



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
VIORELA MIRABELA CĂLÎN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 352/22.06.2022
privind prelungirea valabilității planului urbanistic de detaliu
aprobat prin HCL nr. 312/2020

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 127/20/21.06.2022
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 1289/0/22.06.2022
- 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. 56 alin. (4) și (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea Solid House SRL înregistrată sub nr. 59417/18.03.2022, completată cu adresa nr. 105817/19.05.2022;

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 aprobă prelungirea valabilității planului urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 312/2020 până la data de 30.08.2024, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în Stațiunea Mamaia zona Royal Club-Mamaia, în suprafață de 513,92 mp (potrivit actelor de proprietate) și 518 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 201409, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Sunrise Litoral SRL (fostă SC Agreementul SA) conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M08 nr. 0587 emis de Ministerul turismului la 31.10.1997, grevat de contractul de asociere în participațiune autentificat sub nr. 2558/01.08.2017 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel având ca obiect construirea unui imobil care va cuprinde spații locative și /sau spații comerciale și parcări.

Art. 2 - 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 județul Constanța, iar către Sunrise Litoral SRL, Solid House SRL, 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. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 127780 / 21.06.2022

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere adresa înregistrată sub nr. 59417/24.03.2022, completată cu adresa nr. 105817/19.05.2022, ambele formulate de Solid House SRL, în calitate de investitor, prin care se solicită prelungirea valabilității HCL nr. 312/31.08.2020 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil spații cazare, Stațiunea Mamaia zona Royal Club, investitor SC Solid House SRL;

Cunoscând prevederile art. 2 al HCL nr. 312/2020 potrivit căruia valabilitatea planului urbanistic de detaliu se poate prelungi după data de 30.08.2022 cu încă doi ani la solicitarea investitorului, coroborate cu prevederile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității planului urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 312/2020.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chițac
)



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

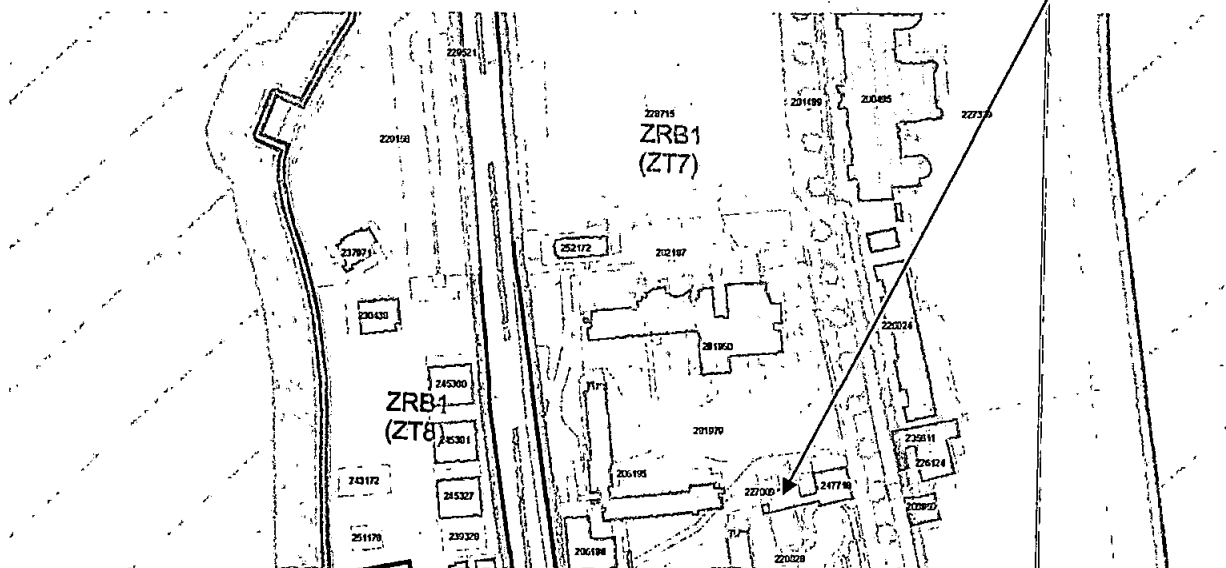
RAPORT

Nr. 128910/22.06.2022

Având în vedere adresa înregistrată sub nr. 59417/18.03.2022, completată cu adresa nr. 105817/19.05.2022, ambele formulate de Solid House SRL, în calitate de investitor, prin care se solicită prelungirea valabilității HCL nr. 312/31.08.2020 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil spații cazare, Stațiunea Mamaia zona Royal Club, investitor SC Solid House SRL, consemnăm următoarele:

- ulterior adoptării HCL nr. 312/2020 au fost solicitate:
 - o certificatul de urbanism în vederea autorizării construcțiilor pentru *desființare imobile C1, C2 și construire imobil P+4E cu funcțiunea de apartamente de vacanță, organizare de șantier - investiție realizată de Solid House SRL* emis sub nr. 1860/07.06.2021, cu valabilitate 12 luni, pentru care s-a solicitat prelungirea valabilității prin nr. 59399/18.03.2022;
 - o certificatul de urbanism în vederea autorizării construcțiilor pentru *amenajare parcare auto la sol ce va deservi imobilul P+4E de pe parcela cu nr. cadastral 201409 - investiție realizată de Solid House SRL* emis sub nr. 1758/03.06.2021, cu valabilitate 12 luni, pentru care s-a solicitat prelungirea valabilității prin nr. 59408/18.03.2022;
- până la data prezentei investitorul a obținut doar o parte din avizele solicitate prin certificatele de urbanism emise, s-a demarat la OCPI procedura de notare în cartea funciară a funcțiunii de parcare pentru nr. cadastral 227009, iar elaborarea Studiului geotehnic și a Expertizei geotehnice sunt în curs de desfășurare.

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul identificat cu nr. cadastral 201409 face parte din ZRB1 - Stațiunea Mamaia - zone cu echipamente predominant turistice:

