR.”

Răspunsul Elaboratorului:

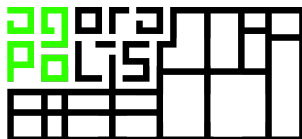
Pe planșa de reglementări urbanistice a fost atașat Planul de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor din PUZ, care enumeră acțiunile, denumirile investițiilor, etapele, evaluările estimative de costuri, sursele potențiale de finanțare, stadiul implementării și părțile responsabile de implementare. Acesta este un plan de acțiune cu caracter de planificare, estimativ, întrucât elaboratorul nu poate cunoaște cu exactitate disponibilitatea de fonduri a administrației publice locale care își stabilește bugetul anual și nici a potențialilor investitori, pe o perioadă mai lungă de timp. Reiterăm faptul că prezentul studiu este un PUZ, care reprezintă o etapă premergătoare aprobării, avizării și autorizării construirii. Aspectele referitoare la costuri concrete (nu estimate) se pot discuta doar în baza unui proiect tehnic, a unor liste de cantități și devize, care se vor elabora după aprobarea PUZ.

6. Semnatarul adresei menționează: „Referitor la indicatorii urbanistici propuși menționăm că aceștia sunt exagerați, POT 75%, CUT 3.60, Regim de înălțime D+P+6E, deoarece în zonă terenurile aferente Străzii Mihai Eminescu au regim de înălțime maxim P+2E, POT 35% și CUT 1, iar terenurile construite de pe Prelungirea Bucovinei au regimul de înălțime maxim P+3E, POT 50%, CUT 2,50”

Răspunsul Elaboratorului:

Conform PUG Municipiul Constanța, terenul care a generat PUZ și zona de studiu a acestuia sunt încadrate în UTR ZRCM1, care prevede CUT 3, POT maxim 75%, iar înălțimea maximă conform PUZ. Prin PUZ sunt prevăzute trei UTR-uri noi și este preluată o zonificare existentă într-un alt PUZ aprobat în zona de studiu: ZM1a (POT max 75%, CUT max 3,6), ZM1b (POT max 50%, CUT max 3), ZM1c (POT max 40%/50%, CUT max 2/2,5), respectiv ZL2m (POT max 55%, CUT max 2,2, conform PUZ aprobat). Indicatorii propuși prin PUZ au fost stabiliți în concordanță cu potențialul zonei și topografia terenului, având în vedere condițiile dificile de construire. Mai mult decât atât, volumetriile maxime posibile pe loturile propuse în zona de studiu au fost studiate într-un studiu de însorire, rezultând faptul că nu se vor crea probleme de însorire și sunt respectate condițiile impuse de OMS nr 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens,





documentația a fost avizată favorabil de Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța, cu avizul nr 1014R/24.08.2017.

7. Semnatarul adresei menționează: „Documentația de PUZ ar fi trebuit să plece de la situația reală din teren, pe baza unor studii de fundamentare complete și corecte și cu respectarea tuturor prevederilor legale. Astfel, era imperios necesar realizarea unui studiu de însorire asupra clădirilor existente la nord de terenul care a generat PUZ.

Aceste clădiri prezintă ferestre care vor fi umbrite în totalitate de clădirile D+P+6E propuse deoarece acestea se află la o distanță de 10 metri (lățimea străzii). Clădirile propuse D+P+6E ar fi trebuit retrase cu minim 25 metri (înălțimea clădirii mai înalte)! ”

Răspunsul Elaboratorului:

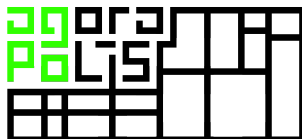
Volumetriile maxime posibile pe loturile propuse în zona de studiu, conform RLU propus prin PUZ, au fost studiate într-un studiu de însorire, rezultând faptul că nu se vor crea probleme de însorire și sunt respectate condițiile impuse de OMS nr 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens, documentația a fost avizată favorabil de Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța, cu avizul nr 1014R/24.08.2017.

Menționăm faptul că doar construcția aflată în UTR ZM1a va putea fi edificată cu un regim D+P+5E+6R și o înălțime de 21 metri la nivelul etajului 5, respectiv 25 metri la nivelul etajului 6 retras. Înălțimea superioară a fost justificată prin faptul că terenul este unul pe colț, cu un aliniament curbiliniu care pentru valorificare presupune o investiție costisitoare și pentru faptul că va fi nevoie de cedarea unei suprafețe de teren din lot pentru realizarea străzii.

Soluția proiectată prin PUZ, prevede cedarea parțială de teren către domeniul public din lotul care a generat PUZ, cu scopul realizării unei străzi corespunzătoare, cu un gabarit minim de 7 metri, măsoarăți între cele două aliniamente, în cel mai îngust punct al străzii (între limita de proprietate a parcelei nou rezultate vs. limita de proprietate a parcelei la nord de lotul care a generat PUZ- număr cadastral 222935) - gabaritul crește la 17,3 metri în cel mai lat punct de bifurcație (între strada cu acces la loturile de la nord și prelungirea străzii Prelungirii Bucovinei către loturile sudice)

Așa cum am arătat mai sus, înălțimea maximă admisă a fost limitată la 25 metri, echivalentă unui regim de înălțime D+P+5-6 retras, cu condiția ca distanța între construcția propusă și cele existente să nu fie mai mică decât jumătatea distanței dintre clădiri, în cel mai îngust segment de proiecție perpendiculară. Înălțimea propusă este de 21 metri la nivelul plăcii superioare a etajului 5 și 25 m la placa superioară a etajului 6 retras. De asemenea, înălțimea maximă și retragerile propuse au fost validate într-un studiu de





Însorire, realizat în baza OMS 119/2014, avizat de Direcția pentru Sănătate Publică Constanța prin avizul nr. 1014R/24.08.2017.

De asemenea, retragerea de 25 metri între clădiri (în ideea unei retrageri echivalente cu înălțimea construcției celei mai înalte) este specifică PUG, însă, conform metodologiei de elaborare PUZ și a legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, este posibilă modificarea acestor parametri. În condițiile în care prin studiul de însorire s-a demonstrat faptul că este respectat OMS 119/2014, cu completările și modificările ulterioare, iar soluția a fost avizată de DSP Constanța, modificarea retragerii prin RLU aferent PUZ-ului în cauză este justificată.

8. Semnatarul adresei menționează: „Tot la capitolul studii de fundamentare mai erau necesare:

- studiu hidrogeologic având în vedere prezența apelor subterane și de suprafață;
- studiu privind valorificarea potențialului turistic sau balnear având în vedere poziționarea amplasamentului
- studiu privind tipul de proprietate asupra imobilelor având în vedere problemele referitoare la retrocedările terenurilor efectuate în trecut de Primăria Municipiului Constanța
- studiu privind stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic
- studiu privind organizarea circulației și a transportului având în vedere situația incertă a Șoselei de Coastă, dar și a faptului că datorită declivității terenului aceasta este practic inutilizabilă pentru deținătorii de terenuri din zonă.

