

Primăria Municipiului Constanța

Data anunțului: 10.05.2021

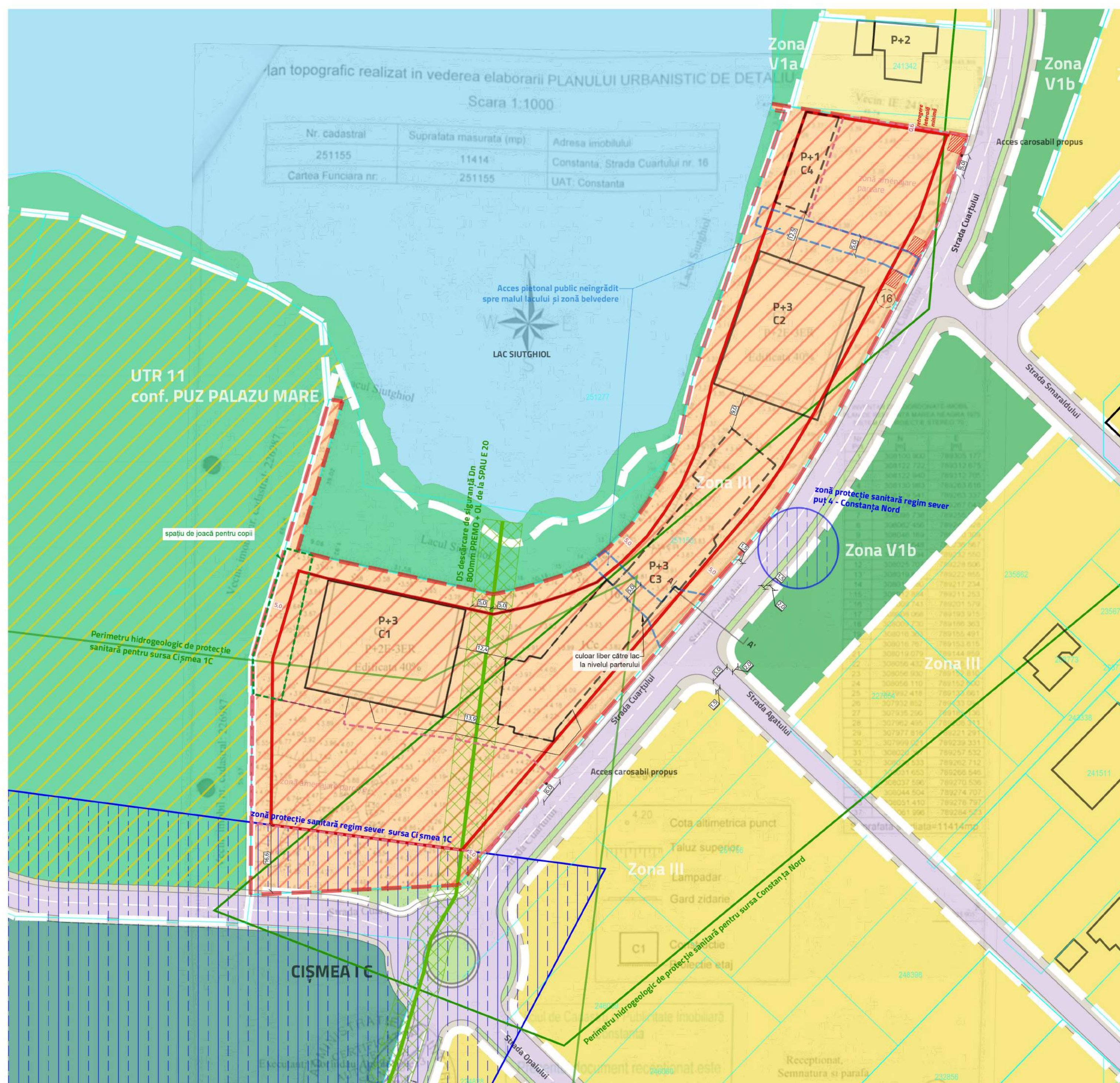
## ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL, ZONA CAMPUS UNIVERSITAR, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ADRESA: strada Cuarțului nr 16, Municipiul Constanța

