



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 450/25.12.2021  
pentru revocarea HCL nr. 121/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
"Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001,  
teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice,  
domeniului public și privat al municipiului Constanța"

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. 211653/25.12.2021
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 211629/25.12.2021
- 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. 27<sup>1</sup> 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. (2<sup>1</sup>) 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 HCL nr. 121/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța".

**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, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ 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. 211453/25.10.2021

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin HCL nr. 121/24.05.2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *"Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța"*;

Cunoscând faptul că în cuprinsul HCL nr. 121/2013 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.";

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, înțiez proiectul de hotărâre pentru revocarea HCL nr. 121/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *"Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța"*.

PRIMAR,  
VERGIL CHIȚAC  
*Chițac*



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

**RAPORT**  
Nr. 211529/25.10.2004

Văzând HCLM Constanța nr. 121/24.05.2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța";

Luând act de prevederile art. 1 alin. (6) din Legea Contenciosului administrativ nr. 554/2004 și de cele ale art. 7 alin. (1<sup>1</sup>) 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;

Analizând prevederile HCL nr. 121/24.05.2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța", au fost identificate următoarele motive de nelegalitate:

1. Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCLM nr. 121/2013, la actualizarea documentației de urbanism **au fost preluate toate modificările aprobate anterior, fără analizarea oportunității modificărilor și în absența detalierii reglementărilor:**

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al stațiunii Mamaia se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii :

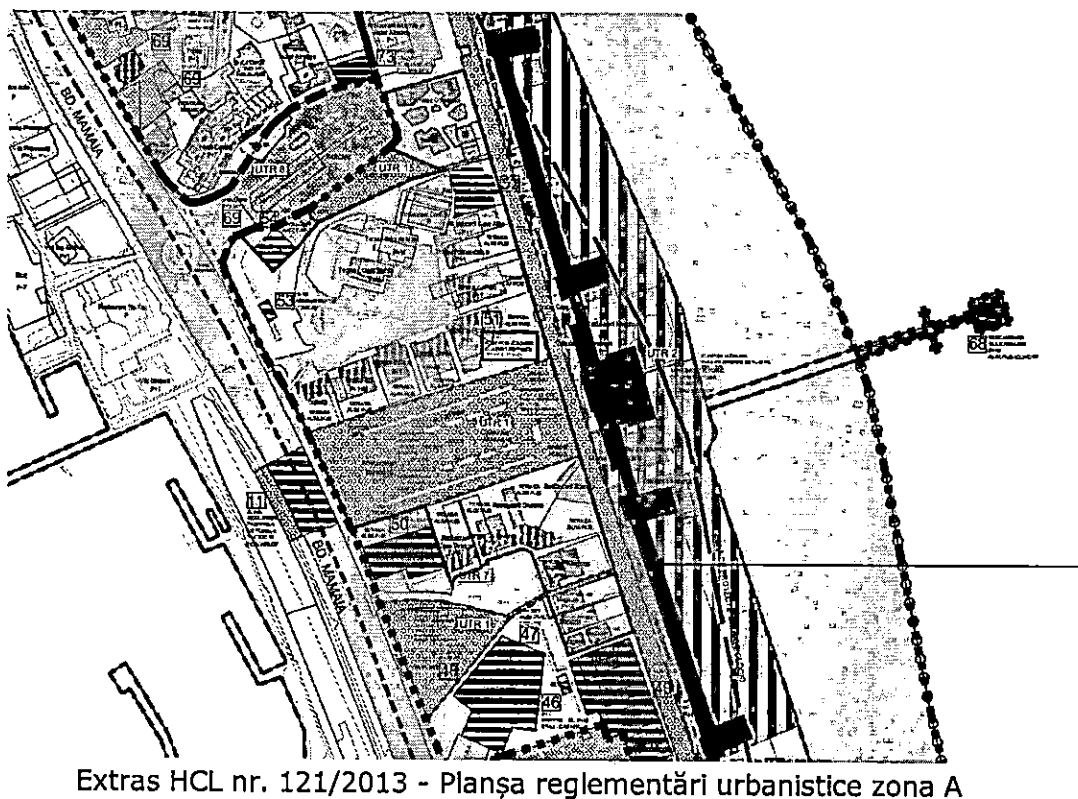
- HCLM NR.129/26.04.2001 pentru aprobarea Planurilor urbanistice de detaliu; "Stațiunea Mamaia – Zona A", "Stațiunea Mamaia – Zona B", "Stațiunea Mamaia – Zona C", "Stațiunea Mamaia – Zona D"
- HCLM NR.117/2002 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.464/2002 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.623/2002 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.325/2003 pentru modificarea HCLM nr.129/2001

