



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 242/24.06.2025

privind punerea în executare a sentinței civile nr. 1051/2024
rămasă definitivă prin decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța,
referitoare la HCL nr. 318/2023, pentru aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P,
str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor societatea Black Waters SA

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite
de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 138990/24.06.2025,
în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției
generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 139000/24.06.2025

În conformitate cu prevederile:

- 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. 19 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. 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. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind
autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis
de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor
normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- sentința civilă nr. 1051/2024 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr.
6857/118/2023, rectificată prin sentința nr. 1059/2024 pronunțată de Tribunalul
Constanța, rămasă definitivă prin decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța,
- sentința civilă nr. 1059/2024 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr.
6857/118/2023,
- solicitarea societății Black Waters SA înregistrată la Primăria Municipiului Constanța
sub nr. 134167/18.06.2025 privind aprobarea PUD elaborat pentru terenul situat în
municipiul Constanța, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A;

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.

P R O P U N E:

Art. 1 – (1) Se aprobă punerea în executare a sentinței civile nr. 1051/2024

rămasă definitivă prin decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța, referitoare la HCL nr. 318/2023, pentru aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor societatea Black Waters SA, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, în suprafață de 295,70 mp (potrivit actelor de proprietate) și 296 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230330, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Stăiculescu Ana Rodica conform certificatului de moștenitor autenticat sub nr. 36/20.06.2018 la Biroul notarului public Bratu Daniel Dumitru.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iunie 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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 138990/24.06.2025

REFERAT DE APROBARE

privind punerea în executare a sentinței civile nr. 1051/2024 rămasă definitivă
prin decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța,
referitoare la HCL nr. 318/2023 pentru aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P,
str. Mircea cel Bătrân nr. 47A,
investitor societatea Black Waters SA

Analizând cererea prin care se solicită punerea în executare a sentinței civile nr. 1051/2024 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6857/118/2023, rectificată prin sentința nr. 1059/2024 pronunțată de Tribunalul Constanța, rămasă definitivă prin decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța, privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor societatea Black Waters SA;

Luând în considerare:

- dispozitivul sentinței civile nr. 1051/2024 pronunțată de Tribunalul Constanța:

**PENTRU ACESTE MOTIVE,
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

- decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța:

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind punerea în executare a sentinței civile nr. 1051/2024 rămasă definitivă prin decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța, referitoare la HCL nr. 318/2023, pentru aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor societatea Black Waters SA.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 139000/24.06.2025

Raport de specialitate
privind punerea în executare a sentinței civile nr. 1051/2024 rămasă definitivă
prin decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța,
referitoare la HCL nr. 318/2023 pentru aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P,
str. Mircea cel Bătrân nr. 47A,
investitor societatea Black Waters SA

În temeiul adresei formulată de societatea Black Waters SA și Stăiculescu Ana Rodica, înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 134167/18.06.2025 prin care se solicită punerea în executare a sentinței civile nr. 1051/2024 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 6857/118/2023, rectificată prin sentința nr. 1059/2024 pronunțată de Tribunalul Constanța, rămasă definitivă prin decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța, consemnăm următoarele:

❖ Documentația de urbanism PUD - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor societatea Black Waters SA, a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2953/26.08.2015 în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Valabilitatea certificatului de urbanism a fost prelungită până la 25.08.2018 conform legii, în temeiul solicitării înregistrată sub nr. 88198/10.07.2017.

❖ Documentația de urbanism a fost prezentată în vederea avizării și aprobării sub nr. 157230/11.12.2017;

Direcția urbanism a analizat documentația și a fost emisă adresa de completare nr. R 157203/14.12.2017, prin care s-a solicitat completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri:

- dovada achitării taxei RUR în baza prevederilor Hotărârii RUR nr. 101/2010;
- avizele favorabile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 2953/2015, respectiv: avizele administratorilor / deținătorilor de rețele tehnico-edilitare, avizul Direcției județene pentru cultură, avizul Comisiei de circulație, acordul Direcției patrimoniu, planșa Obiective de utilitate publică realizată pe suport topografic actualizat, verificată de Direcția patrimoniu din cadrul primăriei, actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
- totodată vă solicităm să prezentați documentația întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, atât pe format de hârtie (2 exemplare), cât și pe CD, cu respectarea prevederilor art. 48¹, al Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „(1) Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo

1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară", precum și a prevederilor art. 18 alin. (9) al Ordinului MDRAP nr. 233/2016: "Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970.

