



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL DELEGAT,
VIORELA MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 281/23.07.2021
privind revocarea HCL nr. 272/2011, HCL nr. 257/2020,
precum și a certificatului de urbanism nr. 1115/2021 emis în baza acestora

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

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 144198/21.07.2021, 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. 146447/23.07.2021

În considerarea prevederilor:

- Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare,
- 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 HCL nr. 272/2011 privind aprobarea PUZ pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Ion Lahovari, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu, teren în suprafață de 3690 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice.

Art. 2 - Se revocă HCL nr. 257/2020 privind aprobarea PUD - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor Bel Transport SA.

Art. 3 - Se revocă certificatul de urbanism nr. 1115/2021 emis în beneficiul Bel Transport SA în vederea executării lucrărilor de construire a unui imobil S+P+4-5E retras cu funcțiunea de locuințe colective și parcare la sobsol.

Art. 4 - 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.

Art. 5 - 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. 6 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Bel Transport SA, 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 urbanism.

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 DELEGAT,
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 144198 / 21.07.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin H.C.L. nr. 272/2011 privind aprobarea PUZ pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Ion Lahovari, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu, teren în suprafață de 3690 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice, modificate prin HCL nr. 257/2020 privind aprobarea PUD - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor Bel Transport SA, în temeiul cărora a fost emis certificatul de urbanism nr. 1115/2021, în beneficiul Bel Transport SA;

Cunoscând faptul că prin prevederile PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 272/2011 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, faptul că în cuprinsul HCL nr. 272/2011 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism, precum și multiplele cauze de nulitate ale acesteia, inițiez revocarea/abrogarea HCLM Constanța nr. 272/2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Lahovari, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu și a actelor administrative subsecvente. În esență, PUZ (regulamentul local aferent acestuia) cuprinde 2 categorii de reglementării care se contrazic, fără a se putea stabili care dintre ele se aplică (dacă ar fi legale).

Cât privește PUD construire imobil locuire colectivă, Str. Mihai Viteazu nr. 58, aprobat prin HCLM Constanța nr. 257/30.07.2020, acesta are calitatea de act subsecvent PUZ, abrogarea sa fiind impusă de principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului inițial (resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis). În cazul concret al PUD -ului aprobat prin HCLM Constanța nr.

257/2020 se constată și un motiv propriu de nulitate, în sensul că deși ar fi trebuit doar să detalieze reglementările cuprinse în PUZ, acesta reglementează pentru întâia oară posibilitatea mansardării imobilului. Posibilitate interzisă de PUG în situația imobilelor cu înălțimea celei reglementate prin PUZ.

Prin Decizia nr. 12/2021, Inalta Curte de Casatie si Justitie a admis recursul în interesul legii formulat de Colegiul de conducere al Curții de Apel Iași și, în consecință, **a stabilit că, în interpretarea și aplicarea unitară a prevederilor art. 31¹, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, hotărârea consiliului local de aprobare a unui plan urbanistic zonal reprezintă un act administrativ cu caracter normativ.**

Potrivit dispozițiilor art. 1 alin. 6 din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, acesta se referă doar la acte administrative individuale, actele administrative cu caracter normativ putând fi revocate oricând - Drept administrativ, volumul II, editia 4, editura C.H. Beck 2017 .

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 H.C.L. nr. 272/2011, a H.C.L. nr. 257/2020, precum și a certificatului de urbanism nr. 1115/2021 emis în baza acestora.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC

Chitac

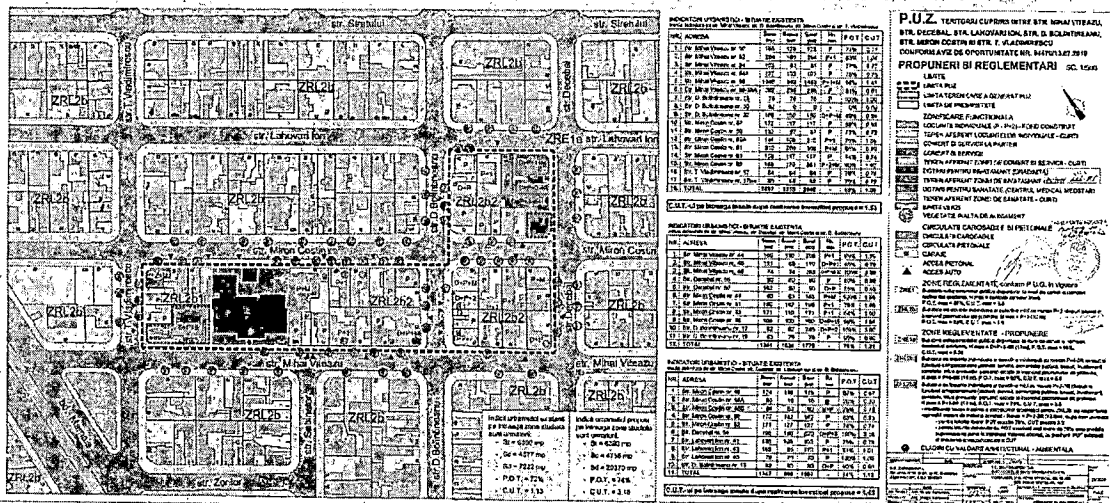
)



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

RAPORT
Nr. 146447/23.07.2021

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin **HCL nr. 272/2011** privind aprobarea PUZ pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, delimitat de str. Mihai Viteazu, str. Decebal, str. Ion Lahovari, str. Miron Costin, str. Tudor Vladimirescu, teren în suprafață de 3690 mp, proprietatea persoanelor fizice și juridice, inițiat la solicitarea Bel Transport SA și a numiților Buriu Dorel și Buriu Mihaela Nicoleta:



Extras HCL nr. 272/2011 - planșa reglementări urbanistice

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,

se rețin multiplele cauze de nulitate ale acesteia, după cum urmează:

- teritoriul reglementat prin PUZ este cuprins - conform PUGMC - din două zone de reglementare: ZRL2b - subzona locuințelor cu regim maxim de

înălțime P+2E situate în interiorul perimetrelor de protecție și ZRE1 - zona echipamentelor publice existente la nivel de cartier (grădinița existentă din str. Mihai Viteazu nr. 56, iar PUZ-ul aprobat prin HCLM nr. 272/2010 a propus la nivelul întregii zone studiate:

- o împărțirea teritoriului în subzone cu diversificarea funcțiilor aprobate (introducerea funcțiilor de locuire colectivă și de servicii medicale într-o zonă cu locuire individuală), fără respectarea prevederilor generale cu caracter obligatoriu din PUG:

Art. 5: Nu se poate modifica prin PUZ caracterul dominant al zonei de reglementare, stabilit prin plansa de zonificare funcțională. În cazul în care prin PUZ se solicită acest lucru, aprobarea PUZ presupune actualizarea PUGMC și aprobarea acestuia în condițiile legii.

- o modificarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici pentru două subzone de reglementare (ZRE1a și ZRL2b1), în cazul coeficientului de utilizare a terenului cu 700 %, fără respectarea prevederilor art. 46 alin. (7) din Legea nr. 350/2001 introduse de legea nr. 242/2009:
"(7) În vederea unei utilizări coerente și raționale a teritoriului localităților, zonele cu coeficienți de utilizare a terenului (CUT) cu valoare mai mare de 4 se stabilesc numai prin Planul urbanistic general și regulamentul local aferent."
- o modificarea regimului maxim de înălțime admis de la P+2E la P+4-5E pentru imobilele de locuire colectivă și D+P+3-4E pentru imobilul cu funcțiuni medicale. PUZ-ul permitea chiar și menținerea reglementărilor anterioare, mai favorabile, pentru beneficiarii de PUZ-uri anterioare:

ZONE REGLEMENTATE - PROPUNERE

- | | |
|---------------|--|
| ZRE1a | Subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente, H max = D+P+3-4R (17m), P.O.T. max = 95%, C.U.T. max = 6.00 |
| ZRL2b1 | Subzona de locuințe individuale și colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri și funcțiuni complementare (comert, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sanatare, mică producție, parcare) situate în interiorul perimetrelor de protecție, H max = P+4-5R (18 m), P.O.T. max = 90%, C.U.T. max = 5.6 |
| ZRL2b2 | Subzona de locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2-3R niveluri și funcțiuni complementare (comert, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sanatare, mică producție, parcare) situate în interiorul perimetrelor de protecție, H max = P+2-3R (12 m), P.O.T. max = 75%, C.U.T. max = 3.0
- modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici pentru ZRL2b, cu respectarea regimului maxim de înălțime aprobat - Hmax = P+2-3R (12.0m), după cum urmează:
- pentru loturile libere: POT maxim 75%, CUT maxim 3.0;
- pentru loturile construite cu POT existent mai mare de 75% este posibilă supraetajarea până la înălțimea maximă admisă, cu păstrare POT existent și creșterea corespunzătoare a CUT |

Extras plansa reglementări urbanistice anexă la HCL nr. 272-2011

- valoarea mare a POT propus și aprobat prin PUZ conduce la reducerea drastică a suprafețelor minime legale necesare de spații verzi care să fie asigurate în incintă; având în vedere faptul că zona ocupată de construcții poate ocupa maxim 90% din suprafața parcelei, rămân doar 10% din suprafața parcelei pentru circulațiile interioare și spațiile verzi necesare;
- sunt încălcate prevederile PUG referitoare la amplasarea clădirilor față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, fiind eliminată prevederea din PUG conform căreia clădirile care depășesc în

Înălțime distanța dintre aliniamente trebuie să se retragă de la limita dinspre stradă a terenului:

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;
- in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei;
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;
- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.5 si 2.0;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14.

Extras RLU aferent PUG

- cu privire la staționarea autovehiculelor, regulamentul aferent PUZ reglementează amenajarea a doar cca 30% din parcări în interiorul parcelelor, diferența urmând a fi asigurată prin închiriere în imediata vecinătate. Independent de faptul că nu se reglementează înțelesul noțiunii de "imediată vecinătate" și nici de la cine vor fi acestea închiriate, RLU aferent PUZ încalcă PUG care prevede imperativ că:

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5.

Extras RLU aferent PUG

- din perspectiva avizelor obligatorii, PUZ a fost aprobat în lipsa avizului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului și cel al Consiliului Județean, obligatorii raportat la faptul că PUZ-ul reglementează o parte a unei zone construite protejate (raportat la forma Legii nr. 350/2001 valabilă la data adoptării HCL, inserată mai jos):

CATEGORII DE DOCUMENTAȚII DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI DE URBANISM. COMPETENTE DE AVIZARE ȘI DE APROBARE A ACESTORA