ARGUMENTARE: REGLEMENTARE AMPLASARE ÎN PARCELĂ IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE

INIȚIATOR: EUROPROIECT SRL

ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL



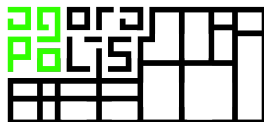
**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 10.05.2021-25.05.2021.**

**OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), PRIN POȘTĂ LA ADRESA **Bd. Tomis nr. 51, Municipiul Constanța** SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.**

**SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.  
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: SIMINA STAICULESCU**

**ADRESA: PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - BD TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: [office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro)**

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CF. HCL 322/2016 :**  
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI - 10 MARTIE 2021 - 25 MARTIE 2021 (15 ZILE CALENDARISTICE)  
- COMUNICAREA REZULTATELOR - 26.05.2021 - 04.06.2021 (10 ZILE)



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL  
LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL, ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

Amplasamentul: Mun. Constanța, strada Cuarțului nr 16;

Beneficiarul investiției: **EUROPROIECT SRL**

Elaboratorul studiului: **AGORAPOLIS SRL**

Management proiect: **EAST ATELIER SRL, arh. Ionuț TOMA**

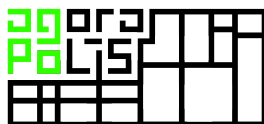
Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

## 0. DATE GENERALE

### **0.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:**

Plan urbanistic de detaliu pentru construire imobil locuințe colective și dotări, Malul Lacului Siutghiol, Zona Campus Universitar.

### **0.2. Amplasamentul:**

Strada Cuartelului nr 16, Mun. Constanța, județul Constanța.

### **0.3. Inițiatorul investiției:**

EUROPROIECT SRL

### **0.4. Elaboratorul studiului de urbanism:**

Agorapolis SRL  
Urb. Mihaela Pușnava  
Urb. Teodor Manea

### **0.5. Suprafața terenului:**

Suprafața de teren care a generat PUD este 11414 mp.

### **0.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:**

Conform extrasului de carte funciară eliberat sub nr. cerere 133123 /06.09.2019, terenul cu numărul cadastral 251155 este situat în intravilanul UAT Municipiul Constanța și este proprietatea Europroiect SRL.

### **0.7. Obiectivul lucrării**

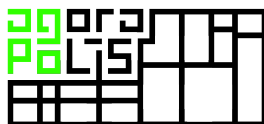
Prin tema program, se intenționează realizarea unui ansamblu de 3 locuințe colective și dotări conexe, dintre care două construcții de locuințe sunt edificate, în intravilanul municipiului Constanța, pe malul sudic al Lacului Siutghiol. Zona este reglementată prin „PUZ Zona Campus Universitar” aprobat cu HCLM 109/2017.



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

Suprafața de teren pe care se propune investiția este de 11414 mp dintre care 8414 sunt curți-construcții și 3000 mp au categoria de folosință arabil.

Suprafața desfășurată a construcțiilor propuse este de aproximativ 13 300 mp, iar proiecția la sol a construcțiilor, de aproximativ 3450 mp. CUT-ul pentru ansamblu va fi de 1,4, iar POT-ul de 35 %.

**Prevederile aprobate prin "PUZ Zona Campus Universitar", aprobat cu HCLM nr. 109/2017 prevăd respectarea pentru ZONA III a unor reglementări definite de un CUT maxim admis de 2,5 mp ADC/mp.teren și a unui POT maxim admis de 50%,**

**Prin urmare, propunerea respectă reglementările propuse prin „PUZ Zona Campus Universitar” aprobat cu HCL nr. 109/2017.**

Prezentul PUD urmărește să detalieze modul de amplasare în parcelă a construcțiilor propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, a numărului și amplasarea locurilor de parcare, a circulațiilor publice către Malul Lacului Siutghiol, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiilor de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentului studiu.

**Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.** PUD-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop/Obiective PUD:

- Utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUZ;
- Facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

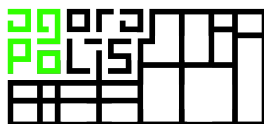
**În conținutul PUD se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:**



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

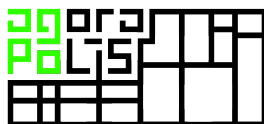
- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară.



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

## 1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul documentației se află în zona nord-vestică a municipiului Constanța, fiind situat pe malul sudic al Lacului Siutghiol. Cele mai apropiate artere majore de circulație la nivelul municipiului sunt bulevardul Aurel Vlaicu, situat la aproximativ 260 metri către sud-est și bulevardul Tomis situat la 450 metri sud-vest.

### Încadrarea în PUG/PUZ

Documentația „Plan Urbanistic Zonal - Zona Campus Universitar” , aprobat cu HCLM nr. 109/2017, încadrează terenul studiat în **ZONA III - lotizare vie, cu indicatori urbanistici POT max=50%, CUT max=2,5.**

Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, terenul studiat face parte din zona protejată istoric:

- Situl “Așezare”, Cod LMI 2004 CT-I-s-A-02554, nr. crt. 14.

Terenul este localizat într-o zonă aflată în plină expansiune, datorită reglementărilor aprobate prin PUZ Zona Campus Universitar, astfel regăsindu-se în proximitate locuințe, colective, individuale, unități turistice, de educație etc.



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---

## 2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 2.1. Evoluția zonei

Localizată către ieșirea nord-vestică a Municipiului Constanța, zona malului Lacului Siutghiol reprezintă o oportunitate de dezvoltare urbanistică relativ recentă în cadrul municipiului, parțial din lipsă a infrastructurii de circulație și a infrastructurii edilitare și parțial din lipsă de reglementări urbanistice favorabile construirii. Conform imaginilor satelitare, zona cuprinsă între bulevardul Tomis, Lacul Siutghiol și bulevardul Aurel Vlaicu cunoaște primele construcții edificat în jurul anului 2008, iar dezvoltarea mai multor terenuri începe după anul 2012. Analizând construcțiile din zonă, se constată atât volumetrii mici, din categoria locuințelor individuale, dar și volumetrii cu gabarite mai mari, precum blocurile de locuințe colective, cu regimuri de înălțime P+3.



---

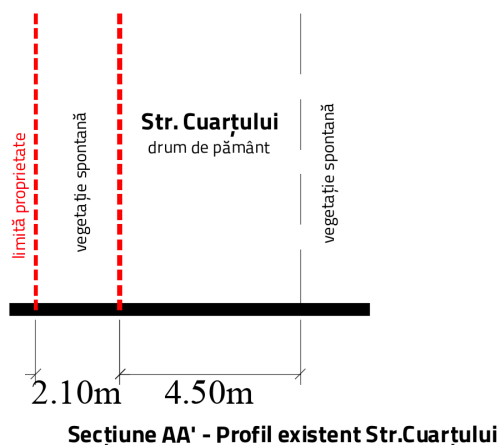
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

Reglementările propuse prin PUZ Zona Campus Universitar definesc foarte clar circulațiile propuse la nivelul zonei, aspect care facilitează dezvoltarea loturilor.

Până la momentul elaborării prezentului studiu, infrastructura de circulație nu a fost finalizată la nivelul zonei de studiu.

## **2.2. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul pe care se va realiza investiția are acces direct la strada Cuarțului, stradă nesistemată, constituită ca drum de pământ cu gabaritul de aproximativ 4,5 metri, fără trotuare. Din strada Cuarțului, prin intermediul Străzilor Diamantului, Perlei, Opalului sau Rubinului, se face legătura cu Bulevardul Aurel Vlaicu, în partea de sud-est, situat la aproximativ 260 metri față de lotul care a generat PUD.



