

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
VIORELA MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 282/27.07.2021
privind revocarea HCL nr. 489/2009, HCL nr. 316/2013, precum și a actelor
administrative subsecvente emise în baza acestora

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac
înregistrat sub nr. 148582/2021, 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 și
raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 148801/2021;

În considerarea prevederilor:

- 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;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, 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 urbanismul și de
elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și
completările 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
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid
privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de
detaliu indicativ GM 009-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu toate modificările 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;

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 prevederile urbanistice referitoare la utilizări admise și
regim de înălțime stabilite pentru zonele de reglementare ZL1, ZL2, ZM1 și ZM2
prin documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 489/09.11.2009 și HCL nr.

316/2013 privind Reactualizare Plan urbanistic zonal-Constanța-Cumpăna, teren în suprafață de 89,14 ha, proprietatea persoane fizice și juridice, care contravin prevederilor generale cu caracter obligatoriu din Planul urbanistic general și Regulamentul general de urbanism (de exemplu: locuire colectivă, regim de înălțime mai mare decât înălțimea maximă admisă a zonei).

În aceste zone de reglementare se mențin prevederile referitoare la infrastructura de interes public: traseul și amprizele circulațiilor publice, precum și rețeaua aferentă rețelilor de utilități publice, cu excepția celor anulate în instanță.

Art. 2 - Se revocă actele administrative subsecvente emise în baza hotărârilor revocate pentru terenurile cuprinse în zonele de reglementare ZL1, ZL2, ZM1 și ZM2, cu excepția:

- autorizațiilor de construire emise pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică (construirea și extinderea rețelilor de utilități publice, construirea și asfaltarea circulațiilor publice și altele asemenea),
- autorizațiilor de construire pentru care lucrările au fost demarate efectiv anterior datei adoptării prezentei,
- certificatelor de urbanism ce cuprind reglementări ce corespund prevederilor Planului urbanistic general și Regulamentului local de urbanism aferent, din punct de vedere al zonificării și reglementărilor referitoare la utilizări, regim de înălțime.

Art. 3 - Începând cu data adoptării prezentei, teritoriul reglementat prin actele administrative abrogate este supus reglementărilor cuprinse în Planul urbanistic general al municipiului Constanța și regulamentul local de urbanism aferent, precum și prevederilor Regulamentului general de urbanism.

Art. 4 - Actele administrative emise în baza actelor administrative revocate prin prezenta, executate până la faza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor rămân în vigoare și produc efectele pe mai departe.

Art. 5 - 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.

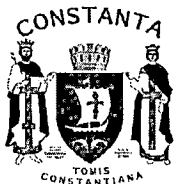
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 140582/27.07.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin HCL nr. 489/09.11.2009 privind aprobarea documentației Reactualizare Plan Urbanistic Zonal-Constanța-Cumpăna, teren în suprafață de 89,14 ha, proprietate persoane fizice și juridice, modificate prin HCL nr. 316/05.12.2013 privind Reactualizare Plan Urbanistic Zonal – Constanța-Cumpăna, teren în suprafață de 89,14 ha, proprietate persoane fizice și juridice;

Cunoscând faptul că prin prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 489/2009 se derogă de la prevederile PUG în ceea ce privește funcțiunile admise, valoarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim maxim de înălțime) fără respectarea prevederilor legale în materie, precum și faptul că în cuprinsul HCL nr. 489/2009 și HCL nr. 316/2013 nu este precizat termenul de valabilitate a documentațiilor de urbanism;

Coroborat cu hotărârile judecătorești de anulare parțială, pronunțate în dosarele civile nr. 3744/118/2015 și 2242/118/2017 (conform cererilor reclamantilor) a PUZ aprobat prin HCLM nr. 489/2009, prin care au fost anulate două căi de circulație fără de care PUZ-ul nu mai este funcțional;

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 privind revocarea HCL nr. 489/2009, HCL nr. 316/2013, precum și a actelor administrative subsecvente emise în baza acestora.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC

Chițac

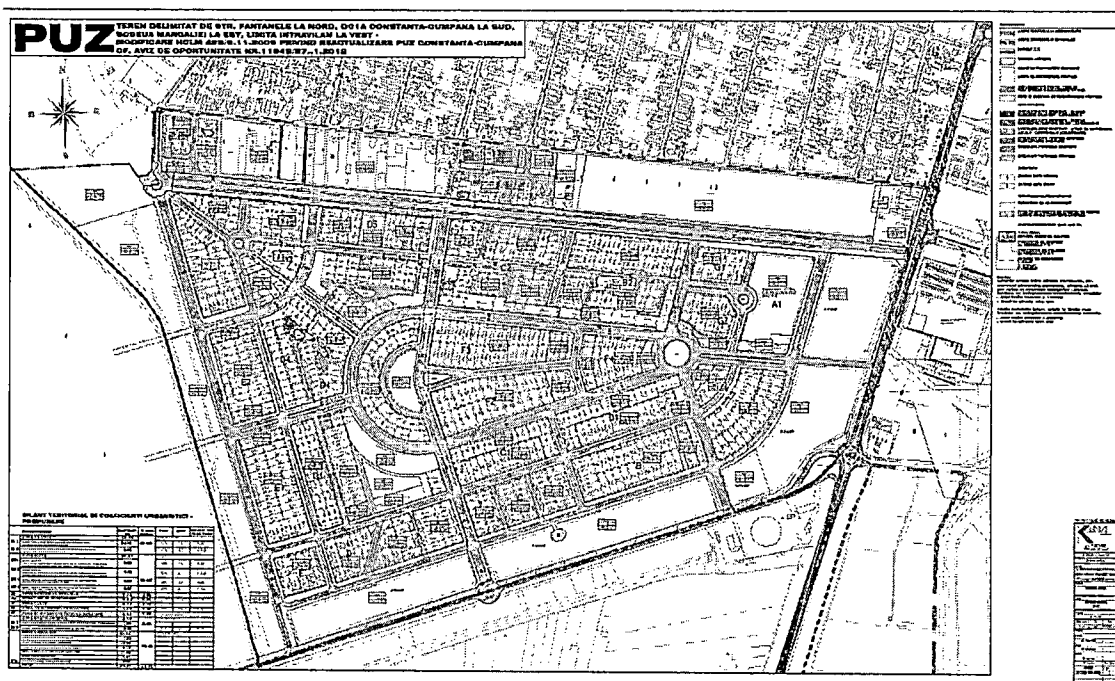
,



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

RAPORT
Nr. 148801 / 28.07.2024

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin HCL nr. 489/09.11.2009 privind aprobarea documentației Reactualizare Plan Urbanistic Zonal-Constanța-Cumpăna, teren în suprafață de 89,14 ha, proprietate persoane fizice și juridice și HCL nr. 316/05.12.2013 privind Reactualizare Plan Urbanistic Zonal – Constanța-Cumpăna, teren în suprafață de 89,14 ha, proprietate persoane fizice și juridice:

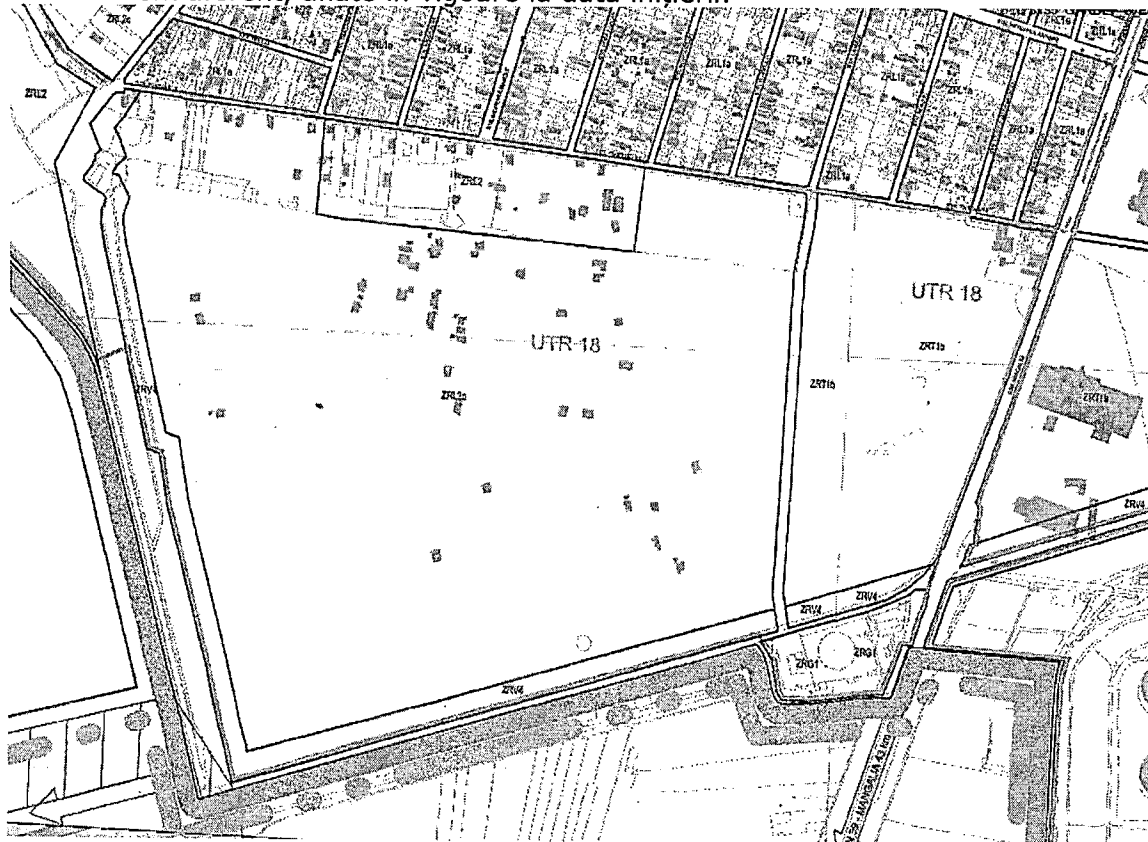


Extras HCL nr. 316/2013 - planșa regulament

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, 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 și ale Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu indicativ GM 009-2000, 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;

Prin HCLM Constanța nr. 489/2009 a fost aprobată documentația urbanistică "Reactualizare Plan Urbanistic Zonal-Constanța-Cumpăna, teren în suprafață de 89,14 ha, proprietate persoane fizice și juridice", inițiată de autoritatea publică locală prin Direcția urbanism, în temeiul prevederilor PUG și a regulamentului local de urbanism aferent, aflate în vigoare la data inițierii:



Extras GIS / PUG

Documentația vizează Cartierul Veterani amplasat urbanistic în UTR 18 conform PUG, fiind reglementat de trei zone de reglementare:

- **ZRL2c** - locuințe cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi

Pentru ariile de extindere cu noi zone rezidențiale este necesară elaborarea PUZ cu regulament aferent, prin care să se stabilească planul de parcelare, trama străzilor locale precum și echipamentele complementare și tehnico-edilitare. Este necesar ca planul de parcelare să fie întocmit exclusiv pe criterii urbanistice pentru asigurarea unei dezvoltări corespunzătoare nivelului unui municipiu de rang 1, cu influență la nivel regional.

- **ZRE2** - subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial propuse în zone de extindere sau dezvoltări noi.

Intrucât se întrevăde că, în viitorul apropiat, noile aspirații ale locuitorilor precum și disfuncționalitățile semnalate în special în ansamblurile cu locuințe colective recent realizate vor impune unele intervenții corective, va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri

- **ZRT1b** - zona unităților de transfer, unde sunt permise următoarele utilizări:

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport greu rutier și pentru transferul marfurilor transportate în mijloace de transport cu tonaj și gabarit permis în localitate, în stațiile de transfer, precum și serviciile anexe aferente;

- servicii pentru transportatorii în tranzit: moteluri, restaurante, loisir.

Analizând documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 489/2009, se rețin multiplele cauze de nulitate ale acesteia, după cum urmează:

- Certificatul de urbanism emis în scopul elaborării documentației urbanistice sub nr. 4497/12.11.2007 a fost eliberat cu nerespectarea legii, respectiv:
 - suprafața de teren studiată, vizată de reglementare, nu a fost identificată nici prin plan de situație, nici prin documentații cadastrale;
 - certificatul de urbanism nu cuprinde mențiunea referitoare la documentațiile urbanistice ce reglementau terenul la data inițierii actualizării;
 - certificatul de urbanism menționează, în fals, că terenul studiat/ce urma a fi reglementat este proprietate a persoanelor fizice și juridice. În realitate, astfel cum rezultă din RLU aferent PUZ aprobat prin HCLM 489/2009 și alte planșe scrise sau desenate ce au stat la baza sa, proprietatea studiată includea terenuri proprietate publică și privată ale municipiului Constanța, dar și ale statului român;
 - cât privește regimul economic al terenului, certificatul de urbanism menționează în fals că destinația acestuia la data inițierii documentației de actualizare este "locuire conform HCLM 89/1999", deși la respectivul moment suprafața de teren studiată era reglementată prin PUG și beneficia de multiple alte destinații, mai sus menționate;
 - cu privire la existența, pe suprafața de teren studiată, de zone protejate sau interdicții temporare sau definitive de construire, certificatul de urbanism nu face nicio mențiune în acest sens. Nici că asemenea zone/interdicții ar exista, nici că nu ar exista;
 - cât privește regimul tehnic al zonei studiate, certificatul de urbanism nu preia niciuna dintre reglementările zonei cuprinse la respectivul moment în documentațiile ce reglementau zona. S-a permis astfel elaboratorului documentației să reglementeze zona după bunul plac, cu încălcarea flagrantă a normelor imperative cuprinse în PUG și regulamentul aferent, dar și în legislația în vigoare;
 - certificatul de urbanism a fost eliberat sub imperiul formei art. 32 din Legea nr. 350/2001 declarată neconstituțională prin Decizia CCR nr. 49/2020, aspect ce afectează legalitatea acestuia;
 - certificatul de urbanism a omis obligarea elaboratorului PUZ la întocmirea unor studii sau obținerea unor avize obligatorii potrivit legii. O primă dovadă în acest sens este reprezentată de faptul că au fost obținute mai mult avize decât cele impuse prin certificat. Pe de altă parte, cel puțin un studiu de trafic/circulații și unul geotehnic și hidrogeotehnic erau obligatorii;
 - esențial în susținerea nelegalității PUZ este lipsa suportului cadastral actualizat la momentul elaborării PUZ, ceea ce poate explica afectarea terenurilor proprietate privată de căi de circulație, dar și a vizei cadastru a primăriei.
- Din perspectiva reglementărilor cuprinse în HCLM nr. 489/2009, aspectele de nelegalitate sunt reprezentate de:
 - depășirea limitelor în care RLU aferent PUG permite derogarea de la acestea, împărțirea teritoriului în subzone cu diversificarea funcțiunilor aprobate (introducerea funcțiunilor de locuire colectivă într-o zonă predominant rezervată locuirii individuale), fără respectarea prevederilor generale cu caracter obligatoriu din PUG;

