



ROMÂNIA  
JUDEJUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 512/19.11.2021  
pentru revocarea HCL nr. 121/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
"Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001,  
teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice,  
domeniului public și privat al municipiului Constanța"

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. 232053/19.11.2021
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 282326/19.11.2021
- 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. 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 Ordinul 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;
- Ordinul 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;
- art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

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. 121/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice; persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța".

**Art. 2** - Hotărârile consiliului local privind aprobarea documentațiilor de urbanism subsecvente, elaborate în temeiul actului administrativ revocat prin prezenta hotărâre și pentru care nu a fost demarată procedura de autorizare în condițiile legii, își încetează aplicabilitatea.

**Art. 3** - Începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, 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** - 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. 232055/19.11.2021

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând prevederile urbanistice stabilite prin HCL nr. 121/24.05.2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța";

Cunoscând faptul că în cuprinsul HCL nr. 121/2013 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism;

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.";

Luând în vedere necesitatea actualizării reglementărilor și conformării cu prevederile legale specifice care au suferit modificări din 2013 până în prezent, în contextul faptului că s-a demarat procedura de actualizare a documentației de urbanism aprobată prin HCL nr. 121/2013, prin inițierea procedurilor de achiziție a serviciilor de proiectare;

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. 121/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța".

PRIMAR,  
VERGIL CHIȚAC

*Chițac*

/



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



**RAPORT NR.** 232326/19.11.2021

#### PREAMBUL

Propunerea noastră de revocare a PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, argumentele expuse în susținerea propunerii sunt întărite de expunerea de motive a unui număr de 2 ordonanțe de urgență având ca obiect modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului (OUG nr. 7/2011 și OUG nr. 100/2016) din care cităm:

*" Având în vedere necesitatea asigurării condițiilor legislative și instituționale pentru asigurarea dezvoltării durabile, coerente și integrate a teritoriului național se impune adoptarea rapidă a unor măsuri de armonizare a activităților de planificare urbană și teritorială, în conformitate cu principiile europene ale dezvoltării teritoriale și urbane durabile asumate de România prin semnarea Agendei teritoriale europene, a Cartei de la Leipzig privind orașele europene durabile, a Declarației de la Toledo privind regenerarea integrată și a Convenției europene a peisajului.*

*Neadoptarea unor măsuri urgente în vederea:*

- clarificării responsabilităților și atribuțiilor administrației publice de specialitate;
- consolidării rolului autorităților publice de garant al dezvoltării durabile și coerente a teritoriului național, în calitate de responsabil în procesul de planificare și control al dezvoltării localităților;
- reducerii drastice a practicilor urbanismului derogatoriu, practici care au dus la un proces de transformare internă incoerentă a localităților și de extindere necontrolată ce a determinat disfuncții și costuri uneori imposibil de suportat pentru comunitățile locale, ocupări și desființări ale spațiilor verzi, ce au generat probleme grave de mediu, precum și o avalanșă de situații litigioase care au afectat securitatea juridică a investițiilor;
- descurajării și eliminării practicilor de modificare a reglementărilor urbanistice existente pentru intrarea în legalitate a unor construcții ilegale, executate fără autorizație de construire sau fără respectarea prevederilor acesteia, fapt ce duce la imposibilitatea aplicării prevederilor Directivei 2001/42/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 27 iunie 2001 privind evaluarea efectelor anumitor planuri și programe asupra mediului și Directivei 85/337/CEE a Consiliului din 27 iunie 1985 privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- clarificării modului de prelungire a termenelor de valabilitate ale planurilor urbanistice generale, în condițiile în care pentru 41% dintre unitățile administrativ-teritoriale acestea au fost deja depășite, iar în lipsa unor prevederi legale clare hotărârile de consiliu local de prelungire a valabilității au fost anulate de către prefecți, având drept consecință lipsirea autorităților administrației publice locale de instrumentele legale de gestiune a teritoriului, implicit imposibilitatea eliberării de către acestea a autorizațiilor de construire;

- introducerii unor facilități pentru localitățile mici, care în prezent sunt lipsite de resurse umane și financiare, atât în a-și asigura funcționarea structurii de specialitate, cât și în vederea asigurării finanțării revizuirii documentațiilor de urbanism;

- corelării nevoilor de dezvoltare a municipiilor și orașelor cu necesitatea dezvoltării localităților din imediata vecinătate a acestora, prin elaborarea de strategii de dezvoltare teritorială zonală periurbană/metropolitană, asigurându-se astfel dezvoltarea durabilă și echilibrată a localităților, precum și limitarea extinderii excesive și nejustificate a intravilanului pe terenuri cu valoare ecologică, peisageră sau agricolă, va avea un impact negativ asupra dezvoltării armonioase și durabile a teritoriului național, va duce la afectarea în mod ireparabil a mediului de viață al locuitorilor, la distrugerea peisajelor naturale și construite, la pierderea identității arhitecturale și culturale a localităților urbane și rurale, elemente care ar conduce la reale dificultăți în ceea ce privește o funcționare optimă a activității autorităților administrației publice de specialitate, la scăderea atractivității localităților afectate și la reducerea competitivității pe plan european a orașelor și regiunilor României.