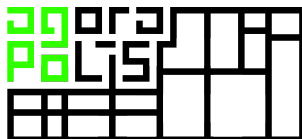
Răspunsul Elaboratorului:

Menționăm faptul că documentația PUZ a solicitat și obținut toate avizele și a fost completată cu toate studiile solicitate prin Certificatul de Urbanism și Avizul de Inițiere. În acest sens, aspectele referitoare la apele subterane și de suprafață au fost tratate în cadrul studiului geotehnic, iar concluziile acestuia au fost prezentate și în Memoriul Justificativ.

Pe perioada de elaborare al PUZ nu a fost solicitat un studiu privind potențialul balnear sau turistic, nici în Certificatul de Urbanism, nici în Avizul de Inițiere. Proiectul conține o serie de propuneri, propuse de proiectanți, solicitate de comisiile de specialitate sau rezultate în urma coroborării cu Strategia de dezvoltare și promovare a turismului în Municipiul Constanța, aprobată prin HCLM 216/29.05.2018, cum ar fi:

- realizarea unor circulații pietonale care să faciliteze (scurteze) accesul din zona str. Mihai Eminescu către plajă;
- realizarea unei zone de belvedere publică în zona Străzii Prelungirea Bucovinei;





- realizarea unor culoare de vizibilitate către plajă și mare prin indicarea unor retrageri minime între edificabile;
- indicarea unor funcțiuni admise din sfera alimentației publice, regim hotelier, dotări de interes turistic etc., care să atragă fluxuri de vizitatori;
- detalierea unui tronson de Șosea de coastă (pe zona de studiu PUZ) cu trotuare pietonale suficient de mari pentru caracterul străzii propuse;
- realizarea de zone de belvedere.

Mai mult decât atât, a fost obținut Avizul Ministerului Turismului, nr 1/01.04.2019.

Studiul privind tipul de proprietate asupra terenurilor este obligatoriu pentru orice documentația de tip plan urbanistic zonal și a fost întocmit conform metodologiei de elaborare a documentațiilor de tip PUZ. Scopul acestuia nu este să clarifice și să rezolve litigiile juridice asupra unor imobile, ci doar să consemneze arealele de teren care sunt necesare a circula din domeniul privat în domeniul public pentru realizarea investițiilor în infrastructură.

Studiul privind stabilirea și delimitarea zonelor de risc natural și antropic - nu a fost solicitat. Menționăm faptul că proiectul a fost analizat în cadrul Agenției pentru Protecția Mediului, în cadrul Comitetului Național Zonele Costiere și în cadrul Comisiei de Avizare al Ministerului Turismului, perioade în care s-au solicitat și depus numeroase completări și detalieri, cu scopul unei mai bune definiții a soluției, având în vedere complexitatea amplasamentului. Menționăm că tipul de studiu pe care îl menționați se realizează pentru documentații de amenajarea teritoriului Județean (PAT) sau pentru documentații de urbanism general (PUG) în baza unei metodologii specifice.

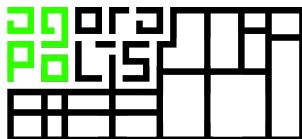
Conform solicitărilor din Avizul de Inițiere, documentația a fost fundamentată pe un studiu de Trafic, la care s-a făcut referire la punctul 3. De asemenea, așa cum am menționat și mai sus, a fost realizat și un studiu preliminar de sistematizare a amplasamentului în vederea stabilirii unei soluții fezabile pentru realizarea infrastructurii rutiere. Documentația PUZ, împreună cu studiul de circulații, fundamentate pe studiul preliminar de sistematizare au fost avizate favorabil în cadrul Comisiei de Circulații cu avizul nr. 5940/18.02.2019. Împreună cu restul studiilor solicitate și realizate, cu informațiile furnizate de avize, vă asigurăm că documentația a fost întocmită într-un mod justificat și complet, în raport cu solicitările legale, acordând importanță și aspectelor care țin de utilizarea publică a zonei costiere și a accesului către plajă și mare.

Cu respect,
07.01.2020

AGORAPOLIS,
MIHAELA PUȘNAVA,
Urbanist



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



Nr. 12/07.01.2020

Către **Primăria Municipiului Constanța**

Serviciul Strategii Urbane

Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane

În atenția domnului Arhitect Șef Mihai-Radu Vânturache și a doamnei inspector Simina Staiculescu

Ca urmare a furnizării sesizării înregistrată cu numărul 248358/24.12.2019, depuse de: Teșeleanu Carmen

cu privire la elaborarea documentației de urbanism *Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (Apele Române la E), strada Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S)* în baza Certificatului de Urbanism nr. 285/09.02.2017, pentru imobilul cu numărul cadastral 204533, inițiată de proprietarul Chimișliu Constantin,

în calitate de elaborator al documentației de urbanism, vă transmitem următoarele precizări pentru a răspunde observațiilor formulate ca parte a procesului de informare și consultare a publicului:

1. Semnatarea adresei menționează: „*Coroborarea PUZ propus cu documentații de urbanism care nu au produs efecte și care și-au pierdut valabilitatea - HCL nr 292/25.05.2005 privind aprobarea PUZ zona de coastă a Mării Negre, Etapa I - Creșterea Atractivității turistice a Falezii Tomis - Mamaia*”.

Răspunsul Elaboratorului:

***Documentația menționată (HCL nr 292/25.05.2005 privind aprobarea PUZ zona de coastă a Mării Negre, Etapa I - Creșterea Atractivității turistice a Falezii Tomis - Mamaia)* a expirat și nu a produs efecte. În corpul Hotărârii expirate erau descrise următoarele:**

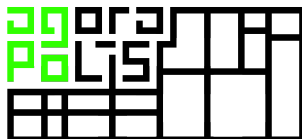
„*Partea principală a proiectului constă în legătura rutieră între Portul Tomis și Mamaia, de -a lungul falezii Constanța Nord, asigurată prin realizarea unui drum de acces cu profil de stradă, dimensionat pentru trafic ușor, cu lungimea de 5,5 km. Lucrările de drum au urmărit să respecte următoarele principii: (..)*

- *Realizarea unui profil transversal cu elemente geometrice care să se încadreze în prevederile legale, incluzând elemente caiac (eristice unui drum turistic; spatii verzi, parcuri, pista bicicliști și trotuare*
- *Asigurarea scurgerii apelor pluviale*
- *Tratarea zonelor cu cedări de fundație*
- *Consolidarea zonelor cu alunecări de teren*

(..)



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



Din punct de vedere al traseului, drumul urmărește piciorul falezii, cu plecare din drumul existent în Portul Tomis.

