



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
VIORELA MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 437/2021
pentru revocarea HCL nr. 367/2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu
"Construire imobil apartamente cu spațiu comercial D+P+4E și
spațiu comercial P+1-2E, str. Mihai Viteazu nr. 67, teren în suprafață de 230,39 mp,
proprietate Zaif George

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 29.10. 2021.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 209517/21.10.2021
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 209810/22.10.2021
- 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. 27¹ 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. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice " Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2¹) 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. 367/2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire imobil apartamente cu spațiu comercial D+P+4E și spațiu comercial P+1-2E, str. Mihai Viteazu nr. 67, teren în suprafață de 230,39 mp, proprietate Zaif George.

Art. 2 - 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. 3 - Se revocă actele administrative subsecvente emise în baza HCL 367/2007 cu excepția celor executate până la faza procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor care rămân în vigoare și produc efectele pe mai departe.

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, _____ 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. 209517/21.10.2021

36

REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin HCL nr. 367/22.06.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire imobil apartamente cu spațiu comercial D+P+4E și spațiu comercial P+1-2E, str. Mihai Viteazu nr. 67, teren în suprafață de 230,39 mp, proprietate Zaif George;

Cunoscând faptul că în cuprinsul HCL nr. 367/2007 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism;

Coroborat cu faptul că HCL nr. 367/2007 nu a produs efecte, până la data prezentei nefiind emisă autorizația de construire în vederea realizării obiectivului aprobat;

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, inițiez proiectul de hotărâre pentru revocarea HCL nr. 367/22.06.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire imobil apartamente cu spațiu comercial D+P+4E și spațiu comercial P+1-2E, str. Mihai Viteazu nr. 67, teren în suprafață de 230,39 mp, proprietate Zaif George.

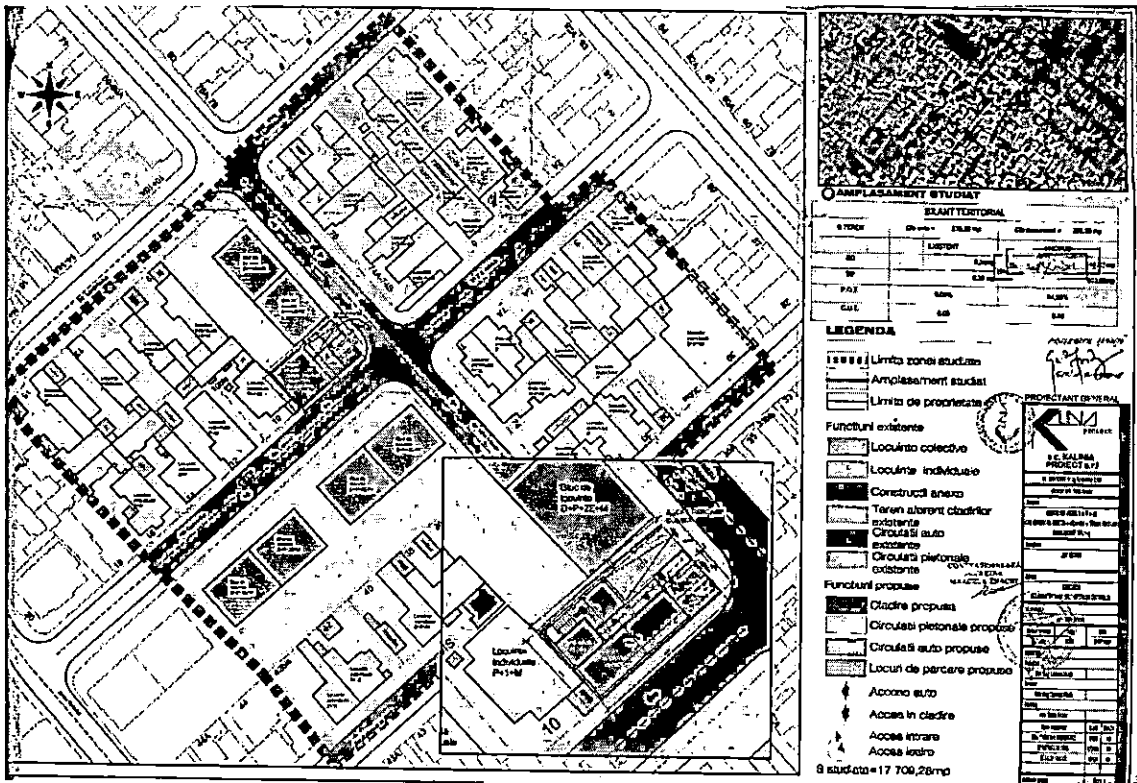
PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC
V. Chițac



