



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA MIRABELIA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 451/25.10.2021
pentru revocarea parțială a 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"

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 21149/25.10.2021
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 211526/25.10.2021
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură,
- avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și a libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- art. 1 alin. (6) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ cu modificările ulterioare, coroborate cu Decizia nr. 12/2021 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție;
- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) 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 Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se revocă parțial 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.

Art. 2 - Hotărârile consiliului local privind aprobarea documentațiilor de urbanism subsecvente, elaborate în temeiul actului administrativ revocat prin prezenta hotărâre și pentru care nu a fost demarată procedura de autorizare în condițiile legii, își încetează aplicabilitatea.

Art. 3 - Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, teritoriul reglementat prin actul administrativ revocat este supus reglementărilor cuprinse în Planul urbanistic general al municipiului Constanța și regulamentul local de urbanism aferent.

Art. 4 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 21149/25.10.2021

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"*;

Cunoscând faptul că în cuprinsul HCL nr. 121/2011 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism;

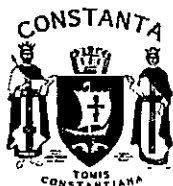
Având în vedere prevederile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare:

"(4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.";

Luând în vedere necesitatea actualizării reglementărilor și conformării cu prevederile legale specifice care au suferit modificări din 2011 până în prezent, în contextul faptului că s-a demarat procedura de actualizare a documentației de urbanism aprobată prin HCL nr. 121/2011, prin inițierea procedurilor de achiziție a serviciilor de proiectare;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre pentru revocarea parțială a 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.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC
Verigil Chitac
/



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

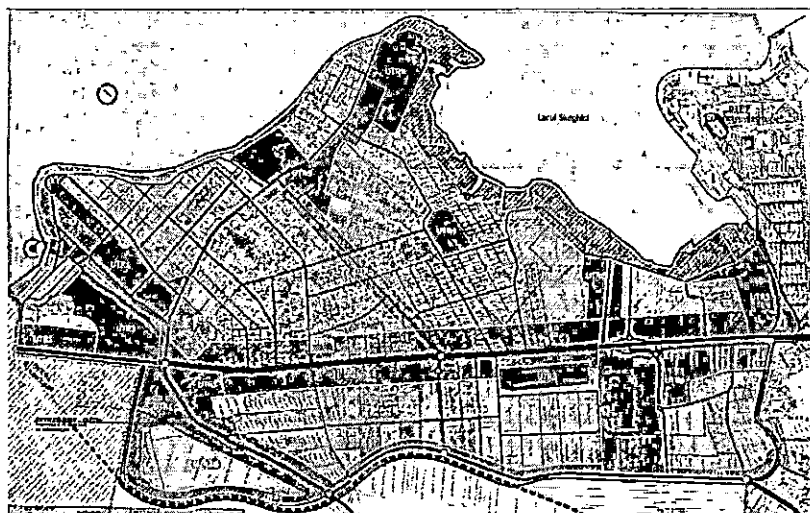
RAPORT

Nr. 2117/26.10.2011

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";