Lucrările de drum:

lungime 5530 m

lățime parte carosabilă 6,00 m

panta transversala unică 2,5%

lățime trotuar 2,00 m pe dreapta

lățime spațiu verde 1,00 m pe dreapta

lățime pistă biciclisti 2,00 m pe dreapta

sistem rutier elastic

Ziduri de sprijin din beton, care au următoarele caracteristici:

lungimea cocala este 4050 m înălțimea elevației este între 0,50 -3,00 m

Drenuri transversale:

-distanța între axele drenurilor 5,00 m

lungimea unui dren 4,00 m

adâncimea medie 1,20 m

lungimea drumului pe care se execută drenurile 3860 m

umplutura drenata material granular și filtru invers - geotextil"

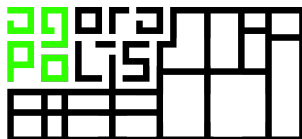
Întrucât documentația menționată a expirat și n-au fost preluate reglementările propuse de aceasta în mod exact, s-a realizat o corelare parțială prin preluarea și adaptarea profilului Șoselei de Coastă (lățime parte carosabilă 7,00 m/ lățime trotuar 1,50 m pe dreapta/ lățime trotuar stângă 2,00 m/ lățime spațiu verde pe stânga 1,50 m/ lățime pistă bicicliști 2,50 m pe dreapta/ sistem rutier elastic), conform solicitărilor Comisiei de Circulații, propunere care a fost validată prin avizul acesteia și avizul de principiu al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Totodată, traseul aprobat prin HCL 352/2016, modificată cu HCLM 352/2016 a fost păstrat. Documentația prezentă propune realizarea unui zid de sprijin în zona de belvedere, iar studiul de fundamentare privind echiparea edilitară și studiul geotehnic propune realizarea de drenuri locale (reprofilarea taluzelor prin crearea a 2 trepte protejate cu ziduri de sprijin, drenuri cu barbacane și canalizarea apelor prin stații de pompare la rețeaua de canalizare), în baza unor proiecte tehnice ulterioare aprobării PUZ (pentru care se va obține autorizație de construire).

2. Semnatarea adresei menționează: „Terenul care a generat PUZ este încadrat în PUG în zona de circulație publică nu ZRCM1”.

Răspunsul Elaboratorului:



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



Așa cum arată Certificatul de Urbanism cu nr. 285/09.02.2017, terenul care a generat PUZ, conform prevederilor Planului Urbanistic General este încadrat în UTR ZRCM1. Documentația a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism.

3. Semnatarea adresei menționează: „Inexistența studiului privind potențialul balnear sau turistic al zonei”.

Răspunsul Elaboratorului:

Pe perioada de elaborare al PUZ nu a fost solicitat un astfel de studiu, nici în Certificatul de Urbanism, nici în Avizul de Inițiere. De altfel, au fost realizate toate studiile solicitate, conform metodologiei de elaborare al PUZ. Mai mult decât atât, a fost obținut Avizul Ministerului Turismului, nr 1/01.04.2019.

Proiectul conține o serie de propuneri, propuse de proiectanți, solicitate de comisiile de specialitate sau rezultate în urma coroborării cu Strategia de dezvoltare și promovare a turismului în Municipiul Constanța, aprobată prin HCLM 216/29.05.2018, cum ar fi:

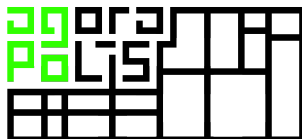
- realizarea unor circulații pietonale care să faciliteze (scurteze) accesul din zona str. Mihai Eminescu către plajă;***
- realizarea unei zone de belvedere publică în zona Străzii Prelungirea Bucovinei;***
- realizarea unor culoare de vizibilitate către plajă și mare prin indicarea unor retrageri minime între edificabile;***
- indicarea unor funcțiuni admise din sfera alimentației publice, regim hotelier, dotări de interes turistic etc., care să atragă fluxuri de vizitatori;***
- detalierea unui tronson de Șosea de coastă (pe zona de studiu PUZ) cu trotuare pietonale suficient de mari pentru caracterul străzii propuse;***
- realizarea de zone de belvedere.***

4. Semnatarea adresei menționează: „Lipsa studiului legat de traficul în zonă, în prezent traficul se desfășoară doar pe Prelungirea Bucovinei care are o lățime de 6 metri, insuficientă pentru traficul actual. Cine face aceste studii, cine suportă costurile?”.

Răspunsul Elaboratorului:

Conform solicitărilor Avizului de Inițiere nr. 43288/11.04.2017, a fost elaborat un studiu de trafic pentru zona de studiu PUZ, care a măsurat impactul pentru un număr de 1026 autovehicule noi propuse, reprezentând numărul de autovehicule calculate în situația realizării unor construcții în baza indicatorilor maximali propuși prin PUZ (situația cea mai nefavorabilă), respectând HCL 117/2013, privind asigurarea necesarului de locuri de parcare în municipiul Constanța. În baza acestui studiu a fost obținut avizul Comisiei de Circulație cu nr. 5940/18.02.2019 Studiul a fost inițiat de inițiatorul PUZ, iar costurile au fost suportate de către acesta.





5. Semnatara adresei menționează: „Lipsa utilităților - cine face studiul și cine suportă costurile?”

Răspunsul Elaboratorului:

În vederea obținerii avizului RAJA SA și al Arhitectului Șef a fost necesară realizarea unui studiu de echipare edilitară la nivelul zonei de studiu. Acesta prevede, pentru faza PUZ, necesarul de utilități în vederea scenariului de construire la parametrii maximali propuși prin PUZ. Studiul a fost inițiat de inițiatorul PUZ, iar costurile au fost suportate de către acesta.

6. Semnatara adresei menționează: „Undeva la pagina 6 se strecoară un paragraf referitor la costurile privind accesibilitatea, cum că acestea vor fi suportate de către primărie, însă lipsește adresa de la această instituție precum și de unde se va face această finanțare”

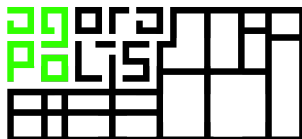
Răspunsul Elaboratorului:

Mențiunea la care faceți referire arată după urmează: „Costurile de dezvoltare a infrastructurii publice de circulații (carosabilă, pietonală, velo) și de spații verzi vor fi suportate parțial de către investitorii privați vizați direct de dezvoltarea acesteia și de către Administrația Publică Locală, respectiv UAT Municipiul Constanța. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.”

Documentația prezentă este un Plan Urbanistic Zonal, studiu care definește cadrul în care se va putea edifica pe viitor în zona de studiu, generând un regulament local de urbanism. Anexă la acest Plan Urbanistic Zonal este planul de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor din PUZ, care enumeră acțiunile, denumirile investițiilor, etapele, evaluările estimative de costuri, sursele potențiale de finanțare, stadiul implementării și părțile responsabile de implementare. Acesta este un plan de acțiune cu caracter de planificare, estimativ, întrucât elaboratorul nu poate cunoaște cu exactitate disponibilitatea de fonduri a administrației publice locale care își stabilește bugetul anual și nici a potențialilor investitori, pe o perioadă mai lungă de timp.