## **2.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți**

Terenul cu suprafața de 11414 mp are o formă neregulată și se învecinează, după cum urmează:

- Pe laturile estică și sudică cu Strada Cuarțului, nr cadastral 251103 - domeniu public;
- pe latura vestică cu lotul cu nr cadastral 226987- teren viran proprietatea privată a Neocampus SRL;
- pe laturile vestice și nord-vestice cu malul lacului Siutghiol, nr cadastral 251277 - domeniu public;
- Pe latura nordică cu lotul cu nr cadastral 241342 - locuință individuală P+2, str. Cuarțului nr 14, proprietatea Negoii Adrian și Negoii Roxana Elena;



PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

Pe teren sunt edificate două construcții unifamiliale identice cu suprafața 807 mp la sol și suprafața desfășurată de 2540 mp, regim de înălțime P+2E+3R. POT-ul existent este 14,1%, iar CUT-ul existent este 0,45

Bilanț teritorial existent								
Funcțiune/ utilizare	Suprafață (mp)	Procent din total	POT existent	POT reglemen tat	CUT existent	CUT reglemen tat	RH existent	RH reglemen tat
construcții existente	1614	14,1%	14,1%	50%	0,45	2,5	P+3	P+3
teren neamenajat	9800	85,9%						
TOTAL	11414	100,0%						

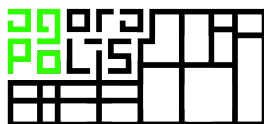
Retragerile celor două construcții, față de limita de proprietate sunt, după cum urmează:

Corpul C1:

- 13,2 metri față de limita vestică;
- 41,8 față de limita sudică;
- 5 metri față de limita nordică;
- 30,2 față de limita estică

Corpul C2:

- 37 metri față de limita nordică;
- 5 metri față de limita vestică;
- 3,2 față de limita estică



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

#### **2.4. Destinația clădirilor**

Conform extrasului de carte funciară eliberat sub nr. cerere 133123/26.09.2019, cele două construcții au destinația de locuințe unifamiliale.

#### **2.5. Proprietatea asupra terenurilor**

Terenul care a generat PUD are o suprafață de 11414 mp și este proprietatea Europroiect, conform Contract de vânzare cumpărare nr 1456/30.04.20104 emis de BNP Iosif. Parcela a rezultat în urma alipirii loturilor cu numerele cadastrale 215309, 230024, conform Actului Notarial nr 1589/25.09.2019 emis de Crișan Carastoian Delia.

#### **2.6. Concluziile studiului geotehnic**

Investigațiile efectuate pe amplasament au pus în evidență sol vegetal și umpluturi minerale neomogene (cu grosimi de până la 3 metri), pământuri aluviale saturate, urmate de prafuri argiloase nisipoase în zona de N-NE și/sau calcare degradate în zona de S-SV.

În condițiile date și pentru construcții relativ grele cu structuri în cadre și sensibile la tasări, se recomandă radier general, așezat pe orizontul de umpluturi prin intermediul piloților forajați de diametru mare, cu fișa de 8-15 cm (încăstrați în prafuri argiloase nisipoase sau pe orizontul de calcar degradat, cu pietriș și bolovăniș calcaros); capacitatea portantă a unu pilot cu  $\theta=1$  m și fișa de 15 m este de cca. 2000 kN (valori aproximative obținute din formule empirice), dar, dimensionarea numărului piloților se va face numai în urma încercărilor de piloți de probă.

Sub radierul general, între coloane, se recomandă pat de lucru din piatră spartă compactată cu maiul mecanic. Sprijinirile (funcție de adâncimea săpăturilor) se vor face cu ecrane din b.a. sau piloți forajați secanți (ce ar putea prelua sarcini mari provenite din împingerea pământului).

