ASOCIATIA PALAZU MARE
Str. Mircea cel Batran Nr.84 Bl.MF1 Et.6 Ap.21
CIF 49528255



Către: Instituția Avocatul Poporului

În amabila atenție a domniei sale:

Avocatul Poporului Doamna Renate Weber,

Subscrisa, Asociația Palazu Mare având CIF 4952825, cu sediul social in mun. Constanta B-dul Mircea cel Bătrân, nr.84, Bl.MF1, St.6, Ap.21, email; asociatia.palazumare@gmail.com, reprezentata legal prin Pârvu Ionuț –Președinte in numele societății civile din localitatea Palazu Mare, U.A.T Constanta, supunem atenției dumneavoastră prezenta scrisoare deschisă, în legătură cu construcția de imobile cu locuințe colective si regim de înălțime începând de la P+3 pana la P+9, in vecinătatea unor imobile unifamiliale cu regim de înălțime de pana la P+1E, precizând ca localitatea are preponderent case unifamiliale cu regim de înălțime parter si P+1, iar 80% din străzile localității sunt subdimensionate, unele de 3-4 metri lățime.

De aproximativ doi ani de zile ne rugam de Primăria Constanta sa stopeze emiterea de autorizații de construcție pentru imobile cu locuințe colective si regim mare de înălțime, mai exact se construiesc blocuri printre case.

Așa cum am menționat, 80% din străzile localității sunt subdimensionate lipsite de trotuare, spatii verzi unele chiar neasfaltate, începând cu anul 2018, localitatea a devenit ținta dezvoltatorilor imobiliar, care fără scrupule au început construcția de blocuri cu regim de înălțime intre 3 si 9 etaje, iar in cele mai multe cazuri, la 2-3 metrii de case unifamiliale, perturbând liniștea, intimitatea, umbrind curțile si locuințele unifamiliale, iar toate aceste afectează iremediabil calitatea



vieții locuitorilor care si-au dorit o viată liniștita la curte, foarte mulți fiind de generații in aceasta localitate.

Multe din aceste imobile nu respecta normele si reglementările in domeniu, nu au parcări suficiente sau sunt imposibil de utilizat, nu respecta însorirea locuințelor învecinate, nu respecta retragerile, nu au spatii verzi sau la emiterea autorizației s-au luat in calcul spatii verzi pe bloc, spatii verzi care au fost doar la recepție, iar acum nu exista, pubelele de gunoi sunt depozitate in strada, fiind un real pericol pentru sănătatea locuitorilor din vecinătate, multe din acestea fiind împrăștiate, de vânt sau animale fără stăpân, pe toata strada. Aceste aspecte sunt sesizate si in studiul de fundamentare al noului PUZ Palazu Mare.

Pe lângă toate aceste inconveniente au apărut si mașinile locatarilor parcate in porțile locuințelor, de multe ori chiar pe retragerile caselor din vecinătate, toate blocurile sunt obligate sa aibă parcări egale cu numărul de apartamente, dar nimic nu ii obliga pe cumpărătorii apartamentelor sa achiziționeze si locurile de parcare care se vând de oblicei la preturi de 9-10 mii de euro per loc de parcare, iar mare parte din aceștia nu au doar o mașina, au doua chiar si trei, iar străzile si așa înguste devin parcări pentru locatarii blocurilor.

Utilitățile au fost gândite si dimensionate pentru locuințe unifamiliale, iar prin racordarea a numeroase imobile cu locuințe colective, au suprasolicitat instalațiile, iar unele cedează în perioadele de vârf, rețeaua electrica suferă numeroase variații de tensiune, producând avarierea electrocasnicelor, canalizarea în zilele ploioase refulează toate dejecțiile pe străzi, rețeaua de apa in orele de vârf are presiune redusă.

Totodată facem precizarea că, 9 (nouă) imobile cu locuințe colective edificate pe parcelele de teren, de dezvoltatorii imobiliari in perioada 2019-prezent sub avizarea arhitectului șef si a



compartimentului urbanism din cadru UAT Constanța, pe raza localității Palazu Mare au depășit CUT reglementat de HCL 121/16.05.2011.

Astfel, imobilele cu locuințe colective au fost edificate cu un procent de ocupare de peste 50% şi cu retrageri minime sau deloc fata de limita de proprietate, ceea ce creează condiții nefavorabile vecinilor cu locuințe unifamiliale.

Localitatea are o singură scoală generală cu clasele I-VIII şi o grădinița, cu condiții insalubre ce nu corespund condițiilor de învățământ la nivelul anului 2025, acestea au locuri insuficiente pentru toți copiii din localitate, luând in calcul si dezvoltarea pe verticala a localității, din ultimii ani, iar majoritatea copiilor urmează cursurile școlilor din Municipiul Constanta, dimineața si seara se formează cozi de kilometri la intrarea, respectiv ieșire din municipiu Constanța.

Legătura dintre localitatea Palazul Mare si Municipiul Constanta se face mai nou pe Bulevardul Tomis (porțiune făcând parte din DN2A pana acum doi ani), „bulevardul" nu are trotuare, spații verzi, treceri sau pasaje pentru pietoni, pe o distanță de 1,5 Km de la ieșirea din localitate şi până la prima intersecție semaforizată (vechea intrare în oraș), iar de piste de biciclete nici nu se pune problema.

In ultimi ani Primăria Constanta a făcut investii minime in localitate, pentru creșterea calității vieții si a confortului locuitorilor din Palazu Mare, cu toate ca plătim taxe si impozite foarte mari, similare cu cele din centrul Constantei, iar promisiuni in campanie au fost foarte multe. Singura investiție notabila a fost asfaltarea străzilor si asta înainte de campania electorala din 2024.

Pana acum, noi, locuitorii din Palazu Mare am reușit, prin presiuni si acțiuni, suspendarea PUZ-ului Palazu Mare, in August 2023, cu promisiunea ferma, a domnului Primar Virgil Chițac, ca im maxim 10 luni de zile se finalizează elaborarea noului PUZ Palazul Mare, iar construcția de blocuri printre case se va stopa. Totodată am fost asigurați de domnul Primar, in prezenta domnului Arhitect Șef Leu Dan



Petre, ca nu vor mai fi eliberate autorizații de construcție pentru Palazu Mare, pana la aprobarea noului PUZ, dar bineînțeles ca domnul Primar nu s-a ținut de cuvânt si in doua săptămâni a semnat o noua autorizație pentru bloc, iar de atunci multe altele.

Din păcate elaborarea noului PUZ Palazu Mare are pana acum întârzieri de 12 luni , după primele 2 etape, aprobările necesare in Comisia Tehnica de amenajare a teritoriului si urbanism au durat 12 luni, estimam alte 12 luni de întârziere, pana la finalizarea noului PUZ, iar toate întârzierile sunt datorate Direcției generale urbanism si patrimoniu.

Suspendarea PUZ-ului existent expira, iar Primăria Constanta eliberează autorizații de construcție pentru imobile cu locuințe colective pe banda rulanta, numai in ultima săptămâna s-au eliberat doua autorizații pentru imobile cu locuințe colective, un S+P+7E si un P+3, iar de la suspendare pana acum s-au eliberat cel puțin 15-20 de autorizații, suntem sufocați.

S-au făcut numeroase sesizări către Primăria Constanta, Politia Locala, Agenția de Mediu, DSV, Inspectoratul de stat in construcții, am avut întâlniri cu Primarul Constantei Domul Virgil Chițac, toate sesizările si rugămințile noastre nu au fost luate in seama, suntem ignorați si mințiți, iar dezvoltatorii fac legea in Palazu Mare.

Locuitorii care au fost mai vehemenți si au făcut sesizări referitoare la abuzurile dezvoltatorilor si a neregulilor observate, au devenit ținta Politiei Locale, fiind verificați si amendați pe diverse motive, încercând sa ii descurajeze in acțiunile lor.

Dezvoltatorii au prioritate in fata locuitorilor din Palazul Mare, iar funcționari publici din Primăria Constanta vin pe străzile din localitate si fac lobby pentru dezvoltatori, organizează întâlniri cu dezvoltatorii si persoanele afectate de imobilele cu locuințele colective, in birourile Primăriei Constanta .

Noul PUZ Palazu Mare se aproba doar după ce se vor obține autorizații de construcție pentru toate certificatele de urbanism emise



înaintea suspendării PUZ Palazu Mare, iar toate certificatele de urbanism au fost pentru imobile cu locuințe colective.

Această situație are un impact considerabil asupra locuitorilor din Palazu Mare, iar mulți dintre noi simțim că este esențial ca Instituția Avocatului Poporului prin Avocatul Poporului să intervină pentru a ne ajuta in rezolvarea acestei probleme ce nu mai suporta amânare.

În acest context, va rugam si propunem sa aveți in vedere:

Stoparea eliberării de autorizații de construcție pentru imobile cu locuințe colective. Suntem pentru dezvoltarea localității, dar pe orizontala, nu pe verticala.

Aprobarea noului PUZ Palazu Mare, cu respectarea propunerilor făcute de locuitorii localității in dezbatere publica si respectarea procedurilor legale in acest sens. Din informațiile noastre acesta este gata, dar nu se dorește aprobarea lui.

Vă rog să analizați cu atenție această problemă și să luați măsurile necesare pentru a asigura o rezolvare corectă și eficientă.

Vă mulțumesc pentru atenția acordată și sper că, in cel mai scurt timp, veți da curs solicitării noastre.

Cu deosebit respect,
Președinte Asociație Palazu Mare
Pîrvu Ionuț