- HCLM NR.435/2003 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.294/2005 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.328/2005 pentru completarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.502/2005 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.182/2006 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.375/2006 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- **HCLM NR.285/2007 pentru modificarea HCLM nr.129/2001**
- HCLM NR.216/2007 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.552/2007 pentru modificarea HCLM nr.375/2006 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.278/2008 pentru modificarea hclm nr.375/2006 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.774/2008 pentru modificarea HCLM nr.129/2001

În vederea exemplificării acestui aspect, prezentăm situația Ansamblului Cazino-Mamaia, monument istoric de arhitectură, pentru care prin PUZ aprobat în 2013 nu au fost stabilite reglementări detaliate, specifice unui monument istoric, ci au fost preluate prevederile urbanistice aprobate prin HCL nr. 285/2007, respectiv:

PLANSA "A"		
31	Cazino	Complex hoteler, P+5-8 cu accente de P+12-15, Pot - 70%

Extras HCL nr. 285/2007 - Memoriu justificativ



Extras HCL nr. 121/2013 - Planșa reglementări urbanistice zona A

Localizare Ansamblul Cazino-Mamaia

2. Totodată, conform RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013:

(8) Din motive operationale, determinate de marimea si complexitatea teritoriului studiat, acesta a fost impartit in 5 Zone: Zona A, Zona B, Zona C, Zona D si Zona Nord si in unitati teritoriale de referinta, denumite in continuare UTR. Datorita statutului de statiune turistica pe care il are Statiunea Mamaia, zonificarea functionala existenta a acestuia este una mixta, cu echipamente predominant turistice,

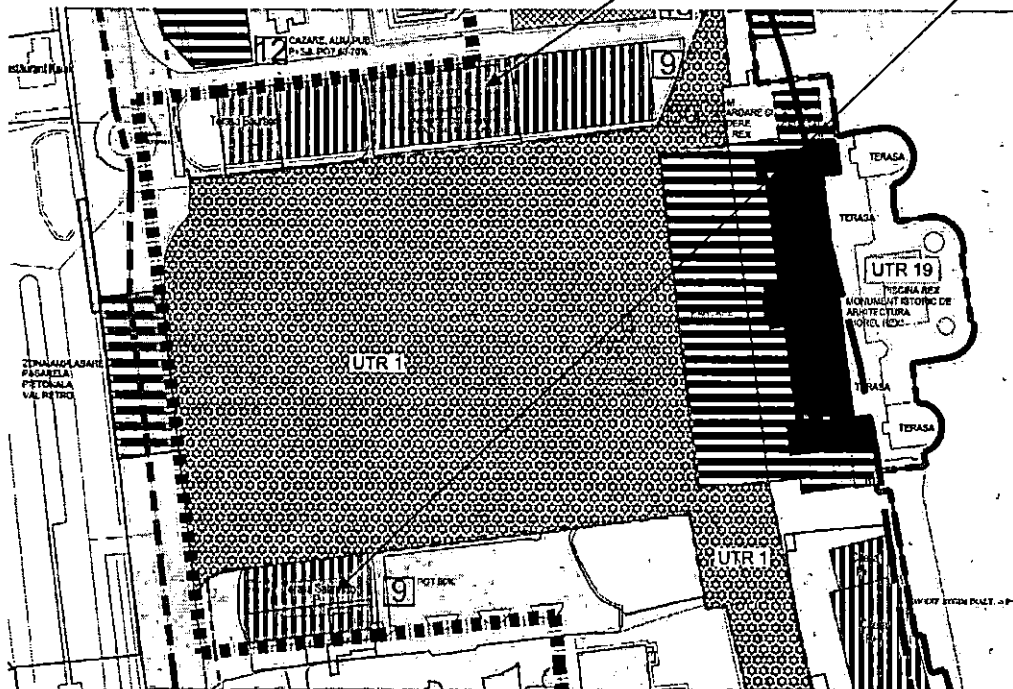
astfel ca prevederile specifice sunt menționate în cadrul Regulamentului, la nivelul întregii stațiuni. Pe planșa de Reglementări Urbanistice au fost marcate denumirea, funcțiunea, regimul de înălțime, în cazul tuturor clădirilor și amenajărilor existente, precum și propunerile cu specificarea funcțiunii, regimului de înălțime, procentului de ocupare al terenului și a eventualelor condiționări. Toate propunerile prezentului Plan urbanistic zonal, au fost marcate și numerotate pe planul de Reglementări urbanistice aferent fiecărei zone în parte, și listate în tabelele prezente în Anexa 1.