Fenomene și caracteristici fizico-geologice nefavorabile construcțiilor:

- umpluturi groase slab consolidate care, la încărcări, vor determina tasări semnificative, neuniforme și alunecarea malurilor;
- acțiunea erozivă a valurilor în lipsa unor măsuri de protecție;
- acțiunea aerosolilor asupra finisajelor exterioare

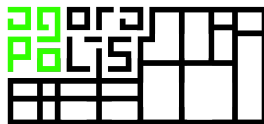
Apa subterană a fost interceptată în foraje la adâncimi de 2,3 - 2,6 metri, funcție de cota terenului.



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

### **2.7. Accidente de teren**

Terenul studiat nu prezintă accidente de teren. Topografia terenului relevă o declivitate ușoară către malul lacului, cu o diferență de nivel de aproximativ 1 metru între colțul sud-estic și cel nord-estic.

### **2.8. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Zona studiată se încadrează din punct de vedere al activității seismice în:

- zona seismică C - ag. = 0,20 g, conform P100-1/2014;
- Perioada de colt  $T_c = 0,7s$ , conform P100-1/2014;

Conform SR 11100/1-93, regiunea Constanța este situată în zona cu gradul „71” de intensitate macroseismică, în care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o dată la 50 de ani.

### **2.9. Analiza fondului construit existent**

În imediata vecinătate a terenului de intervenție, fondul construit se compune din construcții de locuit, atât individuale, cât și colective, cu regimuri de înălțime cuprinse între P și P+3.

Construcțiile existente se află într-o stare constructivă foarte bună, fiind construcții relativ noi și întreținute, cu funcțiuni frecventate de public.

### **2.10. Echiparea existentă**

Fiind o zonă în plină dezvoltare imobiliară, rețelele edilitare se află în stadii diferite de extindere. Situația rețelelor în zona PUD, conform avizelor eliberate de operatorii locali de utilități sunt după cum urmează:

Conform **Aviz de Amplasament RAJA nr 577/29311/07.04.2020** - „pe amplasament trece descărcarea de siguranță Dn800 mm PREMO + OL de la SPAU E20, aflat în exploatarea și întreținerea RAJA S.A.. Conform regulamentului Serviciului, zona de protecție pentru descărcarea de siguranță DN 800mm PREMO+OL este de 5 m stânga-dreapta din axul conductei, zone care nu se vor betona și pe care nu se vor realiza construcții și parcări. În aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Amplasamentul studiat se afla în perimetrul hidrogeologie al Sursei de Apă Cișmea I C, sens în care vă sunt aplicabile următoarele măsuri din cadrul H.G. 930/2005:

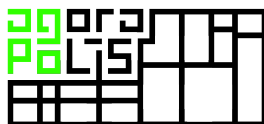
Perimetrul Hidrogeologie:



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

- cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin urgențe naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrările de captare.
- Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecție hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecției mediului.

Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie să prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea pătrunderii oricăror substanțe poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și nămolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.

Amplasarea obiectivului se va face conform condițiilor de mai sus.

După obținerea autorizației de construire, pentru eliberarea Acordului de fumizare/ preluare apă și / sau canalizare a obiectivului proiectat, veți reveni cu o documentație tehnică întocmită de un proiectant de specialitate agreat de RAJA SA.”

Conform **Aviz de principiu P.U.D. aferent Distrigaz Sud Rețele cu nr. 315.153.212/12.05.2020** menționează faptul că în proximitatea/ pe amplasamentul aferent PUD există rețele în exploatare. În zona de protecție aferentă acestora, se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Conform **Aviz de amplasament TELEKOM ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. cu nr. 356 / 23.03.2020**, TELEKOM nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

Conform Avizului de amplasament favorabil **E-distribuție Dobrogea cu nr. 314344640 / 25.06.2020** în zona de apariție a noului obiectiv nu există rețea electrică de distribuție. Cu toate acestea, existența construcțiilor din vecinătate indică prezența rețelilor de electricitate în proximitatea acestora, iar posibilitățile de branșare se vor studia la faza DTAC.

