

Adresă de înaintare

Grupul Consilierilor Locali USR

Data: 22.06.2023

Către: Domnul Vergil Chițac,
Primar al municipiului Constanța



Vă supunem atenției referatul de aprobare și proiectul de hotărâre privind aprobarea proiectului referitor la "suspendarea HCL nr. 121/2011 privind aprobarea Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM 116/2003 și HCLM 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice".



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 291/22.06.2023

pentru suspendarea HCL nr. 121/2011 privind aprobarea "Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM 116/2003 și HCLM 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice"

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de _____;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al consilierilor locali USR înregistrat sub nr. 118860/22.06.2023;
- raportul de specialitate al Direcției urbanism din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 141869/25.07.2023;
- raportul de specialitate al Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, înregistrat sub nr. R121825/10.07.2023;
- 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;

Luând în considerare:

- adresa grupului de consilieri locali USR din cadrul Consiliului local al municipiului Constanța, de înaintare a proiectului de hotărâre, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 118857/22.06.2023;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- art. 66 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative;

- Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare;
- Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;
- art. 7 alin. (13) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2), lit. c) și d), art. 136 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Începând cu data aprobării prezentei hotărâri se suspendă aplicarea HCL nr. 121/2011 privind Planul Urbanistic Zonal "Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM 116/2003 și HCLM 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice", pentru o perioadă de 12 luni.

Art.2 Până la data adoptării unui nou plan urbanistic zonal pentru Palazu Mare, urmează ca, pentru această zonă de reglementare urbanistică, să se aplice prevederile PUG Constanța și ale Regulamentului de urbanism aferent.

Art.3 Pe perioada de suspendare a HCL nr. 121/2011, certificatele de urbanism, autorizațiile de construire/desființare emise de Primarul Municipiului Constanța, inclusiv cele aflate în curs de emiteră la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, vor respecta prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și ale Regulamentului de urbanism aferent.

Art.4 Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism și Direcției patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției generale economico-financiare, în vederea ducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției Prefectului-județul Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____pentru, _____împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ de consilieri din 27 de membri.

INIȚIATORI,

CONSILIERI LOCALI

1. Badea Aura Cerasela
2. Caragheorghe Dumitru
3. Cocargeanu Florin Daniel
4. Garip Mirela
5. Iacob Cătălin Florin
6. Ochiuleț Mihai
7. Popescu Cristiana
8. Stavăr Vergea Romeo



REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre vizând suspendarea HCL 121/2011 privind aprobarea documentației Planului Urbanistic Zonal "Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM 116/2003 și HCLM 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice"

Prin HCL 121/2011 s-a aprobat documentația Planului Urbanistic Zonal "Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM 116/2003 și HCLM 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice";

Analizând acest act administrativ prin prisma normelor legale aplicabile documentațiilor de urbanism, se pot identifica atât elemente de nelegalitate cât și critici legate de oportunitatea PUZ—ului:

1. Prin Hotararea nr. 1284 din 24 octombrie 2007 privind declararea ariilor de protecție specială avifaunistică ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România, lacul Siutghiol a fost inclus în această rețea, având indicativul ROSPA 0057.

Este necesar ca prevederile urbanistice conținute de PUZ Palazu Mare să fie în concordanță atât cu Hotararea nr. 1284 din 24 octombrie 2007 cât și cu Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate.

La punctul 4.5 din Regulamentul aferent PUZ aprobat prin HCL 121/2011 - Memoriul General, se prevad zonele functionale, fiind inclusa si zona specifica malurilor lacului Siutghiol.

În continuare, la punctul 5 se menționează în mod eronat ca *"zona care face obiectul prezentului studiu nu face parte din nicio zona protejată..."*.

Or, aceasta zona a malurilor lacului a fost integrată zonei UTR11 din PUZ, mai exact zona agrement, sport, loisir, care permite construcția de locuințe de vacanță și imobile cu caracter turistic.

Tendința vizibilă în ultimii ani a fost aceea de a se permite construirea de imobile cu destinația de locuințe colective ori hoteluri pe malul acestui lac (cu preponderența în zona stațiunii Mamaia) cât și, mai nou, porturi turistice pentru care este necesară defrisarea stufului atât de necesar speciilor de pasări protejate (înspre zona Navodari).