Conform prevederilor anterior citate, **terenurile din zona de studiu care nu sunt reprezentate pe plan sau în tabelele anexă nu sunt reglementate urbanistic**, ceea ce contravine prevederilor legale care reglementează metodologia de elaborare și conținutul cadrului a planului urbanistic zonal, conform cărora (art. 47 alin. (2) din Legea nr. 350/2001):

"(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- c) modul de utilizare a terenurilor;
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora."

3. Pe de altă parte, există terenuri pentru care **valorile indicatorilor urbanistici din planșa de reglementări, respectiv regimul de înălțime, nu au fost motivate prin studii de altimetrie**, astfel cum este cazul terenurilor situate în zona Hotelului Rex, în vecinătatea Hotelului Minerva și Hotelului Majestic, pentru care se precizează un regim de înălțime permis de P+12-15E, respectiv P+8-10E cu POT=90%:



Extras HCL nr. 121/2013 - Planșa reglementări urbanistice zona C

4. Aspecte relative la suprafața de teren la care se raportează calcularea CUT, conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013:

- Indicatorii urbanistici: procent de ocupare a terenului (POT), coeficient de utilizare a terenului (CUT), împreună cu regimul maxim de înălțime (RHM), se adresează exclusiv parcelelor destinate construirii, prin chiar definiția lor din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

*"Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:*

*- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*

*- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*"

- În Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul este definită și UTR :

*"Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar."*

- Noțiunea de "CUT pe UTR" din prevederile RLU aferent PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013 este:

- a. un parametru statistic cantitativ, descriptiv, pentru evaluarea densității de activitate într-un perimetru geografic, fizic, care include și drumuri și spațiile verzi interstițiale nereglementate ca atare. Dacă este folosit ca indicator prescriptiv, are sensul de "pe parcelă", conform legii 350/2001.
- b. un indicator urbanistic pentru zonele ce cuprind terenuri publice care au un singur proprietar și care pot fi identificate într-o singură UTR. În acest caz, are sensul descris în Legea 350/2001, de reglementare prescriptivă a ocupării/utilizării terenurilor, din care pot fi extrase și cuantificate intervențiile ce necesită finanțare publică. În rest, pentru parcelele individuale (private sau identificate ca atare) are sensul precizat de Legea 350/2001, de prescripții pentru construirea pe parcele destinate construirii. De altfel, Regulamentul general de urbanism (RGU) aprobat prin HG nr. 525/1996

conține specificații pentru dimensiunile parcelelor în funcție de activitate/destinație a acelor parcele delimitate în scopul construirii.

**Prin urmare este lipsit de sens urbanistic și legal ca, atunci când se reglementează prescripții pentru terenurile construibile, să fie adăugate alte suprafețe din afara parcelei construibile în calculul indicatorilor urbanistici.**

Pe terenul privat nu pot se pot prescrie POT și CUT incluzând în formulă, la numitor, și alte terenuri publice din vecinătate.

Într-o elaborare ambiguă (contrar Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", care specifică exigențe de claritate) o prescripție de tipul "CUT pe UTR" conduce frecvent la depășirea limitei maxime prescriptive de 4 pentru CUT pe o parcelă/UTR din cauza lipsei unor instrumente urbanistice concrete de verificare a stadiului dezvoltării în acel UTR.

PUZ Mamaia pare că propune o modalitate pentru un astfel de control prin specificarea indicatorilor pe fiecare amplasament unde este propusă intervenție directă de către PUZ (hașurile albastre). Însă aceste specificații pe fiecare amplasament sunt anulate de prevederea că, pe celelalte loturi unde nu sunt propuse intervenții, se permit toate funcțiunile din lista generală a celor permise, cu condiția păstrării POT (secțiunea III, art. 15).

Concret, în cazul PUZ Mamaia, **documentația conține cel puțin două prevederi ce se exclud reciproc în materie de prescripții ale indicatorilor urbanistici:**

- a. la glosarul de termeni din final definește CUT conform L 350/2001, prin raportare la suprafața lotului destinat construirii, adică indicator prescriptive, în timp ce
- b. la "SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI", articolul 16 spune explicit că indicatorul CUT se calculează prin raportare la suprafața întregii UTR.