- derogările nepermise privesc cea mai mare parte a reglementărilor dar, esențial, cele referitoare la spațiile verzi obligatoriu a fi amenajate în cadrul fiecărei subzone, cele referitoare la regimul de înălțime și limitele maxime la POT și CUT;

- modificarea regimului maxim de înălțime admis de la P+2E la P+3-4E pentru imobilele de locuire colectivă;

- PUZ-ul aprobat prin HCL nr. 489/2009 este nelegal inclusiv din perspectiva încălcării obligației legale de asigurare a transparenței decizionale anterior adoptării, obligație reglementată de Legea nr. 52/2003.

- nu a fost respectată obligația participării publicului la activitatea de legiferare, în conformitate cu dispozițiile imperative ale Legii nr. 350/2001 și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal” aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000. De remarcat, în acest sens, faptul că avizul eliberat de Consiliul Județean impune “organizarea și desfășurarea procesului de consultare și participare a publicului(inclusiv a deținătorilor imobilelor situate în zona studiată)”, fapt nerealizat (și a fost constatat ca atare prin hotărâri judecătorești definitive), deși a reprezentat o condiție de emiteră a avizului. Urmarea procedurii de aprobare a PUZ în condițiile omisiunii îndeplinirii unei condiții impuse prin unul dintre avize echivalează cu lipsa chiar a avizului Consiliul Județean, obligatoriu conform Legii nr. 350/2001.

- Revocarea HCL nr. 489/2009 este impusă și de existența a 2 hotărâri judecătorești de anulare parțială, **pronunțate în dosarele civile nr. 3744/118/2015 și 2242/118/2017** (conform cererilor reclamantilor) a PUZ aprobat prin HCLM nr. 489/2009, motivat atât de omisiunea asigurării transparenței și a consultării, cât și de faptul că prin PUZ au fost transformate în căi de circulație proprietăți private cu destinația “curți-construcții”. Ca efect al anularilor parțiale, au fost anulate 2 căi de circulație esențiale, fără de care PUZ-ul nu mai este funcțional.
- Documentația de urbanism aprobată prin HCLM nr. 489/2009 nu a fost avizată de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanismului, ceea ce reprezintă o încălcare a dispozițiilor art. 32 alin.(4) din Legea nr. 350/2001 la data emiterii Certificatului de urbanism aferent.
- În cuprinsul HCL nr. 489/2009 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism.

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin **HCL nr. 316/2013** privind Reactualizare Plan Urbanistic Zonal – Constanța-Cumpăna, teren în suprafață de 89,14 ha, proprietate persoane fizice și juridice, abrogarea acesteia este impusă în considerarea următoarelor aspecte de nelegalitate:

- Cât privește certificatul de urbanism ce a stat la baza elaborării documentației, acesta preia generic sau deloc reglementările urbanistice aplicabile, iar, pe de altă parte, omite, obligarea elaboratorului la obținerea de avize sau efectuarea de studii obligatorii conform legii. Astfel, nu s-a solicitat obținerea niciunor avize de la furnizorii de utilități, cu excepția furnizorului de electricitate, nu au fost impuse studii geotehnice, nici studii de trafic și circulație. Spre comparație, urmează a fi analizată multitudinea de avize impuse pentru elaborarea și aprobarea PUZ-ului anterior și cele impuse pentru elaborarea și aprobarea PUZ de reactualizare.