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

RAPORT
Nr. 209810/22.10.2021

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin **HCL nr. 367/22.06.2007** privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire imobil apartamente cu spațiu comercial D+P+4E și spațiu comercial P+1-2E, str. Mihai Viteazu nr. 67, teren în suprafață de 230,39 mp, proprietate Zaif George:



Extras HCL nr. 367/2007 - planșa reglementări urbanistice

IMOBIL D+P+4E

Demisol: parcare, spații tehnice și casa scării
4 locuri de parcare

Parter: spații tehnice, casa scării,
spațiu comercial (Sc=66,23mp)
2 locuri de parcare – în limita amplasamentului studiat

Etaj 1-4: 1 apartament/etaj (Sc=92,31mp)

Total: 6 locuri de parcare 5,00mx2,50m

Circulația pietonală și auto

Accesul pietonal la construcția propusă se face de pe trotuarul aferent străzii Mihai Viteazul, precum și

Accesul auto la amplasament se va face de pe strada Mihai Viteazul.

Locurile de parcare necesare noii construcții - spații pentru birouri - se vor asigura la parter, în limita terenului disponibil astfel:

PARTER - spațiu comercial $S_c=66,23$ mp parțial și la etajul 1 pe o suprafață de $S=32,70$ mp
 $S_u=50,00$ mp

Conform HGR 595/1996, 1 loc de parcare/35,00 mp spațiu comercial

TOTAL 2 locuri de parcare - asigurate la parter, în limita amplasamentului studiat

ETAJELE 1-4 - 1 apartament/etaj

$S_c=92,31$ mp/nivel

$S_u=80,00$ mp/nivel

Conform HGR 595/1996, 1 loc de parcare/unitate de locuit

Total 4 locuri de parcare, 2,50x5,00m (conform planșei de reglementări U02.1)

Accesul auto la locurile de parcare propuse se va realiza din strada Mihai Viteazul.

1.5 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime al clădirilor din zona este cuprins între P-P+3E.

Regimul de înălțime propus este P+4E (h max la cornișă = 21,00m)

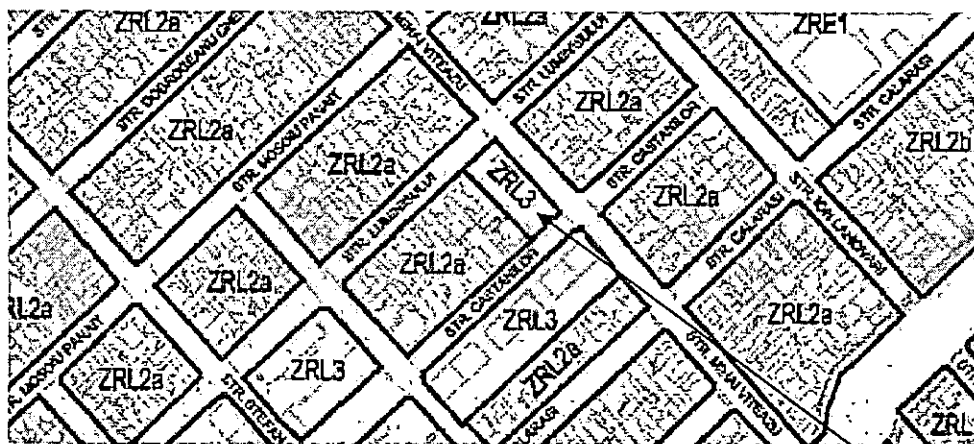
1.6 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coefficienți urbanistici pentru amplasamentul studiat