Deoarece, în caz contrar, nu se poate asigura îndeplinirea obligației statului de garantare a dreptului constituțional al cetățenilor la un mediu înconjurător sănătos și echilibrat ecologic prin activitățile de urbanism și amenajare a teritoriului, iar neadoptarea de măsuri imediate, prin ordonanță de urgență, ar conduce la agravarea situațiilor mai sus menționate,

în considerarea faptului că aceste elemente vizează interesul general public și constituie situații de urgență și extraordinare a căror reglementare nu poate fi amânată” (OUG nr. 7/2011)

și

”ca urmare a identificării în teritoriu a unor practici de elaborare, avizare și aprobare a unor documentații de urbanism de tip plan urbanistic zonal prin care se reglementează o singură parcelă - cea a investitorului privat - forțare a cadrului legal existent, cu intenția de a minimaliza demersurile de consultare publică în raport cu punerea de acord a tuturor proprietarilor de imobile din zonă, reglementând punctual, ca urmare a cărora se constată o degradare a calității și imaginii mediului construit urban, în unele cazuri chiar cu afectarea siguranței cetățenilor, a zonelor protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor, (...) întrucât se constată o tendință de deprofesionalizare a domeniului construcțiilor prin existența unor documentații tehnice pentru autorizarea construcțiilor incomplet detaliate sau necalitative, determinând scăderea masivă a calității construcțiilor private sau chiar publice, iar construirea fără proiecte tehnice de execuție generează riscuri asupra siguranței cetățenilor cu afectarea mediului construit și natural, deoarece au fost semnalate deficiențe în posibilitatea de urmărire judicioasă a cheltuirii banilor publici în condiții de eficiență și eficacitate cauzate de lipsa unor proiecte tehnice corecte și complete, potrivit legii, deoarece la nivelul teritoriului național se constată un fenomen îngrijorător de construire fără respectarea prevederilor legale din domeniul urbanismului și construcțiilor, impunându-se o întărire a disciplinei în construcții prin reconsiderarea sistemului de constatare și aplicare a sancțiunilor odată cu majorarea amenzilor”.

Precizăm și faptul că soluția suspendării PUZ-urilor a fost aplicată la nivelul municipiului București, în toate cele 6 sectoare, iar acțiunile de suspendare a hotărârilor de consiliu local adresate Tribunalului București au fost respinse prin hotărâri definitive (dosare nr. 8737/3/2021 și 8913/3/2021).

Astfel, văzând HCLM Constanța nr. 121/24.05.2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață

*de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța”;*

Luând act de prevederile art. 66 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, 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, 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, precum și de dispozițiile HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și de Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999 și a cărui valabilitate a fost prelungită succesiv prin HCLM Constanța nr. 77/2011, 81/2013, 327/2015 și 429/2018,

Propunem avizarea și aprobarea proiectului de hotărâre având ca obiect revocarea HCL Constanța nr. 121/24.05.2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *”Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța”*, din următoarele considerente:

**1. Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCLM nr. 121/2013, la actualizarea documentației de urbanism au fost preluate toate modificările aprobate anterior,**

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al stațiunii Mamaia se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii :

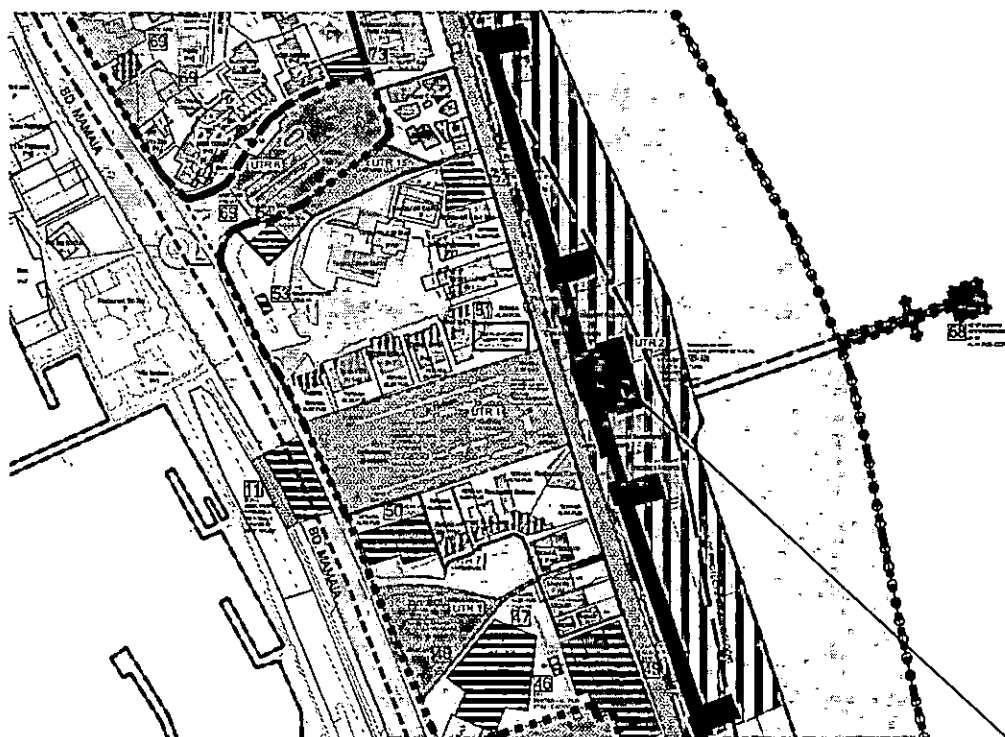
- HCLM NR.129/26.04.2001 pentru aprobarea Planurilor urbanistice de detaliu; "Stațiunea Mamaia – Zona A", "Stațiunea Mamaia – Zona B", "Stațiunea Mamaia – Zona C", "Stațiunea Mamaia – Zona D"
- HCLM NR.117/2002 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.464/2002 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.623/2002 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.325/2003 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.435/2003 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.294/2005 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.328/2005 pentru completarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.502/2005 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.182/2006 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.375/2006 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- **HCLM NR.285/2007 pentru modificarea HCLM nr.129/2001**
- HCLM NR.216/2007 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.552/2007 pentru modificarea HCLM nr.375/2006 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.278/2008 pentru modificarea hclm nr.375/2006 pentru modificarea HCLM nr.129/2001
- HCLM NR.774/2008 pentru modificarea HCLM nr.129/2001