Prin urmare, zona malurilor lacului, integrată zonei de reglementare UTR 11 din PUZ Palazu Mare, face parte din arealul ocrotit devenind, astfel, necesară elaborarea unor norme urbanistice care să ducă la protejarea sa în concordanță cu legile de mediu amintite.

2. De asemenea, reglementările actuale nu prezintă garanția respectării prevederilor Legii 107/1996 prin faptul că nu este prevăzută în conținutul său obligația asigurării perimetrului de protecție de 5 metri până la oglinda apei așa cum este reglementat în Anexa nr.2, lit.b din legea menționată. În concret, se poate constata prezența pe malul lacului a unor construcții care nu permit accesul liber la apă.

În PUZ Palazu Mare din 2003 această zonă de protecție în jurul lacului era clar delimitată, cu denumirea de **subzona ZC3**, demarcarea fiind realizată de către Regia Autonomă Apele Romane împreună cu autoritatea de cadastru funciar și cu deținătorii terenurilor riverane, **având un regim de servitute**.

3. De asemenea, se mai poate discuta de o încălcare a Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

PUZ-ul anterior, cel din 2003, prevedea pentru zona spitalului de pneumoftiziologie **o suprafața de protecție sanitară, de 50 de metri**, zonă care nu se mai regăsește în PUZ-ul din 2011 contrastând, astfel, cu necesitățile de prevenire a îmbolnăvirilor în contextul în care prin normele urbanistice actuale s-ar permite construcția de hoteluri și pensiuni.

Zona de protecție sanitară este definită la art.1 lit.e din aceasta norma, ca fiind "terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever», «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică» din Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005, denumite în continuare Norme speciale, și din Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011;

La art.2 alin.3 se specifică faptul că "zonele de protecție sanitară vor fi stabilite, conform prevederilor prezentelor norme și altor prevederi legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit **eliberate de instituțiile abilitate**".



Rezultă, astfel, că era necesar avizul Direcției de Sănătate Publică, ori al altei instituții sanitare abilitate, aviz care nu se regăsește în cadrul documentației urbanistice.

4. PUZ-ul încalcă prevederile art. 32 alin.7 din Legea 350/2001, conform căruia se poate deroga cu maxim 20% fata de indicatorii stabiliți pentru zona respectiva, în ceea ce privește CUT.

Indicatorii urbanistici prevăzuți de PUZ Palazu Mare din 2011 derogă cu mai mult decât este permis de lege fata de cei prevăzuți anterior pentru zona de reglementare.

5. În ultimii ani, spre revolta locuitorilor din Palazu Mare, s-a constatat o dezvoltare urbanistică defectuoasă, derogatorie de la prevederile PUZ, concretizată prin apariția unor blocuri de locuințe construite între case, ce nu respectau retragerile minime prevăzute de lege. Acest aspect a fost de natură să creeze numeroase nemulțumiri în rândul vecinilor care s-au trezit că nu mai beneficiază de lumina naturală și au parte de o aglomerație specifică mai degrabă cartierelor de blocuri. Toate acestea, în condițiile unei trame stradale subdimensionate, fără trotuare ori alte facilități pentru traficul pietonal.

Drept consecință, locuitorii din Palazu Mare au formulat o petiție, înregistrată cu nr. 118717/22.06.2023 susținută prin semnături de aproximativ 400 de persoane, prin care solicită primăriei Municipiului Constanța suspendarea PUZ-ului zonei. Demersul a fost motivat, în primul rând, de modificarea radicală a specificului urbanistic al zonei, din cartier de case P+1 în cartier de blocuri construite la întâmplare și fără respectarea normelor legale.

6. În cuprinsul HCL nr.121/2011 nu este precizat termenul de valabilitate a documentației de urbanism.

Conform art.68 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, (1) Actele normative pot avea aplicare limitată în timp, în spațiu sau privind obiectul reglementării și (2) Prin acte normative ulterioare se poate prelungi, extinde sau restrânge durata actelor normative temporare, precum și a celor cu aplicare limitată în spațiu sau privind obiectul reglementării.

Art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 prevede că "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."

Prin omisiunea indicării acestei perioade de valabilitate considerăm că se poate discuta de un viciu esențial al actului administrativ, inclusiv pentru aspectele și motivele enumerate mai sus, drept urmare fiind necesară intervenția autorității deliberative în acest sens.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL
NR. /

8. Există, în același timp și argumente legate de lipsa de oportunitate a HCL 121/2011. Astfel, în afară de aspectele prezentate anterior și care conturează această idee, PUZ-ul are o vechime de 12 ani și, în condițiile în care elaborarea și aprobarea unui nou PUG precum și a regulamentului aferent al municipiului Constanța întârzie, se impune suspendarea aplicării prevederilor HCL 121/2011 până la momentul aprobării unui nou PUZ pentru această zonă (PUZ a cărui elaborare a demarat deja), care să respecte toate exigențele normelor din domeniul urbanismului.

Acest lucru rezidă și din necesitatea tratării în mod unitar a întreg teritoriului municipiului Constanța, pentru a se putea reglementa coerent elemente precum zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație, dezvoltarea normală a infrastructurii tehnico-edilitare precum și evoluția urbanistică în perspectivă. Or, toate aceste aspecte nu pot fi tratate decât prin aplicarea Planului Urbanistic General așa cum prevede art.47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

De asemenea, amintim suspendarea puz-urilor de sector, inițiată de primarul municipiului București, suspendare care a fost menținută de Curtea de Apel București prin respingerea recursului formulat împotriva hotărârii respective. În plus, o altă serie de decizii ale instanțelor de judecată din București și nu numai, au consfințit o practică în sensul pronunțării suspendării unor hotărâri de aprobare a unor PUZ-uri nelegale, abuzive și inoportune precum este și cel care face obiectul acestui referat.

Drept urmare, în conformitate cu temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, inițiem proiectul de hotărâre vizând suspendarea HCL 121/2011 privind aprobarea documentației Planului Urbanistic Zonal "Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM 116/2003 și HCLM 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice".

CONSILIERI LOCALI

1. Badea Aura Cerasela
2. Caragheorghe Dumitru
3. Cocargeanu Florin Daniel
4. Garip Mirela
5. Iacob Cătălin Florin
6. Ochiuleț Mihai
7. Popescu Cristiana
8. Stavăr Vergea Romec



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

Nr. **RAPORT**
141869/25.07.2023

În referire la elementele de nelegalitate și criticile legate de oportunitatea PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 formulate în Referatul de aprobare al Grupului consilierilor locali ai USR înregistrat în evidențele primăriei sub nr. 118860/22.06.2023, aferent proiectului de hotărâre nr. 291/22.06.2023 privind suspendarea HCL nr. 121/2011 privind aprobarea "Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM 116/2003 și HCLM 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice";

analizând prevederile urbanistice aplicabile terenurilor aflate în Palazu Mare, în zona delimitată de bd. Tomis, lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu conform PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 privind aprobarea documentației "Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM nr. 116/17.04.2003 și HCLM nr. 126/17.04.2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice",

se consemnează următoarele:

1. **Zona malului Lacului Siutghiol** face parte din zona de reglementare **UTR11** - zona destinată amenajărilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, agrement, distracție, turism balnear și spații verzi amenajate. Aceasta este zona de nord (de faleza înaltă) și de nord-est a malului lacului Siutghiol și în zona coada lacului, spre confluență cu PUZ CAMPUS.

Potrivit RLU aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011, UTR11 este parte din ZV - ZONA MIXTA CUPRINZAND SPATII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECTIE, ZONA AGREMENT, SPORT, LOISIR, LOCUINTE DE VACANTA, DEBARCADERE, CLUBURI NAUTICE.

Extrase din RLU pentru zona de reglementare UTR11:

GENERALITATI SI CARACTERUL ZONEI

- Zona de mal lac Siutghiol cuprinde spațiile verzi cu acces nelimitat sau specializate de interes supramunicipal și municipal, spații pentru sport și agrement cu acces limitat de apartenență la cluburi sau contracost, spații plantate și de protecție.

