



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 361/14.09.2021

pentru revocarea HCL nr. 39/29.01.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal
- Construire 2 imobile: 2S+P+2E+T-Parcare și 2S+P+8-10E-Birouri și Parcare,
bd. Tomis, zona bl. TAV4, teren în suprafață totală de 1948 mp,
dintre care 1208 mp aparținând domeniului privat la municipiului Constanța și
740 aflați în proprietatea Seaview Media SRL

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. 190862/2021,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 190963/2021;
- 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;

Luând în considerare:

- sentința civilă nr. 1884/04.12.2018 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 4090/118/2018, în care HCL nr. 39/2009 a fost atacată pe prefect în instanța de contencios administrativ, precum și decizia nr. 1164/24.10.2019 a Curții de apel Constanța prin care este respins recursul formulat de Instituția prefectului;

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 HCL nr. 39/29.01.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire 2 imobile: 2S+P+2E+T-Parcare și 2S+P+8-10E-Birouri și Parcare, bd. Tomis, zona bl. TAV4, teren în suprafață totală de 1948 mp, dintre care 1208 mp aparținând domeniului privat la municipiului Constanța și 740 aflați în proprietatea Seaview Media SRL.

Art. 2 - Începând cu data adoptării prezentei, teritoriul reglementat prin actul administrativ revocat este supus reglementărilor cuprinse în Planul urbanistic general al municipiului Constanța și regulamentul local de urbanism aferent.

Art. 3 - Se revocă actele administrative subsecvente emise în baza HCL 39/2009 cu excepția celor executate până la faza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor care rămân în vigoare și produc efectele pe mai departe.

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, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
VIORELA MIRABELA CALIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 190862/24-09.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin HCL nr. 39/29.01.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire 2 imobile: 2S+P+2E+T-Parcare și 2S+P+8-10E-Birouri și Parcare, bd. Tomis, zona bl. TAV4, teren în suprafață totală de 1948 mp, dintre care 1208 mp aparținând domeniului privat la municipiului Constanța și 740 aflați în proprietatea Seaview Media SRL;

Cunoscând faptul că în cuprinsul HCL nr. 39/2009 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism;

Coroborat cu faptul că HCL nr. 39/2009 nu a produs efecte, până la data prezentei nefiind emisă autorizația de construire în vederea realizării obiectivului aprobat;

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.";

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 HCL nr. 39/29.01.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire 2 imobile: 2S+P+2E+T-Parcare și 2S+P+8-10E-Birouri și Parcare, bd. Tomis, zona bl. TAV4, teren în suprafață totală de 1948 mp, dintre care 1208 mp aparținând domeniului privat la municipiului Constanța și 740 aflați în proprietatea Seaview Media SRL.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC

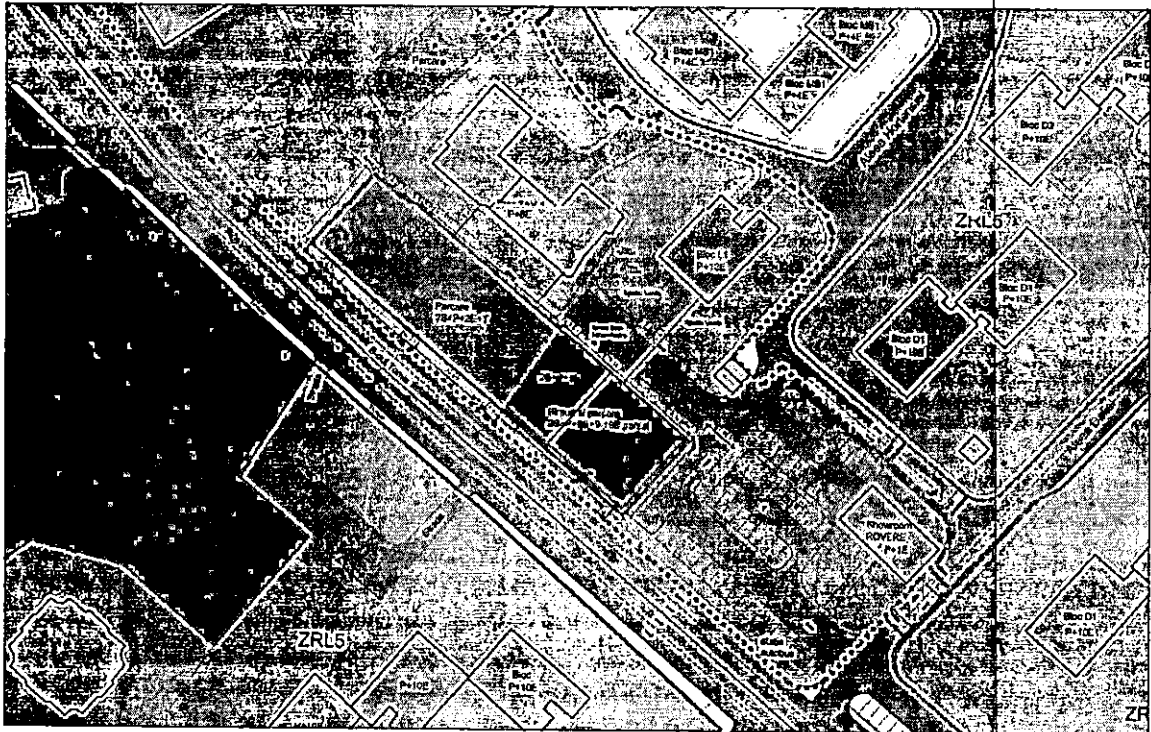
Chițac



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

RAPORT
Nr. 190963/24.09.2021

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin **HCL nr. 39/29.01.2009** privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire 2 imobile: 2S+P+2E+T-Parcare și 2S+P+8-10E-Birouri și Parcare, bd. Tomis, zona bl. TAV4, teren în suprafață totală de 1948 mp, dintre care 1208 mp aparținând domeniului privat la municipiului Constanța și 740 aflați în proprietatea Seaview Media SRL:



Extras HCL nr. 39/2009 - planșa regulament

Luând act de prevederile:

- art. 1 alin. (6) din Legea Contenciosului administrativ nr. 554/2004 și cele ale art. 7 alin.(1¹) din aceeași lege,
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările ulterioare
- 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

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- 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;

Au fost identificate următoarele motive de nelegalitate pentru adoptarea HCL nr. 39/2009:

- PUZ aprobat prin HCLM nr. 39/2009 a propus: realizarea unei construcții noi cu regimul de înălțime 2S+P+2E+T cu destinația de parcare pe terenul proprietate a municipiului și a unei construcții cu regimul de înălțime 2S+P+8-10E cu destinația de parcare la subsoluri și birouri în rest, pe terenul proprietatea inițiatoarei Seaview Media SRL, cu amenajarea a 199 locuri de parcare. **Prin PUZ se adaugă ca utilizare admisă în subzona ZRL5 în care sunt situate terenurile pe care se propune edificarea celor 2 construcții destinația de "servicii de interes general-spății de birouri", funcțiune admisă în zonă (conform RLU aferent PUG) cu condiția de a fi amplasată exclusiv la parterul blocurilor de locuințe colective, de a nu aduce prejudicii și stânjeniri funcțiunii rezidențiale și de a nu atrage un trafic excedentar semnificativ pe străzile de categoria I și II:**
- Potrivit PUZ necesarul de locuri de parcare pentru clădirea de birouri este de 167 de locuri, iar acestea vor fi asigurate cu ajutorul construcției cu destinație de parcare proiectată a fi edificată pe terenul proprietate municipiului Constanța. Altfel spus, **pe terenul proprietate privată a municipiului nu va fi realizată o parcare publică, ci una privată, destinată exclusiv inițiatoarei PUZ.** Iar dacă totuși parcare va fi publică, clădirea de birouri de 10E nu beneficiază decât de 60 locuri de parcare în limitele parcelei proprii. Parcare ce se propune a fi edificată pe terenul proprietate municipiului presupune desființarea suprafeței de 1208 mp spații verzi, fapt interzis de art. 18 din Legea nr. 24/2007, dar și de RLUMC aferent PUGMC:
- **Prin PUZ se permite amplasarea clădirilor propuse pe aliniament, amplasare interzisă de RLU aferent PUGMC,** care obligă la retragerea de la aliniament a clădirilor cu minim 10m pe străzile de categoria I și II (cum este cazul bd. Tomis), dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și diferența dintre aliniamente;
- **Prin PUZ se permite amplasarea construcțiilor propuse pe limitele de proprietate posterioare și laterale, încălcând astfel interdicțiile/condiționările impuse prin RLU aferent PUGMC pentru ZRL5,** respectiv: retragerea de la limitele laterale ale parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren și retragere față de limita posterioară a parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 10 metri;
- **Se reglementează înălțimea maximă admisibilă a clădirii de birouri propuse ca fiind de 50m, încălcând astfel interdicția din RLU aferent PUGMC de depășire a înălțimii de 33m.** De asemenea, este eliminată obligația stabilită prin RLU aferent PUGMC de retragere a clădirilor de la aliniament cu o distanță de cel puțin 4m în situația în care înălțimea construcției depășește distanța dintre aliniamente;