Implementarea propunerilor unui PUZ se realizează prin elaborarea ulterioare de documentații tehnice pentru obținerea autorizației de construire pentru investiții, care se pot elabora de investitori și de autoritatea publică locală. Totodată, administrația publică locală nu poate aproba bugetul pentru realizarea unei investiții fără aprobarea unor indicatori tehnico-economici în baza unui SF/DALI. De altfel, zona va putea fi dezvoltată și de către persoane private, fizice sau juridice, care dețin imobile în zonă, motiv pentru care a fost menționat faptul că investițiile pot fi realizate de mai mulți actori interesați. Cel mai probabil, infrastructura edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale) și infrastructura rutieră care va asigura





accesul în zonă, va fi realizată cu fonduri private, prin cooperarea investitorilor interesați. Pentru a preîntâmpina situațiile în care se edifică fără rezolvarea anterioară a infrastructurii, în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ ulterior demarării procedurii de consultare a populației a fost introdusă condiționarea obținerii autorizației pentru construirea imobilelor, de obținerea autorizației de construire pentru infrastructura de transport și infrastructura edilitară la lot, **dar și condiționarea obținerii recepției construcțiilor de obținerea recepției infrastructurii rutiere și edilitare, acolo unde acestea nu există.**

7. Semnatarul adresei menționează: „La capitolul Studii de Fundamentare nu se regăsește niciun studiu referitor la potențialul turistic sau referitor la condițiile hidrologice, din studiul geotehnic reiese că faleza trebuie consolidată și nu se răspunde la următoarele aspecte:
1. cât costă?
 2. pe cheltuiala cui se fac aceste consolidări?
 3. cine își asumă proiectul?
 4. când se va face? după ce se fac investițiile private și încep să curgă reclamațiile către primărie sau înainte?”.

Răspunsul Elaboratorului:

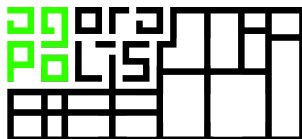
Studiul referitor la potențialul turistic nu a fost solicitat. Cu toate acestea, aspecte referitoare la turism și destinația publică a zonei Mării Negre au fost acoperite, așa cum s-a menționat la punctul 3.

Nu a fost solicitat studiu hidrogeologic nici în Certificatul de Urbanism, nici în Avizul de Inițiere. Studiul geotehnic conține și informații referitoare la apele subterane, aspecte care se pot remarca în concluziile și recomandările pentru construire.

Referitor la cele patru întrebări, reiterăm faptul că prezentul studiu este un PUZ, care nu reprezintă o etapă premergătoare aprobării, avizării și autorizării construirii. Aspectele referitoare la costuri concrete (nu estimate) se pot discuta doar în baza unui proiect tehnic, a unor liste de cantități și devize, care se vor elabora după aprobarea PUZ.

Aspectele referitoare la etapizare au fost tratate în studiu și se regăsesc în Planul de Acțiune pentru realizarea Investițiilor pe planșa de reglementări urbanistice. Așa cum a fost menționat și anterior, în RLU a fost introdusă necesitatea obținerii autorizației pentru infrastructura de transport (care include consolidarea infrastructurii de transport) și edilitară anterior autorizației pentru construirea imobilelor, dar și realizarea recepției infrastructurii înaintea recepției construcțiilor.





8. Semnatara adresei menționează: „Circulația publică ar urma să se facă pe un teren accidentat, cu diferențe mari de nivel, iar acest lucru presupune un cost uriaș, iarăși se ivesc întrebările îndreptățite: cât costă? pe cheltuiala cui, cine își asumă proiectul?”

Răspunsul Elaboratorului:

Într-adevăr, sistematizarea terenului presupune costuri mari, date de declivitate, pe de o parte, dar și de condițiile de fundare, pe de altă parte. Condiția obținerii unei autorizații de construire pentru infrastructură și recepționarea acesteia înaintea construcțiilor pentru care se realizează accesul este menită să asigure o înlănțuire logică și corectă a procesului de edificare a unor zone nesistematizate, dar și să stimuleze investitorii din zonă să stimuleze sau să realizeze infrastructura edilitară și de transport.

În momentul de față, în zona estică adiacentă plajei se află în faza de obținere a autorizației de construire un proiect rezidențial, în baza PUZ aprobat cu HCL 52/2016 și modificat prin HCL 352/2016. Prin aprobarea prezentului PUZ, recepția construcțiilor se vor putea realiza doar după recepția infrastructurii rutiere propuse prin prezentul PUZ, întocmită în baza unui proiect tehnic autorizat. De altfel, studiile preliminare pentru sistematizarea zonei realizate pentru ansamblul în cauză au fost preluate în PUZ pentru a oferi o soluție fezabilă din punct de vedere al consolidărilor falezei, al accesului carosabil și al accesului la loturi.

9. Semnatara adresei menționează: „Aceleași aspecte și referitoare la utilități. Nu se menționează nimic legat de costuri și cine își asumă și realizează”

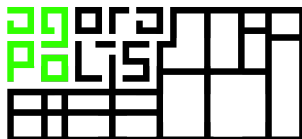
Răspunsul Elaboratorului:

Prin Planul de Acțiune pentru realizarea Investițiilor este menționată realizarea infrastructurilor anterior finalizării circulațiilor carosabile. Studiul pentru echiparea edilitară a fost realizat pentru întreaga zonă de studiu și au fost calculate necesarele de utilități în varianta construirii la parametrii maximali, posibili prin RLU aferent prezentului PUZ. Menționăm că în vederea autorizării unei construcții este necesară asigurarea utilităților.

Costurile pentru realizarea infrastructurii tehnic edilitare vor putea fi detaliate doar în urma unui proiect tehnic, ulterior finalizării PUZ. Implementarea soluțiilor descrise în proiectul tehnic vor putea și realizate de investitorii din zonă, de regiile de utilități, de Administrația Locală, separat sau în parteneriate, în funcție de protocoalele semnate la momentul implementării soluțiilor tehnice și de sursele de finanțare publice și private disponibile la momentul respectiv.

10. Semnatara adresei menționează: „Regimul de înălțime: în PUG se menționează care este distanța dintre aliniamente, iar cel propus este eronat, după cum urmează:





1. ZM1a = 25 metri la o distanță între aliniamente de 10 metri
2. ZM1b = 18 metri la o distanță între aliniamente de 7/10 metri
3. ZM1c = 15 metri la o distanță între aliniamente de 9,5/13,5 metri
4. Amplasamentul PUZ se află la marginea unei zone urbanizate
5. Cum se asigură accesul și parcajul a 2000 de autoturisme?"

Răspunsul Elaboratorului:

PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte. Prin PUZ este posibilă reglementarea unui regim de înălțime diferit de cel din PUG.