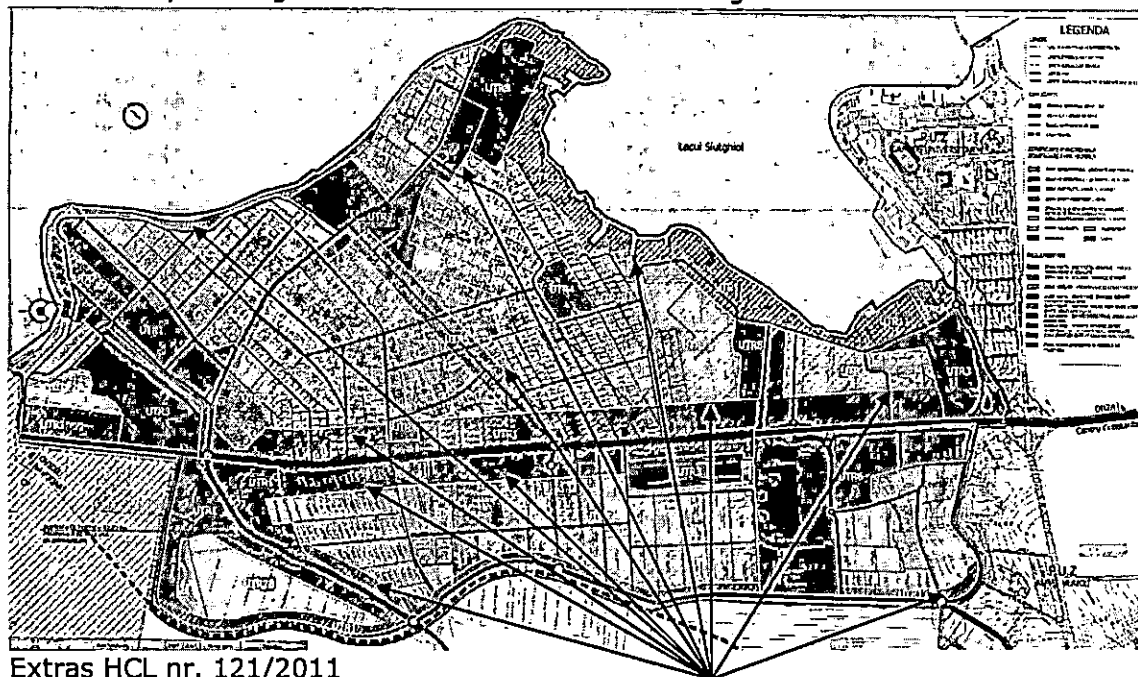
Luând act de prevederile art. 1 alin. (6) din Legea Contenciosului administrativ nr. 554/2004 și de cele ale art. 7 alin. (1¹) din aceeași lege, precum și cele ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare și Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările 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, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare, precum și de dispozițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

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 municipiului 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

Având în vedere situația de fapt în care în planșa reglementări urbanistice anexă la HCL nr. 121/2011 **delimitarea zonelor de reglementare nu a fost realizată pe limite cadastrale**, s-a creat o situație conflictuală în care există numeroase parcele grevate de două sau mai multe reglementări urbanistice:



Extras HCL nr. 121/2011

Zone de conflict

Această situație conflictuală se înregistrează pentru parcele situate la confluența zonelor de reglementare UTR1, UTR5, UTR9, UTR11, UTR2A și UTR2B.

Totodată, 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.**

Aceste aspecte ne-au fost semnalate de locuitorii din zonă de foarte multe ori, cele mai recente adrese fiind cele înregistrate în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 60558/029.03.2021, nr. 64518/02.04.2021 și nr. 78813/05.05.2021.

La finalul anului 2020, trei dintre documentațiile de urbanism care au reglementat din punct de vedere urbanistic zona Palazu Mare, respectiv HCL nr. 116/2003, HCL nr. 126/2003 și HCL nr. 121/2011 au făcut obiectul unor controale desfășurate de Inspectoratul de stat în construcții, în procesele verbale încheiate constatându-se o serie de neconformități în elaborarea documentelor analizate, respectiv: lipsa dovezii realizării informării și consultării publicului, lipsa dovezii realizării documentației pe suport topografic actualizat, lipsa studiilor de fundamentare, etc.

Ulterior anului 2011, în vederea rezolvării acestor situații conflictuale, au fost detaliate / rectificate prevederile Regulamentului local de urbanism aferent planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 121/2011 prin următoarele hotărâri de consiliul local:

- o **HCL nr. 258/2017** privind detalierea RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011 - prin care s-au detaliat o serie de prevederi urbanistice care ofereau soluții de compromis situațiilor conflictuale identificate;

- o **HCL nr. 254/2018** îndreptarea erorii materiale din cuprinsul HCL nr. 258/2017 prin care se stabilea faptul că obligativitatea realizării unor imobile cu regim minim de P+3E în UTR 1, se aplică doar terenurilor situate în primul rând de loturi dinspre bd. Tomis;
- o **HCL nr. 212/2020** privind unele precizări referitoare la aplicarea reglementărilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011 și anume:
 - pentru parcelele aflate în cel puțin două zone de reglementare se vor aplica reglementările urbanistice ale zonei pentru care valorile indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) sunt cele mai mici, până la actualizarea PUZ Palazu Mare,
 - pe terenurile care au făcut obiectul HCL nr. 595/2008 construcțiile se vor amplasarea la o distanță minimă de 3 metri față de limitele laterale de proprietate;
- o **HCL nr. 372/2020** pentru aprobarea unor precizări privind prevederile RLU aferent PUZ Palazu Mare, în sensul în care *«terenurile care au un aliniament de minim 8 metri sunt exceptate de la aplicarea prevederii: "În cazul parcelelor cu formă neregulată (de exemplu: figura nr. 4) retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.D."»*.