- **din perspectiva spațiilor libere și plantate**, deși RLU aferent PUGMC obligă la "terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative să reprezinte cel puțin 50% din suprafața totală a terenului", este evident că **POT-ul de 100% propus și aprobat nu permite asemenea amenajări**. De altfel, astfel cum am arătat, prin memoriul justificativ se propune ca spațiile verzi și plantate să fie asigurate în afara celor 2 proprietăți, prin plantarea și amenajarea tuturor spațiilor libere din ZRL5, fapt nu numai nepermis de RLUMC, dar și imposibil de cuantificat;
- din perspectiva indicatorilor urbanistici propuși și aprobați, POT de 100% încalcă interdicția cuprinsă în RLUMC pentru ZRL5, de menținere a POT în limita de 25%. La fel, CUT propus, de 7,7, încalcă nu numai RLUMC, care limitează CUT în ZRL5 la 2,5, dar și art. 9 din RLUMC ("Prevederi generale cu caracter obligatoriu") care interzic majorarea concomitentă a POT și CUT, dar și majorarea uneia dintre acestea cu mai mult de 10%. **Din perspectiva indicatorilor urbanistici, sunt încălcate și dispozițiile art. 46 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 care interzic și interziceau și la data aprobării PUZ un CUT mai mare de 4, dar și ale art. 32 alin.(5) din aceeași lege care interzic majorarea CUT cu mai mult de 20% față de cel reglementat prin PUG;**
- PUZ aprobat prin HCLM nr. 39/2009 încalcă RLUMC art. 23 din capitolul "Prevederi generale cu caracter obligatoriu", dispoziții care prevăd că: "în domeniul spațiilor plantate se va urmări în mod continuu reabilitarea celor existente și sporirea suprafețelor plantate din oraș prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protecție, odihnă și agrement (...). Se interzice diminuarea suprafețelor plantate ale orașului prin mineralizarea suprafețelor (betonare, cimentare, pietruire) sau schimbarea destinației funcționale a suprafețelor plantate existente". Din aceeași perspectivă, **prin schimbarea destinației de spații verzi a terenului aparținând municipiului au fost încălcate dispozițiile Legii nr. 24/2007;**
- Din perspective avizelor care au stat la baza elaborării și aprobării PUZ, Avizul RAJA, cea al APM, avizul sanitar, al comisiei de circulație, al RADET, al Romtelecom (aviz nefavorabil) și al Enel Electrica Dobrogea (emis ulterior aprobării PUZ) se referă toate la imobil cu 10 etaje, respectiv cu parcare și nu la ceea ce a fost în final aprobat. Mai mult, avizul autorității de mediu are în vedere o documentație din care rezulta un CUT de numai 5,28, față de cel final aprobat de 7,7. Aceleași neconcordanțe pot fi identificate în planșele desenate ce susțin proiectul și care se referă la alte înălțimi ale clădirilor.
- Din perspectiva Legii nr. 350/2001:
 - a. raportat la art. 32, PUZ nu cuprinde niciun fel de mențiuni referitoare la oportunitatea derogării de la reglementările cuprinse în PUG. **PUZ nu cuprinde nicio mențiune referitoare la interesul public major satisfăcut prin derogarea de la PUG.**
 - b. același PUZ încalcă dispozițiile art. 47 din Legea nr. 350/2001 atâta vreme cât nu își realizează scopul esențial, acela de coordonare a dezvoltării urbanistice integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată și de asigurare a corelării programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general. Din această perspectivă, **PUZ nu se referă la zona reglementată ca fiind reprezentată de o zonă "cu un grad ridicat de**

complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată” și nici nu tinde la asigurarea corelării proprii cu PUG. Dimpotrivă, PUZ derogă de la PUG în limite pe care acesta din urmă nu le permite;