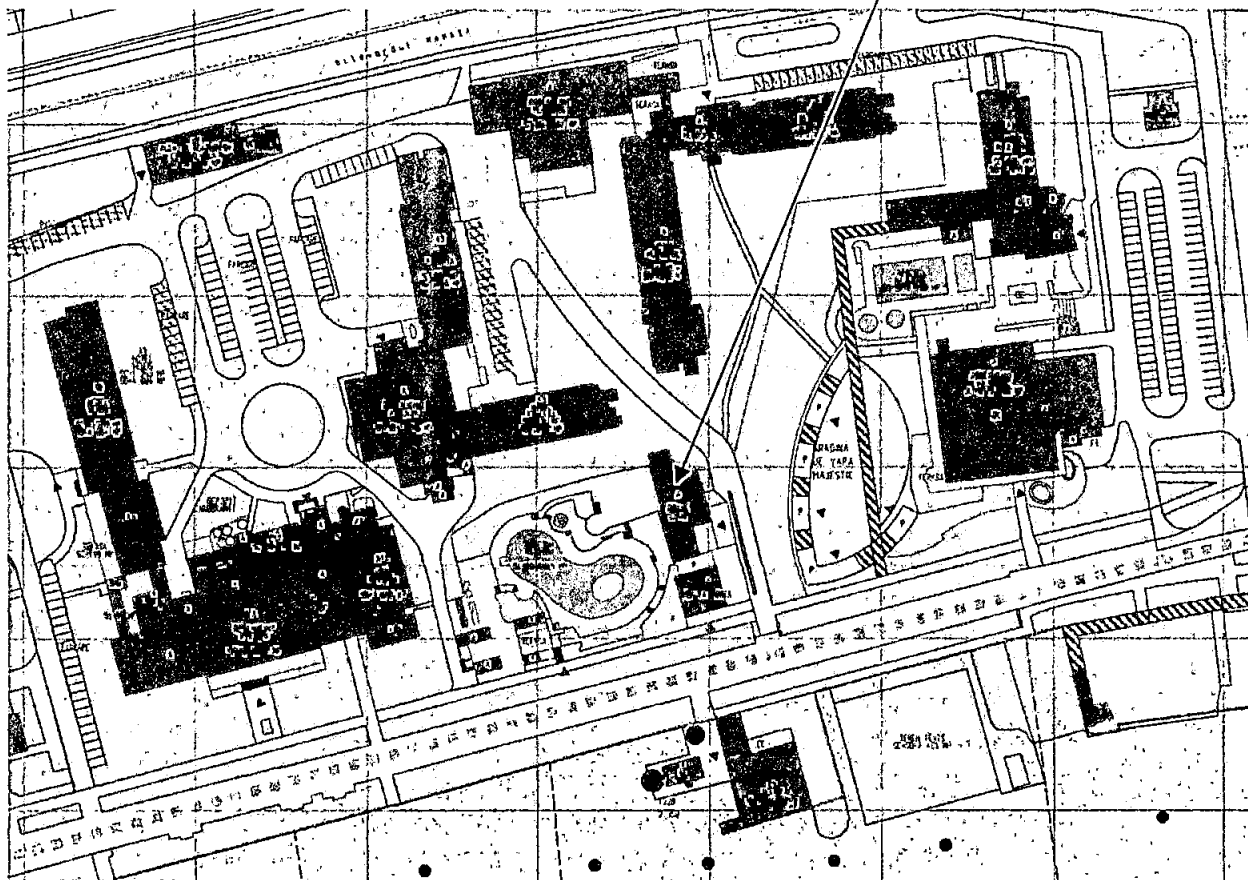


Extras GIS / PUG

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Pentru statiunea Mamaia se preiau reglementarile din PUZ aprobat cu recomandari. Noile constructii hoteliere sau echipamente culturale precum si echipamentele complementare sau extinderile care depasesc 300 mp AC, se vor autoriza numai pe baza de PUD.

Planul urbanistic al Statiunii Mamaia a fost aprobat prin HCL nr. 129/26.04.2001. Potrivit prevederilor acestuia, pe terenul aferent Royal Club este menținută construcția existentă:



Extras HCL nr. 129/2001 – planșa reglementări urbanistice

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin **HCL nr. 121/2013** terenul face parte din Zona C

18. ZONA C - UTR 18

SUPRAFATA = 10,16HA

DELIMITARE – zona situata intre limita de sud a zonei C si Pietata Rex, b-dul Mamaia si Promenada Mamaia.

Zona cuprinde hotelurile: Iaki, Venus, Riviera, Astoria, Metropol, Majestic, restaurantele aferente acestora, precum si terenuri de sport.

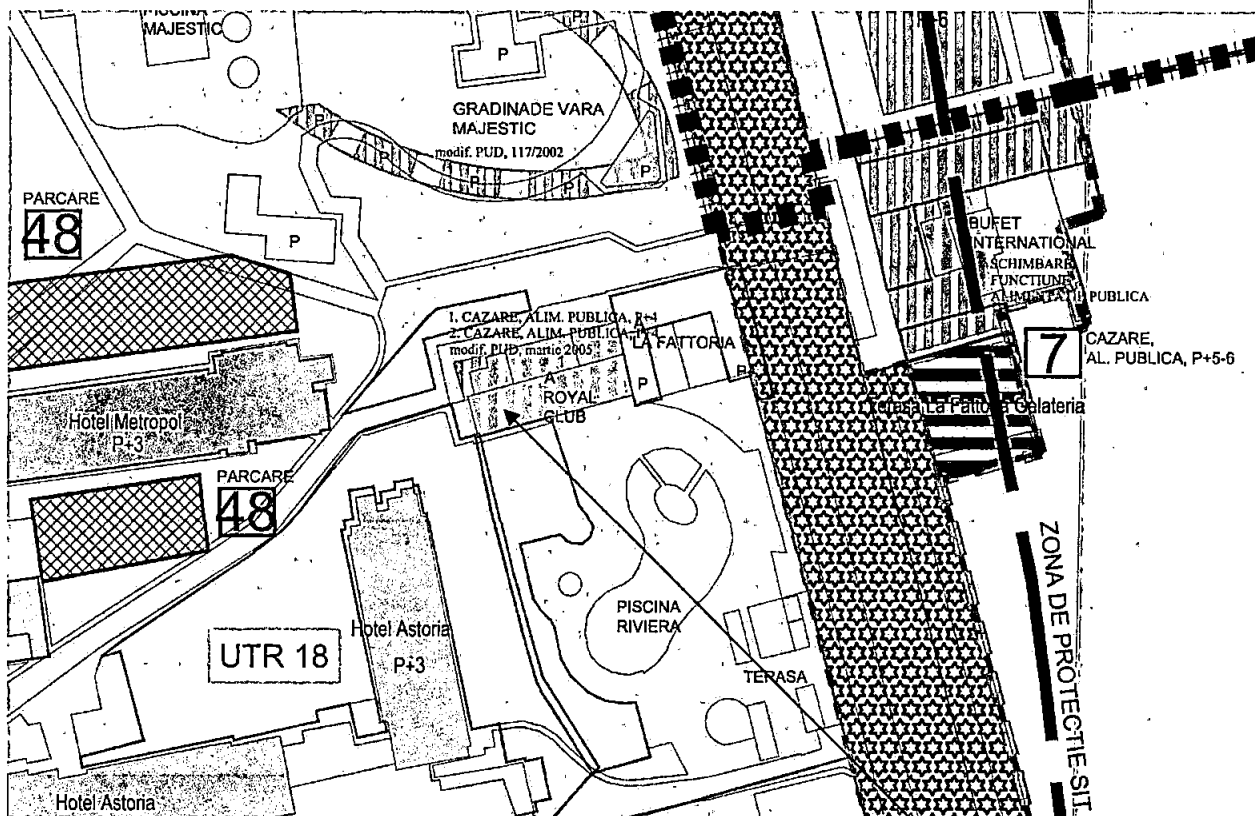
Regim de inaltime propus: conform plan Reglementari urbanistice, pentru fiecare amplasament/lot in parte.

