



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. \_\_\_\_\_  
pentru suspendarea aplicării prevederilor HCL nr. 121/2011  
privind aprobarea documentației "Reactualizare PUZ Palazu Mare III,  
modificare HCLM nr. 116/2003 și HCLM nr. 126/2003, teren în suprafață de 585 ha,  
aparținând persoanelor fizice și juridice",  
pentru zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol,  
incinta RAJA și limita UAT Ovidiu

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data  
de \_\_\_\_\_ 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 143205/27.07.2023,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. \_\_\_\_\_
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1), art. 27<sup>1</sup> lit. c) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- art. 66 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

Luând în considerare:

- prevederile contractului de prestări servicii nr. 26895/10.02.2023 privind serviciul de proiectare pentru elaborare documentație de urbanism (plan urbanistic zonal) "Actualizare PUZ Palazu Mare - modificare HCL nr. 121/2011";

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

#### H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - Se aprobă suspendarea aplicării prevederilor HCL nr. 121/2011 privind aprobarea documentației "Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM nr.

116/2003 și HCLM nr. 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice”, pentru zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu, pentru o perioadă de 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, dar nu mai devreme de data aprobării documentației de urbanism *"Actualizare PUZ Palazu Mare - modificare HCL nr. 121/2011"* elaborată conform contractului de prestări servicii nr. 26895/2023.

Art. 2 – Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, teritoriul delimitat de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu reglementat prin actul administrativ precizat la art. 1 al prezentei hotărâri, este supus reglementărilor cuprinse în Planul urbanistic general al municipiului Constanța și regulamentul local de urbanism aferent.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției generale poliția locală, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR

Nr. 143205/27.07.2023

## REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile urbanistice aplicabile terenurilor aflate în Palazu Mare, în zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu conform PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 privind aprobarea documentației *"Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM nr. 116/17.04.2003 și HCLM nr. 126/17.04.2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice"*;

În contextul faptului că s-a demarat procedura de actualizare a documentației de urbanism aprobată prin HCL nr. 121/2011, pentru zona delimitată de *bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu*, în suprafață de aproximativ 290 ha, prin semnarea contractului nr. 26895/10.02.2023 privind serviciul de proiectare pentru elaborare documentație de urbanism (plan urbanistic zonal) *"Actualizare PUZ Palazu Mare - modificare HCL nr. 121/2011"*;

Zona de studiu care face obiectul contractului de prestări servicii nr. 26895/10.02.2023 a fost stabilită pentru *zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu* având în vedere următoarele:

- necesitatea actualizării reglementărilor urbanistice și conformării cu prevederile legale specifice care au suferit modificări din 2011 până în prezent,
- vechimea de peste 10 ani a documentației de urbanism aprobată prin HCL nr. 121/2011 (precum și a studiilor de fundamentare care au stat la baza elaborării ei) coroborată cu prevederile urbanistice ambigue ori incomplet detaliate pe care aceasta le conține,
- demararea procedurilor privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică în vederea lărgirii amprizei străzii Madrid pe traseul aprobat prin HCL nr. 121/2011;

- demararea procedurilor privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică în vederea lărgirii amprizei străzii Amsterdam pe traseul DC89 spre Poiana, conform prevederilor HCL nr. 121/2011 și HCL nr. 294/2019;
- actualizarea reglementărilor urbanistice pe terenuri situate la vest de bd. Tomis, prin documentații de urbanism elaborate și aprobate în perioada 2019-2022 care au fost duse la îndeplinire prin emiterea actelor administrative subsecvente și care în prezent mai sunt în perioada de valabilitate.

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre pentru suspendarea aplicării HCL nr. 121/2011 privind aprobarea documentației *"Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM nr. 116/2003 și HCLM nr. 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice"*, pentru zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu, până la data intrării în vigoare a documentației de urbanism *"Actualizare PUZ Palazu Mare - modificare HCL nr. 121/2011"* elaborată conform contractului de prestări servicii nr. 26895/2023.