- c. prin HCL nr. 39/2009 **nu a fost stabilită perioada de valabilitate a documentației de urbanism PUZ.** La data prezentei, PUZ are o vechime de aproape 13 ani, iar situația de fapt analizată la data elaborării acestuia nu mai corespunde, în considerarea dezvoltării municipiului, celei valabile la data adoptării acestuia. Valabilitatea întinsă pe 13 ani a unui PUZ este una ce depășește perioada legală de valabilitate a PUG-urilor, instrument urbanistic superior infinit mai complex. Din această perspectivă, PUZ-ul apare drept caduc, ceea ce se constituie într-un argument suplimentar de abrogare a acestuia.

Totodată, menționăm faptul că pentru terenul în suprafață de 740 mp, proprietate Seaview Media SRL **au fost emise, ulterior adoptării HCL nr. 39/2009, următoarele documente, la solicitarea Seaview Media SRL:**

- o autorizația de construire nr. 422/19.03.2010 pentru autorizarea lucrărilor de "deviere conductă de apă și canalizare menajeră în zona bloc TAV4 - Scapino";
- o certificatul de urbanism nr. 540/09.03.2017 în vederea elaborării PUZ - modificarea reglementărilor urbanistice aprobate prin HCL nr. 39/2009;
- o adresă de răspuns la solicitarea nr. 132138/12.10. privind emiterea Avizului de oportunitate pentru elaborare PUZ, în baza certificatului de urbanism nr. 540/2017, prin care s-au comunicat prevederile art. 32, alin. (3), al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și al formularului F4 anexă la Ordinul 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, în vederea completării cu piesele desenate conform prevederilor legale în vigoare;
- o certificatul de urbanism nr. 1653/28.05.2021 solicitat în vederea obținerii autorizației de construire pentru realizarea unui imobil locuințe colective 2S+P+10E alimentație publică, spațiu comercial și funcțiuni conexe la parter, împrejmuire, brânșamente și organizare șantier care nu poate fi folosit în scopul declarat întrucât nu se încadrează în reglementările urbanistice aprobate, respectiv destinație admisă și regim de înălțime;
- o certificatul de urbanism nr. 1654/28.05.2021 solicitat în vederea obținerii autorizației de construire pentru realizarea unui imobil 2S+P+8E+9-10E birouri, alimentație publică, spațiu comercial și funcțiuni conexe la parter, împrejmuire, brânșamente și organizare șantier care nu poate fi folosit în scopul declarat întrucât nu se încadrează în reglementările urbanistice aprobate, respectiv destinație admisă și regim de înălțime;
- o certificatul de urbanism nr. 1709/02.06.2021 solicitat în vederea elaborării unor studii de specialitate pentru elaborare plan urbanistic zonă în vederea modificării și completării reglementărilor urbanistice aprobate prin HCL nr. 39/2009;
- o cererea formulată de Seaview Media SRL, înregistrată în evidențele Primăriei municipiului Constanța sub nr. 92911/19.05.2021, pentru emiterea certificatului de urbanism în vederea obținerii autorizației de construire

pentru realizarea unui imobil 2S+P+8E+9-10E retrase - birouri și parcare, aflată la data prezentei în curs de soluționare favorabilă.

Precizăm faptul că HCL nr. 39/2009 a fost atacată pe prefect în instanța de contencios administrativ în dosarul nr. 4090/118/2018, drept pentru care, aplicarea prevederilor acesteia a fost suspendată de drept până la pronunțarea deciziei nr. 1164/24.10.2019 a Curții de apel Constanța prin care este respins recursul formulat de Instituția prefectului față de sentința civilă nr. 1884/04.12.2018 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosar.

În temeiul celor mai sus menționate, propunem proiectul de hotărâre pentru revocarea HCL nr. 39/29.01.2009 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Construire 2 imobile: 2S+P+2E+T-Parcare și 2S+P+8-10E-Birouri și Parcare, bd. Tomis, zona bl. TAV4, teren în suprafață totală de 1948 mp, dintre care 1208 mp aparținând domeniului privat la municipiului Constanța și 740 aflați în proprietatea Seaview Media SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat

