



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 154/14.05.2026
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 226/2023

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 116566/14.05.2026 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. 116603/14.05.2026

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. 226/2023 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan – parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, inițiator Stroe Constantin;
- cererea domnului Stroe Constantin, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 60024/12.03.2026, prin care se solicită prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 226/2023;

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 teritoriul extravilan – parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, inițiator Stroe Constantin, aprobat prin HCL nr. 226/2023, până la data de 25.05.2029.

Art. 2 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna mai 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarei 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. 198566 / 14.05.2026

REFERAT DE APROBARE
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 226/2023

Având în vedere cererea înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 60024/12.03.2026, formulată de domnul Stroe Constantin, în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan – parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, inițiator Stroe Constantin, aprobată prin HCL nr. 226/2023, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ menționat anterior;

Cunoscând prevederile art. 2 din HCL nr. 226/2023, potrivit cărora valabilitatea planului urbanistic zonal este de 3 ani de la data aprobării hotărârii, coroborate cu prevederile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările 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. 226/2023.

PRIMAR ,

VERGIL CHITAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 116603/14.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 226/26.05.2023

Urmare cererii înregistrate la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 60024/12.03.2026, formulată de domnul Stroe Constantin, în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan – parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, inițiator Stroe Constantin, aprobată prin HCL nr. 226/26.05.2023, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ aprobat prin HCL nr. 226/26.05.2023 cu o perioadă de 3 ani, până la data de 25.05.2029, consemnăm următoarele:

Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 226/26.05.2023 a fost inițiată în baza Certificatului de urbanism nr. 626/12.04.2022, emis în scopul elaborării unor studii de specialitate, pentru imobilul situat în județul Constanța, municipiul Constanța, identificat cu nr. cadastral 218440.

Potrivit Certificatului de urbanism nr. 626/12.04.2022, terenul era situat în extravilanul municipiului Constanța, având categoria de folosință arabil, parcela A 1033/8, iar destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate era EX1 – zonă de extindere urbană.

Prin același certificat de urbanism s-a precizat că utilizările admise, utilizările admise cu condiționări, utilizările interzise, procentul maxim de ocupare a terenului, coeficientul maxim de utilizare a terenului, precum și celelalte reguli privind construirea se stabilesc conform documentațiilor de urbanism ce vor fi aprobate ulterior.

Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 226/26.05.2023 a avut ca obiect introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică a terenului identificat inițial cu nr. cadastral 218440, înscris în cartea funciară nr. 218440 UAT Constanța, în suprafață de 43.000 mp, reprezentând parcela A 1033/8.

Prin documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 226/26.05.2023, potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUZ, la nivelul PUZ se regăsește o singură zonă funcțională, respectiv UTR ZRa 2a1 – zona unităților specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, pentru terenul identificat inițial cu nr. cadastral 218440, parcela A 1033/8, în suprafață de 43.000 mp.

Potrivit Regulamentului local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 226/26.05.2023, zona funcțională reglementată are următorii indicatori urbanistici principali:

- POT max. = 50%;

de construire sunt cele stabilite prin Regulamentul local de urbanism aferent documentației PUZ.

Potrivit aceluiași Regulament local de urbanism, sunt interzise, între altele, activitățile productive poluante, cu risc tehnologic, platformele de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, anexele pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, precum și alte funcțiuni care nu au fost menționate la utilizările admise sau admise cu condiționări.

Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 226/26.05.2023 conține:

Piese desenate:

- încadrare în teritoriu/ încadrare în zonă;
- situație existentă;
- reglementări urbanistice;
- reglementări edilitare;
- regim juridic;
- plan circulației;
- ilustrare urbanistică / ilustrare de temă.

Piese scrise:

- memoriu general;
- regulament local de urbanism;
- plan de acțiune pentru implementarea propunerilor PUZ;
- certificat de urbanism nr. 626/12.04.2022;
- aviz de oportunitate nr. 98771/03.06.2022;
- studiu geotehnic;
- studiu de însorire;
- studiu de trafic;
- studiu privind funcțiunile existente în zona de studiu;
- studiu privind echiparea tehnico-edilitară;
- studiu privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
- raportul informării și consultării publicului;
- avizul arhitectului-șef nr. 87713/04.05.2023.

Avize și documente-suport:

- avize/corespondențe ale operatorilor de utilități;
- avizul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 590/14.10.2022, pentru introducerea în intravilan a terenului agricol în suprafață de 43.000 mp;
- acte/documente ale autorității competente pentru protecția mediului;
- documentații cadastrale și topografice;
- proces-verbal de recepție OCPI;
- documente privind informarea și consultarea publicului;
- alte avize și documente de fundamentare cuprinse în dosarul documentației PUZ.

Prin HCL nr. 226/26.05.2023 s-a aprobat Planul urbanistic zonal pentru

teritoriul extravilan – parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, inițiator Stroe Constantin, iar potrivit art. 2 din hotărârea menționată, valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Solicitarea de prelungire a valabilității PUZ, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 60024/12.03.2026, a fost formulată anterior împlinirii termenului de valabilitate stabilit prin HCL nr. 226/26.05.2023.

Din documentele depuse de solicitant rezultă că, de la data intrării în vigoare a HCL nr. 226/26.05.2023 până la data formulării cererii de prelungire, au fost întreprinse demersuri în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 226/26.05.2023, respectiv:

- operarea în evidențele specifice a situației terenului, ca urmare a introducerii în intravilan prin documentația PUZ aprobată prin HCL nr. 226/26.05.2023;
- emiterea certificatului de urbanism nr. 2154/07.08.2023 pentru dezmembrarea terenului în suprafață de 43.000 mp în 23 loturi, cu respectarea planșei de reglementări urbanistice aferente PUZ aprobat prin HCL nr. 226/26.05.2023;
- întocmirea actului de dezmembrare autentificat sub nr. 3111/07.09.2023;
- admiterea documentației cadastrale de dezmembrare prin referatul de admitere OCPI nr. 142085/24.08.2023;
- dezmembrarea imobilului inițial identificat cu nr. cadastral 218440 în loturi distincte, identificate cu numere cadastrale noi;
- depunerea unor documente din care rezultă emiterea de certificate de urbanism pentru construire hale, împrejmuire teren și organizare de șantier, în baza reglementărilor aprobate prin HCL nr. 226/26.05.2023;
- efectuarea unor operațiuni juridice cu privire la imobilele rezultate din dezmembrare, potrivit actelor notariale depuse la dosar;
- constituirea patrimoniului de afecțiune pentru desfășurarea activității autorizate, potrivit documentelor depuse de solicitant;
- demersuri privind asigurarea accesului și corelarea cu utilitățile necesare realizării investițiilor propuse, conform cronologiei și documentelor anexate cererii.

Prelungirea solicitată nu vizează modificarea reglementărilor urbanistice aprobate prin HCL nr. 226/26.05.2023.

Potrivit 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, pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.

Având în vedere că solicitarea de prelungire a valabilității PUZ, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 60024/12.03.2026, a fost formulată anterior împlinirii termenului de valabilitate stabilit prin HCL nr. 226/26.05.2023, precum și faptul că prin prelungirea solicitată nu se propun modificări ale funcțiilor, indicatorilor urbanistici, reglementărilor urbanistice, regulamentului

local de urbanism sau planșelor aprobate, apreciem că solicitarea poate fi promovată spre analiză și aprobare Consiliului local al municipiului 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 prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan – parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, inițiator Stroe Constantin, aprobat prin HCL nr. 226/2023, până la data de 25.05.2029.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale

Redactat,
Inspector principal
Gabriela Ungureanu