POT = 40-70% raportat la suprafata amplasamentului/lotului.

POT=90%, in cazurile mentionate pe planul de Reglementari urbanistice si in tabelul anexa

CUT maxim/UTR = 4.

Pentru terenul aferent Royal Club este menținută reglementarea aprobată prin HCL adoptate anterior HCL nr. 121/2013, respectiv cazare, alimentație publică P+4E:



Extras HCL nr. 121/2013 – Localizare teren aferent Royal Club

Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 312/2020 a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 4248/15.11.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 14.11.2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 234402/03.12.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 03.12.2019 - 18.12.2019).

Au fost emise 2 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T103599/20.11.2019.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări de la persoane interesate de prevederile PUD.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 249565/30.12.2019.

Documentația aprobată prin HCL nr. 312/2020 conține:

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- desfășurări front stradal
- simulare 3D, fotografii

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 4248/15.11.2018 (valabil până la 14.11.2020),
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 249565/30.12.2019.

Avize :

- aviz RAJA nr. 31/109384/16.01.2019
- aviz ENEL nr. 247516639/17.12.2018 și nr. 304767989/03.04.2020
- aviz Engie nr. 313.435.456/04.01.2019 și nr. 315.033.851/24.03.2020
- aviz RADET nr. B 21747/06.11.2018
- aviz Telekom nr. 2039/07.12.2018 cu valabilitate prelungită
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. 665 R/04.06.2019
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 301/Z/22.02.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 5937/15.02.2019
- aviz Stat major general nr. DT 3529/04.06.2019
- aviz Ministerul Turismului nr. 214/20.05.2019
- adresa ANANP nr. 8244/01.08.2019
- adresa DASOE nr. R/215133/13.12.2018
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 13688 RP/01.04.2019.

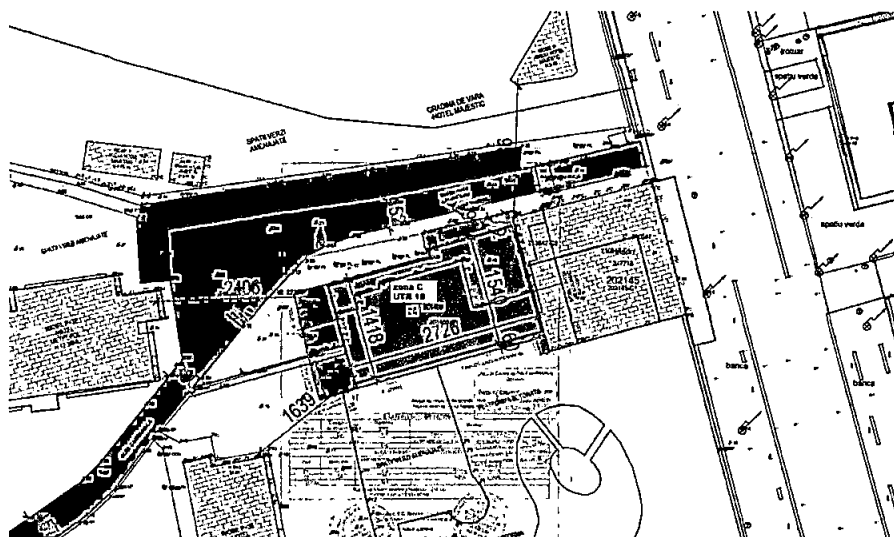
REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PRIN HCL NR. 312/2020 :

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr.35456/2018.