IS:TEREN	Din acte = 230,39 mp	Din măsuratori = 230,39 mp
	EXISTENT	PROPUS
SC	0,00 MP	148,62 MP
SD	0,00 MP	803,62 MP
P.O.T.	0,00%	64,50%
C.U.T.	0,00	3,48

Extras HCL nr. 367/2007 - memoriu general - iunie 2007

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 429/2018, terenul situat în municipiul Constanța, str. Mihai Viteazu nr. 67, intersecție cu str. Castanilor, identificat cu nr. cadastral 206856, este situat în UTR 3b, zona de reglementare ZRL3 - subzona locuințelor individuale și colective mici P+2-3E existente și propuse:



Extras PUG - Localizare teren str. Mihai Viteazu nr. 67

Potrivit RLU aferent PUG, "subzona se compune din tipuri de lotizari anterioare cu locuinte individuale si colective mici si din unele extinderi unde pot fi realizate noi cladiri din aceasta categorie. Problemele ridicate de aceasta subzone sunt variate, unele lotizari constituind repere pentru un anumit nivel de locuire, motiv pentru care sunt protejate altele, mai modeste fiind viabile sau se afla intr-un stadiu avansat de uzura. Toate dimensiunile loturilor precum si regulile dupa care au fost realizate initial raman si astazi valabile. In timp, in unele cazuri au aparut modificari, adaugiri si insertii de alte cladiri, generand situatii necorespunzatoare pentru vecinatati.

Procesul de reconstructie si modernizare a locuintelor de pe aceste lotizari este normal si inevitabil, dar tranzitia la case mult mai mari si cu un numar mai ridicat de niveluri este considerata ca fiind o potentiala cauza de deteriorare a calitatii locuirii si de nemulumiri ale locuitorilor datorite reducerii insoririi, iluminarii naturale, intimitatii locuintelor si aparitiei disonantelor intr-o zona coerenta, toate acestea avand cu efecte negative asupra valorii proprietatii si indirect asupra veniturilor la bugetul local"

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale izolate si cuplate;
- locuinte colective cu maxim 8 apartamente la scara;
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejuriri.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- pentru locuinte individuale pe parcela se considera construibile parcelele care indeplinesc conditiile din ZRL 2, iar pentru cele colective mici conditiile stipulate la ZRL 4; in cazuri speciale (parcele de colt) se pot accepta reduceri cu maxim 50.0 mp, respectiv cu 25% a lungimii frontului la strada;
(reglementări aferente zonei ZRL4: pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament;)
- amplasarea de constructii noi pe parcele neocupate se va face pe baza de PUZ.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- 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;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirea 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 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 izolate 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;

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirii masurata de la nivelul terenului la cornisa va respecta inaltimea maxima prevazuta prin proiectului initial al lotizarii;
- se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia luarii in calculul CUT a unei suprafete suplimentare de minim 60% din aria construita la sol a cladirii;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 30%

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 sau ZRL 4 dupa caz.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

CUT maxim pentru H = P+3 = 1,2

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2 sau ZRL 4, dupa caz.



Extras Google Maps - Imagine din intersectie

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,
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, 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 urbanismului, cu modificările 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
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările 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;

Analizând prevederile PUD aprobat prin HCL nr. 367/2007, coroborate cu prevederile PUG mai sus menționate, precum și cu prevederile Legii nr. 350/2001, au fost identificate următoarele motive de nelegalitate pentru adoptarea HCL nr. 367/2007:

- o PUD aprobat prin HCLM nr. 367/2007 a propus realizarea unui imobil cu regim de înălțime D+P+4E cu destinație de parcare la demisol, spațiu comercial la parter și parțial la etajul 1 (cu suprafața totală de 66,23 mp) și 4 apartamente la etajele 1-4.