PRIMAR ,  
VERGIL CHIȚAC

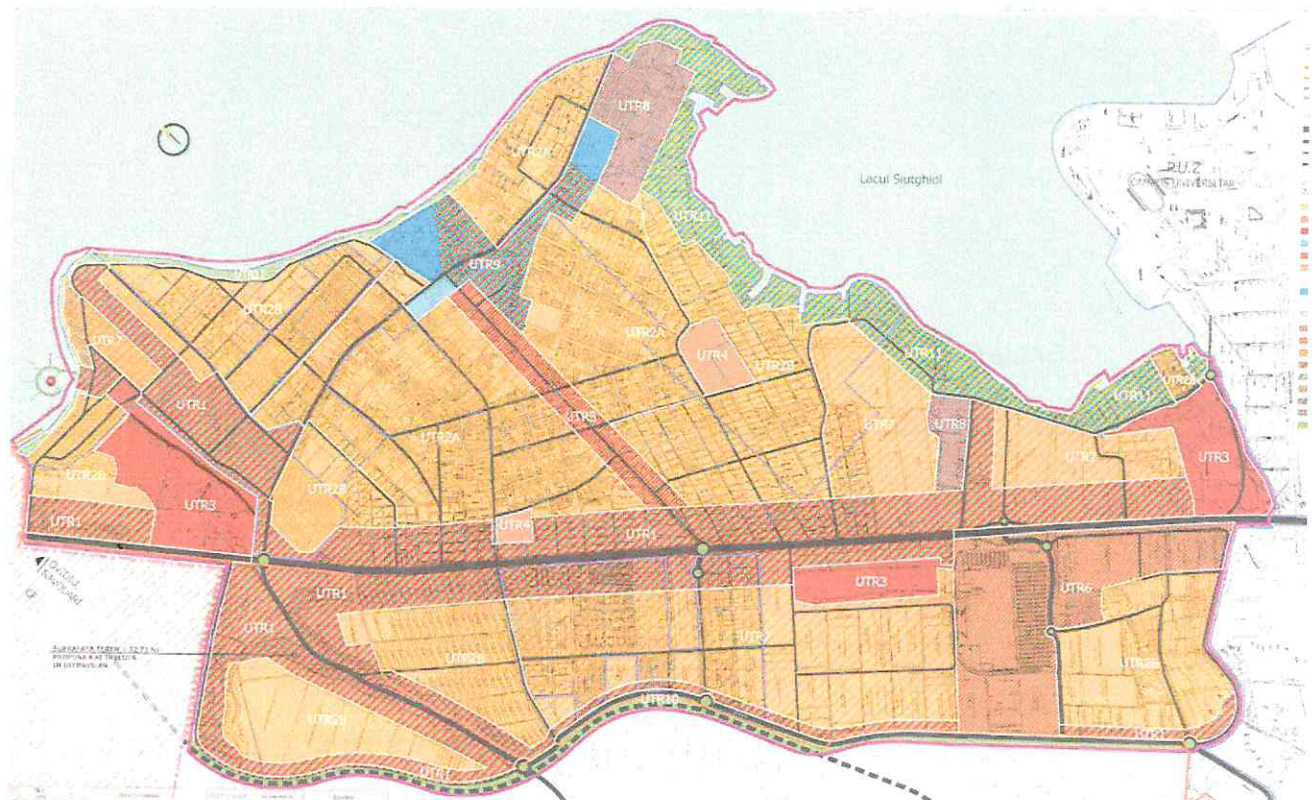




ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

**RAPORT**  
Nr. 143294/27.07.2023

La nivelul zonei Palazu Mare, cu o suprafață de aproximativ 585 ha, care reunește terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, precum și terenuri aparținând domeniului privat și public al UAT municipiul Constanța, au fost aprobate o serie de documentații de urbanism care, la nivelul anului 2011, au fost reunite într-o singură reglementare, aprobată prin HCL nr. 121/2011:

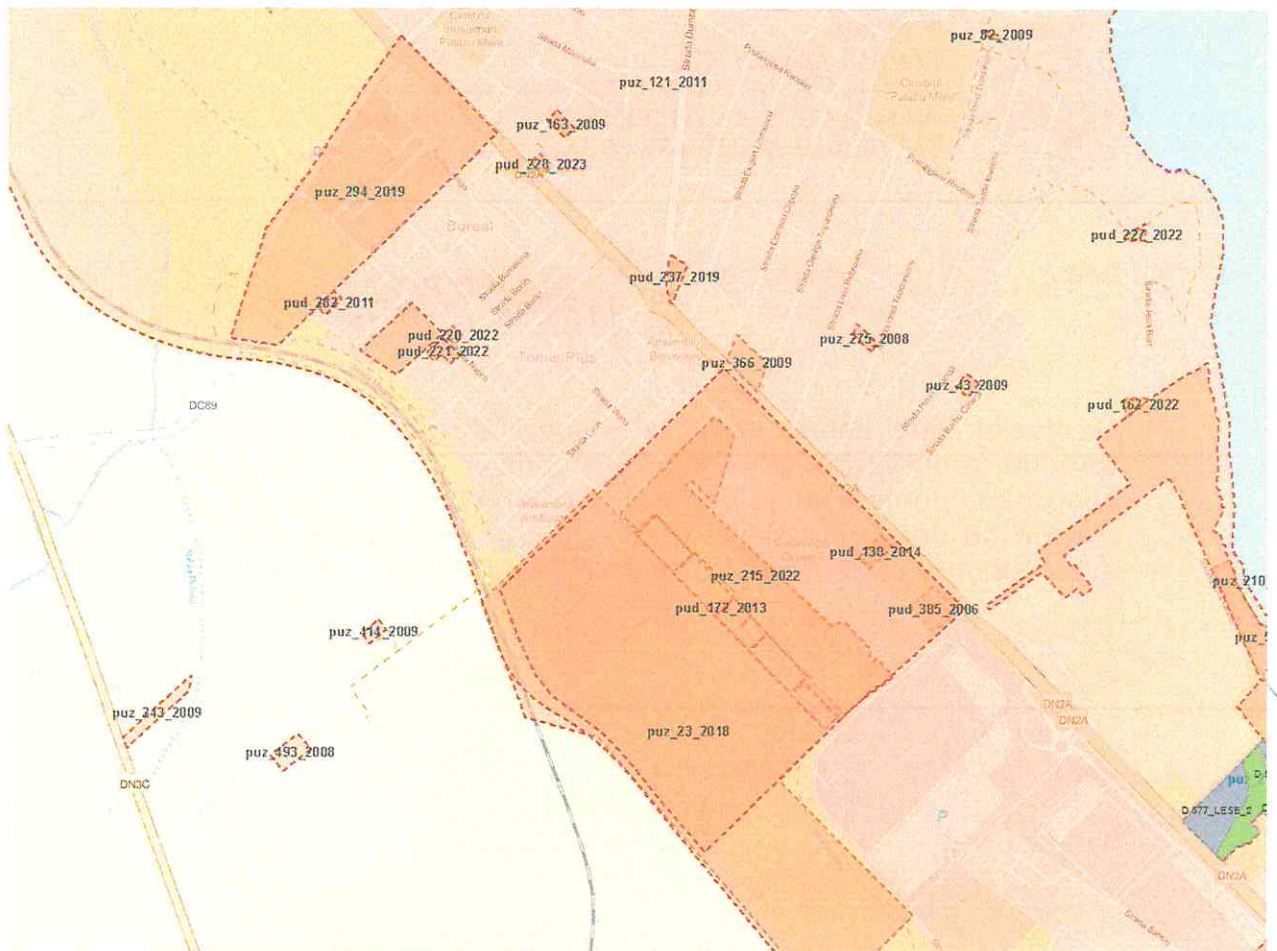


Extras HCL nr. 121/2011 - planșa reglementări urbanistice

Terenurile din zona situată la vest de bd. Tomis (DN2A) au făcut obiectul unor planuri urbanistice zonale elaborate și aprobate ulterior HCL nr. 121/2011, după cum urmează:

HCL aprobare	Delimitare zonă de studiu	Valabilitate
23/2018	str. Milano - str. Napoli - str. Alexandria - str. Madrid	30.01.2024
294/2019	bd. Tomis - str. Amsterdam - str. Madrid - str. Brest	30.07.2024
386/2021	str. Riga - str. Londra - str. Haga - limite cadastrale	28.10.2024
215/2022	str. Valencia - str. Londra - incinta RAJA - incinta Complexului comercial TOM	29.05.2025





Extras GIS – zone studiu PUZ

Având în vedere necesitatea actualizării reglementărilor și conformării cu prevederile legale specifice care au suferit modificări din 2011 până în prezent, s-a demarat procedura de actualizare a documentației de urbanism aprobată prin HCL nr. 121/2011, pentru zona situată între bd. Tomis și malul Lacului Siutghiol, delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu, prin semnarea contractului de prestări servicii nr. 26895/10.02.2023 privind serviciul de proiectare pentru elaborare documentație de urbanism (plan urbanistic zonal) "Actualizare PUZ Palazu Mare - modificare HCL nr. 121/2011".

Zona de studiu care face obiectul contractului de prestări servicii nr. 26895/10.02.2023 a fost stabilită pentru *zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu* având în vedere următoarele:

- vechimea de peste 10 ani a documentației de urbanism aprobată prin HCL nr. 121/2011 (precum și a studiilor de fundamentare care au stat la baza elaborării ei) coroborată cu prevederile urbanistice ambigue ori incomplet detaliate pe care aceasta le conține,
- demararea procedurilor privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică în vederea lărgirii amprizei străzii Madrid pe traseul aprobat prin HCL nr. 121/2011;
- demararea procedurilor privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică în vederea lărgirii amprizei străzii Amsterdam pe traseul DC89 spre Poiana, conform prevederilor HCL nr. 121/2011 și HCL nr. 294/2019;
- actualizarea reglementărilor urbanistice pe terenuri situate la vest de bd. Tomis, prin documentații de urbanism elaborate și aprobate în perioada 2019-2022 care au fost duse la îndeplinire prin emiterea actelor administrative subsecvente și care în prezent mai sunt în perioada de valabilitate.



Prin Tema de proiectare se propune actualizarea și adaptarea în consecință a reglementărilor urbanistice pentru o abordare coerentă a zonei delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu din punct de vedere al:

- funcțiunilor admise în concordanță cu caracterul zonei rezidențiale existente
- regimului de înălțime în vederea încadrării volumetriilor propuse în caracterul existent al zonei
- asigurării accesului la imobile prin construirea unui sistem funcțional de circulații auto, pietonale și pentru biciclete, care să răspundă atât nevoilor de deplasare a utilizatorilor, cât și celor de stocare a autovehiculelor și bicicletelor, ținând cont și de necesitatea:
  - actualizării inventarului bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța,
  - definitivării și aprobării Registrului spațiilor verzi.

Obiective strategice specifice ce trebuie urmărite în elaborarea soluției de reglementare urbanistică, spațial-funcțională a zonei studiate sunt:

- configurarea spațial-volumetrică a fronturilor stradale privind abordarea unitară și dinamică a teritoriului (elemente de cadru construit și elemente de cadru natural, după caz);
- îmbunătățirea imaginii urbane prin creșterea suprafeței și calității spațiilor verzi amenajate compact (suaruri, grădini, plantații de aliniament, etc.), a calității spațiilor publice (piațete, amenajări pentru agrement) în legătură cu dotări de proximitate pentru funcțiunea de locuire sau comerț;
- reglementarea zonelor aflate în cadrul unităților teritoriale de referință, privind asigurarea unei coerențe spațial - volumetrică a fronturilor stradale și a tipurilor de relație, între funcțiunile urbanistice, primare și secundare, complementare și subordonate din cadrul structurii urbane, detalierea utilizării în conformitate cu funcția, forma și caracteristicile acestora;
- reglementarea prospectelor stradale pentru fiecare arteră studiată / propusă, în vederea asigurării unui trafic mai sigur, mai puțin congestionat, într-un timp cât mai scurt și cu impact cât mai mic asupra mediului;
- fluidizarea traficului și îmbunătățirea accesibilității privind mobilitatea populației în cadrul municipiului Constanța;
- aplicarea principiilor dezvoltării durabile privind incluziunea socială, demografia și migrația în scopul creșterii calității vieții cetățenilor prin luarea în considerare a solidarității dintre generații, asigurarea egalității de șanse și sprijinirea activă a grupurilor defavorizate.

Etapele de elaborare a documentației de urbanism plan urbanistic zonal "Actualizare PUZ Palazu Mare - modificare HCL nr. 121/2011" sunt următoarele:

- Etapa 1 – Situația existentă - disfuncționalități, analiză SWOT
- Etapa 2 – Studii de fundamentare
- Etapa 3 – Faza 3.1. - elaborare PUZ preliminar
- Etapa 3 – Faza 3.2. - obținere avize
- Etapa 4 – PUZ final

Termenul de realizare a serviciului de elaborare a documentației de urbanism este de 10 luni, astfel:

- a) Etapa 1 – Situația existentă – maximum 1 lună de la data emiterii ordinului de începere;
- b) Etapa 2 - Studii de fundamentare – maximum 4 luni de la data finalizării etapei 1;



- c) Etapa 3 - PUZ preliminar, obținere avize - Faza 3.1. - Elaborare PUZ preliminar - maximum 3 luni de la data finalizării etapei 2;
- d) Etapa 3 - PUZ preliminar, obținere avize - Faza 3.2. - Întocmirea și depunerea documentelor în vederea obținerii avizelor / acordurilor - maximum 1 lună de la data finalizării etapei 3 - faza 3.1.
- e) **Etapa 4 - PUZ final - maximum 1 lună de la data finalizării etapei 3 - faza 3.2. prin obținerea ultimului aviz favorabil.**

Ordinul de începere s-a emis în data de 13.03.2023, iar livrabilele aferente Etapei 1 au fost predate în data de 13.04.2023, au fost analizate în Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism în ședința din 17.05.2023 și recepționate calitativ în data de 25.05.2023.

Potrivit prevederilor contractuale, termenul de predare a livrabilelor aferente Etapei 2 - Studii de fundamentare este 25.09.2023.

Demersul de actualizare a prevederilor urbanistice va fi facilitat dacă pe perioada elaborării studiilor și analizelor caracteristice, s-ar suspenda emiterea de certificate de urbanism și autorizații de construire în baza unei documentații de urbanism veche de 12 ani și incomplete, astfel încât este nevoie de măsuri urgente pentru stoparea creerii de disconfort și disfuncționalități, cu înțelegere pentru investitori, dar și cu respect față de calitatea vieții și a mediului în general.

Analizând prevederile urbanistice aplicabile terenurilor aflate în Palazu Mare, în zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu conform PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 se constată o serie de prevederi urbanistice ambigue ori incomplet detaliate după cum urmează:

- în planșa reglementări urbanistice **delimitarea zonelor de reglementare nu a fost realizată pe limite cadastrale**, rezultând astfel o situație conflictuală în care există numeroase parcele grevate de două sau mai multe reglementări urbanistice;
- în Regulamentul local de urbanism **nu sunt specificate limitele minime și maxime al regimului de înălțime admis**, ceea ce conduce, mai ales în zona de reglementare UTR1 unde sunt permise construcții P+4E cu posibile accente P+14E, la incoerențe de interpretare și aplicare a reglementărilor aprobate, **făcând posibilă autorizarea unor imobile cu regim mare de înălțime în vecinătatea unor locuințe individuale P+1E.**

Totodată, cunoscând situația de fapt din teren, apreciem că **infrastructura tehnico-edilitară și rutieră este subdimensionată**, nefiind posibilă asigurarea unor condiții de trai decente locuitorilor zonei, accesul autoutilitarelor pentru stingerea incendiilor sau salvare, respectiv creșterea siguranței și a securității pentru locuitori.

Aceste aspecte ne-au fost semnalate de locuitorii din zonă de foarte multe ori, cea mai recentă petiție fiind cea înregistrată în evidențele primăriei sub nr. 118717/22.06.2023.

O altă carență a documentației de urbanism aprobată prin HCL nr. 121/2011 este **lipsa suportului cadastral în coordonate Stereo 70** care a generat și generează în continuare suprapuneri între domeniul public și privat al UAT Municipiul Constanța pe de o parte și proprietățile private pe de altă parte, aspect care creează numeroase neplăceri pentru persoanele fizice, proprietari de imobile, dar și pentru autoritatea publică în aceeași măsură deoarece crește riscul eșecului utilităților publice și a infrastructurii de acces de la și la loturi/parcele, în sensul că



infrastructura nu poate fi executată sau extinsă după caz, așa cum este conținut în prevederile H.G. nr. 557/2016 privind managementul tipurilor de risc.

În temeiul celor mai sus menționate și, față de vechimea PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011, vechime de natură a atrage caducitate acestuia, propunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind suspendarea aplicării prevederilor HCL nr. 121/2011 privind aprobarea documentației "*Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM nr. 116/2003 și HCLM nr. 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice*", pentru zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu, până la data intrării în vigoare a documentației de urbanism "*Actualizare PUZ Palazu Mare - modificare HCL nr. 121/2011*" elaborată conform contractului de prestări servicii nr. 26895/2023.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu

**Inspector,**  
Cristina Stamat