Apreciem că preluarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate anterior a fost realizată global, fără realizarea unei analize de impact a efectelor acestor reglementări și fără a constata care din reglementări au produs efecte, modul în care s-au suprapus istoric și fără precizarea surselor care au determinat aceste modificări.

Unul din exemplele elocvente ale acestei abordări globale este modul în care este tratat în PUZ Mamaia 2013 situația Ansamblului Cazino-Mamaia, monument istoric de arhitectură, pentru care nu au fost stabilite reglementări detaliate, specifice unui monument istoric, ci au fost preluate prevederile urbanistice aprobate prin HCL nr. 285/2007, respectiv:

PLANSA "A"		
31	Cazino	Complex hotelier, P+5-8 cu accente de P+12-15, Pot - 70%

*Extras HCL nr. 285/2007 - Memoriu justificativ*



*Extras HCL nr. 121/2013 - Planșa reglementări urbanistice zona A*

*Localizare Ansamblul Cazino-Mamaia*

Cu toate că există încă din 2010 ORDINUL Nr. 2460 din 5 august 2010 emis de MINISTERUL CULTURII SI PATRIMONIULUI NATIONAL privind clasarea de urgenta în Lista monumentelor istorice, categoria ansamblu, grupa B, a imobilului „Ansamblul Cazinoul Mamaia” din statiunea Mamaia, municipiul Constanta, județul Constanța, acesta a fost ignorat, nu este tratat corespunzător în noua documentație aprobată în 2013 în sensul că în mod evident nu trebuiau preluate reglementările prevăzute în Memoriul justificativ aferent HCL nr. 285/2007, ci trebuiau prevăzute măsuri de protecție și de punere în valoare a acestui ansamblu, păstrând caracterul locului și adaptându-l discret la contemporaneitate.

Mai mult decât atât, prevederile PUZ Mamaia aplicabile ansamblului Casino-Mamaia contravin recomandărilor formulate de Ministerul Culturii în adresa nr. 642/26.02.2013 conform căreia s-a solicitat proiectantului renunțarea la prevederea unor construcții înalte în vecinătatea monumentelor, respectiv în zona Cazinoului, a vilei Regale și a Hotelului Rex.

Consecințele sunt de asemenea evidente, zona a căpătat un caracter obscur comercial, promenada s-a îngustat odată cu extinderea spațiilor comerciale din aripile construcției Corpuri laterale cu cabine, cod CT-II-m-B-21001.02, zone pe care s-a intervenit grosier, aspecte care trebuie rezolvate punctual întrucât acestor construcții li s-a modificat în timp situația patrimonială.

## **2. Totodată, conform RLU aferent PUZ:**

(8) Din motive operationale, determinate de marimea și complexitatea teritoriului studiat, acesta a fost împartit în 5 Zone: Zona A, Zona B, Zona C, Zona D și Zona Nord și în unitati teritoriale de referinta, denumite în continuare UTR. Datorita statutului de statiune turistica pe care îl are Statiunea Mamaia, zonificarea functionala existenta a acesteia este una mixta, cu echipamente predominant turistice, astfel ca prevederile specifice sunt mentionate în cadrul Regulamentului, la nivelul întregii statii. Pe planșa de Reglementari Urbanistice au fost marcate denumirea, functiunea, regimul de înaltime, în cazul tuturor cladirilor și amenajarilor existente, precum și propunerile cu specificarea functiunii, regimului de înaltime, procentului de ocupare al terenului și a eventualelor conditionari. Toate propunerile prezentului Plan urbanistic zonal, au fost marcate și numerotate pe planul de Reglementari urbanistice aferent fiecarei zone în parte, și listate în tabelele prezente în Anexa 1.