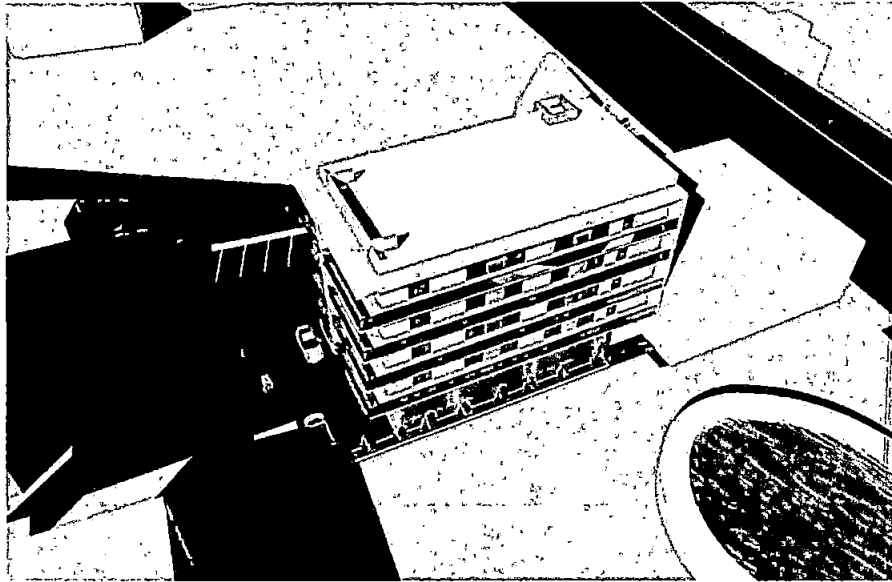
La momentul actual pe teren exista o constructie parter avand $S_c=331,63\text{mp}$ si $S_{desfasurat}=331,63\text{mp}$, respectiv POT-64%, CUT-0,64. Constructia existenta va fi desfiintata in vederea edificarii constructiei noi.

CARACTERISTICI TEHNICE CONSTRUCTIE PROPUSA(raportata la suprafata teren 518mp aferent edificarii constructiei)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT MAXIM (suprafata construita /suprafata terenului)	64%	40-70 %	62,54%
CUT MAXIM (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,64	4.0/UTR	3,12
Regim de înălțime - H_{max} (nr. niveluri / metri) maxim	P	P+4E	P+4E(17,5metri)
Suprafata construita maxima	331,63mp	362,6MP	320,7mp
Suprafata desfasurata maxima	331,63 mp	2072MP	1616,5mp



Extras PUD aprobat prin HCL nr. 312/2020 – planșa reglementări urbanistice



Extras PUD aprobat prin HCL nr. 312/2020 – simulare 3D



Extras PUD aprobat prin HCL nr. 312/2020 – simulare 3D

CONCLUZII

Având în vedere cele mai sus menționate, coroborate cu:

- prevederile art. 2 al HCL nr. 202/2020 potrivit căruia valabilitatea planului urbanistic de detaliu se poate prelungi după data de 29.06.2022 cu încă doi ani la solicitarea investitorului,
- prevederile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, 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",

propunem spre analiză proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității PUD aprobat prin HCL nr. 312/2020 cu doi ani, respectiv până la data de 30.08.2024.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Stamat

SC SOLID HOUSE SRL
Str. Interioara 3, nr. 19
Mun. Constanta, jud. Constanta
CUI: RO27437725
J13/1742/2010



Nr. Inregistrare: 2384/19.05.2022

SAC

Catre PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Bdul. Tomis, nr. 51, mun. Constanta

In atentia: Directiei Generale de Urbanism si Patrimoniu – Serviciu Planificare Urbana si Mediu