- ❖ Documentația a fost completată sub nr. 89274/30.05.2018 și a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.06.2018**, ocazie cu care s-a emis adresa nr. R 89274/15.06.2018 prin care s-a comunicat acceptul pentru desfășurarea procesului de informare și consultare a publicului: «ulterior emiterii raportului de informare și consultare a publicului care va totaliza opiniile, observațiile și sugestiile publicului interesat referitoare la prevederile documentației de urbanism în discuție, Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului va reanaliza planul urbanistic de detaliu în cadrul unei ședințe special organizate pentru verificarea documentației de urbanism menționate, având în vedere localizarea terenului în vecinătatea monumentului istoric grupa A - Poarta principală a cetății Tomis - Poarta mare de nord-est.»

- ❖ În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, conform anunțului nr. 104865/25.06.2018.

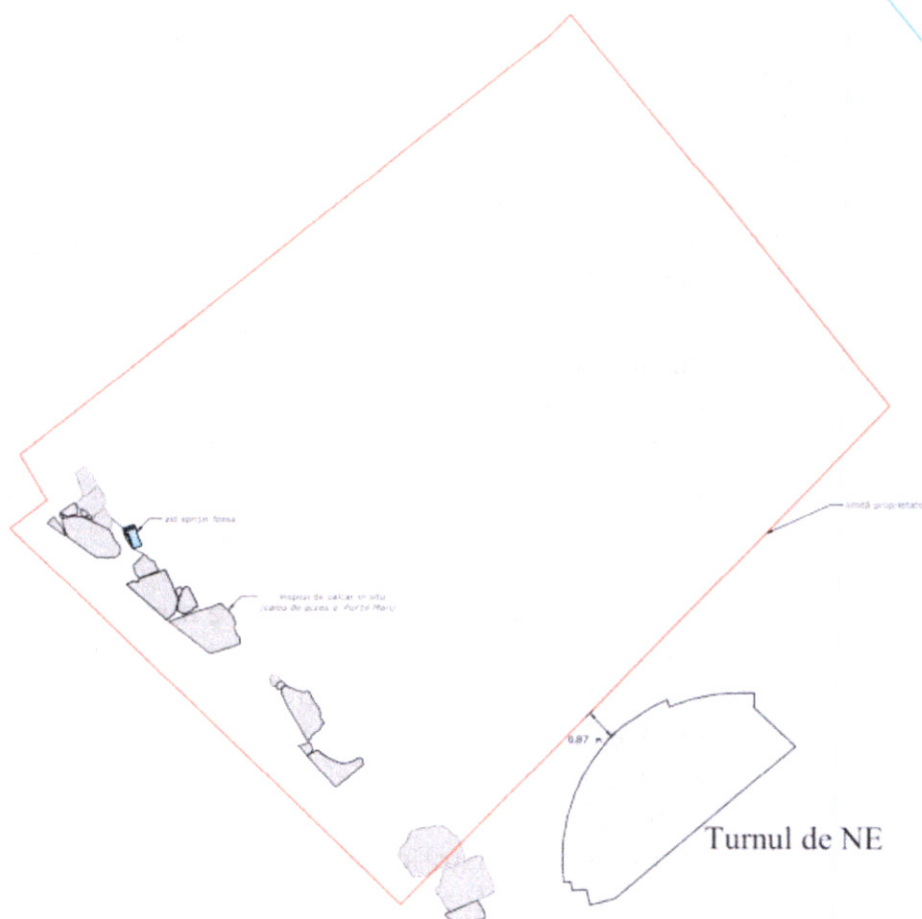
Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au notificat:

- proprietarii parcelelor învecinate identificați conform adresei SPIT nr. 112679/09.07.2018,
 - Asociația de proprietari a blocului MK2,
 - Ordinul arhitecților din România - filiala Dobrogea,
 - Registrul urbanistilor din România,
 - Muzeul de artă Constanța,
 - Direcția județeană pentru cultură Constanța,
 - Muzeul de istorie națională și arheologie Constanța,
- fiind transmise 33 notificări.

Anunțul de consultare a fost postat pe site-ul oficial al primăriei pentru o perioadă de 15 zile (în perioada 26.06.2018 - 10.07.2018); s-au depus 21 adrese/ e-mailuri de către persoane interesate referitoare la reglementările propuse, prin care marea majoritate își exprimă dezacordul față de propunerile planului urbanistic de detaliu.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 127094/31.07.2018.