Conform prevederilor anterior citate, terenurile din zona de studiu care nu sunt reprezentate pe plan sau în tabelele anexă nu sunt reglementate urbanistic, ceea ce contravine prevederilor legale care reglementează metodologia de elaborare și conținutul cadrului a planului urbanistic zonal, conform căroră (art. 47 alin. (2) din Legea nr. 350/2001):

*"(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:*

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora."*

## **3. Nu au fost întocmite studii de altimetrie care să permită stabilirea regimului maxim de înălțime și în consecință, funcție de încadrarea parcelelor în tipologii și intervale de dimensiuni, conform RGU, să se stabilească în mod corect valorile indicatorilor urbanistici din planșa de reglementări.**

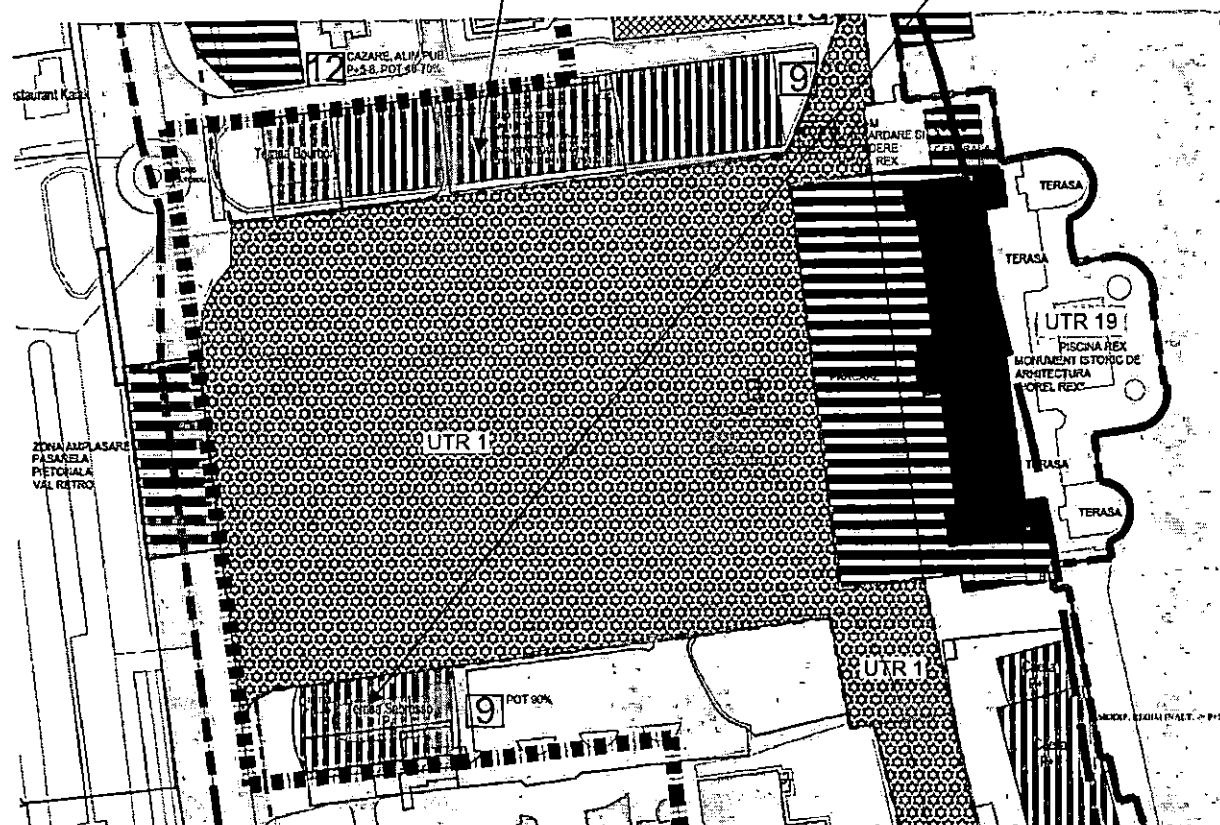
Un exemplu clar de încălcare gravă a legislației în domeniu este abordarea din documentația aferentă PUZ relativ la zona Hotelului REX, monument istoric încadrat în conformitate cu Legea nr. 5/2000 de aprobare a PATN -Sectiunea III-Zone protejate, Anexa III-Valori de patrimoniu cultural de interes național monumente istorice de valoare națională excepțională, 1-monumente și ansambluride arhitectură, f) Clădiri civile urbane, nr.19 Hotel Rex Municipiul Constanța-Mamaia, pentru care nu au fost elaborate reglementări urbanistice pentru punerea în valoare a ansamblului ci au fost propuse și aprobate fără motivare tehnică, construcții foarte înalte față de media celor din imediata vecinătate.

Astfel, regimul de înălțime pentru terenurile situate în zona Hotelului Rex, în vecinătatea Hotelului Minerva și Hotelului Majestic este complet în afara cadrului normativ și practicii, fiind permise accente cu regim de înălțime de P+12-15E, respectiv P+8-10E cu POT=90%, fără să se intervină asupra parcelelor adiacente și fără proiectarea în propunere de circulații noi sau puncte de interes, spații publice, etc.



accente cu regim de înălțime de P+12-15E

P+8-10E cu POT=90%



Extras HCL nr. 121/2013 - Planșa reglementări urbanistice zona C

Menționăm în același timp că propunerea de mansardare a Hotelului Rex nu a fost avizată favorabil de Ministerul Culturii, acest fapt fiind menționat expres în adresa nr. 642/26.02.2013 .

**4. Aspecte referitoare la suprafața de teren la care se raportează calcularea CUT, conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013:**

- a. Indicatorii urbanistici:
- procent de ocupare a terenului (POT),
  - coeficient de utilizare a terenului (CUT),
  - regimul maxim de înălțime (RHM),

se adresează exclusiv parcelelor destinate construirii, prin chiar definiția lor din Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

**"Indicatorii urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:**

- coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

- procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită."

b. În Anexa 2 la Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul este definită și UTR :

*"Unitate teritorială de referință (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar."*

c. noțiunea de "CUT pe UTR" din prevederile RLU aferent PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013 este:

- i. neconform prevederilor Legii 350/2001, unde indicatorul CUT este calculat prin raportarea suprafeței construite la suprafața lotului;
- ii. un indicator urbanistic pentru zonele ce cuprind doar terenuri publice care au un singur proprietar și care pot fi identificate într-o singură UTR. În acest caz, are sensul descris în Legea 350/2001, de reglementare prescriptivă a ocupării/utilizării terenurilor, din care pot fi extrase și cuantificate intervențiile ce necesită finanțare publică.

Cu alte cuvinte, conform PUZ Mamaia, indicatorul CUT este calculat prin raportarea suprafeței construite la suprafața unui UTR, devenind doar un parametru statistic cantitativ, descriptiv, pentru evaluarea densității de activitate într-un perimetru geografic, fizic, care include și drumuri și spațiile verzi interstițiale nereglementate ca atare, fără să fie relevant și corect identificat pentru a aprecia densitatea și utilizarea loturilor respective, având în vedere și înălțimea construcțiilor proiectate cu RMH.

Astfel, prin PUZ Mamaia se înțelege și se formulează o reglementare pe baza unui text din lege care practic nu se aplică și nu se poate aplica așa după cum a fost exprimată intenția legiuitorului întrucât se propune calculul CUT cu includerea tuturor terenurilor publice din întreg UTR.

Modul eronat de aplicare în reglementare a prevederilor legale conduce astfel în textul reglementării PUZ Mamaia la depășirea valorii de CUT 4 per lot/parcelă stabilit de art.46 alin 7 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Concret, în cazul PUZ Mamaia, documentația conține cel puțin două prevederi ce se exclud reciproc în materie de prescripții ale indicatorilor urbanistici.

- a. la glosarul de termeni din final definește CUT conform L 350/2001, prin raportare la suprafața lotului destinat construirii, adică indicator prescriptive, în timp ce

- b. la "SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI", articolul 16 spune explicit că indicatorul CUT se calculează prin raportare la suprafața întregii UTR,

De altfel, modalitatea de prescriere a CUT este improprie pe toate situațiile reglementate:

- "POT = 40%-70%-100% raportat la suprafata amplasamentului/lotului.
- CUT maxim/UTR = 4, adică prin includerea la numitor și a altor terenuri decât amplasamentul/lotul.
- aparent, înseamnă că PUZ propune ca suprafața construită desfășurată totală din UTR să nu depășească de 4 ori suprafața UTR.

Rezultă astfel un indicator urbanistic aplicat greșit fiind vorba despre **PUZ Mamaia stațiune turistică de interes național** și nu un țesut urban istoric dens construit specific unei zone centrale a municipiului arătând în mod evident și în afara cadrului legal o modificare fundamentală a caracterului de stațiune turistică printr-un instrument tip PUZ care nu se încadrează conform legii în categoria documentațiilor de urbanism prin care se poate realiza acest tip de operațiune urbană, instrumentul corect fiind o documentație de actualizare PUG.

**Consecința directă este că nu este precizat, conform Legii nr. 350/2001, CUT-ul pe parcelă și că indicatorul CUT mediu calculat pentru parcelele pentru care s-au emis autorizații de construire este mai mare de 4.**

Astfel, prin reglementarea contrară PUGMC și Legii nr. 350/2001 a indicatorilor urbanistici, zona reglementată prin PUZ, dar și municipiul în ansamblul său, se confruntă cu o densificare exagerată, cu consecința vizibilă a supraaglomerării traficului, a suprasolicitării sau insuficienței rețelelor de utilități și, pe ansamblu, cu o afectare vădită a nivelului de viață a cetățenilor.

Rezultatele sunt și că prin reglementări în PUZ Mamaia elaboratorul indică un potențial nepotrivit și neverosimil pentru specialiști prin specificarea indicatorilor pe fiecare amplasament unde este propusă intervenție directă de către PUZ (hașurii albastre). Însă aceste specificații pe fiecare amplasament sunt anulate de prevederea că, pe celelalte loturi unde nu sunt propuse intervenții, se permit toate funcțiunile din lista generală a celor permise, cu condiția păstrării POT (secțiunea III, art. 15).

**5. Aspecte care țin de tematica și scopul elaborării PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013:**

- a. Din punct de vedere urbanistic, prin faptul că Regulamentul PUZ permite toate funcțiunile pe toate amplasamentele, inclusiv funcțiuni rezidențiale permanente (asumat și prin tema-program), HCL nr. 121/2013 schimbă caracterul zonei studiate în întregime, aspect interzis explicit de PUG Constanța la prevederile ZRB 1 – STAȚIUNEA MAMAIA, art. 2, unde este făcută precizarea cu caracter general *"PUZ nu poate modifica caracterul dominant al zonei."*

**Legea 350/2001 prevede, de asemenea, ca elaborarea PUZ să nu schimbe caracterul unei zone în integralitatea ei.**

**În legislație și în consecință și în practica proiectării de documentații urbanistice, PUG are în competență schimbarea caracterului unei UTR în întregime și nu documentația de tip PUZ ori, perimetrul reglementat de PUZ Mamaia include toată stațiunea Mamaia, al cărei caracter unitar a fost definit explicit în PUG - zona de reglementare ZRB1:**

## ZRB - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE

### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

**ZRB 1 – STATIUNEA MAMAIA – ZONE CU ECHIPAMENTE PREDOMINANT TURISTICE**

**ZRB 2 - SUBZONA PENTRU CASE DE VACANTA, PENSIUNI**

**ZRB 3 – SUBZONA DE PLAJA**

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.

În PUZ Mamaia, în situația existentă (cea care derivă din PUG) stațiunea este definită greșit drept "zonă mixtă". Practic, **PUZ a schimbat caracterul ZRB1 printr-o definiție.**

Chiar dacă PUZ-ul preia documentația PUD aprobată în 2001 prin HCL 129, PUZ include și zone nestudiate de PUD, care erau parte din ZRB1 (de exemplu subzona "Nord" din PUZ).

**În PUD aprobat de HCL nr. 129/2001 nu există funcțiunea de locuire colectivă, ci este protejat și menținut caracterul de stațiune turistică.**

- b. Pentru zonele nereglementate de PUD aprobat în 2001, PUZ Mamaia depășește competența de detaliere a prevederilor PUG (definiția PUZ cf. Legii nr. 350/2001), ceea ce ar putea fi o urmare a unei solicitări care nu se înscrie în prevederile PUG (L 350/2001 art. 32; N176/N/2000 cap I, pct. 1.3). Conform Memoriului General al PUZ, tema-program propune explicit "locuințe secundare – asigurarea unei populații permanente".
- c. Aspecte punctuale, de detaliu, în partea scrisă:
  - condiționări de rețele edilitare introduse impropriu la capitolul de caracteristici ale parcelelor: *"sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii."*

Asemenea specificație, de exemplu, ridică probleme la aplicarea concretă.

**La momentul solicitării unui CU pentru construire, orice parcelă care nu este echipată tehnico-edilitar este implicit neconstruibilă, conform modului în care este definită categoria "construibile".**

Extrem de grav este și faptul că, chiar dacă au fost realizate consultări, practic la acestea au participat doar 5 persoane, numărul opiniilor exprimate fiind irelevant față de populația interesată, în număr de peste 200.000 de locuitori, fără să punem în discuție și statutul de stațiune de interes national care ar fi fost firesc să genereze un interes pe măsură cu o publicitate adecvată.

Este de menționat astfel și lipsa concluziilor procesului de consultare a populației în Memoriul General (procedură aplicabilă încă din 2011) iar practic se prezintă varianta finală a documentației în care se precizează că populația urmează a fi consultată.

**Din perspectiva oportunității menținerii reglementărilor actuale, se constată probleme majore de infrastructură tehnico-edilitară:**

- Din perspectiva infrastructurii rutiere, se impune recalibrarea urgentă a reglementărilor urbanistice în stațiunea Mamaia, în caz contrar, tendința de edificare a locuințelor colective cu regim mare de înălțime ( 12-15 etaje), va bloca ireversibil și remediabil, circulația pe singura cale de acces și ieșire în/din Constanța, bd. Mamaia.
- Raportat la spațiile verzi, obligatoriu a fi asigurate, **stațiunea Mamaia a pierdut, de la demararea procesului de mineralizare, peste 60 ha spațiu verde, beneficiind, la acest moment, de numai 10 ha din cele 247 reglementate prin PUZ.**

Pe de altă parte, numărul locuitorilor stabili a crescut de câteva zeci de ori, impunând majorarea și nu diminuarea suprafețelor de spații verzi.

Din perspectiva spațiilor libere și plantate, se constată că PUZ reglementează reduceri nepermise ale suprafeței minime a acestora, mai ales la nivelul zonelor rezidențiale, deși PUG nu permite derogări de la reglementările proprii referitoare la suprafețele minime ale spațiilor libere și plantate. Reducerea suprafețelor spațiilor verzi este contrară atât OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cât și Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

#### **6. Referitor la procesul de avizare**

În procesul de avizare, ultimul aviz necesar pentru ca documentația să poată fi susținută pentru aprobare în cadrul Consiliului local Municipal Constanța este avizul ministerului de resort, în acest caz responsabilitatea revenind Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, la momentul 1.04.2013, MDRAP.

PUZ Mamaia aprobat prin HCL nr. 121/2013 a fost avizat favorabil de MDRAP (aviz nr. 11346/01.04.2013), cu următoarele condiții:

#### **CONDIȚII:**

- Stabilirea prin regulament în zonele dens construite, a unor spații publice de calitate și a unor suprafețe cât mai ample pentru circulația pietonală la nivelul solului
- Dimensionarea aleilor de acces în zonele de hoteluri, terase și alte funcțiuni turistice, va fi realizată pentru a se asigura accesul mașinilor de intervenție (pompieri, salvare, etc) în caz de urgență sau calamitate
- Identificarea unor zone de regenerare urbană care să constituie baza unor proiecte de reabilitare integrată posibil a fi finanțate din fonduri europene în perioada 2014-2020
- Înaintea de aprobarea documentației prin H.C.L. se vor aplica prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

- Reglementările urbanistice propuse vor respecta Legea nr. 24/15.01.2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, modificată și completată prin Legea nr. 47/19.03.2012
- Spațiile verzi vor fi corelate în raport cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului.
- Obținerea avizului custodelui siturilor Natura 2000 pentru lacul Siutghiol și Marea Neagră
- Respectarea legislației privind protecția monumentelor istorice inclusiv obținerea avizului MCNP conform legii, anterior aprobării documentației
- Respectarea OUG 202/2002 (Art.17.; alin3.) *Autoritățile administrației publice locale au obligația să marcheze în planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism suprafața neconstruibilă de pe coasta mării.*
- Elaboratorul și beneficiarul documentației de urbanism răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația prezentată spre avizare și totodată își asumă întreaga răspundere pentru orice litigiu ce poate apărea datorită documentației - „*Actualizare P.U.Z. - stațiunea MAMAIA, municipiul Constanța, județul Constanța*”
- Condițiile din avizele/acordurile, solicitate conform legii, emise asupra documentației „*Actualizare P.U.Z. - stațiunea MAMAIA, municipiul Constanța, județul Constanța*”, se introduc prin grija elaboratorului în documentația finală, astfel încât aceasta să fie în concordanță cu avizele emise la depunerea spre aprobarea Consiliului Local.

Analizând modul de îndeplinire al condițiilor impuse prin avizul MDRAP cu nr. 11346/2013, constatăm că documentația PUZ Mamaia a fost aprobată de CLMC fără modificările solicitate privind:

- Stabilirea prin regulament în zonele dens construite, a unor spații publice de calitate și a unor suprafețe cât mai ample pentru circulația pietonală la nivelul solului
- Dimensionarea aleilor de acces în zonele de hoteluri, terase și alte funcțiuni turistice, va fi realizată pentru a se asigura accesul mașinilor de intervenție (pompieri, salvare, etc) în caz de urgență sau calamitate
- Identificarea unor zone de regenerare urbană care să constituie baza unor proiecte de reabilitare integrată posibil a fi finanțate din fonduri europene în perioada 2014-2020
- Respectarea OUG 202/2002 (Art.17.; alin3.) *Autoritățile administrației publice locale au obligația să marcheze în planurile de amenajare a teritoriului și de urbanism suprafața neconstruibilă de pe coasta mării.*

cu precizarea că, fără a avea cunoștință despre modul de obținere al avizului, în continuare rămâne problema lipsei marcării în planurile aferente PUZ Mamaia a suprafeței neconstruibile de pe coasta mării.

- Condițiile din avizele/acordurile, solicitate conform legii, emise asupra documentației „Actualizare P.U.Z. - stațiunea MAMAIA, municipiul Constanța, județul Constanța”, se introduc prin grija elaboratorului în documentația finală, astfel încât aceasta să fie în concordanță cu avizele emise la depunerea spre aprobarea Consiliului Local.

cu mențiunea expresă că Ministerului Culturii a precizat și pe parcursul procesului de avizare următoarele aspecte, rezolvate parțial în documentația finală supusă avizării MDRAP și ulterior CLCM, după cum urmează:

- Preluarea și inserarea în Regulamentul Local de Urbanism a concluziilor Studiului Istoric de Fundamentare întocmit de către arh. Doina, Mihaela Bubulete, expert atestat MCC și RUR A,B,C,D,E, F<sub>8</sub>, G<sub>5</sub>G<sub>8</sub> (p.22-24)
- Figurarea distinctă pe planuri, cu culori diferite, ușor de sesizat, a monumentelor pe parcelă și a zonelor lor de protecție.
- Renunțarea la prevederea unor construcții înalte în vecinătatea monumentelor, ca de exemplu în zona Cazinoului unde sunt propuse construcții cu regim de înălțime de 15-18 etaje. De asemenea, renunțarea la intervențiile neconforme cu statutul de monument, în zona vilei Regale și a Hotelului Rex.
- Renunțarea la propunerea privind amplasarea noului centru al Stațiunii Mamaia în zona amplasamentului central al actualului Cazinou și la amplasarea în zona centrală „a punctelor de reper terestru” cu înălțime maximă de 25 de etaje” pentru „a marca amprenta distinctă a stațiunii”.
- Renunțarea la prevederea supraetajării Hotelului Rex, monument de valoare națională, nominalizat în Anexa nr.2 la Legea 5/2000 pentru aprobare PATN, Secțiunea a III-a, Zone protejate.
- Completarea documentației cu propuneri privind reabilitarea complexului de clădiri Cazino Mamaia.

Extras din adresa Ministerului Culturii 672/26.02.2013

Totodată, prin avizul emis de Ministerul Culturii sub nr. 50/U/2013, s-au impus următoarele recomandări și condiții care nu au fost respectate sau preluate în documentația finală supusă avizării CLMC:

cu următoarele condiții:

- 1) controlul regimului de înălțime a clădirilor propuse în zonele de protecție ale monumentelor istorice de arhitectură, pentru aceste zone se vor întocmi P.U.D.-uri, anterior fazei DTAC, avizate de DJC Constanța.
- 2) oprirea proceselor de îndesire necontrolată a ansamblurilor construite sau ocuparea intensivă cu construcții definitive/provizorii a unor terenuri ce constituie un cadru fizic personalizat pentru monumente clasate sau ansambluri cu valoare ambientală (zone de protecție ale monumentelor sau zone cu caracter protejat, determinate în urma unor analize detaliate pe țesuturi omogene); adecvarea indicatorilor urbanistici în funcție de țesuturile constituite sau, după caz, de zonificări noi, coerente;
- inițierea unor operațiuni de restaurare / regenerare a fondului construit valoros – monumente, construcții cu valoare ambientală, ca și a spațiilor publice și a spațiilor verzi care întregesc ansambluri și constituie puncte sau areale de interes urbanistic;
- realizarea unor studii de siluetă și de altimetrie în profil longitudinal și în profiluri transversale pe întreaga stațiune, pentru determinarea zonelor cu posibile amplasări de accente volumetrice și de înălțime;
- crearea unor...

