



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: PUZ – "ansamblu multifuncțional - locuințe colective, comerț, birouri, servicii – Str. Chilieii, Municipiul Constanța".

INIȚIATOR: SC CAMBELA PROD SRL.

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

Etapa pregătitoare

În data de 12.10.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "ansamblu multifuncțional - locuințe colective, comerț, birouri, servicii – Str. Chilieii, Municipiul Constanța", depunând anunțul de intenție înregistrat cu nr. 197515/12.10.2024, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (16.10.2023-20.10.2023), conform solicitării nr. 197516/12.10.2023.

Etapa de elaborare a propunerilor

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 122345/25.06.2024, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 122349/25.06.2024 pentru o perioadă de 25 zile (25.06.2024-20.07.2024).



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

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

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

Au fost emise 2 notificări către proprietarii din zona de studiu.

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

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 121596/21.06.2024, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T51926/01.07.2024.

d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

La dezbateră publică programată în data de 19.07.2024, interval orar 12⁰⁰- 13⁰⁰, au fost prezenți: reprezentant Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu; reprezentanți elaborator SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, 2 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 139352/19.07.2024.

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

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, formulate de proprietari din zona de studiu, sintetizate în tabelului următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
Etapa anunțării intenției de elaborare a PUZ	
200117/16.10.2023 formulată de Borsaru Ana Maria	Se transmite dezacordul față de construirea ansamblului multifuncțional de blocuri pe str. Chilieii. Recomandări: amenajare spațiu verde sau spital pediatric; centru de dializă pentru copii.
200128/17.10.2023 formulată de Adrian Gorcea	Dezacord față de construirea blocurilor de 24 etaje. Se propun: sedii de instituții, servicii și echipamente



	publice (creșe, dispensare, spitale, scoli, licee, biblioteci, muzee, săli de sport) sedii de birouri, comerț cu amănuntul, piață agro-alimentară, un Farmer's Market, hoteluri, pensiuni, restaurante.
200291/17.10.2023 formulată de Laura Ibraimof 200374/17.10.2023 formulată de Ferudim Salim 200438/17.10.2023 formulată de Cristian Sandu 201078/17.10.2023 formulată de Ion Balcan 201056/17.10.2023 formulată de Eleni Livia Urziceanu 201054/17.10.2024 formulată de Maria Urziceanu 201045/17.10.2023 formulată de Dumitru Alin 200569/17.10.2023 formulată de Mihaela Itu 209843/30.10.2023 formulată de Cicortas Adrian 201259/18.10.2023 formulată de Dinu Efrim	Transmit dezacordul față de construirea unor blocuri de 24 etaje.
200370/17.10.2023 formulată de Anca Manăilă	Construirea locuințelor colective cu un regim de înălțime de P+24E nu este oportună în zona indicată, care va fi oricum supraaglomerată după ce se va finaliza stadionul din apropiere; -regimul de înălțime propus este în discrepanță cu locuințele existente în zonă; -lipsa locurilor de parcare este o problemă deja existentă.
200390/17.10.2023 formulată de Daniela Tudorache	Importiva construirii unui imobil cu mai mult de 4 etaje; -se propune o piscina olimpică, un patinoar sportiv, o școală modernă sau orice altceva ar fi în folosul



	comunității.
200464/17.10.2023 formulată de Ispas Gabriel	Dezacord față de construirea unor blocuri de 24 etaje; -este nevoie de spitale, creșe, grădinițe, spații de recreere, parcuri, spații verzi, spații de birouri; -orașul trebuie extins către periferie - bd. Tomis, bd. Aurel Vlaicu.
201073/17.10.2023 formulată de Văleanu Carmen	Transmite opoziția față de construirea unor blocuri; -se propune un spital, sau un complex cu creșe, grădinițe, școli cu after school și cantine.
201065/17.10.2023 formulată de R. Mitrea	Împotriva construirii blocurilor; -se propun: parc, baze sportive, centre de recuperare.
201055/17.10.2023 formulată de Cristina Maftai	Dezacord față de construirea unor blocuri cu regim mare de înălțime; -este nevoie de spații de divertisment, parcuri, spitale.
201046/17.10.2023 formulată de Cornelia Atanasiu	Împotriva construirii blocurilor; -se propune o bază sportivă cu bazin olimpic și o pistă de atletism.
201040/17.10.2023 formulată de Mihaela Petrean	Construirea unui ansamblu rezidențial nu ar fi în avantajul cetățenilor; Având în vedere suprafața ofertantă a zonei 85.888 mp, se propune construirea unui complex în care se pot desfășura mai multe activități: sală de teatru mare la standarde normale, sală de spectacole cu acustică bună, spații cu destinație recreativă (ex: Terme București), alegeri în folosul comunității.
201015/17.10.2023 formulată de Roman Claudiu Liviu	Dezacord față de construirea unor blocuri; -orașul are nevoie de parcuri, școli, creșe, spații pentru instituții; -se propune trecerea terenurilor private din zona de studiu, în proprietatea primăriei.
200959/17.10.2023 formulată de Nora Pârlea	Împotriva aprobării oricărui PUZ pentru blocuri de 24 etaje, indiferent de zona din oraș în care se presupune că se vor construi.



200540/17.10.2023 formulată de Ionuț Delicostea	Păstrarea destinației zonei studiate (aproape 9 ha) de echipamente publice (spitale, școli, baze sportive), fără a fi transformat în alt conglomerat de betoane și praf.
201900/19.10.2023 formulată de Ramona Leonida	Împotriva construirii blocurilor; -se propune o școală sau o grădiniță.
201911/18.10.2023 formulată de Marius Tudor	Împotriva construirii blocurilor; -se propun baze sportive și spații verzi sau un spital.
201912/18.10.2023 formulată de Alexandru Pomazan	Transmite dezacordul față de proiectul PUZ din următoarele motive: -nu respectă caracterul specific al zonei; regimul de înălțime propus este dublu (P+12) față de cel acceptat prin RLU (P+3-8) pentru amplasament, triplu pentru cel ce este edificat/se edifică momentan în zonă; -ținând cont de starea critică a spațiilor verzi în oraș, acest sit are șansa rară de a contribui la remedierea situației; -nu se tratează și nu se rezolvă disfuncționalitatea zonei dată de distanțele lungi ce trebuie parcurse pentru a traversa stadionul-Parcul elevilor-situl fostei baze RATC; -zona propusă pentru lăcașul de cult nu este potrivită, la distanța de mai puțin de 5 minute de mers pe jos, atât pe bd. Mamaia cât și pe str. Soveja există 2 locașuri de cult; -piațeta publică și spațiile verzi reprezentate sunt insuficient și imatur studiate, simțindu-se ca niște elemente adăugate în ultima secundă pentru a îmbuna opinia publică; -propunerea unui complex comercial de mare dimensiune în apropierea City Park Mall, Lidl, piețe publice (Tomis III), existente, nu va oferi mari avantaje economice, riscând să devină spații redundante/ nefolosite; -lipsește cu desăvârșire spațiile de parcare necesare



	<p>unei astfel de dezvoltări, mașinile angajaților/ vizitatorilor neputând fi parcate toate de-a lungul străzilor propuse;</p> <p>-se propune menținerea reglementărilor urbanistice respectiv cele aferente UTR-urilor ZRV2b, ZRCC1, acestea fiind optime, nelimitatoare pentru o dezvoltare sănătoasă a orașului și respectuasă față de vecinătăți;</p> <p>-ridicarea regimului de înălțime în zonă trebuie făcută treptat, pe mai multe fronturi progresive;</p> <p>-o mai mare atenție la context, în apropierea sitului existând o microrezervație, implicând specii sau habitate protejate;</p> <p>-introducerea mai multor spații social-culturale, deschise publicului, săli de teatru, conferințe, centre de cartier, grădini publice deschise, spații de educație și antrenament, un traseu de biciclete care ar putea fi unit cu resul infrastructurii existente.</p> <p>Se atașează propunerea proprie a petentului pentru amenajarea sitului, realizată ca proiect de diplomă pentru specializarea Arhitectură, susținut în 2018, la facultatea de Arhitectură și Urbanism Cluj-Napoca și planșele aferente proiectului de diplomă.</p>
202137/19.10.2023 formulată de Radu Sebastian Drăgan	<p>Căutarea unei soluții ca acel teren să fie un loc de relaxare;</p> <p>-pe malul lacului, prin Programul Natura 2000, sunt păsări care au revenit după mulți ani, fiind în pericol dacă lacul se va polua;</p> <p>Exemplul parcului central din Varna.</p>
202151/19.10.2023 formulată de Bogdan Boranda	<p>Se propun:</p> <p>-minim 2 locuri de parcare subterane pe apartament, pentru blocuri;</p> <p>-plantarea pomilor lângă blocurile nou construite;</p> <p>-construirea unei piscine publice acoperite, în grija primăriei, cu prețuri rezonabile. Exemplul orașului Bruxelles.</p>



	-păstrarea în mare parte a Palatului copiilor și extinderea arealului;
202474/19.10.2023 formulată de Dobrescu Ana	Dezacord față de intenția elaborării unui nou PUZ; -temerea ca prin modificarea reglementărilor pentru terenurile aparținând Stadionului și Palatului Copiilor se dorește înlesnirea cedării acestor terenuri în vederea facilitării construirii unor clădiri în alte scopuri decât cele care au legătură cu sportul și activitățile copiilor.
202525/19.10.2023 formulată de Siviana Ciuca; 202718/19.10.2023, 202719/19.10.2023 formulată de Laura Dumitru 203540/20.10.2023 formulată de Alexandra Caraman	Respectarea promisiunii municipalității ca pe terenul fostei baze RATC să se realizeze spații verzi și baze sportive.
202750/19.10.2023 formulată de Sandu Sandu	Dezacord față de proiectul propus: -rețeaua de apă nu va face față noilor construcții; -există deja în oraș un număr mare de apartamente goale, ce îți așteaptă cumpărătorii; -sunt necesare proiecte pentru parcuri și locuri de recreere.
202732/19.10.2023 formulată de Alina-Cristina Crînguș 202731/19.10.2023 formulată de Antohi Corina 202720/19.10.2023 formulată de Nica Daniel	Zona respectivă este deja aglomerată, iar în contextul reconstruirii Stadionului Farul, investiția propusă prin PUZ va înrăutăți situația și nu va aduce beneficii comunității; Se propun: realizarea unui centru comercial subteran cu o terasă acoperită cu vegetație (parc); -crearea unui parc tematic, care ar putea include o zonă de aventuri, un parc acvatic, o grădină botanică; -implementarea unei planificări urbanistice curate și aerisite pentru cartierul de case și birouri, cu construcții de cel mult 2 etaje (ex: cartierul Santa Marina Bay), asigurând în același timp și suficiente locuri de parcare.
203506/20.10.2023 formulată de Asociația	Se transmite punctul de vedere privind proiectul



"Verde Urban"	<p>PUZ:</p> <ul style="list-style-type: none">-pericolul supraaglomerării zonei în condițiile în care infrastructura existentă nu susține o astfel de dezvoltare;-zona propunerii PUZ ar trebui să fie un exemplu de dezvoltare urbanistică modernă, viabilă, aerisită, orientată către respectarea prevederilor din Legea nr. 24/2007 a spațiilor verzi, cu imobile cu regim redus de înălțime între care să existe o distanțare decentă, cu spații de petrecere a timpului liber, cu trotuare;-ținând cont de învecinarea cu stadionul Farul, este necesar să existe și elemente de infrastructura sportivă, inclusiv parcări care să deservească și complexul sportiv;-este necesar a fi mai bine explicat motivul pentru care zona de studiu a PUZ include și arealul ce ține de Parcul Tăbăcărie – Complexul de științe ale naturii, malul lacului, având în vedere că această suprafața excede terenul ce a generat PUZ;
203517/20.10.2023 formulată de Stan Dan	Se transmite dezacordul privind aprobarea PUZ pentru a se construi noi blocuri și clădiri de birouri în vecinătatea Palatului copiilor, fiind considerat doar un început de a acapara întreaga zonă.
203519/20.10.2023 formulată de Simona Șinca	Împotriva proiectului construirii unor blocuri de 24 etaje; <ul style="list-style-type: none">-construirea lor ar înrăutăți calitatea vieții locuitorilor, zona vizată fiind de agrement și de importanță turistică;-rețeaua stradală nu ar face față unui aflux și mai mare de trafic și populație, fapt deja vizibil în sezonul estival.
203536/20.10.2023 formulată de Mariana Hagi	Petenții, proprietari în zona de studiu, transmit dezacordul față de proiectul propus: <ul style="list-style-type: none">-susțin modernizare zonei, dar nu sub această formă;-terenul nedefrișat din zonă a atras de-a lungul anilor



