



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 98/18.03.2025
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 210/2022

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 61362/18.03.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 61390/18.03.2025

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 28 alin. (3) și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- HCL nr. 210/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, inițiator Mobipark SRL;
- solicitarea societății Mobipark SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 45863/28.02.2025;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

P R O P U N E:

Art. 1 – Se aprobă prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, aprobat prin HCL nr. 210/2022, până la data de 29.05.2028.

Art. 2 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna martie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Chițac



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 61362/18.03.2025

REFERAT DE APROBARE

privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 210/2022

Având în vedere adresa înregistrată sub nr. 45863/28.02.2025, formulată de societatea Mobipark SRL în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, aprobată prin HCL nr. 210/2022, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat;

Cunoscând prevederile art. 2 al HCL nr. 210/2022 potrivit căruia valabilitatea planului urbanistic zonal se poate prelungi după data de 30.05.2025 cu încă trei ani la solicitarea investitorului, coroborate cu prevederile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 28 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 210/2022.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

1



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 61390/18.03.2025

Raport de specialitate
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 210/2022

Urmare adresei înregistrată sub nr. 45863/28.02.2025, formulată de societatea Mobipark SRL în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, aprobată prin HCL nr. 210/2022, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat, consemnăm următoarele:

Conform prevederilor **PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011**, valabile la data adoptării HCL nr. 210/2022, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din **UTR8**

- zona de conversie funcțională:

- GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI:

- Zona este alcatuita din doua amplsamente consistente a caror statut juridic este neclar iar functiunile existente sunt compromise. Sunt zone cu mare potential de dezvoltare odata clarificat statutul juridic.
- Prima zona este situata in nord/est (la est de Spitalul TBC Palazu Mare), cealalta la nord/est de central comercial Tom.
- Pentru fiecare din aceste zone este necesara elaborarea si aprobarea unui plan urbanistic de detaliu dupa clarificarea statutului juridic al proprietatilor.
- Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism, anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal, se vor aplica reglementarile prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acesteia, documentatiile de urbanism anterior aprobate isi pierd valabilitatea.
- Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.
- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in constructie.
- Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament astfel:
 - frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este uniforma, toate fiind amplasate in acelasi plan de proiectie (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate in acelasi plan de proiectie);
 - frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiectie diferite (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una fata de cealalta in raport cu planul de proiectie).
- Se admite mansardarea clădirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectiva.

- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.
- Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:
 - pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cel puțin înălțimea etajului tehnic;
 - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisă;
 - pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol;
 - numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de suprapanouri sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus.
- Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau alte construcții de pe parcelă, în condițiile pastrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii.
- Subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal.
- Edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua construcție.
- Calcan vizibil din domeniu public – fatadă opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane și logii) care trebuie mascată sau integrată în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, acesta fatadă să nu fie vizibilă.
- UTILIZARI ADMISE:
- Pentru ambele zone sunt admise utilizări rezidențiale sau comerciale sau turistice (eventual mixte)
 - Pentru amplasamentul situat la est de spitalul TBC Palazu Mare sunt admise și funcțiuni legate de sănătate (spital, cămin bătrâni, policlinici, centre de sănătate, tratament balnear, etc)
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
 - Se vor stabili prin PUD, ținând cont de funcțiunile admise dominante
- UTILIZARI INTERZISE
 - Funcțiuni de producție sau depozitare
 - Funcțiuni producătoare de noxe și de trafic greu.
 - Nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate
- CONDITII DE AMPLASARE.ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)
 - Se vor stabili prin PUD
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT
 - serviciile publice se vor retrage de la aliniament min.10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii,de profilul activității și de normele existente
 - clădirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adâncime față de aliniament care să nu depășească 20m
 - serviciile publice se vor amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornisă nu depășește distanța între aliniamente -dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente,clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii,dar nu cu mai puțin de 4m,cu condiția să nu

fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate. Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

- Cladirile se vor amplasa, in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minimum 5 metri.
- Cladirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2a in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente.
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue (regim insiruit) vor avea o adancime maxima de 20 metri fata de aliniament/aliniere.
- Cladirile, care alcatuiesc regim insiruit de amplasare pe pacela, frontul continuu nu va depasi lungimea de 30 metri.
- Cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa/atic nu depaseste distanta dintre cladiri, raportata la cladirea cea mai inalta. Exceptie terenurile amplasate la DN2a pentru care se aplica art. 5.2.
- Daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distant dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distant minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distant dintre aliniamentele strazii, dar nu mai putin de 4 metri, cu conditia sa nu fie lasate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alaturate. Fac exceptie parcelele de colt, amplasate la intersectia arterelor de importanta zonala si locala (a caror prospect stradal este minimum 10 metri) conform figura nr. 1.

-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat -cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max.20m fata de aliniament
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita lateral a parcelei si avand pe fatada lateral ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita lateral opusa se va retrage obligatoriu cu o distant egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de 5,0m -cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distant de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,0m
- Cladirile se vor amplasa in regim izolat, cuplat sau insiruit conform tabelului, continuu sau discontinuu si a normelor existente.

regimul de construire	Front (metri liniari) - dimensiuni minime
regim de construire insiruit	≤ 8
regim de construire cuplat	8 - 12
regim de construire izolat	$12 \geq$
parcela de colt	regimul de construire va fi dictat de frontul la strada de rang

➤ Nota:

1. pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16. din prezentul regulament.
2. In situatia in care nu se poate construi in regim cuplat se poate construi in regim insiruit;
3. In situatia in care nu se poate construi in regim izolat se poate construi in regim cuplat sau insiruit.

- Cladirilor, amplasate in regim insiruit sau cuplat, se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor fara a crea calcane vizibile din domeniu public, conform figurii:
- In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage, fata de limitele de proprietate, cu o distanta egala cu $1/3$ din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 metri.
- In cazul amplasarii in regim cuplat cladirile se vor amplasa pe una din limitele laterale si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala, cu o distanta egala cu $1/3$ din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 metri.
- In cazul amplasarii in regim insiruit cladirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate, se vor alipi la calcanele constructiilor invecinate, amplasate pe limitele de proprietate si nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.
- Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de $1/2$ din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 metri.
- In cazul parcelelor de colt, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figurii
- In cazul parcelelor cu forma neregulata retragerile fata de limitele laterale si posterioare se vor reglementa printr-o documentatie de urbanism P.U.D
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA
 - Se vor stabili prin PUD
 - Cladirile se vor amplasa, una fata de cealalta, pe aceeaasi parcela la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic, a celei mai inalte cladiri.
 - In cazul in care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanta dintre cladiri poate fi mai mica decat jumatatea din inaltimea celei mai inalte, pina la minim 6 metri.
- CIRCULATII SI ACCESE
 - Accesele majore catre cele doua amplasamente se vor da din strazile existente
 - Structura carosabila in interiorul celor doua zone va fi definita in PUD
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
 - Parcajele se vor asigura in afara circulatiilor publice si vor fi plantate cu 1 arbore la 4 locuri de parcare.
 - Spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
 - Se va stabili prin PUD
 - Se recomanda un regim mediu de inaltime (P+3E) cu inaltimea maxima de 12m.
 - Pentru accente verticale (constructii inalte) se va prezenta o ilustrare de arhitectura care sa justifice tipul de solutie in contextual dat.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
 - Se va tine seama de specificul functiunii
 - Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA
 - Toate constructiile propuse se vor racorda la retelele edilitare
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
 - In interiorul celor doua zone se vor asigura spatii verzi si spatii plantate pe minimum 10% din suprafata totala de teren
 - Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCL nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbushti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.
- IMPREJMUIRI :

- Se vor stabili prin PUD
- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI:
 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI -POT MAX.=50
 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI -CUT MAX.=2,0

Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 210/2022 conține:

Piese desenate :

- încadrare în localitate și PUG
- situație existentă
- analiza front construit
- analiza geotehnică
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- mobilare urbanistică
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 4727/17.12.2018 (valabil până la 06.06.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 78575/16.04.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu privind dotările de proximitate
- Studiu volumetric
- Raportul informării și consultării publicului nr. 5407/10.01.2022.

Avize :

- RAJA nr. 760/69011/05.08.2019
- ENEL nr. 270445041/08.07.2019
- Engie nr. 314.086.213/27.06.2019
- Telekom nr. 1057/04.07.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6242/29.01.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 1366 R / 30.10.2019
- aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 2134/U/07.10.2019
- aviz de gospodarire a apelor nr. 27/02.04.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 115/14.01.2020
- aviz de mediu nr. 9/20.11.2020

Reglementările PUZ aprobat prin HCL nr. 210/2022 stabilesc următoarele

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

- **UTR 1** – zona de instituții, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel municipal și supramunicipal, locuințe și echipamente publice – terenuri care își mențin reglementările aprobate;
- **UTR 11** – zona destinată amenajărilor specifice malului lacului, debarcadere, cluburi

nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, turism balnear, spații verzi amenajate – terenuri care își mențin reglementările aprobate;

- **ZL 1** – zonă locuințe individuale cu regim de construire înșiruit și regim de înălțime P+2E
- **ZL 4** – zonă de locuit Rh = P+15E
- **L2** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+4E;
- **L3** – zonă de locuințe și funcțiuni complementare Rh = (S/D+)P+5E;
- **M1** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+12E;
- **M2** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+3E;
- **M3** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+10E+1Eth;
- **M4** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = (S/D+)P+6E;
- **M5** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+8E;
- **M6** – zonă cu funcțiuni mixte Rh = P+11E;
- **V** - spații verzi amenajate, publice;
- circulații carosabile;
- circulații pietonale.

Zonele reglementate prin regulamentul de urbanism aferent prezentului P.U.Z. sunt **L2, L3, M1, M2, M3, M4, M5, M6, V**.



Extras PUZ - HCL nr. 210/2022 - planșa reglementări urbanistice

Luciul de apă este exterior intravilanului și nu se reglementează suplimentar prin prezentul Regulament.

Zonele de reglementare **UTR 1, UTR 11, ZL1 și ZL4** își vor menține prescripțiile de construire stabilite prin H.C.L.M. 121/2011 și 58/2016, cu modificările ulterioare.

Circulațiile carosabile și pietonale se vor supune prescripțiilor P.U.G. aprobat și R.L.U. aferent acestuia.

Prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 210/2022 au fost modificate prin adoptarea HCL nr. 33/2024, în vederea creerii premiselor de realizare a următoarelor operațiuni:

- amplasarea de echipamente edilitare care să deservească obiectivele propuse, la care să aibă acces neîngrădit și/sau drept de proprietate deținătorii de rețele,
- menținerea unui spațiu verde de protecție față de malul Lacului Siutghiol și față de incinta RAJA pe care sunt amplasate surse de apă,
- reorganizarea spațială a parcelelor, astfel încât loturi cu forme neregulate, impropriei construirii, să fie transformate prin operațiuni cadastrale (alipire și/sau dezmembrare) în parcele cu forme și dimensiuni care să permită mobilarea lor cu construcții care să asigure un grad ridicat de confort utilizatorilor: spații interstițiale largi, acces facil la proprietate și la spațiile publice.

Astfel: articolul referitor la *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții* din cuprinsul Regulamentului de urbanism aprobat prin HCL nr. 210/2022 are următorul conținut:

*„Art. 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
Nu sunt permise dezmembrări în urma cărora pot rezulta loturi mai mici de 500 mp, cu excepția suprafețelor destinate echipării edilitare, drumurilor publice și spațiilor verzi publice sau de protecție prevăzute în prezenta documentație de urbanism. Este permisă alipirea parcelelor. Se consideră construibile terenurile care au acces la circulațiile publice. Pe terenurile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară.”*

De la data intrării în vigoare a HCL nr. 210/2022 până la data prezentei, demersurile întreprinse de investitori în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 210/2022, s-au limitat la obținerea următoarelor administrative:

- certificatul de urbanism nr. 3106/07.12.2022 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 236759 în suprafață de 1000 mp – construire imobil locuințe colective 2S+P+6E, împrejmuire și organizare de șantier;
- certificat de urbanism nr. 45/05.01.2023 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 248708 în suprafață de 389 mp – construire imobil 2S+P+4E+terasă circulabilă de locuințe colective cu parcuri și spații tehnice în subsoluri, birou la parter, locuire la etajele 1-4, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire și organizare de șantier;
- certificat de urbanism nr. 754/10.03.2023 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 249103 în suprafață de 382 mp – construire imobil locuințe colective 2S+P+3E+terasă circulabilă, sistematizare teren, amenajare incintă, împrejmuire sit și organizare de șantier, având autorizația de construire nr. 156/19.02.2025;
- autorizația de construire nr. 421/22.05.2023 – construire imobil locuințe colective S+P+15E și organizare de șantier pentru terenul IE 250866 în suprafață de 7250 mp;

- certificat de urbanism nr. 1975/17.07.2023 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 257894 în suprafață de 1776 mp – construire imobil locuințe colective 2S+P+5E+terasă circulabilă, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire teren și organizare de șantier;
- certificat de urbanism nr. 3338/19.12.2023 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 226987 în suprafață de 14000 mp – construire ansamblu locuințe colective și dotări 2S+P+11E+terasă circulabilă, împrejmuire teren și organizare de șantier;
- certificat de urbanism nr. 444/14.02.2024 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 259355 în suprafață de 803 mp – construire imobil P+5E+N(T) cu facilități de cazare pentru vacanțe și perioadă de scurtă durată – tip apartamente și funcțiuni complementare (cod CAEN 5520) cmf. Art. 14 lit k (ordin turism 65/2013), împrejmuire teren și organizare de șantier, cu condiția încadrării în Hmax=24 metri;
- certificat de urbanism nr. 445/14.02.2024 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 259356 în suprafață de 871 mp – construire imobil P+5E+N(T) cu facilități de cazare pentru vacanțe și perioadă de scurtă durată – tip apartamente și funcțiuni complementare (cod CAEN 5520) cmf. Art. 14 lit k (ordin turism 65/2013), împrejmuire teren și organizare de șantier, cu condiția încadrării în Hmax=24 metri;
- certificat de urbanism nr. 661/12.03.2024 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 258643 în suprafață de 4590 mp – construire imobil locuințe colective D+P+9E+Eth, împrejmuire teren, organizare de șantier și bransamente;
- certificat de urbanism nr. 1557/20.06.2024 – nu poate fi folosit în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 205959 în suprafață de 18000 mp – construire imobile locuințe colective $R_h=(S/D+)P+4E$, funcțiuni conexe locuirii șe de loisir, accesuri auto și pietonale, spații verzi în incintă și împrejmuire și organizare de șantier – întrucât terenul este traversat de stradă proiectată și este necesară realizarea dezmembrării terenului conform planului de reglementări urbanistice U5 aferent HCL nr. 210/2022;

Având în vedere că prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 210/2022 modificat prin HCL nr. 33/2024 nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp;

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru zona situată în Palazu Mare, mal lac Siutghiol, inițiator Mobipark SRL, aprobat prin HCL nr. 210/2022, până la data de 29.05.2028.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu

Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale

Inspector,
Cristina Stamat