- crearea unor cadre de vegetație endemică – autohtonă, specifică – care să susțină punerea în valoare a unor construcții de patrimoniu sau a unor construcții / ansambluri cu valoare ambientală;
- condițiile din prezentul aviz vor fi transpuse în Planșele de Reglementări pentru zonele A și C, zone cuprinzând monumente de arhitectură și monumente memoriale și zonele lor de protecție.

#### Recomandări:

- completarea documentației cu planuri, secțiuni și desfășurări longitudinale, care să identifice nuclee specifice pentru evoluția urbanistică a stațiunii și modificarea stilurilor în etapele principale pre 1990 (ante 1945, 1945 – 1960, 1960 – 1975, 1975 – 1990) și post 1990, Stațiunea Mamaia reprezentând un exemplu unic, prin situare și coerență, a proiectării urbane și arhitecturii hoteliere din România;
- limitarea utilizării construcțiilor provizorii sau „pseudo-provizorii”, improvizatii, ce deteriorează imaginea plajei, a promenadei, și generează probleme de circulație și de mediu, trebuie să se limiteze la strictul necesar în raport cu zonele în care sunt amplasate;
- păstrarea valorii de peisaj cultural a stațiunii Mamaia – istm situat între lacul Siutghiol și țărmul mării, prin asigurarea percepției siluetei stațiunii dinspre fiecare dintre cele două lacuri de apă;
- delimitarea unor trasee de transporturi neconvenționale care să nu afecteze coerența unor imagini ale cadrului constituit (peste sau prin zone cu monumente, intersecții de relee, cabluri suspendate, telecabine);
- păstrarea liberă a vederii spre lacul Siutghiol în axul zonelor de maximă concentrare a interesului turistic; realizarea unei promenade publice continue pe malul lacului și a acceselor publice directe în această zonă;
- evitarea construcțiilor de parcaje supraetajate în zonele de protecție ale monumentelor istorice.

Condițiile din avizele/ acordurile solicitate conform legii, emise asupra documentației „Actualizare P.U.Z. Stațiunea Mamaia, municipiul Constanța”, județul Constanța, se introduc prin grija elaboratorului în documentația finală, astfel încât aceasta să fie în concordanță cu avizele emise la depunerea spre aprobarea Consiliului Local.

În acest context, analizând cele prezentate, Direcția generală urbanism și patrimoniu, prin Arhitectul șef, apreciază faptul că este necesară actualizarea și adaptarea în consecință a reglementărilor urbanistice pentru o abordare coerentă a zonei din punct de vedere al:

- funcțiunilor admise în concordanță cu caracterul zonei turistice
- regimului de înălțime în vederea încadrării volumetriilor propuse în caracterul de stațiune turistică
- conservării și punerii în valoare a monumentelor istorice de arhitectură
- asigurării accesului la imobile prin construirea unui sistem funcțional de circulații auto, pietonale și pentru biciclete, care să răspundă atât nevoilor de deplasare a utilizatorilor, cât și celor de stocare a autovehiculelor și bicicletelor, ținând cont și de necesitatea:
  - actualizării inventarului bunurilor care aparțin domeniului public și privat al municipiului Constanța
  - definitivării și aprobării Registrului spațiilor verzi
  - redefinirii limitelor zonei tampon în contextul mutării liniei țărmului prin lucrările de lărgire a plajelor executate în proiectul de protejare împotriva eroziunii costiere derulat de Administrația Bazinală de apă Dobrogea-Litoral,

actualizare care nu este posibilă atâta timp cât pe perioada elaborării studiilor și analizelor caracteristice, conform legislației în vigoare, s-ar emite în continuare certificate de urbanism și autorizații de construire în baza unei documentații de



urbanism incorecte, incomplete și în afara cadrului legal astfel încât este nevoie de măsuri urgente pentru stoparea distrugerii patrimoniului natural și construit, cu înțelegere pentru investitori dar și cu respect față de calitatea vieții și a mediului în general.

În temeiul celor mai sus menționate și față de vechimea PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2013, vechime de natură a atrage caducitatea acestuia, propunem proiectul de hotărâre pentru revocarea HCL nr. 121/2013 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Stațiunea Mamaia-Modificare HCL nr. 129/2001, teren în suprafață de 207,74 ha, aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice, domeniului public și privat al municipiului Constanța".

După revocare, reglementările urbanistice aplicabile terenurilor situate în stațiunea Mamaia sunt cele prevăzute de Planul urbanistic general al municipiului Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018 până la 30.12.2023 și pentru care este în derulare actualizarea documentației în baza contractului de prestării servicii de proiectare nr. 149682/01.10.2020.

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



Inspector,  
**Cristina Stamat**

