



ROMÂNIA  
JUDEJUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CALIN

28

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 313/24.08.2021  
pentru revocarea HCL nr. 365/2020 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia, str. Patriei și str. Renașterii, inițiator Ștefan Stere precum și a actelor administrative subsecvente emise în baza acestora

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. 168262/24.08.2021
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 168371/24.08.2021
- 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:

- 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;

Luând în considerare:

- plângerea prealabilă formulată de domnul Lupaș Adrian și alții, înregistrată sub nr. RECL 296/02.08.2021;

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. 365/2020 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, inițiator Ștefan Stere.

**Art. 2** - Se revocă actele administrative subsecvente emise în baza HCL nr. 365/2020.

**Art. 3** - Începând cu data adoptării prezentei, teritoriul reglementat prin actul administrativ revocat este supus reglementărilor cuprinse în Planul urbanistic general al municipiului Constanța și regulamentul local de urbanism aferent.

**Art. 4** - Actele administrative emise în baza actului administrativ revocat 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 județul Constanța, iar către Stere Ștefan, Lupaș Adrian, 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. 168262/24.08.2021

## REFERAT DE APROBARE

Analizând plângerea prealabilă formulată de Lupaș Adrian și alții prin avocat Amelia Crtistina Tudor și înregistrată în evidențele Primăriei municipiului Constanța sub nr. RECL 296/02.08.2021 prin care se solicită anularea HCL nr. 365/2020 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, inițiator Ștefan Stere;

Cunoscând faptul că prin prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 365/2020 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;

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 revocarea HCL nr. 365/2020 precum și a actelor administrative subsecvente emise în baza acestuia.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



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

**RAPORT**  
Nr. 168371/24.08.2021

Urmare a plângerii prealabile transmisă prin poșta electronică și înregistrată în evidențele Primăriei municipiului Constanța sub nr. RECL 296/02.08.2021, prin care se solicită anularea HCL nr. 365/2020 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, inițiator Ștefan Stere, se supun atenției următoarele informații de ordin tehnic:

- ❖ documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 365/2020 a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 4782/20.12.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 19.12.2020) și avizului de oportunitate nr. 8971/22.01.2019, 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, după cum urmează:
  - Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 65111/13.04.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 13.04.2020 - 18.04.2020.
  - Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 111197/22.07.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 22.07.2020 - 16.08.2020).
  - Au fost emise 49 de notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T52387/14.07.2020.
  - Dezbaterea publică nu a avut loc în temeiul art. 5 din Dispoziția primarului nr. 2209/06.04.2020, în contextul pandemiei cu Covid-19.
  - Pe parcursul consultării publice au fost depuse numeroase sesizări/reclamații care vizau reglementările propuse, printre care și mesajele semnatilor plângerii prealabile nr. RECL 296/2021, prin care se exprima opoziția față de prevederile urbanistice propuse prin planul urbanistic zonal analizat. Sesizările/reclamațiile au avut ca obiect următoarele:
    - supraaglomerarea traficului pe strada Renașterii,
    - subdimensionarea rețelelor de apă și canalizare,
    - instabilitatea taluzului, posibilitatea producerii unor alunecări de teren,
    - depășirea indicatorilor urbanistici aferenți zonei de locuire colectivă în care se propunea încadrarea terenului pentru care s-a inițiat plnul de urbanism,