- Și PUZ aprobat prin HCLM nr. 316/2013 a fost anulat parțial (conform cererii reclamantilor) prin 2 hotărâri judecătorești definitive pronunțate în dosarele civile

nr. 3744/118/2015 și 2242/118/2017 al căror rezultat este anularea unor căi de circulație fără de care PUZ-ul nu mai este funcțional.

- PUZ aprobat prin HCLM nr. 316/2013 derogă de la limitele maxime ale indicatorilor urbanistici peste limitele maxime permise de PUG, sens în care facem trimitere cel puțin la indicatorii urbanistici aferenți zonelor de locuit ZM1, ZM2, ZM3 și ZM4.

- Cât privește zona locuințelor colective înalte, ZM3 și ZM4, reglementările nu respectă recomandarea impusă prin PUG; respectiv: "se consideră inoportun ca în viitor să se mai dispună blocuri înalte de locuit în zonele protejate sau în alte zone ale orașului, cu excepția acelor amplasament care vor fi stabilite prin studiul de altimetrie și siluetă."

- Cu privire la spațiile verzi, PUZ adoptat prin HCL nr. 316/2013 obligă la respectarea Hotărâre Consiliului Județean nr. 152/2013, deși acesta se aplică localităților din județul Constanța la nivelul cărora nu au fost elaborate PUG. Pentru municipiul Constanța, care beneficiază de un PUG, suprafețele de spații verzi impuse prin PUZ trebuiau reglementate conform PUG/RLU, acestea fiind infinit mai generoase decât cele reglementate prin HCJ nr. 152/2013.

- Cel mai important element de nelegalitate este reprezentat de faptul că nu a fost respectată procedura de asigurare a transparenței reglementată de Legea nr. 52/2003 și nici procedura de consultarea a publicului, fapt deja constatat prin hotărâri judecătorești definitive, omisiune ce în timp a generat nemulțumiri majore ale locuitorilor din zonă, beneficiari de locuințe individuale sau colective cu regim mic de înălțime, confrunțați cu edificarea de locuințe colective cu regim mare de înălțime în imediata vecinătate.

- Nu a fost stabilită perioada de valabilitate a documentației de urbanism.

Concluzionând, la data prezentei, PUZ-ul aprobat în 2009 are o vechime de aproape 12 ani, iar cel aprobat în 2013 de 8 ani, iar situația de fapt analizată la data elaborării acestora (atât cât a fost analizată) nu mai corespunde, în considerarea dezvoltării municipiului, celei valabile la data adoptării prezentei. Valabilitatea întinsă pe 10 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.

Pentru motivele de nulitate arătate și față de vechimea PUZ-urilor, vechime de natură a atrage caducitate acestora, propunem abrogarea și a actelor administrative subsecvente, în limitele precizate în cele ce urmează:

- Se propune revocarea prevederilor urbanistice referitoare la utilizări admise și regim de înălțime stabilite pentru zonele de reglementare ZL1, ZL2, ZM1 și ZM2 prin documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 489/09.11.2009 și HCL nr. 316/2013 privind Reactualizare Plan urbanistic zonal-Constanța-Cumpăna, teren în suprafață de 89,14 ha, proprietatea persoane fizice și juridice, care contravin prevederilor generale cu caracter obligatoriu din Planul urbanistic general și Regulamentul general de urbanism (de exemplu: locuire colectivă, regim de înălțime mai mare decât înălțimea maximă admisă a zonei), întrucât acestea nu corespund intenției inițiale a municipalității prin care s-au atribuit loturi veteranilor de război în vederea construirii de locuințe individuale;

- În aceste zone de reglementare se propune menținerea prevederilor referitoare la infrastructura de interes public (cu excepția celor anulate de instanță): traseul și amprizele circulațiilor publice, precum și rețeaua aferentă rețelelor de utilități publice, cu excepția celor anulate în instanță, întrucât străzile sunt cuprinse în Nomenclatorul stradal al municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 7/2020 și HCL

nr. 166/2020, au fost atribuite adrese pentru imobilele respective și au fost emise acte de identitate pentru locatari.

În temeiul celor mai sus menționate, propunem proiectul de hotărâre privind revocarea HCL nr. 489/2009, HCL nr. 316/2013, precum și a actelor administrative subsecvente, în limitele precizate prin hotărâre.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat