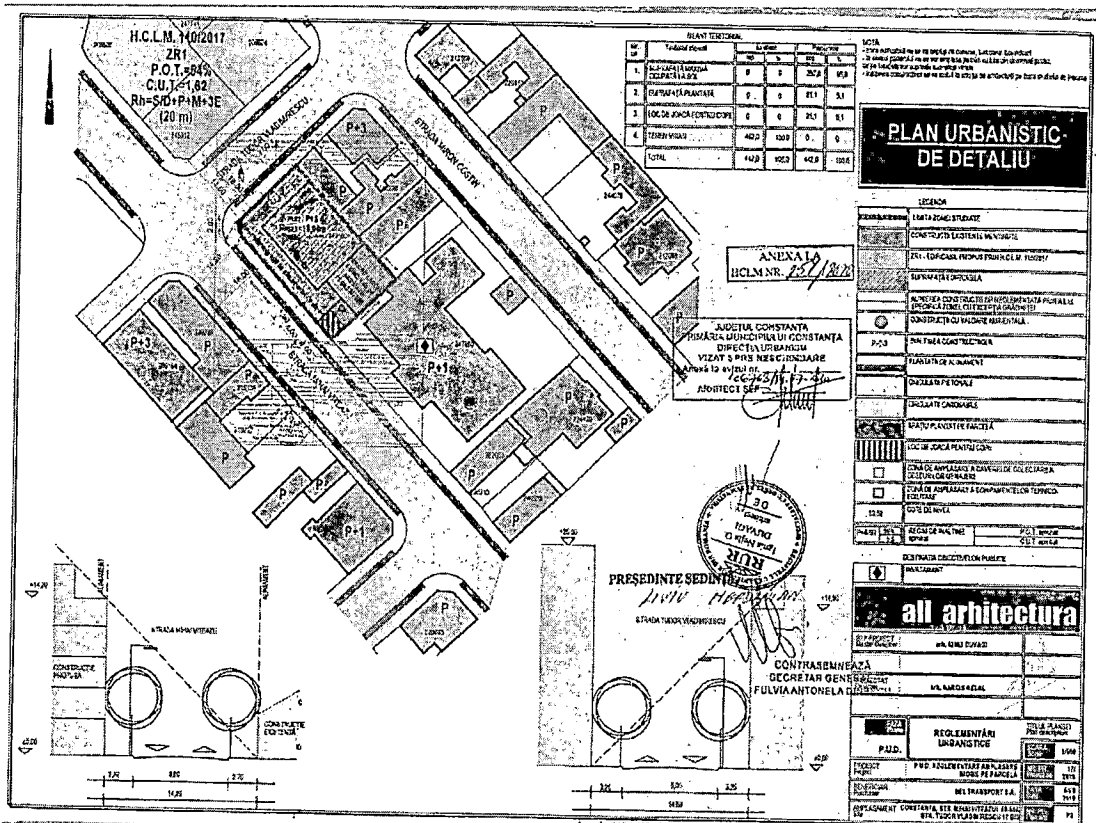
Nr. crt.	Categoriile de documentații	Avizează	Aprobă
0	1	2	3
	- Plan urbanistic zonal și regulament local aferent acestuia		
12^2.	Zone construite protejate ori zone care cuprind monumente, ansambluri sau situri înscrise în Lista monumentelor istorice și zonele lor de protecție	- Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului - Ministerul Culturii și Patrimoniului Național - Consiliul județean - Organisme centrale și teritoriale interesate	Consiliile locale/ Consiliul General al Municipiului București

- nu a fost parcursă etapa informării și consultării publicului, motiv de nulitate a documentației ce impune abrogarea sa;
- în cuprinsul HCL nr. 272/2011 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism. 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;
- la baza elaborării documentației de urbanism a stat certificatul de urbanism nr. 2401/18.08.2010, care prezintă elemente majore de nelegalitate, respectiv:

- nu cuprinde reglementările valabile la data emiterii acestuia cu privire la limitele maxime ale indicatorilor urbanistici (POT și CUT) și nici condiționările impuse de regulamentul local aferent PUG cu privire la limitele maxime în care acestea pot fi majorate. Altfel spus, deși indicatorii urbanistici reglementați prin PUG pot fi majorați în limite precis determinate, CU a lăsat la libera apreciere a elaboratorilor PUZ majorarea acestora;
- CU enumeră incomplet, dar și fals, destinația terenului conform regulamentelor în vigoare la respectivul moment, menționând că ar putea fi edificate birouri (deși conform RLU aferent PUG puteau fi edificate doar birouri pentru profesii liberale și doar în limita la 25% din suprafața construită);
- CU nu preia reglementările din PUG aferentei zonei cu privire la caracteristicile parcelelor;
- de aceeași manieră se pune problema cât privește retragerile față de aliniament și cele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, înălțimea (care nu este exprimată nici în nivele și nici în metri), creându-se impresia falsă, contrazisă de reglementările cuprinse în RLU aferent PUG potrivit cu care prin PUZ s-ar putea reglementa orice retrageri față de aliniament sau limitele laterale și posterioare la parcelelor;
- CU nu cuprinde/nu preia din documentația urbanistică în vigoare (PUG și regulament local aferent) niciuna dintre reglementările ZRL2b și ZRE1 referitoare la aspectul exterior al clădirilor, la condițiile de echipare edilitară, spațiile verzi libere și plantate, la împrejmuiri și, implicit, niciuna dintre condiționările impuse de documentația urbanistică pentru elaborarea PUZ;
- în esență, toate omisiunile enumerate, au lăsat inițiatorului libertatea de a reglementa oricum zona studiată, deși PUG și regulamentul local aferent impune limitări precise;
- tot în ceea ce privește CU, aceasta nu cuprinde obligația întocmirii unor studii obligatorii potrivit legii și nici aceea a obținerii unor avize/acorduri obligatorii conform legii. Astfel, potrivit Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid pentru metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000, la elaborarea PUZ-urilor sunt obligatorii următoarele studii de fundamentare: studiul referitor la condițiile geotehnice și hidrogeotehnice și evaluarea impactului asupra mediului. Niciunul dintre aceste 2 studii nu a fost impus prin CU. În cazul PUZ-ului propus spre abrogare, față de zona studiată, ar fi fost obligatorii și studii referitoare la delimitarea zonelor construite protejate, precum și studiu relativ la potențialul turistic.

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin **HCL nr. 257/2020** privind aprobarea PUD - construire imobil locuire colectivă, str. Mihai Viteazu nr. 58, investitor Bel Transport SA, se rețin următoarele aspecte:

- pentru terenul reglementat prin PUD se mențin valorile indicatorilor urbanistici aprobați prin HCL nr. 272/2011, cu încălcarea prevederilor legale în materie, mai sus menționate și se derogă de la prevederile PUZ în ceea ce privește regimul maxim de înălțime permis, în sensul că deși ar fi trebuit doar să detalieze reglementările cuprinse în PUZ, acesta reglementează posibilitatea mansardării imobilului:

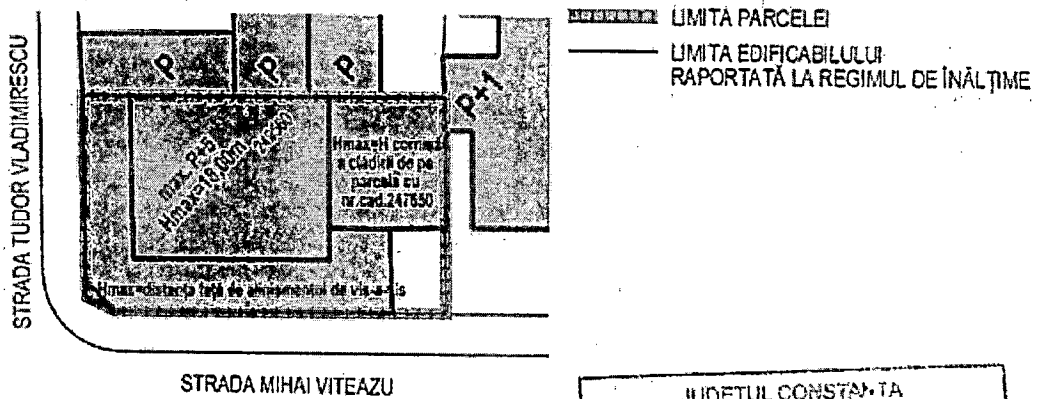


Extras HCL nr. 257/2020 - planșa reglementări urbanistice

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

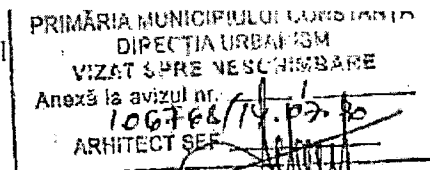
- înălțimea maximă a clădirilor va fi $(S+)P+4E+5r$;
- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2;
- înălțimea maximă nu va depăși 18.0 metri; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii (2.5 metri);
- clădirile vor fi dispuse pe înălțime conform schemei:

Schemă de dispunere a clădirilor în funcție de regimul de înălțime



- înălțimile maxime ale nivelurilor se vor considera astfel

- parter = maximum 5.0 metri
- etaje = maximum 3.5 metri



- față de străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, înălțimea maximă la cornișă/atic, nu va depăși distanța dintre aliniamente. Clădirile și corpurile de clădire a căror înălțime depășește distanța de aliniamente se vor retrage față de aliniament cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente (vezi planșa de reglementări).

Notă: Înălțimea maximă este definită față de cota terenului amenajat.

Extras HCL nr. 257/2020 - Memoriu general

posibilitatea de mansardare a imobilului propus încalcă prevederile art. 32 alin. (5) lit. b. care menționează derogările care pot fi aduse prevederilor PUG prin elaborarea unui PUD, iar modificarea regimului de înălțime nu figurează printre acestea:

"b) prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."

- ❖ Având în vedere motivele de nelegalitate mai sus enunțate referitoare la HCL nr. 272/2011 și HCL nr. 257/2020, se impune și revocarea actelor administrative subsecvente, respectiv a **certificatului de urbanism emis sub nr. 1115/2021** în beneficiul Bel Transport SA în temeiul HCL nr. 257/2020.

Sumarizând cele de mai sus, PUZ a cărui abrogare se solicită încalcă, prin reglementările urbanistice adoptate, prevederile PUG și diverse acte normative, după cum urmează:

1. PUG și regulamentul local aferent în raport de:

- a. Art. 4 din RLU – "Prevederi generale cu caracter obligatoriu", prin "omisiunea" preluării elementelor cu caracter director și reglementator din PUGMC

Art. 4: În teritoriul intravilan se vor elabora PUZ, în cazurile specificate prin prevederile PUGMC și RLUMC, care vor prelua elementele cu caracter director și reglementator din PUGMC și vor detalia și completa prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia.

- b. art. 9 din RLU – "Prevederi generale cu caracter obligatoriu", prin indicatorii urbanistici reglementați.

Art. 9: Condițiile de ocupare și utilizare a terenului stabilite prin RLUMC, pot fi depășite cu maximum 10%, dar nu simultan, cu condiția amenajării unei suprafețe echivalente de domeniu public stabilite de CLMC și conform unei documentații de urbanism legal aprobate.

- c. art. 15 din RLU – "Prevederi generale cu caracter obligatoriu" prin

Art. 15: Se va respecta pe întreg teritoriul intravilan "planul înălțimilor", detinut drept planul înălțimilor care se situează linia ce definește nivelul maxim admisibil al corniselor în cadrul unei ZR.

Înălțimea reglementată (P+5 în zona de P+2)

2. 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

cuprind nicio mențiune referitoare la interesul public major satisfăcut prin derogarea de la PUG.

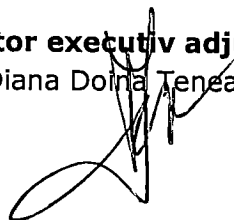
- b. același PUZ încalcă dispozițiile art. 47 din Legea nr. 350/2001 atâta vreme cât își realizează scopul esențial, acela de coordonare a dezvoltării urbanistice integrată a unor zone din localitate, **caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată și de 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 PUZ nu a fost stabilită perioada de valabilitate a acestuia. La data prezentei, PUZ are o vechime de aproape 10 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 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.
- d. Cu ocazia elaborării PUZ-ului, nu a fost parcursă etapa informării și consultării publicului, motiv de nulitate a documentației ce impune abrogarea sa.

În temeiul celor mai sus menționate, propunem proiectul de hotărâre privind revocarea HCL nr. 272/2011, HCL nr. 257/2020, precum și a certificatului de urbanism nr. 1115/2021 emis în baza acestora.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Director executiv adjunct,
Diana Doina Tenea



Inspector,
Cristina Stamat