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

-spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea malurilor

-mobiliu urban, amenajări pentru locuri de joacă

-construcții pentru expoziții, activități culturale, pavilioane cu utilizare flexibilă, alimentație publică și comerț, turism

-locuințe de vacanță, adaposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

-parcaje sub și supraterane

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legii nr.195/2005, OUG 57/2007 și Ordinului nr.19/2010 al Ministerului Mediului și Padurilor.

ART.3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
 - se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice
 - se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale
 - se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor
 - este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor
 - se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.
 ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR
 -cu exceptia instalatiilor,inaltimea mazima a cladirilor nu vor depasi 2-3 niveluri
 ART.15 - POT = 45%
 ART.16 - CUT= 1,5

2. **Obligația asigurării perimetrului de protecție la malul lacului**, cu lățimea de 15 metri, este stipulată în cuprinsul Memoriului aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011, la pag. 42 - Cap. 11.3 - Rețele tehnico-edilitare - propuneri și reglementări:

GOSPODARIREA APELOR

Lacul Siutghiol, lac cu apa dulce va fi protejat de poluarea posibila prin amenajarile prevazute in zona, prin pastrarea unei distante de minimum 15 m care sa asigure o zona de protectie corespunzator prevederilor Legii apelor nr. 107 din 1996 care, pentru lacurile naturale cu suprafete de peste 1000 ha stabileste aceasta distanta.

Delimitarea zonei de protectie se realizeaza de catre Regia Autonoma Apele Romane impreuna cu autoritatea de cadastru financiar si cu detinatorii terenurilor riverane.

Se vor efectua permanent lucrari de intretinere a malurilor protejate ale lacului Siutghiol.

Se va curata suprafata lacului de frunze, crengi si orice alte corpuri plutitoare care dau un aspect neingrijit si care pot polua apele lacului.

Se va reface, extinde si moderniza intregul sistem de alimentare cu apa a municipiului Constanta. In zona P.U.Z.-ului se vor retehnologiza si moderniza instalatiile din cele trei zone importante de captare a apei subterane: Caragea - Dermen, Cismea IC si II aferente zonei precum si cele doua zone de captare din vecinatatea P.U.Z.-ului, Cismea IA si IB. Se vor inlocui utilajele existente cu utilaje noi, performante si corespunzatoare. Se vor inlocui instalatiile si conductele vechi si uzate.

Pentru inlaturarea poluarii in zona se vor realiza retele de canalizare a apelor uzate menajere pentru toti consumatorii existenti si noi propusi in zona care vor dirija apele uzate menajere printr-un colector principal in reseaua orasului Constanta spre statia de epurare. Se impune astfel si reabilitarea intregului sistem de canalizare a municipiului Constanta prin inlocuirea canalelor vechi si uzate precum si extinderea si refacerea statiilor de epurare existente in municipiu.

Toate lucrarile se vor realiza astfel ca sa se asigure zonele de protectie sanitara impuse de legislatia in vigoare prin H.G. 101 din 1997 privind distantele minime intre conducte si fata de fundatiile constructiilor.

3. **Prevederile** Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobat prin Ordinului ministerului sănătății nr. 119/2014, **nu puteau fi respectate în 2011, respectiv anterior aprobării lor.**
4. Portivut prevederilor art. 32 alin. (6-7) din Legea nr. 350/2001 valabile in anul 2011, când s-a aprobat PUZ contestat:

(6) Modificarea, prin planuri urbanistice zonale elaborate pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general sau prin

planuri urbanistice zonale trebuie să asigure unitatea, coerența și confortul urban atât ale zonei de studiu, cât și ale teritoriului învecinat. Dacă modificarea este elaborată pentru zone ale unei unități teritoriale de referință, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, în acest caz neaplicându-se prevederile alin. (1) lit. b).

(7) În cazul în care, din rațiuni de dezvoltare urbanistică temeinic fundamentate, este necesară depășirea coeficientului de utilizare a terenului prevăzut la alin. (6), numai din inițiativa autorității administrației publice locale competente se va proceda la elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru o suprafață prestabilită. Această zonă poate fi delimitată prin avizul de oportunitate, în funcție de caracterul omogen al zonei, funcțiune, regim de înălțime și infrastructura existentă. Finanțarea noii documentații de urbanism poate fi făcută din fonduri publice, în condițiile legii, sau de către persoane fizice ori juridice interesate.