- ❖ În urma ședinței Comisiei tehnice de urbanism și amenajare a teritoriului din data de **03.08.2018** se avizează **nefavorabil** Planul urbanistic de detaliu, cu următoarele concluzii:
 - terenul studiat prin documentația de urbanism prezentată este situat la 0,87 metri de monumentul istoric grupa A - Poarta principală a cetății Tomis - Poarta mare de nord-est:



- clădirea propusă este situată la 2 metri de drumul de est și la circa 3-5 metri față de drumul de acces în Cetate și se interpune între aceste două componente ale monumentului istoric;
- totodată, construcția propusă este amplasată la aproximativ 5 metri de blocul MK2, ceea ce duce la diminuarea semnificativă a vizibilității de pe fațada de sud a blocului;
- realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, reduce posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului;
- construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat;
- se recomandă întregirea terenului aferent monumentului istoric prin expropriere pentru cauză de utilitate publică ori schimb de teren pentru imobilele cuprinse în teritoriul delimitat de str. Mircea cel Bătrân, str. Dragoș Vodă, str. Mihail Kogălniceanu și str. Virtuții și organizarea unui concurs de soluții pentru conservarea și punerea în valoare a monumentului istoric grupa A prin amenajarea unui parc arheologic (cu gradene, zonă de spectacole, spații verzi);
- prin documentația prezentată se stabilește retragerea față de aliniamentul terenului față de aleea pietonală (domeniu public) aflată în prelungirea str. Virtuții, ceea ce excede prevederilor art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001: "*prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc*

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

- la documentația de urbanism pe format hârtie sunt prezentate două memorii, care nu respectă conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 37/N/2000, după cum urmează:
 - memoriul justificativ (12 pagini) deși urmărește în parte structura aprobată, nu conține informații referitoare la: caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinația clădirilor, concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, adâncimea apei subterane, modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale (cu precădere motivarea sintagmei: "situația actuală a circulațiilor se va îmbunătăți prin propunerea promovată"), condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta, soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, lucrări necesare de sistematizare verticală, integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute (aspectul exterior al construcției propuse, cu integrarea în zona protejată a monumentului istoric grupa A);
 - memoriu general de prezentare (5 pagini) anexă la capitolul *D_Ilustrare mod de ocupare și utilizare ale terenului* nu respectă modul de prezentare aprobat;
- deși din punct de vedere legal documentația prezentată are toate avizele solicitate prin certificatul de urbanism, comisia consideră că nu este oportună avizarea favorabilă a planului de urbanism prezentat, întrucât nu respectă prevederile art. 13 lit. d) din Legea nr. 350/2001: *"Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele: protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural"*.

- ❖ La ședința Comisiei tehnice de urbanism din data de 03.08.2018 au participat și membrii Comisiei de specialitate nr. 2 - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, luând act de conținutul documentației.
- ❖ Raportul nefavorabil al Comisiei de specialitate nr. 2 - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură a fost emis în ședința din data de 27.08.2018, ocazie cu care au fost exprimate două voturi pentru și 3 abțineri.
- ❖ Proiectul de hotărâre a fost înscris în convocatorul ședinței Consiliului local al municipiului Constanța în ședința din 27.09.2018, precum și în convocatorul ședinței Consiliului local al municipiului Constanța în ședința din 31.10.2018, în ambele cazuri fiind retras de pe listă de inițiatorul proiectului de hotărâre, respectiv primarul municipiului Constanța, în baza prerogativelor conferite de prevederile art. 43 al Legii nr. 215/2001 al administrației publice locale.

- ❖ Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor SC Black Waters SA a fost supus dezbaterii și votului plenului Consiliului local al municipiului Constanța în ședința ordinară din data de 28.02.2019, dar nu a întrunit numărul de voturi necesar adoptării acestuia.
- ❖ Din considerentele mai sus rubricate, în temeiul solicitării formulate de societatea Black Waters SA și Stăiculescu Ana Rodica prin avocat Dalila Damgalin înregistrată sub nr. 123817/29.06.2023, în baza sentinței civile nr. 571/04.05.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr. 3202/118/2019, în ședința consiliului local din data de 31.07.2023, s-a înaintat spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind respingerea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor Black Waters SA.
- ❖ Proiectul de hotărâre s-a adoptat, fiind emisă HCL nr. 318/31.07.2023.
- ❖ Urmare adoptării HCL nr. 318/2023, societatea Black Waters SA și Stăiculescu Ana Rodica au formulat plângerea prealabilă înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 159890/21.08.2023, prin care se solicită revocarea HCL nr. 318/31.07.2023 privind respingerea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor Black Waters SA.
Punctul de vedere emis de Direcția urbanism referitor la motivele invocate, în vederea formulării răspunsului, cuprind următoarele:
 - **Pentru aspectele privitoare la nemotivarea HCL nr. 318/2023** invocate la punctul 1 din plângere, menționăm faptul că **pe lângă motivele tehnice invocate de specialiștii care fac parte din Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism, motive care fundamentează avizul Arhitectului șef**, dintre care amintim:
 - Clădirea propusă este situată la 2 metri de drumul de est și la circa 3-5 metri față de drumul de acces în Cetate și se interpune între aceste două componente ale monumentului istoric;
 - Realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis. Afirmatiile din partea scrisă a documentației PUD conform cărora sunt necesare lucrări de conservare și punere în valoare a monumentului nu sunt susținute prin propuneri de soluții în acest sens, astfel realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, prin realizarea investiției în absența executării acestor lucrări se reduce

posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului. Astfel, PUD nu respectă prevederile art. 13 lit. d) din Legea nr. 350/2001: "Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele: protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural".

- Construcția propusă este prea masivă în raport cu dimensiunile terenului și cu vecinătățile, iar accesul auto este insuficient rezolvat. Memoriul aferent PUD nu conține informații referitoare la relaționarea traseelor pietonale existente și propuse cu spațiile și volumele rezultate prin implementarea proiectului. Nu este rezolvat accesul auto de aprovizionare pentru spațiile comerciale propuse la parterul imobilului.

La elaborarea PHCL privind respingerea PUD au fost avute în vedere și:

- **opiniile exprimate de publicul interesat** atât în perioada de consultare a publicului, cât și în cursul sondajului de opinie inițiat de primar, care s-a desfășurat în perioada 28.01.2019 – 08.02.2019, **opinii prin care majoritatea cetățenilor s-au exprimat dezacordul cu privire la prevederile PUD;**
- **rezultatul votului exprimat** în plenul consiliului local în ședința din 28.02.2019 **când proiectul de aprobare nu a întrunit numărul de voturi necesar adoptării acestuia.**

- **Pentru aspectele privitoare la îndeplinirea condițiilor de legalitatea proiectului care a făcut obiectul HCL nr. 318/2023** invocate la punctul 2 din plângere, menționăm faptul că posibilitatea construirii pe amplasamentul în discuție se detaliază în cadrul documentației de urbanism PUD, cu încadrarea în prevederile PUZ peninsulă și cu coroborarea concluziilor tuturor avizelor obținute și a studiilor de fundamentare realizate în demersul de elaborare a documentației de urbanism.

Din analiza conținutului PUD – parte scrisă și parte desenată – se constată faptul că PUD-ul nu respectă conținutul cadru aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 37/N/2000, astfel: partea scrisă nu respectă ghidul ca formă de prezentare a informațiilor pe capitole și subcapitole, dar mai ales din punct de vedere al conținutului, iar partea desenată conține omisiuni în planul situație existentă și planul reglementări urbanistice: nu sunt menționați indicatorii urbanistice, bilanțul teritorial, figurarea accesului propus la lot; la documentația de urbanism pe format hârtie sunt prezentate două memorii, care nu respectă forma și conținutul impuse de ghid.

În partea scrisă nu sunt precizate retragerile construcției propuse față de limitele de proprietate ori față de monumentul istoric grupa A.

Partea scrisă nu conține informații detaliate, acestea sunt prezentate doar în partea desenată în planșele de ilustrare care conțin planurile tuturor nivelurilor, fațade și desfășurate stradale; nu este prezentată încadrarea in situ și relația cu monumentul istoric grupa A, ori modul de punere în valoare a acestuia prin realizarea investiției propuse.

Afirmațiile din partea scrisă a documentației PUD conform cărora sunt necesare lucrări de conservare și punere în valoare a monumentului nu sunt susținute prin propuneri de soluții în acest sens, astfel realizarea investiției propuse nu răspunde interesului public de a proteja și pune în valoare monumentul istoric Poarta de nord-est (principală) a zidului de incintă al Cetății Tomis și, mai mult decât atât, prin realizarea investiției în absența executării acestor lucrări se reduce posibilitatea conservării și punerii în valoare a monumentului.

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța - Secția de contencios administrativ și fiscal la data de 06.10.2023 sub nr. 6857/118/2023, reclamantele Black Waters SA și Stăiculescu Ana Rodica au solicitat în contradictoriu cu pârâții Consiliul Local Constanța și Primarul Municipiului Constanța, anularea Hotărârii nr. 318/31.07.2023 a Consiliului Local Constanța privind respingerea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5 - 6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 7A, investitor BLACK WATERS SA, precum și obligarea pârâtului Primarul Municipiului Constanța de a relua procedura în vederea adoptării Planului Urbanistic de Detaliu, și obligarea Consiliului Local Constanța de emitere a unei hotărâri de adoptare a Planului Urbanistic de Detaliu anterior menționat.