	<p>foarte multe rozătoare și șerpi; -acord pentru construirea unor blocuri de maxim 8 etaje; -blocurile cu regim mai mare de înălțime ar eclipsa total lumina soarelui din cartierul de case.</p>
Etapa consultării propunerilor preliminare privind elaborarea PUZ	
123525/26.06.2024 formulată de Aurel Focșăneanu	Construirea unor blocuri de 24 etaje este considerată benefică pentru modernizarea orașului.
126426/01.07.2024 formulată de Boldea Colcea Anamaria	Împotriva construirii clădirilor cu 24 etaje. -se propune construirea unui parc, care să vină în completarea terenului de la Palatul copiilor și al Parcului Tăbăcărie.
123520/26.06.2024 formulată de Cristian Sandu	Împotriva construirii blocurilor de 24 etaje pe locul fostei baza RATC.
138494/8.07.2024 formulată de Andrei Cristian Daniel	Se transmit următoarele observații: -construirea unor blocuri de 24 de etaje, să se facă la o distanță egală cu înălțimea lor, având în vedere ca de-a lungul străzilor Chilie și Panait Cerna, se afla cartiere de case P+1-2E; -"vegetația spontană" este o lizieră de-a lungul străzilor Chilie și Panait Cerna, cu arbori mai vechi de 60 de ani, care are propriul ecosistem. Se solicită păstrarea acestei liziere.
140241/22.07.2024 formulată de Sorin Horațiu Belu reprezentant Grup civic "Baricada Verde"	Amplasarea a 1-2 turnuri de 20-24 etaje să se facă la sud/centru parcelei și nu înspre nord, unde va umbri Parcul Tăbăcărie. Proiectul propus trebuie să țină cont că în zonă este o rezervație de animale care este o zonă protejată și trebuie menținută ca o zonă liniștită.
147933/31.07.2024 formulată de Roman Claudiu Liviu	Împotriva construirii unor zgârie-nori în zona fostei baze RATC. -alterarea calității vieții locuitorilor prin supraaglomerarea zonei; -se propune redarea zonei comunității, prin achiziționarea terenului de către primărie; -orașul are nevoie de școli noi, spații de recreere,



	zone de concerte, pentru activități culturale, bazine de înot.
--	--

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

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

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mailuri către SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal.

Răspunsurile elaboratorului SC ROZUA ASOCIAȚI SRL, la aspectele invocate în sesizări, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate petenților prin e-mailuri.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- referitor la observațiile transmise în perioada anunțării intenției de elaborare a PUZ, au fost preluate câteva din sugestiile transmise de care se va ține cont în etapele viitoare de proiectare (necesitatea unor spații culturale, educative, destinate sportului etc.);
- se precizează că proiectul propus este unul de inițiativă privată și nu face obiectul unui contract public de amenajare a unui parc;
- întreg ansamblul va beneficia de spații verzi într-un procent de minim 30%. Suprafețele de spații verzi, desi reprezintă o inițiativă privată, vor fi deschise către locuitorii zonei, având acces public, neîngrădit;
- regimul de înălțime crește gradual, în ansamblul propus, spre Stadionul Farul și Palatul copiilor. De-a lungul străzii Chilieii regimul de înălțime din primul plan este de P+2, într-un gest discret de consiliere a țesutului nou cu cel existent;
- pe str. Panait Cerna, în primul front, sunt propuse spații verzi ample, o biserică și un centru sportiv cu regim de înălțime medie (maxim P+4);
- documentația a fost supusă avizării Comisiei municipale de circulație. După o serie de simulări și măsurători în trafic proiectul a primit aviz favorabil, încât sistemul de circulații existent, îmbunătățit cu străzile de tranzit și colectare propuse prin prezentul PUZ pot asigura preluarea și descărcarea traficului preconizat;
- Avizele tehnice obținute până în prezent sunt favorabile soluției propuse de dezvoltare a unui ansamblu mixt, cuprinzând locuințe colective, comerț, birouri, servicii și o importantă suprafață de spații verzi amenajate cu acces public.



b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

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