



ROMÂNIA  
Județul Tulcea  
**PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA**  
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU



Nr. înregistrare 53491 din 13.12.2023

**MINUTA**  
**DEZBATERII PUBLICE**  
**Din data de 11 decembrie 2023, ora 15:00**

Încheiată cu ocazia desfășurării dezbaterii publice, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică**, republicată și a **Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare**, a următoarei documentații de urbanism

1. P.U.Z. “CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENȚIAL” – intravilanul municipiului Tulcea, T 61, P 1775/1, CF/NC 51963, 51964, județ TULCEA, beneficiar societatea RYANDS HOUSE CONCEPT SRL.

Procedura de informare a publicului a fost inițiată urmare depunerii, de către beneficiar, a dosarului, înregistrat la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 48177 din 08 noiembrie 2023, pentru anunțarea informării cu privire la propunerile preliminare ale documentației de urbanism.

Memoriul și anunțul privind informarea au fost afișate, conform Procesului-verbal de afișare nr. 48259/08.11.2023, la sediul și pe site-ul Primăriei Municipiului Tulcea – [www.primariatulcea.ro](http://www.primariatulcea.ro) în secțiunea Servicii publice – Urbanism – Anunțuri informare PUZ / PUD, din data de 8 noiembrie 2023.

Celor interesați li s-a acordat posibilitatea de a transmite, în scris, până pe data de 24.11.2023, observații și sugestii referitoare la propunerile preliminare ale documentației



P.U.Z., la Registratura Primăriei Municipiului Tulcea sau on-line pe adresa [contact@primariatulcea.ro](mailto:contact@primariatulcea.ro).

Au fost înștiințați prin adresa nr. 48268/08.11.2023, vecinii direct afectați de documentația de urbanism.

S-au depus petițiile înregistrate cu nr. 50170/21.11.2023, 50484/22.11.2023 și 51068/27.11.2023 -numita [REDACTED].

Dezbaterea publică a documentației de urbanism menționată mai sus a fost convocată prin invitația transmisă pe email în data de 27.11.2023, pentru data de 11.12.2023, ora 15:00, la sediul Primăriei Municipiului Tulcea, str. Păcii, nr. 20, sala 3, în incinta Hotel Europolis.

La dezbaterea publică s-au prezentat:

1. Colectiv Primăria Municipiului Tulcea :

- Nicolae-Florin BIBU – administrator public
- Săgeată Mariana – inspector

2. Reprezentanți beneficiar :

- [REDACTED] – reprezentant proiectant general
- [REDACTED] - reprezentant proiectant general

3. Reprezentant public :

- [REDACTED]

Petenta a sesizat că beneficiara documentației de urbanism SC Ryands House Concept SRL propune o dezvoltare imobiliară – cu regim mare de înălțime (P+4), față de locuințele aflate pe partea estică a străzii Cocoș, care au regim de înălțime maxim P+1E. Dezvoltările imobiliare din partea nordică a amplasamentului studiat și lipsa echipării tehnico-edilitare (drumuri, trotuare, sistem de canalizare sistem de colectare a apelor pluviale, etc.) au dus la inundarea locuinței petentei aflată pe strada Voronețului, nr.4.

Petenta solicită realizarea unui sistem de colectare a apelor pluviale pentru împiedicarea acestora ajungerii pe terenurile învecinate și respectarea siguranței construcțiilor din zonă privind expunerea la riscul de alunecare de teren, prăbușiri, scurgeri torențiale, eroziuni și limitarea lucrărilor care afectează stabilitatea terenului.

La dezbaterea publică pentru care s-a întocmit Procesul verbal de prezență cu nr. 53046/11.12.2023, parte a procedurii de informare a publicului, care a avut loc în perioada 09.11.2023-03.12.2023, a concluzionat că:

- faza la care se află documentația este o fază intermediară obținerii Autorizației de construire, prin PUZ stabilindu-se indicatorii urbanistici, retragerile față de aliniament, limitele laterale, posterioare ale imobilului și regimul de aliniere al construcțiilor, zonele

funcționale ale amplasamentului (zone tehnico-edilitare, spații pietonale și carosabile, spații verzi, mobilier urban) și modul de asigurare al accesului auto și pietonal la nivel de parcelă;

- sesizările petentei sunt legate de managementul apelor pluviale pe întreaga zonă pe care documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal o analizează, însă nu o și reglementează (zona reglementată restricționându-se la limitele cadastrale ale terenurilor care face obiectul PUZ);

- documentația de urbanism se află într-o fază în care sugestiile și propunerile petentei pot fi introduse în planșele de Reglementări edilitare și urbanistice sub formă de elemente de regulament pentru evitarea dirijării apelor pluviale pe direcția transversală a străzii Cocoș;

- elaboratorul documentației, SC Opscape Hub SRL va analiza posibilitatea de a introduce cel puțin pe frontul aferent aliniamentului terenului reglementat a unui profil stradal care să includă o rigolă deschisă care să controleze și să împiedice traversarea apelor pluviale dinspre zona înaltă din vest către zona mai joasă din est;

- amendamentele care se vor introduce partea scrisă (Regulament) și partea desenată a documentației de urbanism nu pot rezolva integral problemele dirijării apelor pluviale în întreaga zonă, fiind necesar sistematizarea întregului traseu al străzii Cocoș și al străzilor adiacente;

- în timpul execuției lucrărilor, după aprobarea Planului Urbanistic Zonal și obținerea Autorizației de construire, organizarea lucrărilor de șantier se va realiza doar pe amplasamentul studiat prin documentația ce face obiectul prezentei dezbateri publice.

Menționăm că beneficiara documentației de urbanism dorește realizarea unui bloc de locuințe colective, cu regim de înălțime maxim propus de P+2 E+3 E retras+4 E retras.

p. Primarul Municipiului Tulcea,  
Nicolae-Florin Bibu, Administrator Public

Arhitect Șef,  
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

Secretariat CTATU,  
Mariana Săgeată