Prin modificarea înălțimii maxime admise care a fost reglementată prin PUD, au fost încălcate dispozițiile art. 32 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 potrivit căroră: *“(3) Modificările aduse reglementărilor din Planul urbanistic general asupra procentului de ocupare al terenului (POT) și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se stabilesc prin Planul urbanistic de detaliu, iar cele aduse regimului de construire, funcțiunii zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului (CUT) și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin planurile urbanistice zonale.”*, în sensul că **au fost aduse – prin PUD – modificări ale PUG ce nu ar fi putut fi aduse decât prin PUZ**, respectiv modificări ale înălțimii maxime admise, ale coeficientului de utilizare al terenului (CUT) și ale retragerii clădirilor față de aliniament.

Deși certificatul de urbanism a fost emis în scopul elaborării PUD pentru construire D+P+3E+4Ep și D+P+1E, PUD-ul aprobat vizează construirea unui imobil D+P+4E. **Concomitent cu depășirea regimului maxim de înălțime, a fost depășit CUT maxim stabilit prin PUG**, respectiv de la CUT=1,44 (care reprezintă creșterea cu 20% față de valoarea CUT=1,2 stabilită prin PUG) la CUT=3,41.

- Certificatul de urbanism nu cuprinde obligația inițiatorului PUD de elaborare a unor studii de fundamentare obligatorii conform 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. Astfel, **în documentația ce a stat la baza aprobării PUD nu se regăsește suportul cadastral sau topografic al acesteia și nici studiul geotehnic.**

- În documentația ce a stat la baza HCLM Constanța nr. 367/2007 nu se regăsește dovada respectării art. 57 din Legea nr. 350/2001 și nici a dispozițiilor 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, care reglementează obligația asigurării participării publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Identic, nu se regăsește dovada respectării dispozițiilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică.
- Documentația ce a stat la baza elaborării PUD nu cuprinde planșa reglementări edilitare, obligatorie conform 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.
- În raport de Regulamentul local de urbanism aferent PUG, documentația aprobată prin HCL nr. 367/2007 este nelegală deoarece:
 - a. în ceea ce privește caracteristicile parcelelor în ZRL3, în cazul locuințelor colective, acestea sunt considerate construibile dacă fiecare apartament beneficiază de o suprafață de teren de cel puțin 150 mp, condiție neîndeplinită în cauză câtă vreme pe 230,39 mp urmează a fi amenajate 4 apartamente pentru care ar fi fost necesară o suprafață minimă de teren de 600 mp;
 - b. din perspectiva retragerii față de aliniament, PUD nu respectă reglementările cuprinse în PUG pentru subzona ZLR3, reglementări ce impun o retragere de minim 4 m față de strada Castanilor. PUD prevede amplasarea clădirii pe aliniamentul străzii Castanilor, deci fără niciun fel de retragere;
 - c. PUD nu respectă RLU aferent PUG din perspectiva suprafeței minime de 10% din teren destinată spațiilor verzi;
 - d. PUD nu respectă POT maxim pentru ZRL3, respectiv 30% și nici CUT maxim, respectiv 1,2. RLU aferent PUG interzice majorarea POT maxim cu mai mult de 10%, dar și majorarea concomitentă atât a POT, cât și a CUT.

În temeiul celor mai sus menționate, propunem proiectul de hotărâre pentru revocarea HCL nr. 367/22.06.2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire imobil apartamente cu spațiu comercial D+P+4E și spațiu comercial P+1-2E, str. Mihai Viteazu nr. 67, teren în suprafață de 230,39 mp, proprietate Zaif George.


Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Stamat