La același articol 16 se specifică modalitatea de calcul descriptivă, cea statistică, nu prescriptivă. Se înmulțește RHM cu POT și se determină suprafața totală construită desfășurată de pe toate parcelele, iar această valoare totală este împărțită la suprafața UTR ce conține și drumuri, și alei, și spații verzi publice interstițiale.

Rezultă astfel fie un indicator urbanistic aplicat greșit, fie o schimbare a caracterului zonei prin permiterea unor indicatori urbanistici de tip urban dens construit, specifici zonei centrale, deci cu alt caracter decât cel de stațiune turistică.

De altfel, modalitatea de prescriere a CUT este improprie pe toate situațiile reglementate:

- "POT = 40%-70%-100% raportat la suprafata amplasamentului/lotului.
- CUT maxim/UTR = 4, adică prin includerea la numitor și a altor terenuri decât amplasamentul/lotul. Aparent, înseamnă că PUZ propune ca suprafața construită desfășurată totală din UTR să nu depășească de 4 ori suprafața UTR.



Consecința directă este că nu este precizat, conform Legii nr. 350/2001, CUT-ul pe parcelă și că indicatorul CUT mediu calculat pentru parcelele destinate construirii va fi mai mare de 4.

5. Aspecte care țin de tematica și scopul elaborării PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013:

- a. Din punct de vedere urbanistic, prin faptul că Regulamentul PUZ permite toate funcțiunile pe toate amplasamentele, inclusiv funcțiuni rezidențiale permanente (asumat și prin tema-program), HCL nr. 121/2013 schimbă caracterul zonei studiate în întregime, aspect interzis explicit de PUG Constanța la prevederile ZRB 1 – STAȚIUNEA MAMAIA, art. 2, unde este făcută precizarea cu caracter general *"PUZ nu poate modifica caracterul dominant al zonei."*

Legea 350/2001 prevede, de asemenea, ca elaborarea PUZ să nu schimbe caracterul unei zone în integralitatea ei.

În practica proiectării de documentații urbanistice, doar PUG are în competență schimbarea caracterului unei UTR în întregime. Ori, perimetrul reglementat de PUZ Mamaia include toată stațiunea Mamaia, al cărei caracter unitar a fost definit explicit în PUG - zona de reglementare ZRB1:

#### **ZRB - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE**

##### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Zona se compune din urmatoarele subzone:

**ZRB 1 – STAȚIUNEA MAMAIA – ZONE CU ECHIPAMENTE PREDOMINANT TURISTICE**

**ZRB 2 - SUBZONA PENTRU CASE DE VACANTA, PENSIUNI**

**ZRB 3 – SUBZONA DE PLAJA**

Pentru stațiunea Mamaia se preiau reglementările din PUZ aprobat cu recomandari. Noile construcții hoteliere sau echipamente culturale precum și echipamentele complementare sau extinderile care depășesc 300 mp AC, se vor autoriza numai pe baza de PUD.

În PUZ Mamaia, în situația existentă (cea care derivă din PUG) stațiunea este definită greșit drept "zonă mixtă". Practic, **PUZ a schimbat caracterul ZRB1 printr-o definiție.**

Chiar dacă PUZ-ul preia documentația PUD aprobată în 2001 prin HCL 129, PUZ include și zone nestudiate de PUD, care erau parte din ZRB1 (de exemplu subzona "Nord" din PUZ). **În PUD aprobat de HCL nr. 129/2001 nu există funcțiunea de locuire colectivă, ci este protejat și menținut caracterul de stațiune turistică.**

- b. Pentru zonele nereglementate de PUD aprobat în 2001, PUZ Mamaia depășește competența de detaliere a prevederilor PUG (definiția PUZ cf. Legii nr. 350/2001), ceea ce ar putea fi o urmare a unei solicitări care nu se înscrie în prevederile PUG (L 350/2001 art. 32; N176/N/2000 cap I, pct. 1.3). Conform Memoriului General al PUZ, tema-program propune explicit "locuințe secundare – asigurarea unei populații permanente".
- c. Aspecte punctuale, de detaliu, în partea scrisă:

- condiționări de rețele edilitare introduse impropriu la capitolul de caracteristici ale parcelelor: *"sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii."* Asemenea specificație, de exemplu, ridică probleme la aplicarea concretă. **La momentul solicitării unui CU pentru construire, orice parcelă care nu este deja branșată este implicit neconstruibilă, conform modului în care este definită categoria "construibile".**
- lipsa concluziilor procesului de consultare a populației în Memoriul General (procedură aplicabilă încă din 2011) practic se prezintă varianta finală a documentației în care se spune că populația urmează a fi consultată. Aceasta în condițiile în care la rubrica "Opțiuni ale populației" se trec procesul-verbal al dezbaterii publice, obiecțiunile și cum anume au fost preluate acestea în documentația supusă aprobării.

**Din perspectiva oportunității menținerii reglementărilor actuale, se constată probleme majore de infrastructură rutieră și de canalizare.**

- Din perspectiva infrastructurii rutiere, se impune recalibrarea urgentă a reglementărilor urbanistice în stațiunea Mamaia, în caz contrar, tendința de edificare a locuințelor colective cu regim mare de înălțime ( 12-15 etaje), va bloca ireversibil și remediabil, circulația pe singura cale de acces și ieșire în/din Constanța, bd. Mamaia.

Raportat la spațiile verzi, obligatoriu a fi asigurate, **stațiunea Mamaia a pierdut, de la demararea procesului de mineralizare, peste 60 ha spațiu verde, beneficiind, la acest moment, de numai 10 ha din cele 247 reglementate prin PUZ.** Pe de altă parte, numărul locuitorilor stabili a crescut de câteva zeci de ori, impunând majorarea și nu diminuarea suprafețelor de spații verzi.

În plus, PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013 a fost **avizat favorabil de MDRAP** (aviz nr. 11346/01.04.2013), **cu următoarele condiții:**

**CONDIȚII:**

- Stabilirea prin regulament în zonele dens construite, a unor spații publice de calitate și a unor suprafețe cât mai ample pentru circulația pietonală la nivelul solului
- Dimensionarea aleilor de acces în zonele de hoteluri, terase și alte funcțiuni turistice, va fi realizată pentru a se asigura accesul mașinilor de intervenție (pompieri, salvare, etc) în caz de urgență sau calamitate
- Identificarea unor zone de regenerare urbană care să constituie baza unor proiecte de reabilitare integrată posibil a fi finanțate din fonduri europene în perioada 2014-2020
- Înaintea de aprobarea documentației prin H.C.L. se vor aplica prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.

2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- Reglementările urbanistice propuse vor respecta Legea nr. 24/15.01.2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 47/19.03.2012
- Spațiile verzi vor fi corelate în raport cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.
- Obținerea avizului custodelui siturilor Natura 2000 pentru lacul Siutghiol și Marea Neagră
- Respectarea legislației privind protecția monumentelor istorice inclusiv obținerea avizului MCNP conform legii, anterior aprobării documentației
- Respectarea OUG 202/2002 (Art.17.; alin3.) *Autoritățile administrației publice locale au obligația să marcheze în planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism suprafața neconstruibilă de pe coasta mării.*
- Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația prezentată spre avizare și totodată își asumă întreaga răspundere pentru orice litigiu ce poate apărea datorită documentației - *„Actualizare P.U.Z. - stațiunea MAMAIA, municipiul Constanța, județul Constanța”*
- Condițiile din avizele/acordurile, solicitate conform legii, emise asupra documentației *„Actualizare P.U.Z. - stațiunea MAMAIA, municipiul Constanța, județul Constanța”*, se introduc prin grija elaboratorului în documentația finală, astfel încât aceasta să fie în concordanță cu avizele emise la depunerea spre aprobarea Consiliului Local.

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 din punct de vedere al:

- funcțiunilor admise în concordanță cu caracterul zonei turistice
- regimului de înălțime în vederea încadrării volumetriilor propuse în caracterul de stațiune turistică
- conservării și punerii în valoare a monumentelor istorice de arhitectură
- 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

- o redefinirii limitelor zonei tampon în contextul mutării liniei țărmului prin lucrările de lărgire a plajelor executate în proiectul de protejare împotriva eroziunii costiere derulat de Administrația Bazinală de apă Dobrogea-Litoral.

În temeiul celor mai sus menționate și față de vechimea PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, vechime de natură a atrage caducitatea acestuia, propunem proiectul de hotărâre pentru revocarea HCL nr. 121/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *"Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța"*.

După revocare, reglementările urbanistice aplicabile terenurilor situate în stațiunea Mamaia sunt cele 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