Planul urbanistic zonal a fost inițiat de autoritatea publică locală, fiind finanțat de la bugetul local, iar teritoriul studiat a inclus mai multe unități teritoriale de referință, nu doar zone dintr-un UTR.

5. S-a luat act de **petiția formulată de locuitorii din Palazu Mare**, înregistrată la primărie sub nr. 118717/22.06.2023.
6. **Termenul de valabilitate** al documentațiilor de urbanism se stabilește de către Consiliul local, conform Legii nr. 350/2001. Neprecizarea acestuia în hotărârea de aprobare a documentației de urbanism nu constituie un motiv de nulitate a documentației de urbanism respective.
7. **Oportunitatea documentației de urbanism** aprobată prin HCL nr. 121/2011 a fost stabilită pe prevederile PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, prin faptul că pentru toate zonele de reglementare aprobate prin PUG în arealul studiat în PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011, condițiile de contruire se vor stabili prin elaborarea unor planuri urbanistice zonale:

ZRL 1 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA

ZRL 1a - subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, cu regim de construire cuplat sau izolat, avand inaltimea maxima P+1

ZRL 2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2

ZRL 2c - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in noile extinderi. Pentru ariile de extindere cu noi zone rezidentiale este necesara elaborarea PUZ cu regulament aferent, prin care sa se stabileasca planul de parcelare, trama stradala locala precum si echipamentele complementare si tehnico-edilitare.

ZRCC - ZONA CENTRELOR DE CARTIER CONTINAND ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

ZRCC 2 - subzona centrelor si subcentrelor din extinderile propuse. Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale, tinandu-se seama de rolul important al acestor grupari de echipamente sociale si tehnice in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale. Pentru ZRCC 2, elaborarea PUZ este obligatorie si va fi unicul document care odata aprobat

ZRB - ZONA ACTIVITATILOR BALNEARE SI TURISTICE**ZRB 2** - SUBZONA PENTRU CASE DE VACANTA, PENSIUNI -

Pentru zonele de tip ZRB 2 din afara statiunii Mamaia, autorizarea va fi admisa numai dupa elaborarea si aprobarea PUZ si obtinerea avizelor institutiilor abilitate in domeniul protectiei mediului. Pentru zona malului lacului Siutghiol se recomanda si studii de silueta, altimetrie si amenajare peisajera.

ZRA 1 - ZONA DE ACTIVITATI AGRO-INDUSTRIALE

- Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ

ZRV - ZONA SPATIILOR PLANTATE**ZRV 2** - SPATII VERZI PENTRU AGREMENT

ZRV 2a - Baze de agrement, parcuri de distractii

ZRV 4 - CULOARE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA TEHNICA**ZRV 5** - FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ.

ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

Zona contine constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competenta supramunicipale.

Menționăm faptul că **prevederile art. 3 din proiectul de hotărâre prezentat contravin atât prevederilor Legii nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, în ceea ce privește procedura de emitere a autorizațiilor de construire, prevăzute la art. 2:

*(2) Autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile prezentei legi, în temeiul și **cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.***

*(2¹) **Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire.***

cât și prevederilor art. 35 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței:

*(3) În certificatul de urbanism **se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din documentațiile de urbanism și din regulamentele de urbanism aferente, aprobate potrivit legii.***

De asemenea, din proiectul de hotărâre propus nu reiese care este documentația de urbanism care se aplică în cazul în care noul PUZ (precizat la art. 2 din proiectul de hotărâre nr. 291/2023) nu se adoptă în cele 12 luni în care PUZ este suspendat (conform art. 1 din proiect).