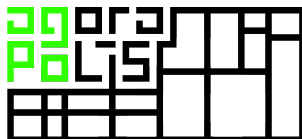
În situația de față, regimul de înălțime a fost propus în vederea maximizării topografiei terenului, a vederii spre mare și plajă și a fost analizat într-un studiu de însorire în vederea asigurării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru imobilul care a generat PUZ, situat la intersecția/bifurcația a două circulații, având în vedere forma atipică și amplasarea pe colț, înălțimea maximă admisă a fost limitată la 25 metri, echivalentă unui regim de înălțime D+P+5-6 retras, cu condiția ca distanța între construcția propusă și cele existente să nu fie mai mică decât jumătatea distanței dintre clădiri, în cel mai îngust punct în proiecție perpendiculară. Înălțimea propusă este de 21 metri la nivelul plăcii superioare a etajului 5 și 25 m la placa superioară a etajului 6 retras. Soluția proiectată prin PUZ, prevede cedarea parțială de teren către domeniul public din lotul care a generat PUZ, cu scopul realizării unei străzi corespunzătoare, cu un gabarit minim de 7 metri, măsoarați între cele două aliniamente, în cel mai îngust punct al străzii (între limita de proprietate a parcelei nou rezultate vs. limita de proprietate a parcelei la nord de lotul care a generat PUZ- număr cadastral 222935) - gabaritul crește la 17,3 metri în cel mai lat punct de bifurcație (între strada cu acces la loturile de la nord și prelungirea străzii Prelungirii Bucovinei către loturile sudice). Cu privire la celelalte înălțimi propuse pentru celelalte unități teritoriale de referință la care face referire semnatară, menționăm următoarele:

- pentru ZM1b - la strada profil tip A (la care face referire semnatară), se propune o înălțime maximă 18 metri la strada cu profil tip A, cu gabarit de 10 metri și retrageri minime de la aliniament de către 4 metri pe fiecare latură a străzii (deci 18 metri în total);
- pentru ZM1c - la strada profil tip D (la care face referire semnatară), se propune o înălțime maximă 16,5 metri la strada cu profil tip D, cu gabarit de 14,5 metri și retrageri minime de la aliniament de către 3 metri pe latura vestică a străzii și 2,5 metri pe latura estică (deci 20 metri în total).

Condițiile de însorire ale locuințelor sunt reglementate prin OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd asigurarea unui minim de 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, în





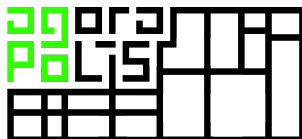
speță 21/22 decembrie. Soluția propusă respectă prevederile OMS 119/2014 și a fost validată de Direcția pentru Sănătate Publică Constanța prin avizul nr. 1014R/24.08.2017.

Parcajul autovehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul proprietăților private, pe lot, în conformitate cu HCLM 113/2017, cu completările și modificările ulterioare. Conform acestui HCLM, în condițiile edificării la parametrii maximali conform RLU aferent PUZ, așa cum s-a studiat și în Studiul de Trafic amintit mai sus, necesarul de locuri de parcare este de 1026 locuri, la nivelul zonei de studiu, nu de 2000 locuri.

Cu respect,
07.01.2020

AGORAPOLIS,
MIHAELA PUȘNAVA,
Urbanist





Nr. 13/07.01.2020

Către **Primăria Municipiului Constanța**

Serviciul Strategii Urbane

Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane

În atenția domnului Arhitect Șef Mihai-Radu Vânturache și a doamnei inspector Simina Staiculescu

Ca urmare a furnizării sesizării înregistrată cu numărul 248663/24.12.2019, depuse de: Teșeleanu Dumitru, Nicolau Petre, Pilca Lenuța, Dogaru Paul

cu privire la elaborarea documentației de urbanism *Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (Apele Române la E), strada Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S)* în baza Certificatului de Urbanism nr. 285/09.02.2017, pentru imobilul cu numărul cadastral 204533, inițiată de proprietarul Chimișliu Constantin,

în calitate de elaborator al documentației de urbanism, vă transmitem următoarele precizări pentru a răspunde observațiilor formulate ca parte a procesului de informare și consultare a publicului:

1. Semnatarii adresei menționează: „*Coroborarea PUZ propus cu documentații de urbanism care nu au produs efecte și care și-au pierdut valabilitatea - HCL nr 292/25.05.2005 privind aprobarea PUZ zona de coastă a Mării Negre, Etapa I - Creșterea Atractivității turistice a Falezii Tomis - Mamaia*”.

Răspunsul Elaboratorului:

***Documentația menționată (HCL nr 292/25.05.2005 privind aprobarea PUZ zona de coastă a Mării Negre, Etapa I - Creșterea Atractivității turistice a Falezii Tomis - Mamaia)* a expirat și nu a produs efecte. În corpul Hotărârii expirate erau descrise următoarele:**

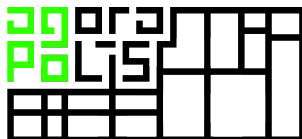
„*Partea principală a proiectului constă în legătura rutieră între Portul Tomis și Mamaia, de -a lungul falezii Constanța Nord, asigurată prin realizarea unui drum de acces cu profil de stradă, dimensionat pentru trafic ușor, cu lungimea de 5,5 km. Lucrările de drum au urmărit să respecte următoarele principii: (..)*

- *Realizarea unui profil transversal cu elemente geometrice care să se încadreze în prevederile legale, incluzând elemente caiac (eristice unui drum turistic; spatii verzi, parcuri, pista bicicliști și trotuare*
- *Asigurarea scurgerii apelor pluviale*
- *Tratarea zonelor cu cedări de fundație*
- *Consolidarea zonelor cu alunecări de teren*

(..)



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



Din punct de vedere al traseului, drumul urmărește piciorul falezii, cu plecare din drumul existent în Portul Tomis.

Lucrările de drum:

lungime 5530 m

lățime parte carosabilă 6,00 m

panta transversala unică 2,5%

lățime trotuar 2,00 m pe dreapta

lățime spațiu verde 1,00 m pe dreapta

lățime pistă biciclisti 2,00 m pe dreapta

sistem rutier elastic

Ziduri de sprijin din beton, care au următoarele caracteristici:

lungimea cocala este 4050 m înălțimea elevației este între 0,50 -3,00 m

Drenuri transversale:

-distanța între axele drenurilor 5,00 m

lungimea unui dren 4,00 m

adâncimea medie 1,20 m

lungimea drumului pe care se execută drenurile 3860 m

umplutura drenata material granular și filtru invers - geotextil"

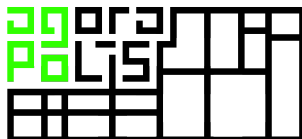
Întrucât documentația menționată a expirat și n-au fost preluate reglementările propuse de aceasta în mod exact, s-a realizat o corelare parțială prin preluarea și adaptarea profilului Șoselei de Coastă (lățime parte carosabilă 7,00 m/ lățime trotuar 1,50 m pe dreapta/ lățime trotuar stângă 2,00 m/ lățime spațiu verde pe stânga 1,50 m/ lățime pistă bicicliști 2,50 m pe dreapta/ sistem rutier elastic), conform solicitărilor Comisiei de Circulații, propunere care a fost validată prin avizul acesteia și avizul de principiu al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Totodată, traseul aprobat prin HCL 352/2016, modificată cu HCLM 352/2016 a fost păstrat. Documentația prezentă propune realizarea unui zid de sprijin în zona de belvedere, iar studiul de fundamentare privind echiparea edilitară și studiul geotehnic propune realizarea de drenuri locale (reprofilarea taluzelor prin crearea a 2 trepte protejate cu ziduri de sprijin, drenuri cu barbacane și canalizarea apelor prin stații de pompare la rețeaua de canalizare), în baza unor proiecte tehnice ulterioare aprobării PUZ (pentru care se va obține autorizație de construire).