De asemenea, **ulterior anului 2011, zona cuprinsă între bd. Tomis și limita teritoriului intravilan, a fost studiată și reglementată** prin următoarele documentații de urbanism:

- HCL nr. 23/2018 (detaliat prin HCL nr. 88/2020) privind aprobare PUZ pentru zona delimitată de str. Milano, str. Napoli, str. Alexandria și str. Madrid, inițiator SC Maurer Imobiliare Land Constanța SRL
- HCL nr. 200/2018 privind aprobare PUD - construire imobil locuințe colective P+6E, Palazu Mare bd. Tomis nr. 425, lot 21/2, investitori Halep Costel și Camboianu Valentin
- HCL nr. 437/2018 privind aprobarea PUD - construire imobil S+P+9E - locuire colectivă cu spațiu comercial la parter, Palazu Mare, parcela VN 361/1 lot 1, investitor SC Erimar Building SRL
- HCL nr. 494/2018 privind aprobarea PUD - construire imobil P+4E locuință colectivă, str. Berlin nr. 13, investitor SC Magenta Construct SRL
- HCL nr. 290/2019 privind aprobarea PUD construire imobil locuire colectivă, bd. Tomis nr. 425, parcela VN 289 lot 4, investitor Nicaev Daniel Ștefan
- HCL nr. 294/2019 privind aprobare PUZ pentru zona delimitată de bd. Tomis, str. Amsterdam, str. Madrid și str. Brest, inițiator SC Impact Developer & Contractor SA
- HCL nr. 391/2019 privind aprobarea PUD - construire ansamblu rezidențial, str. Genova nr. 6, investitor SC Black Sea Estate SRL
- HCL nr. 39/2020 privind aprobarea PUD - construire ansamblu rezidențial, Palazu Mare - zona Complex comercial TOM, investitor SC Mobipark SRL.



Extras My maps

Documentații de urbanism PUZ aprobate după 2011

Prin procesul verbal de control încheiat de ISC la finele anului 2020, se rețin următoarele **aspecte de nelegalitate ale PUZ aprobat prin HCLM nr. 121/2011:**

- a. lipsa dovezii privind informarea populației asupra intenției de elaborare a PUZ-ului și a raportului informării populației;
- b. lipsa dovezii privind organizarea CTATU și a punctului de vedere al acesteia asupra PUZ;
- c. faptul că documentația PUZ nu a fost realizată pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren,

cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară;

- d. lipsa anexelor la avizele Enel Distribuție Dobrogea, Congaz Srl, Romtelecom;
- e. lipsa avizului Ministerului Culturii/DJC Constanța;
- f. lipsa avizului PSI.

În acest context, analizând cele prezentate, Direcția generală urbanism și patrimoniu, prin Arhitectul șef, apreciază faptul că este necesară 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:

- o funcțiunilor admise în concordanță cu caracterul zonei rezidențiale
- o regimului de înălțime în vederea încadrării volumetriilor propuse în caracterul existent al zonei
- o 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 coroborat cu modificarea regimului juridic al cuvetei și luciului de apă a lacului Siutghiol,
 - definitivării și aprobării Registrului spațiilor verzi.

În acest sens, a fost demarată 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, prin inițierea procedurilor de achiziție a serviciilor de proiectare.

În temeiul celor mai sus rubricate și, față de vechimea PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011, vechime de natură a atrage caducitate acestuia, propunem spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind revocarea parțială a PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 pentru zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu.

Pe perioada suspendării, reglementările urbanistice aplicabile terenurilor situate în Palazu Mare, zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu sunt prevăzute de Planul urbanistic general al municipiului Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018 până la 30.12.2023 și pentru care este în derulare actualizarea documentației în baza contractului de prestării servicii de proiectare nr. 149682/01.10.2020.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat