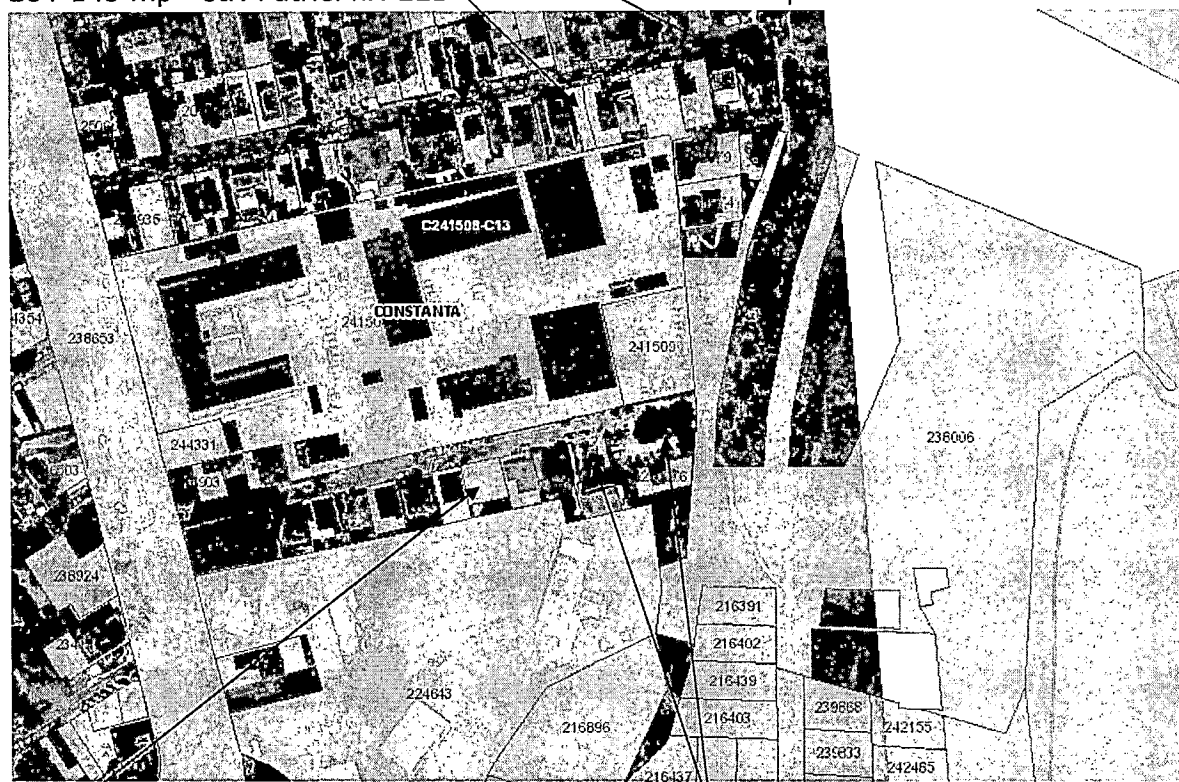
- inexistența studiului de circulație pentru zona de studiu, imposibilitatea realizării de parcaje subterane,
- încălcarea dreptului de proprietate prin propunerea unor alei de circulație și spații verzi pe terenurile private studiate,
- Planul urbanistic zonal a fost modificat parțial în baza solicitărilor depuse, precum și a argumentelor tehnice enunțate de elaboratorul documentației în răspunsurile formulate, forma finală fiind cea aprobată prin HCL nr. 365/2020.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 131095/27.08.2020.
- ❖ Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 365/2020 conține :
  - Piese desenate :
    - încadrare în teritoriu și zonă
    - încadrare în PUG
    - situație existentă
    - reglementări urbanistice
    - reglementări edilitare
    - regim juridic
    - desfășurare front bd. Mamaia și taluz
    - simulare 3D
  - Piese scrise :
    - Memoriu general
    - Regulament de urbanism
    - Plan de acțiune
    - Certificat de urbanism nr. 4782/20.12.2020 (valabil până la 19.12.2020)
    - Aviz de oportunitate nr. 8971/22.01.2019
    - Studiu geotehnic
    - Studiu de însorire
    - Studiu de trafic
    - Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi construcții în zona de studiu
    - Studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate
    - Studiu volumetric pentru stabilirea regimului minim și maxim recomandat pentru construcția propusă - ilustrare grafică
    - Raportul informării și consultării publicului nr. 131095/27.08.2020
  - Avize :
    - RAJA nr. 427/42432/21.05.2019
    - ENEL nr. 308006659/23.04.2020
    - RADET nr. B 6202/24.04.2019
    - Engie nr. DGSR06705/315.096.464/16.04.2020
    - Telekom nr. 370/02.04.2020
    - viză DPC nr. R 106064/31.08.2020
    - aviz Comisia de circulație nr. A 6130/11.09.2019
    - aviz Statul major general nr. DT/7977/06.11.2019
    - aviz Ministerul turismului nr. 1/02.03.2020

- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 1504R/26.11.2019
- aviz ABA DL - Gospodarire a apelor nr. 112/13.12.2019
- aviz CNZC nr. 3668/19.08.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2286/16.05.2020
- actul administrativ al autoritatii pentru protecția mediului nr. 10227RP/19.02.2020.

Analizând motivele de anulare invocate, referitor la afectarea dreptului de proprietate asupra terenurilor deținute de contestatarul semnatar al plângerii prealabile nr. RECL 296/2021, arătăm faptul că dintre imobilele menționate în cuprinsul plângerii, terenul în suprafață de 4266 mp situat în prelungirea străzii Renașterii nu a putut fi identificat în zona studiată, întrucât acesta nu are număr cadastral nou și nici număr stradal. Celelalte loturi din plângere sunt reprezentate în extrasul ANCPI următor:

LOT 145 mp - str. Patriei nr. 22B

LOT 1895 mp - str. Patriei nr. 30



LOT str. Renașterii nr. 16

LOTURI str. Renașterii nr. 20-26

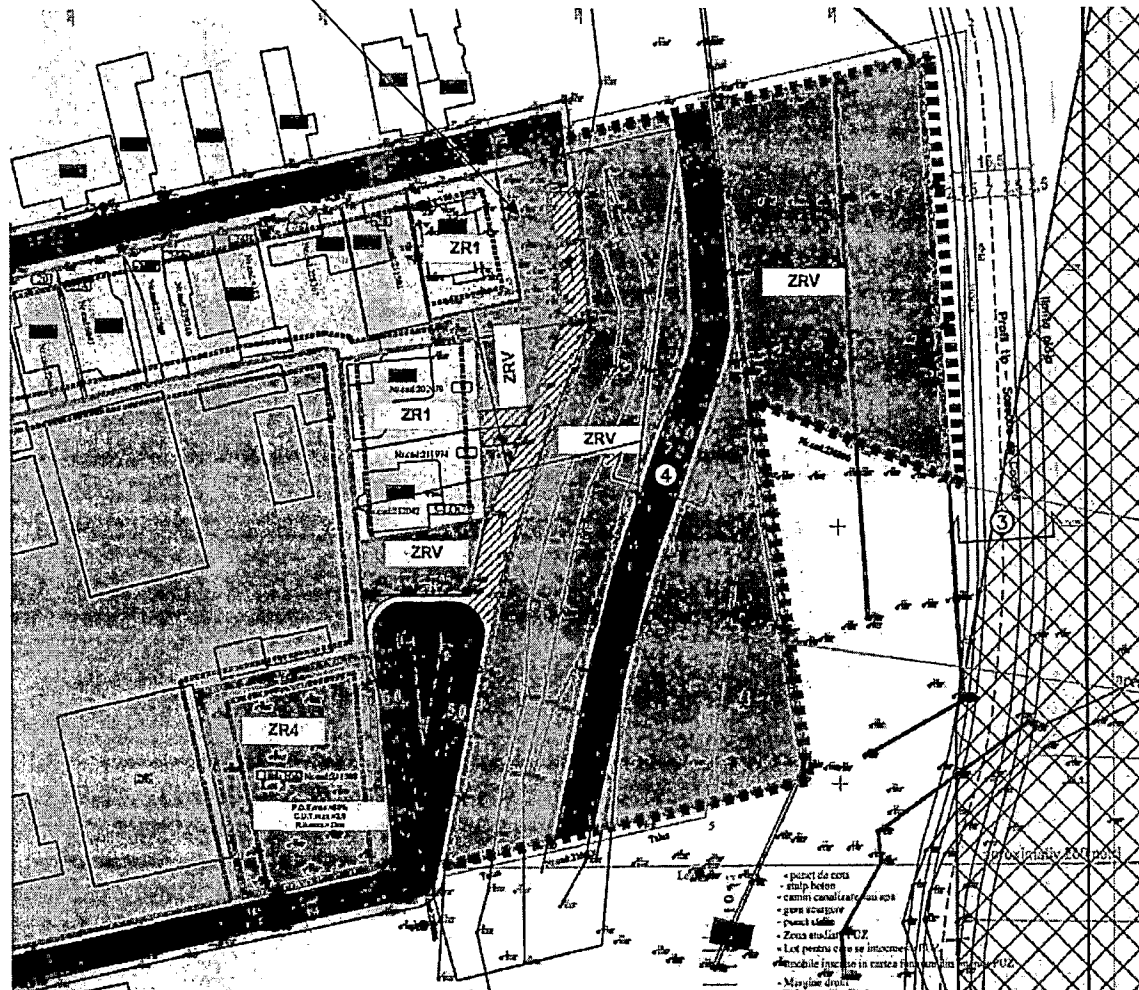
**Analizând prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 365/2020 aferente terenurilor mai sus menționate, se evidențiază următoarele:**

- loturile situate în str. Renașterii nr. 16, precum și cele din str. Renașterii nr. 20-26 nu sunt incluse în zona de studiu, și, pe cale de consecință, nu sunt afectate de prevederile documentației de urbanism pentru care se solicită anularea;
- lotul situat în str. Patriei nr. 22B, teren în suprafață de 145 mp, considerat neconstruibil prin prisma prevederilor Regulamentului general de urbanism, este inclus în zona de reglementare ZR2 - locuințe individuale și colective mici situate în

afara perimetrelor de protecție, fiind transformat în teren construibil prin prevederile PUZ contestat;

- lotul din str. Patriei nr. 30 este grevat parțial de zona de reglementare ZRV - parcuri, grădini publice orașenești de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice, ceea ce constituie motiv de nelegalitate și, implicit, de revocare a hotărârii, motivat de afectarea dreptului de proprietate și de construire:

Lot str. Patriei nr. 30



Extras Planșă reglementări urbanistice aferentă PUZ aprobat prin HCL nr. 365/2020

- modificarea reglementărilor urbanistice aplicabile terenului pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, identificat cu nr. cadastral 241509, din ZRS (zonă cu destinații speciale, conform PUG) în ZR4 (zonă de locuințe colective cu spații comerciale, servicii și alimentație publică la parter, conform PUZ contestat) trebuia să respecte prevederile anexei 2 la Regulamentul general de urbanism, respectiv să preia reglementările PUG în vigoare pentru zona de locuire colectivă.

În acest sens, în tabelul următor sunt prezentate valorile maxime ale indicatorilor urbanistici pentru zonele de locuire colectivă aprobate prin:

- PUG - 2 zone de locuire colectivă
- Regulamentul general de urbanism,
- PUZ contestat:

	PUG - ZRL4	PUG - ZRL5	RGU- anexa 2	PUZ - HCL 365/2020
POT	30%	25%	20-40%	50%
CUT	1,5	2,5	Nu e precizat	3,5
Regim înălțime	P+4E	P+8-10E	Nu e precizat	P+6E

Valorile indicatorilor urbanistici aprobate pentru zona ZR4 din PUZ contestat sunt mai mari decât dispozițiile legale în materie.

În temeiul celor mai sus menționate, apreciem oportună revocarea HCL nr. 365/2020 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, inițiator Ștefan Stere.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat







ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal  
pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei,  
inițiator Ștefan Stere

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 21.09. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 141258/15.09.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 142174/16.09.2020, precum și avizul nr. 141250/15.09.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din Ordinul 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 emise de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând avizul de oportunitate nr. 8971/22.01.2019 al Direcției urbanism;

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 Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Mamaia, str. Renașterii și str. Patriei, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Mamaia nr. 104-106, lot 2, cu acces din str. Renașterii, în suprafață de 1301 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 241509, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Ștefan Stere și Ștefan Sultana conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 82/18.01.2018 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela-Lavinia.

**Art. 2** - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

**Art. 3** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire,

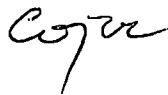
spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Ștefan Stere, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

16 pentru, 11 împotriva, — abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
COJOC MARIODORA**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA ANTONELA DINESCU**



CONSTANȚA

NR. 365 / 21.09. 2020