2. Semnatarii adresei menționează: „Terenul care a generat PUZ este încadrat în PUG în zona de circulație publică nu ZRCM1”.

Răspunsul Elaboratorului:



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



Așa cum arată Certificatul de Urbanism cu nr. 285/09.02.2017, terenul care a generat PUZ, conform prevederilor Planului Urbanistic General este încadrat în UTR ZRCM1. Documentația a fost elaborată în baza Certificatului de Urbanism.

3. Semnatarii adresei menționează: „Inexistența studiului privind potențialul balnear sau turistic al zonei”

Răspunsul Elaboratorului:

Pe perioada de elaborare al PUZ nu a fost solicitat un astfel de studiu, nici în Certificatul de Urbanism, nici în Avizul de Inițiere. De altfel, au fost realizate toate studiile solicitate, conform metodologiei de elaborare al PUZ. Mai mult decât atât, a fost obținut Avizul Ministerului Turismului, nr 1/01.04.2019.

Proiectul conține o serie de propuneri, propuse de proiectanți, solicitate de comisiile de specialitate sau rezultate în urma coroborării cu Strategia de dezvoltare și promovare a turismului în Municipiul Constanța, aprobată prin HCLM 216/29.05.2018, cum ar fi:

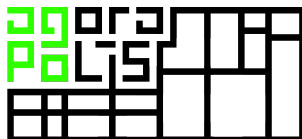
- realizarea unor circulații pietonale care să faciliteze (scurteze) accesul din zona str. Mihai Eminescu către plajă;
- realizarea unei zone de belvedere publică în zona Străzii Prelungirea Bucovinei;
- realizarea unor culoare de vizibilitate către plajă și mare prin indicarea unor retrageri minime între edificabile;
- indicarea unor funcțiuni admise din sfera alimentației publice, regim hotelier, dotări de interes turistic etc., care să atragă fluxuri de vizitatori;
- detalierea unui tronson de Șosea de coastă (pe zona de studiu PUZ) cu trotuare pietonale suficient de mari pentru caracterul străzii propuse;
- realizarea de zone de belvedere.

4. Semnatarii adresei menționează: „Lipsa studiului legat de traficul în zonă, în prezent traficul se desfășoară doar pe Prelungirea Bucovinei care are o lățime de 6 metri, insuficientă pentru traficul actual. Cine face aceste studii, cine suportă costurile?”

Răspunsul Elaboratorului:

Conform solicitărilor Avizului de Inițiere nr. 43288/11.04.2017, a fost elaborat un studiu de trafic pentru zona de studiu PUZ, care a măsurat impactul pentru un număr de 1026 autovehicule noi propuse, reprezentând numărul de autovehicule calculate în situația realizării unor construcții în baza indicatorilor maximali propuși prin PUZ (situația cea mai nefavorabilă), respectând HCL 117/2013, privind asigurarea necesarului de locuri de parcare în municipiul Constanța. În baza acestui studiu a fost obținut avizul Comisiei de Circulație cu nr. 5940/18.02.2019 Studiul a fost inițiat de inițiatorul PUZ, iar costurile au fost suportate de către acesta.





5. Semnatarii adresei menționează: „Lipsa utilităților - cine face studiul și cine suportă costurile?”

Răspunsul Elaboratorului:

În vederea obținerii avizului RAJA SA și al Arhitectului Șef a fost necesară realizarea unui studiu de echipare edilitară la nivelul zonei de studiu. Acesta prevede, pentru faza PUZ, necesarul de utilități în vederea scenariului de construire la parametrii maximali propuși prin PUZ. Studiul a fost inițiat de inițiatorul PUZ, iar costurile au fost suportate de către acesta.

6. Semnatarii adresei menționează: „Undeva la pagina 6 se strecoară un paragraf referitor la costurile privind accesibilitatea, cum că acestea vor fi suportate de către primărie, însă lipsește adresa de la această instituție precum și de unde se va face această finanțare”

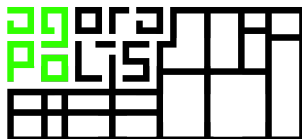
Răspunsul Elaboratorului:

Mențiunea la care faceți referire arată după urmează: „Costurile de dezvoltare a infrastructurii publice de circulații (carosabilă, pietonală, velo) și de spații verzi vor fi suportate parțial de către investitorii privați vizați direct de dezvoltarea acesteia și de către Administrația Publică Locală, respectiv UAT Municipiul Constanța. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.”

Documentația prezentă este un Plan Urbanistic Zonal, studiu care definește cadrul în care se va putea edifica pe viitor în zona de studiu, generând un regulament local de urbanism. Anexă la acest Plan Urbanistic Zonal este planul de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor din PUZ, care enumeră acțiunile, denumirile investițiilor, etapele, evaluările estimative de costuri, sursele potențiale de finanțare, stadiul implementării și părțile responsabile de implementare. Acesta este un plan de acțiune cu caracter de planificare, estimativ, întrucât elaboratorul nu poate cunoaște cu exactitate disponibilitatea de fonduri a administrației publice locale care își stabilește bugetul anual și nici a potențialilor investitori, pe o perioadă mai lungă de timp.

Implementarea propunerilor unui PUZ se realizează prin elaborarea ulterioare de documentații tehnice pentru obținerea autorizației de construire pentru investiții, care se pot elabora de investitori și de autoritatea publică locală. Totodată, administrația publică locală nu poate aproba bugetul pentru realizarea unei investiții fără aprobarea unor indicatori tehnico-economici în baza unui SF/DALI. De altfel, zona va putea fi dezvoltată și de către persoane private, fizice sau juridice, care dețin imobile în zonă, motiv pentru care a fost menționat faptul că investițiile pot fi realizate de mai mulți actori interesați. Cel mai probabil, infrastructura edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră, pluvială, alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale) și infrastructura rutieră care va asigura





accesul în zonă, va fi realizată cu fonduri private, prin cooperarea investitorilor interesați. Pentru a preîntâmpina situațiile în care se edifică fără rezolvarea anterioară a infrastructurii, în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ ulterior demarării procedurii de consultare a populației a fost introdusă condiționarea obținerii autorizației pentru construirea imobilelor, de obținerea autorizației de construire pentru infrastructura de transport și infrastructura edilitară la lot, **dar și condiționarea obținerii recepției construcțiilor de obținerea recepției infrastructurii rutiere și edilitare, acolo unde acestea nu există.**

7. Semnatarul adresei menționează: „La capitolul Studii de Fundamentare nu se regăsește niciun studiu referitor la potențialul turistic sau referitor la condițiile hidrologice, din studiul geotehnic reiese că faleza trebuie consolidată și nu se răspunde la următoarele aspecte:
1. cât costă?
 2. pe cheltuiala cui se fac aceste consolidări?
 3. cine își asumă proiectul?
 4. când se va face? după ce se fac investițiile private și încep să curgă reclamațiile către primărie sau înainte?”.

Răspunsul Elaboratorului:

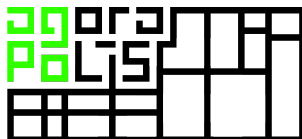
Studiul referitor la potențialul turistic nu a fost solicitat. Cu toate acestea, aspecte referitoare la turism și destinația publică a zonei Mării Negre au fost acoperite, așa cum s-a menționat la punctul 3.

Nu a fost solicitat studiu hidrogeologic nici în Certificatul de Urbanism, nici în Avizul de Inițiere. Studiul geotehnic conține și informații referitoare la apele subterane, aspecte care se pot remarca în concluziile și recomandările pentru construire.

Referitor la cele patru întrebări, reiterăm faptul că prezentul studiu este un PUZ, care nu reprezintă o etapă premergătoare aprobării, avizării și autorizării construirii. Aspectele referitoare la costuri concrete (nu estimate) se pot discuta doar în baza unui proiect tehnic, a unor liste de cantități și devize, care se vor elabora după aprobarea PUZ.

Aspectele referitoare la etapizare au fost tratate în studiu și se regăsesc în Planul de Acțiune pentru realizarea Investițiilor pe planșa de reglementări urbanistice. Așa cum a fost menționat și anterior, în RLU a fost introdusă necesitatea obținerii autorizației pentru infrastructura de transport (care include consolidarea infrastructurii de transport) și edilitară anterior autorizației pentru construirea imobilelor, dar și realizarea recepției infrastructurii înaintea recepției construcțiilor.





8. Semnatarii adresei menționează: „Circulația publică ar urma să se facă pe un teren accidentat, cu diferențe mari de nivel, iar acest lucru presupune un cost uriaș, iarăși se ivesc întrebările îndreptățite: cât costă? pe cheltuiala cui, cine își asumă proiectul?”

Răspunsul Elaboratorului:

Într-adevăr, sistematizarea terenului presupune costuri mari, date de declivitate, pe de o parte, dar și de condițiile de fundare, pe de altă parte. Condiția obținerii unei autorizații de construire pentru infrastructură și recepționarea acesteia înaintea construcțiilor pentru care se realizează accesul este menită să asigure o înlănțuire logică și corectă a procesului de edificare a unor zone nesistematizate, dar și să stimuleze investitorii din zonă să stimuleze sau să realizeze infrastructura edilitară și de transport.

În momentul de față, în zona estică adiacentă plajei se află în faza de obținere a autorizației de construire un proiect rezidențial, în baza PUZ aprobat cu HCL 52/2016 și modificat prin HCL 352/2016. Prin aprobarea prezentului PUZ, recepția construcțiilor se vor putea realiza doar după recepția infrastructurii rutiere propuse prin prezentul PUZ, întocmită în baza unui proiect tehnic autorizat. De altfel, studiile preliminare pentru sistematizarea zonei realizate pentru ansamblul în cauză au fost preluate în PUZ pentru a oferi o soluție fezabilă din punct de vedere al consolidărilor falezei, al accesului carosabil și al accesului la loturi.

9. Semnatarii adresei menționează: „Aceleași aspecte și referitoare la utilități. Nu se menționează nimic legat de costuri și cine își asumă și realizează”

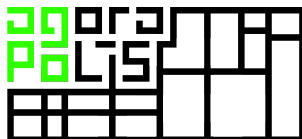
Răspunsul Elaboratorului:

Prin Planul de Acțiune pentru realizarea Investițiilor este menționată realizarea infrastructurilor anterior finalizării circulațiilor carosabile. Studiul pentru echiparea edilitară a fost realizat pentru întreaga zonă de studiu și au fost calculate necesarele de utilități în varianta construirii la parametrii maximali, posibili prin RLU aferent prezentului PUZ. Menționăm că în vederea autorizării unei construcții este necesară asigurarea utilităților.

Costurile pentru realizarea infrastructurii tehnic edilitare vor putea fi detaliate doar în urma unui proiect tehnic, ulterior finalizării PUZ. Implementarea soluțiilor descrise în proiectul tehnic vor putea și realizate de investitorii din zonă, de regiile de utilități, de Administrația Locală, separat sau în parteneriate, în funcție de protocoalele semnate la momentul implementării soluțiilor tehnice și de sursele de finanțare publice și private disponibile la momentul respectiv.

10. Semnatarii adresei menționează: „Regimul de înălțime: în PUG se menționează care este distanța dintre aliniamente, iar cel propus este eronat, după cum urmează:





1. ZM1a = 25 metri la o distanță între aliniamente de 10 metri
2. ZM1b = 18 metri la o distanță între aliniamente de 7/10 metri
3. ZM1c = 15 metri la o distanță între aliniamente de 9,5/13,5 metri
4. Amplasamentul PUZ se află la marginea unei zone urbanizate
5. Cum se asigură accesul și parcajul a 2000 de autoturisme?"

Răspunsul Elaboratorului:

PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte. Prin PUZ este posibilă reglementarea unui regim de înălțime diferit de cel din PUG.

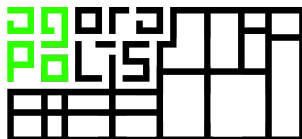
În situația de față, regimul de înălțime a fost propus în vederea maximizării topografiei terenului, a vederii spre mare și plajă și a fost analizat într-un studiu de însorire în vederea asigurării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru imobilul care a generat PUZ, situat la intersecția/bifurcația a două circulații, având în vedere forma atipică și amplasarea pe colț, înălțimea maximă admisă a fost limitată la 25 metri, echivalentă unui regim de înălțime D+P+5-6 retras, cu condiția ca distanța între construcția propusă și cele existente să nu fie mai mică decât jumătatea distanței dintre clădiri, în cel mai îngust punct în proiecție perpendiculară. Înălțimea propusă este de 21 metri la nivelul plăcii superioare a etajului 5 și 25 m la placa superioară a etajului 6 retras. Soluția proiectată prin PUZ, prevede cedarea parțială de teren către domeniul public din lotul care a generat PUZ, cu scopul realizării unei străzi corespunzătoare, cu un gabarit minim de 7 metri, măsoarați între cele două aliniamente, în cel mai îngust punct al străzii (între limita de proprietate a parcelei nou rezultate vs. limita de proprietate a parcelei la nord de lotul care a generat PUZ- număr cadastral 222935) - gabaritul crește la 17,3 metri în cel mai lat punct de bifurcație (între strada cu acces la loturile de la nord și prelungirea străzii Prelungirii Bucovinei către loturile sudice). Cu privire la celelalte înălțimi propuse pentru celelalte unități teritoriale de referință la care face referire semnatarii, menționăm următoarele:

- pentru ZM1b - la strada profil tip A (la care face referire semnatarii), se propune o înălțime maximă 18 metri la strada cu profil tip A, cu gabarit de 10 metri și retrageri minime de la aliniament de către 4 metri pe fiecare latură a străzii (deci 18 metri în total);
- pentru ZM1c - la strada profil tip D (la care face referire semnatarii), se propune o înălțime maximă 16,5 metri la strada cu profil tip D, cu gabarit de 14,5 metri și retrageri minime de la aliniament de către 3 metri pe latura vestică a străzii și 2,5 metri pe latura estică (deci 20 metri în total).

Condițiile de însorire ale locuințelor sunt reglementate prin OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd asigurarea unui minim de 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, în





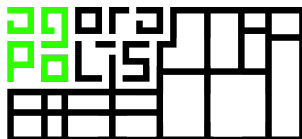
speță 21/22 decembrie. Soluția propusă respectă prevederile OMS 119/2014 și a fost validată de Direcția pentru Sănătate Publică Constanța prin avizul nr. 1014R/24.08.2017.

Parcajul autovehiculelor se va asigura exclusiv în interiorul proprietăților private, pe lot, în conformitate cu HCLM 113/2017, cu completările și modificările ulterioare. Conform acestui HCLM, în condițiile edificării la parametrii maximali conform RLU aferent PUZ, așa cum s-a studiat și în Studiul de Trafic amintit mai sus, necesarul de locuri de parcare este de 1026 locuri, la nivelul zonei de studiu, nu de 2000 locuri.

Cu respect,
07.01.2020

AGORAPOLIS,
MIHAELA PUȘNAVA,
Urbanist





Nr. 17/09.01.2020

Către **Primăria Municipiului Constanța**

Serviciul Strategii Urbane

Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, Serviciul Strategii Urbane

În atenția domnului Arhitect Șef Mihai-Radu Vânturache și a doamnei inspector Simina Staiculescu

Ca urmare a furnizării sesizării înregistrată cu numărul 177/26.12.2019, depuse de: Asociația de proprietari FE5 Constanța, prin Dan Timoftei, în calitate de Președinte.

cu privire la elaborarea documentației de urbanism *Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada Prelungirea Bucovinei (la N), plaja Mării Negre (Apele Române la E), strada Mihai Eminescu (la V), proprietăți private (la S)* în baza Certificatului de Urbanism nr. 285/09.02.2017, pentru imobilul cu numărul cadastral 204533, inițiată de proprietarul Chimișliu Constantin,

în calitate de elaborator al documentației de urbanism, vă transmitem următoarele precizări pentru a răspunde observațiilor formulate ca parte a procesului de informare și consultare a publicului:

1. Semnatarul adresei menționează: „*Deoarece noua clădire prevede spații de locuit, spații de birouri și spații comerciale, zona se va supraaglomera datorită traficului intens și a lipsei locurilor de parcare, având în vedere că au mai fost construite încă două imobile în zonă (P+10 și P+6) fără a se construi și spații de parcare.*”

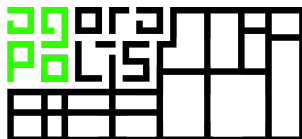
Răspunsul Elaboratorului:

Zona reglementată prin PUZ a fost analizată atât din punct de vedere al traficului, prin studiul de trafic realizat ca studiu de fundamentare. Studiul a analizat situația existentă, infrastructura și modul său de utilizare și a prezentat impactul pe care propunerea îl va avea asupra circulațiilor, atât pe zona de studiu PUZ, dar și în afara acesteia, inclusiv la intersecția străzii Prelungirea Bucovinei cu bulevardului Mamaia. În acest sens menționăm faptul că, în baza studiului de trafic, soluția PUZ a fost avizată favorabil din punct de vedere al circulațiilor carosabile, cu avizul Comisiei de Circulație cu nr. 5940/18.02.2019.

De altfel, menționăm faptul că, din punct de vedere al locurilor de parcare, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ condiționează executarea construcțiilor de asigurarea locurilor de parcare conform HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare, exclusiv în interiorul parcelei, deci, în afara domeniului public.



Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



2. Semnatarul adresei menționează: „Clădirea nouă se va racorda la toate utilitățile existente în zonă (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaze naturale, alimentare cu energie electrică) care sunt vechi și subdimensionate”

Răspunsul Elaboratorului:

În vederea stabilirii condițiilor de echipare edilitară pe zona de studiu PUZ, au fost solicitate și obținute avizele de amplasament ale regiilor de utilități. Informațiile furnizate de aceste avize au fost prelucrate într-un studiu de echipare edilitară, care se concretizează într-un studiu de fundamentare al documentației PUZ.

Soluția propusă prin PUZ, avizată favorabil din punct de vedere al infrastructurii edilitare de RAJA SA, cu avizul nr. 906/16123/20.12.2018, arată că este necesară realizarea de noi investiții de extindere a rețelelor de utilități din zonă, pe care le gabaritează luând în considerare situația cu cel mai mare impact asupra utilităților - situația în care pe toate loturile se va edifica la parametrii maximali propuși prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

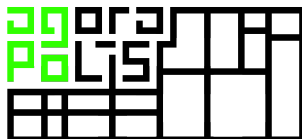
3. Semnatarul adresei menționează: „Prin aprobarea construcțiilor din zonă s-a îngădit accesul persoanelor către plajă și nici prin noul PUZ nu se prevede clar realizarea unui drum de acces către plajă”

Răspunsul Elaboratorului:

Prezentul PUZ reglementează 3 zone prin care se facilitează accesul persoanelor către plajă și mare:

- **unul în continuarea străzii Prelungirea Bucovinei, la punctul de belvedere, care coboară în trepte de la cota +22,5 m a spațiului public propus de la punctul de belvedere, la +14 m a străzii profil A. Acest culoar are lățimea de 2 metri, gabarit restricționat de diferența mare de nivel și disponibilitatea redusă de teren între loturile existente;**
- **Un culoar între strada Mihai Eminescu și strada profil A, coborând în trepte și terase de la cota +30,1 m a străzii Mihai Eminescu la +15, 8 m a străzii profil tip A. Acest culoar are lățimea de 3 metri.**
- **În zona nordică a UTR-ului ZL2m se va amenaja un traseu cu acces public neîngădit între strada profil tip D - Șoseaua de Coastă și plajă;**





4. Semnatarul adresei menționează: „Referitor la înălțimea clădirii aceasta depășește înălțimea clădirilor aflate pe axa nord-sud care este de max P+2”

Răspunsul Elaboratorului:

PUZ-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte. Prin PUZ este posibilă reglementarea unui regim de înălțime diferit de cel din PUG. Mai mult decât atât, PUG-ul, pe zona de analiză în cauză, nu stabilește un regim de înălțime, ci lasă la latitudinea PUZ definirea acesteia.

În situația de față, regimul de înălțime a fost propus în vederea maximizării topografiei terenului, a vederii spre mare și plajă și a fost analizat într-un studiu de însorire în vederea asigurării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare. Astfel, s-a analizat și demonstrat faptul că, propunerea de volumetrie, atât pe terenul care a generat PUZ, cât și în zona de studiu, asigură condiții suficiente de însorire atât pe loturile proprii, cât și pe parcelele din vecinătate, astfel încât să poată fi respectată legislația în domeniu, aspecte validate și de Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța, prin avizul nr nr. 1014R/24.08.2017.

Cu respect,
09.01.2020

AGORAPOLIS,
MIHAELA PUȘNAVA,
Urbanist