Referitor la documentatia PUD aprobata prin HCL Constanta nr. 312 din 31.08.2020

Stimate domnule,/ Stimata doamna,

Referitor la cererea inregistrata de catre institutia dvs. cu nr 59417/24.03.2022, prin care va solicitam prelungirea termenului de valabilitate pentru HCL nr. 312/2020 privind aprobarea documentatiei de urbanism de tip **PUD pentru construire imobil propus P+4E cu destinatia de vila turistica**, amplasat in mun. Constanta, statiunea Mamaia, zona Royal Club, jud. Constanta, **precizam ca ulterior aprobarii HCL nr. 312/2020 au fost emise urmatoarele acte administrative:**

- certificatul de urbanism de construire nr. 1860/07.06.2021 cu valabilitate de 12 luni;
- certificatul de urbanism pentru amenajare parcare 1758/03.06.2021 cu valabilitate de 12 luni

In baza certificatelor de urbanism mai sus mentionate au fost obtinute o parte din avize, respectiv:

- avizele pentru utilitati;
- a fost depusa documentatia pentru obtinere aviz comisia de circulatie, insa obtinerea acestuia a fost conditionat de notarea in cartea funciara a functiunii de parcare pentru terenul IE 227009.
- S-a demarat procedura notarii la OCPI a functiunii de parcare
- Dupa obtinerea avizului comisiei de circulatie se va continua cu obtinerea celorlalte avize;
- realizarea studiului geotehnic precum si elaborarea expertizei geotehnice au fost motivele pentru care s-a prelungit durata de elaborare a documentatiei DTAC.

Toate aceste motive au determinat prelungirea duratei de obtinere a autorizatiei de construire, din acest motiv **va rugam sa prelungiti acest termen cu o perioada de 2 (doi) ani, astfel cum este precizat in art. 2 din hotararea mentionata mai sus.**

SC SOLID HOUSE SRL
SEN SERKAN





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. R 59417 / 24.03.2022



Către	SOLID HOUSE SRL
Adresa	Constanța, str. Interioară III nr. 19
Referitor	Prelungire valabilitate HCL nr. 312/2020

Urmare adresei dumneavoastră înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 59417/18.03.2022, prin care solicitați prelungirea valabilității HCL nr. 312/2020, în calitate de investitor, vă supunem atenției următoarele:

❖ având în vedere prevederile art. 56 alin. (4) și (5) din Legea nr. 350/2001:

"(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.

(5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;

c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.",

coroborate cu prevederile art. 28 alin (3) din Normele de aplicare a Legii nr. 350/2001 (aprobat prin Ordinul MDRT nr. 233/2016):

"(3) Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.",

vă solicităm să ne transmiteți cronologia demersurilor întreprinse în vederea punerii în aplicare a prevederilor HCL nr. 312/2020, de la data comunicării ei până la data prezentei, în vederea realizării analizei de specialitate care să fundamenteze propunerea de prelungire a valabilității hotărârii consiliului local.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Stamat

Bd. Tomis, Nr. 51, Cam. 121
Tel: 0241 488129

Email: urbanism@primaria-constanta.ro

SRUM
Cristina Stamat

SC SOLID HOUSE SRL
Str. Interioara 3, nr. 19
Mun. Constanta, jud. Constanta
CUI: RO27437725
J13/1742/2010



Nr. Inregistrare: 2081/18.03.2022

Catre PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Bdul. Tomis, nr. 51, mun. Constanta

In atentia: Directiei Generale de Urbanism si Patrimoniu – Serviciu Planificare Urbana si Mediu

Referitor la prelungire termen de valabilitate HCL Constanta nr. 312 din 31.08.2020

Stimate domnule,/ Stimata doamna,

Subsemnata SC SOLID HOUSE SRL, cu sediul in mun. Constanta, Str. Interioara 3, nr. 19, jud. Constanta, in calitate de investitor a documentatiei de urbanism de tip PUD pentru construire imobil propus P+4E cu destinatia de vila turistica, amplasat in mun. Constanta, statiunea Mamaia, zona Royal Club, jud. Constanta, aprobata prin HCL Constanta nr. 312 din 31.08.2020, cu termen de valabilitate de 2 (doi) ani, va rugam sa prelungiti acest termen cu o perioada de 2 (doi) ani, dupa cum este precizat in art. 2 din hotararea mentionata mai sus.

Atasam prezentei cereri, copie dupa:

- HCL Constanta nr. 312 din 31.08.2020

SC SOLID HOUSE SRL
SEN SERKAN