- ❖ Luând în considerare următoarele aspecte reținute de Tribunalul Constanța în cuprinsul sentinței civile nr. 1051/2024:

Împotriva refuzului de adoptare a planului urbanistic de detaliu, reclamanta a formulat cererea de chemare în judecată înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța sub nr. 3202/118/2019 iar prin Sentința civilă nr. 517/04.05.2023 s-a dispus obligarea pârâtului Consiliului Local Constanța la adoptarea unei hotărâri motivate de aprobare sau respingere cu privire la solicitarea reclamantelor de aprobare a Planului urbanistic de detaliu – construire imobil S+D+P+5-6E – locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor BLACK WATERS S.A., reținându-se, în esență, *încălcarea vădită a dispozițiilor art. 56 alin. (7) din Legea nr. 350/2001.*

În scopul punerii în aplicare a Sentinței civile nr. 517/04.05.2023, Consiliul Local Constanța a adoptat HCL nr. 318/31.07.2023 (f. 17 vol. I) prin intermediul căreia s-a dispus respingerea planului urbanistic de detaliu pentru construirea unui imobil S+D+P+5-6E pe terenul situat în strada str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, Constanța, fără a se indica motivele respingerii.

Reține tribunalul că, deși în cuprinsul hotărârii ce face obiectul litigiului, nu este menționat niciun motiv pentru care s-a dispus respingerea proiectului de adoptare a planului urbanistic de detaliu, aceste motive rezultă din cuprinsul documentației ce a stat la baza actului administrativ criticat și au fost aduse la cunoștința reclamantei inclusiv prin răspunsul la plângerea prealabilă (adresa nr. 159890/12.09.2023 – f. 25 vol. I), astfel încât nu se impune anularea HCL nr. 318/31.07.2023 din această perspectivă.

În privința temeiniciei hotărârii, tribunalul apreciază că niciunul dintre motivele menționate cuprinsul documentației aferente hotărârii nu este justificat.

Cu caracter prealabil, tribunalul va preciza că prin planul propus este respectat regimul maxim de înălțime pentru zona în discuție și sunt respectați indicatorii urbanistici POT și CUT, aspect necontestat de către pârâți, motivul principal al respingerii fiind lipsa oportunității de adoptare a unui PUD.

De altfel, edificarea, în concret, a imobilului nu se face prin PUD, ci strict în baza autorizației de construire, iar la momentul solicitării de emitere a autorizației de construire, Primarul, în calitate sa de autoritate publică competentă să analizeze cererea de emitere a unei autorizații de construire, va decide dacă clădirea respectă indicatorii urbanistici (POT și CUT), indiferent de aprecierea subiectivă a masivității aceste clădiri, momentan doar propuse de către reclamantă.

Pe cale de consecință, tribunalul va admite cererea de chemare în judecată, va anula HCL nr. 318/31.07.2023 și va pârâtu Primarul municipiului Constanța la reluarea procedurii aferente elaborării unui plan urbanistic de detaliu pentru edificarea unui imobil pe terenul situat în Constanța, strada Mircea cel Bătrân nr. 47A și va obliga pârâtu Consiliul Local al municipiului Constanța la emiterea unei hotărâri de adoptarea unui plan urbanistic de detaliu pentru edificarea unui imobil pe terenul situat în Constanța, strada Mircea cel Bătrân nr. 47A.

Cu toate acestea, din perspectiva detaliilor concrete ale planului urbanistic de detaliu și a modalității de reglementare a modul specific de construire, în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală, a indicatorilor urbanistici (procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului), regimului de înălțime, corelarea cu planurile de nivel superior, inclusiv din perspectiva retragerilor față de aliniament și retragerilor față de cele două componente ale monumentului istoric cu privire la care se invocă necesitatea protejării, precum și alte detalii ce vor fi apreciate de către autoritatea publică ca impunându-se a fi stabilite prin PUD (de exemplu: suprafața spațiilor verzi), tribunalul nu va impune autorităților publice pârâte să propună, respectiv să adopte o hotărâre în sensul solicitat de reclamantă.

Astfel, instanța va lăsa la aprecierea pârâtului nu adoptarea hotărârii, ci doar modalitatea în care va reglementa posibilitatea edificării unui imobil pe terenul în discuție, cu mențiunea însă, că această marjă de apreciere a pârâților nu trebuie să se materializeze într-un exces de putere, într-un nou refuz nejustificat ori o sancționare a reclamantei prin includerea în PUD a unor condiții nejustificate sau contrare reglementărilor urbanistice de rang superior.

Din perspectiva excepției inadmisibilității, contrar aprecierilor pârâților, tribunalul va consta că obligarea Consiliului Local Constanța la adoptarea planului urbanistic de detaliu, *în condițiile prezentei hotărâri*, nu încalcă dispozițiile legale și nu reprezintă o imixtiune nepermisă în atribuțiile autorității deliberative locale având în vedere având în vedere dispozițiile art. 18 al. 1 din Legea nr. 554/2004 conform căreia *instanța, soluționând cererea la care se referă art. 8 alin. (1), poate, după caz, să anuleze, în tot sau în parte, actul administrativ, să oblige autoritatea publică să emită un act administrativ.*

În opinia tribunalului, este permis controlul judecătoresc, inclusiv sub forma obligării autorității publice la adoptarea unei hotărâri favorabile reclamantei, atunci când actul emis sau refuzul de soluționare a cererii este reprezentat de un exces de putere în sensul dispozițiilor art. 2 al. 1 lit. n din Legea nr. 554/2004. Astfel, potrivit textului menționat, excesul de putere este definit ca fiind exercitarea dreptului de apreciere al autorităților publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau *prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor*, iar, în cazul de față, în raport de situația de fapt expusă, tribunalul va constata că refuzul de adoptare a unui plan urbanistic de detaliu este unul nejustificat, hotărârea de respingere fiind emisă cu exces de putere de către autoritatea publică locală (Consiliul Local Constanța) și prin intermediul căreia este încălcat dreptul reclamantei de a obține un plan urbanistic de detaliu care, ulterior, să stea la baza solicitării de emiteră a autorizației de construire.

Astfel, după cum s-a menționat, pentru edificarea imobilului S+D+P+5-6E, este necesară elaborarea unui plan urbanistic de detaliu, care să stabilească reglementările urbanistice și condițiile specifice de edificare a imobilului (conform art. 48 al. 2 din Legea nr. 350/2001).

Având în vedere și dispozițiile art. 35 al. 6 Legea nr. 350/2001 ce stabilesc că *după aprobarea Planului urbanistic zonal sau, după caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire*, tribunalul apreciază că împiedicarea reclamantei, în mod nejustificat, să depășească etapa în discuție (a elaborării unui PUD) în condițiile expuse, echivalează, în mod cert, cu vătămarea drepturilor și intereselor acesteia.

Prin urmare, dacă s-ar accepta ipoteza expusă de către pârât în sensul că instanța nu poate interveni prin obligarea pârâtului la adoptarea unui plan urbanistic de detaliu, s-ar produce în fapt o imposibilitate de protejare a drepturilor și intereselor persoanelor vătămăte prin excesul de putere exprimat de autoritatea publică locală prin refuzul vădit nejustificat de adoptare a unei hotărâri de adoptare a unui plan urbanistic de detaliu.

Cu toate acestea, tribunalul va atrage atenția asupra aspectului că hotărârea ce va fi adoptată este doar un plan urbanistic de detaliu ce nu obligă autoritatea publică competentă (Primarul municipiului Constanța) la emiterea autorizației de construire.

Prin urmare, pentru considerentele de fapt și drept expuse, tribunalul va dispune respingerea excepției inadmisibilității, va admite cererea de chemare în judecată, va obliga pârâtul Primarul municipiului Constanța să reia procedura aferentă elaborării unui plan urbanistic de detaliu pentru edificarea unui imobil situat în strada Mircea cel Bătrân nr. 47 A, jud. Constanța și, având în vedere punctul 13 din Anexa nr. 1 a Legii nr. 350/2001 conform căruia *competența de aprobare a unui plan urbanistic de detaliu revine consiliului local*, va dispune obligarea Consiliului Local Constanța să emită o hotărâre de adoptare a unui plan urbanistic de detaliu pentru edificarea unui imobil pe terenul în discuție.

- În temeiul deciziei nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța:

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 punerea în executare a sentinței civile nr. 1051/2024 rămasă definitivă prin decizia nr. 1060/2024 a Curții de Apel Constanța, referitoare la HCL nr. 318/2023, pentru aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+D+P+5-6E - locuire colectivă cu comerț la D+P, str. Mircea cel Bătrân nr. 47A, investitor societatea Black Waters SA, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale



Inspector,
Cristina Stamat



PROIECTANT GENERAL: S.C. DESIGN UNIT S.R.L.
PROIECT: IMOBIL LOCUINTE SI COMERT S+D+P+5E+6R
In vederea protejarii monumentului „DRUMULUI ROMAN”
ADRESA: str. MIRCEA CEL BATRAN NR.47A, CONSTANTA
BENEFICIAR : BREZEANU VERGINIA / BLACK WATERS S.A.

MEMORIU GENERAL DE PREZENTARE

1. DATE AMPLASAMENT:

Terenul se afla amplasat in intravilanul Municipiului Constanta, pe str. Mircea cel Batran, si se afla in proprietatea doamnei Brezeanu Verginia, conform contractului de vanzare cumparare cu incheiere de autentificare 1722/2006, anexat prezentei documentatii.

Terenul pe care se propune realizarea imobilului are o forma neregulata, avand o suprafata totala de de 295,70 mp conform acte de proprietate si 296 mp conform masuratori cadastrale, identificat in documentele anexate prin Extrasul de Carte Funciara si plan de incadrare in zona 1:2000, plan incadrare 1:500.

Accesul actual in teren se face din Str. Mircea cel Batran.

Terenul este liber de constructii, pe acesta aflandu-se vestigii arheologice cercetate, consolidate si valorificate muzeistic partial, datand din sec. III-VI p.Chr., Epoca romana. Lucrarile de salvare, protejare si de punere in valoare a patrimoniului din zone protejate sunt de utilitate publica, de interes national.

Pe teren nu exista vegetatie inalta, fiind doar de tip spontan plante mici si arbusti.

VECINATATI:

Vecinatatile amplasamentului sunt:

la Nord-Est – Front la strada Mircea cel Batran.

la Nord-Vest – Alee de Acces legatura intre str. Virtutii si str. Mircea cel Batran.

la Sud-Vest – Proprietate privata in administrarea R.A.-E.D.P.P. Constanta.

la Sud-Est – Strada Dragos Voda – domeniu public cu Sit arheologic – Poarta de Nord, parte a Zidului de incinta al Orasului antic Tomis.

2. DATE GENERALE ASUPRA INVESTITIEI PROPUSE - REGIMUL TEHNIC:

Pe terenul mai sus descris se doreste realizarea unui imobil cu functiunea de locuire si comercial. Regimul de inaltime propus este S+D+P+5E+6R, inaltimea maxima propusa este de 30m.

Accesul pe teren si in imobil se va face dinspre strada Mircea cel Batran.

3. REGLEMENTARI URBANISTICE:

Pentru terenul ce face obiectului prezentului memoriu a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 2953 din 26.08.2015, emis de Primaria Constanta - anexat prezentei documentatii.

Conform P.U.Z. Peninsula Constanta, aprobat cu HCL nr.416/21.11.2003, imobilul este situat in ZRCS1 zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/ mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor in interiorul zonei protejate II in care prevederile zonei de reglementare se vor corobora cu cele din Studiul privind Valorile de identitate culturala.

Certificatul de Urbanism precizeaza urmatoorii parametrii urbanistici:

CS: Hmax P+8E

P.O.T. maxim admis = 70%

C.U.T. maxim admis = 5,6 mp ADC / mp teren

4. PARAMETRII URBANISTICI PROPUȘI:

BILANTUL TERITORIAL:

Suprafata teren	=	296.00 mp	
Aria construita	=	205.00 mp	≈ 70 %
Suprafata spatii verzi/zona arheologica	=	62.45 mp	≈ 21 %
Suprafata circulatii (pietonale)	=	28.55 mp	≈ 09 %
Suprafata desfasurata supraterana	=	1650.00 mp	

REGIM DE INALTIME PROPUȘI:

S+D+P+5E+6R

Hmaxim = 30m

PARAMETRII URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 5.6 mp ADC / mp teren

RETRAGERI:

Retragerile propuse fata de vecinatati sunt:

- la Nord-Est – in aliniament cu blocul de locuinte MK2 de pe aceeasi strada.
- la Nord-Vest – in aliniament (fata de limita de proprietate - Alee de Acces pietonal)
- la Sud-Vest – retragere maxima 3,00–5,00m (fata de limita de proprietate - proprietate privata).
- la Sud-Est – 2,00m – 0,00m (fata de limita de proprietate - domeniu public – zona de ruine arheologice - Poarta Mare a Cetatii Tomis)

DESFASURATOR SUPRAFETE:

Suprafata construita	=	205 mp
Suprafata desfasurata supraterana	=	1.650 mp
Suprafata desfasurata subterana	=	400 mp
Suprafata construita totala	=	2.050 mp

5. EXTRAS LOCURI PARCARE:

Conform regulamentului local nu trebuie asigurate locuri de parcare.

6. DESCRIEREA SOLUTIEI PROPUSE:

6.1. Categoria de importanta a acestei constructii este normala "C", stabilita prin calculul categoriei de importanta:

- Categoria de importanta: Normala "C"

- Determinarea punctajului acordat:

$$P(n) = k(n) \times \sum p(i) / n(i)$$

NR. CTR.	FACTORI DETERMINANTI	COEFICIENT UNICITATE	PUNCTAJ	CRITERII ASOCIATE		
				p(i)	p(ii)	p(iii)
1.	Importanta vitala	1	2	2	2	1
2.	Importanta social economica si culturala	1	2	2	2	2
3.	Implicare ecologica	1	1	1	1	1
4.	Necesitatea luarii in considerare a duratei de utilizare (existenta)	1	2	2	2	2
5.	Necesitatea adaptarii la conditiile locale de teren si de mediu	1	2	2	2	2
6.	Volumul de munca si materiale necesare	1	2	2	2	2
	TOTAL		11			

6 < P(n) = 11 < 17 – rezulta: CATEGORIA DE IMPORTANTA – “NORMALA” (C)

6.2. FUNCTIUNI:

Imobilul va adaposti functiuni dupa cum urmeaza:

- la demisol va fi amenajat un spatiu de alimentatie publica (cafenea, restaurant, ceainarie, cofetarie etc.).
- la parter va fi amenajat un spatiu comercial care poate functiona independent sau impreuna cu demisolul.
- etajele superioare vor adaposti apartamente, cu acces din spatiul comun al nivelului.
- in infrastructura vor fi distribuite spatiile tehnice, depozitari si anexe ale spatiilor comerciale si de alimentatie publica.
- terasele de acoperire ale cladirii vor fi amenajate cu spatii verzi in jardiniere plantate si suprafete de terasa inierbata.

7. PREZENTAREA INVESTITIEI. OPERATIUNI PROPUSE IN RAPORT CU DESTINATIA FUNCTIONALA DIN P.U.Z. PENINSULA CONSTANTA:

Investitia ce se doreste a fi dezvoltata prin prezentul P.U.D. are la baza P.U.Z. Peninsula Constanta conform caruia amplasamentul este cupris in subzona CS

– sunt admise functiuni: servicii comerciale si comert adecvate zonei centrale si protejate, cu ataractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic; alimentatie publica (restaurant, cafenea, ceainarii etc.); servicii turistice – informare / rezervare, agentii turistice, unitati de cazare (hoteluri pensiuni); loisir urban; echipamente publice de importanta locala si municipala; locuire.

Fata de destinatiile functionale admise in P.U.Z. Peninsula Constanta proiectul de fata nu propune modificari.

8. INDICATORII URBANISTICI PROPU SI IN RAPORT CU CEI EXISTENTI:

PARAMETRII URBANISTICI PROPU SI:

P.O.T. max = 70%

C.U.T. max = 5,6 mp ADC / mp teren

S+D+P+5E+6R

Hmaxim = 30m

9. MODUL DE INTEGRARE A PROPUNERII IN ZONA:

Prezenta ilustrare de P.U.D. propune reglementari urbanistice pentru terenul ce a generat acesta documentatie.

Imobilul de pe teren este propus in regim izolat.

10. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA - CAPACITATEA FUNTIONALA PROPUSA SATISFACEREA CERINTELOR SPECIFICE:

Capacitatea functionala propusa consta in functiunea de locuire si complementar acesteia zona de alimentatie publica si comerciala pentru locatarii imobilului si turistilor.

Imobilul va adaposti 11 de unitati locative.

De asemenea toate spatiile tehnice ce sunt generate de aceste functiuni (ex: adapost ALA, bucatarii etc) se pot asigura in infrastructura imobilului.

11. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI:

Prin prezenta ilustrare se propune urmatorul scenariu:

Toate costurile generate de edificarea imobilului, a spatiilor verzi, a zonelor de circulatii, parcuri, plantari de pomi si mobilier urban ce se desfasoara pe suprafata de teren cad exclusiv in sarcina investitorilor privati.

12. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE:

Prin prezenta ilustrare se propune urmatorul scenariu:

La ora actuala prin propunerea prezentata nu se estimeaza nici un cost al autoritatii publice locale.

13. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA:

Evacuarea apei uzate menajere se va evacua la canalizarea existenta in zona.

Alimentarea cu apa a ansamblului se va face prin racord la reseaua stradala de distributie a apei potabile existenta in zona.

Apa meteorica, colectata de pe acoperis si de pe zonele pietonale va fi evacuata in reseaua locala de canalizare. Aceste ape sunt conventional curate.

Alimentarea cu energie electrica se va face de la reseaua existenta in zona.

Intocmit:

noiembrie 2017

Arh. Gabriel Carstea