Deși considerăm îndeptățite opiniile petiționarilor, locuitori ai cartierului Palazu Mare, din analiza elementelor de nelegalitate și a criticilor legate de oportunitatea PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 formulate în proiectul de hotărâre nr. 291/2023 promovat de Grupul consilierilor USR, precum și a referatului de aprobare înregistrat sub nr. 118860/2023, față de cele prezentate, nu putem propune spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre nr. 291/22.06.2023 pentru suspendarea HCL nr. 121/2011 privind aprobarea "Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCLM 116/2003 și HCLM 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice", în temeiul motivațiilor prezentate.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Stamat



Romania
Judetul Constanta
Primaria Municipiului Constanta
Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății
Nr.R 121825 din 10.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

a proiectului de hotărâre nr.291 din 22.06.2023 privind suspendarea HCL nr. 121 din 2011 prin care a fost aprobată documentație de ordin urbanistic-Plan Urbanistic Zonal Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCL nr. 116/2003 și HCL nr.126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice

Conform dispozițiilor art. 136 alin (1) – alin (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare (1), „Proiectele de hotărâri ale consiliului local pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni. Elaborarea proiectelor se face de cei care le propun, cu sprijinul secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Proiectele de hotărâri și referatele de aprobare ale acestora se redactează în conformitate cu normele de tehnică legislativă.

(3) Proiectele de hotărâri ale consiliului local însoțite de referatele de aprobare ale acestora și de alte documente de prezentare și de motivare se înregistrează și se transmit de secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale:

a) compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului în vederea analizării și întocmirii rapoartelor de specialitate;

b) comisiilor de specialitate ale consiliului local în vederea dezbaterii și întocmirii avizelor.

(4) Nominalizarea compartimentelor de resort și a comisiilor de specialitate cărora li se transmit proiectele de hotărâri ale consiliului local, precum și celelalte documente, potrivit prevederilor alin. (3), se face de către primar împreună cu secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale.,,

Având în vedere dispozițiile anterior menționate, consilierii locali USR au întocmit referatul de aprobare înregistrat sub nr.118860 din 22.06.2023 pentru proiectul de hotărâre privind "Suspendarea HCL nr. 121 din 2011 prin care a fost aprobată documentație de ordin urbanistic-Plan Urbanistic Zonal Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCL nr. 116/2003 și HCL nr.126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice".

Conform art. 1 din proiectul de hotărâre anterior menționat se solicită suspendarea aplicării HCL nr. 121/2011 fiind incidente prevederilor art.66 din Legea nr. 24 din 2000, în sensul că *"suspendarea actului normativ are loc*

(1)În cazuri speciale aplicarea unui act normativ poate fi suspendată printr-un alt act normativ de același nivel sau de nivel superior. În această situație se vor prevedea, în mod expres, data la care se produce suspendarea, precum și durata ei determinată.

(2)La expirarea duratei de suspendare actul normativ sau dispoziția afectată de suspendare reîntră de drept în vigoare.

(3)Prelungirea suspendării ori modificarea sau abrogarea actului normativ ori a dispoziției suspendate poate face obiectul unui act normativ sau al unei dispoziții exprese, cu aplicare de la data expirării suspendării."

Din analiza primelor articole ale proiectului de hotărâre rezultă faptul că termenul statuat la art.1, unde propunerea perioadei de suspendare a actului administrativ este **de 12 luni**, nu se corelează cu termenul menționat în cadrul art. 2 din proiectul de hotărâre, unde se propune aplicabilitatea prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța **până la aprobarea unei noi documentații de urbanism.**

Totodată menționăm că propunerea expusă la art.2 din proiectul de hotărâre nr. 291 din 22.06.2023, în sensul aplicării prevederilor PUG Constanța și ale Regulamentului de urbanism aferent pe perioada operării suspendării prezentei documentații urbanistice, necesită corelare cu legislația în domeniul urbanistic, respectiv H.G. nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea nr. 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului și Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire.

Precizăm că autorizația de construire se emite în baza documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, elaborată în condițiile legii nr. 50/1991, în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii.

Procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții începe odată cu depunerea cererii pentru emiterea certificatului de urbanism în scopul obținerii, ca act final, a autorizației de construire, sens în care cerințele expuse la art 2 din cadrul proiectului de hotărâre nr. 291 din 22.06.2023 încalcă prevederile art. 2 alin.2 și alin.2 ind.1 din Legea nr. 50/1991.

Articolul 3 al proiectului de hotărâre nr. 291/22.06.2023 prevede că *pe perioada suspendării HCL nr. 121/2011 certificatele de urbanism, autorizații de construire/desființare emise de Primarul Municipiului Costanța, inclusiv cele aflate în curs de emiteră la data intrării în vigoare a hotărârării, vor respecta prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și a Regulamentului de urbanism aferent, aspect care nu se corelează cu principiul de drept statuat prin art.6 din Noul Cod Civil, în sensul că legea civilă nu operează retroactiv .*

Astfel conform art. 6:" Aplicarea în timp a legii civile

(1) *Legea civilă este aplicabilă cât timp este în vigoare. Aceasta nu are putere retroactivă.*

(2) *Actele și faptele juridice încheiate ori, după caz, săvârșite sau produse înainte de intrarea în vigoare a legii noi nu pot genera alte efecte juridice decât cele prevăzute de legea în vigoare la data încheierii sau, după caz, a săvârșirii ori producerii lor.*

(3) *Actele juridice nule, anulabile sau afectate de alte cauze de ineficacitate la data intrării în vigoare a legii noi sunt supuse dispozițiilor legii vechi, neputând fi considerate valabile ori, după caz, eficace potrivit dispozițiilor legii noi.*

(4) *Prescripțiile, decăderile și uzucapiunile începute și neîmplinite la data intrării în vigoare a legii noi sunt în întregime supuse dispozițiilor legale care le-au instituit.*

(5) *Dispozițiile legii noi se aplică tuturor actelor și faptelor încheiate sau, după caz, produse ori săvârșite după intrarea sa în vigoare, precum și situațiilor juridice născute după intrarea sa în vigoare.*

(6) *Dispozițiile legii noi sunt de asemenea aplicabile și efectelor viitoare ale situațiilor juridice născute anterior intrării în vigoare a acesteia, derivate din starea și capacitatea persoanelor, din căsătorie, filiație, adopție și obligația legală de întreținere, din raporturile de proprietate, inclusiv regimul general al bunurilor, și din raporturile de vecinătate, dacă aceste situații juridice subzistă după intrarea în vigoare a legii noi."*

Principiul neretroactivității legii civile este regula juridică potrivit căreia o lege civilă se aplică numai situațiilor ivite după intrarea ei în vigoare, nu și situațiilor anterioare acestei date sau *tempus regit actum*.

Noua lege nu poate afecta situațiile juridice definitiv formate (constituite, modificate sau stinse) și nici efectele produse de acestea înainte de intrarea sa în vigoare.

Regula de drept conform căreia trecutul scapă legii noi este statuată și de Constituția României, conform art. 15 alin. (2) din Constituția României revizuită, care prevede că „*legea dispune numai pentru viitor cu excepția legii penale sau contravenționale mai favorabile*”.

Astfel, cu privire la oportunitatea promovării proiectului de hotărâre precum și a interesului public local s-a pronunțat inițiatorul prin referatul de aprobare, iar asupra chestiunilor de natură tehnică, se va pronunța Direcția Generală de Urbanism și Patrimoniu, prin raportul de specialitate.

Având în vedere cele precizate considerăm ca proiectul de hotărâre privind suspendarea HCL nr. 121 din 2011 prin care a fost aprobată documentația de ordin urbanistic-Plan Urbanistic Zonal Reactualizare PUZ Palazu Mare III, modificare HCL nr. 116/2003 și HCL nr. 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice, inițiat de grupul consilierilor locali USR nu întrunește toate elementele de legalitate raportat la toate actele normative incidente în domeniu.

Față de cele expuse referitor la elementele de nelegalitate nu putem propune spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre nr. 291/22.06.2023 privind suspendarea HCL nr. 121 din 2011 prin care a fost aprobată documentația de ordin urbanistic- *Plan Urbanistic Zonal Reactualizare PUZ*

Palazu Mare III, modificare HCL nr. 116/2003 și HCL nr. 126/2003, teren în suprafață de 585 ha, aparținând persoanelor fizice și juridice.

Prezentul raport de specialitate a fost întocmit în temeiul art.136 alin.8 lit.b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

ȘEF BIROU
consilier juridic
Mirela CETEAN

Întocmit,
consilier juridic
Claudia PASCALE