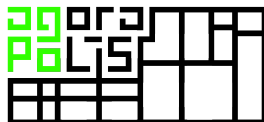
În concluzie, terenul care face obiectul PUZ prezintă două zone de interdicție de construire, una în suprafață de 720 mp în partea sudică, determinată de conturul zonei de protecție cu regim sever al sursei de apă Cișmea 1C și o alta cu suprafață de 690 mp determinată de conducta de descărcare de



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

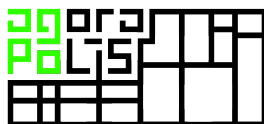
siguranță. De asemenea, infrastructura edilitară existentă în zonă constituie premise pentru studiul dezvoltării terenului care a generat PUD.



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

### **3. REGLEMENTĂRI PROPUSE**

#### **3.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program**

Prin tema program, se intenționează realizarea unui ansamblu de 3 locuințe colective și o construcție cu dotări conexe, dintre care două construcții de locuințe sunt edificate, în intravilanul municipiului Constanța, pe malul sudic al Lacului Siutghiol. Zona este reglementată prin „PUZ Zona Campus Universitar” aprobat cu HCLM 109/2017.

Suprafața de teren pe care se propune investiția este de 11414 mp dintre care 8414 sunt curți-construcții și 3000 mp au categoria de folosință arabil.

Suprafața desfășurată a construcțiilor propuse este de aproximativ 15500 mp, iar proiecția la sol a construcțiilor, de aproximativ 4000 mp. CUT-ul ilustrat pentru ansamblu este de 1,4, iar POT-ul de 35%.

**Prevederile aprobate prin HCLM nr. 109/2017 prevăd respectarea unor reglementări definite de un CUT maxim admis de 2,5 și a unui POT maxim admis de 50%.**

#### **3.1. Regulamentul de urbanism**

**Prezenta documentație detaliază prevederile reglementate conform HCL nr 109/2017 al cărui RLU PUZ Zona Campus Universitar:**

##### **Zona III - lotizare vie**

##### **Articolul 1 - Utilizări admise**

- locuințe individuale și colective în regim înșiruit, izolat sau cuplat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, servicii profesionale, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc)
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi, construcții aferente echipării tehnico-edilitare;

##### **Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări**

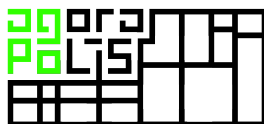
- funcțiuni comerciale, servicii profesionale, mici activități manufacturiere, (atelier mic de creație bucuri de larg consum: țesături, covoare, oglinzi, tablouri, jucării, bijuterii, croitorie, care nu generează noxe, praf, zgomot), echipamente publice la nivel de cartier (creșe, grădinițe, școli



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

primare, dispensare urbane și dispensare policlinice, alte tipuri de noi echipamente publice) cu condiția ca suprafețele acestora să nu depășească 250 mp adc sau să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- funcțiuni comerciale, serviciile complementare locuirii, activitățile manufacturiere, echipamentele publice la nivel de carter (creșe, grădinițe, școli primare, dispensare urbane și dispensare policlinice, alte tipuri de noi echipamente publice) cu suprafața de peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării unei documentații PUD;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul locuințelor pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc), în limita a 25% din suprafața utilă a acestora;

### **Articolul 3 - Utilizări interzise**

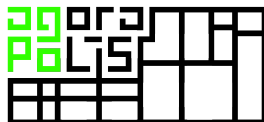
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale dacă depășesc suprafața de 250 mp adc, generează trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit peste ora 22:00 și produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autoturisme pe zi și/ sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse prin prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame
- dispunerea de panouri pentru afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- depozitare en-gros,
- depozități de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice,
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- stații de betoane, autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini
- spălătorii chimice



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora
- orice altă funcțiune care nu a fost menționată la utilizări admise sau admise cu condiționări

#### **Articolul 4 - forma parcelelor**

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 metri pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru construcții izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

Pentru parcelările existente, executate înainte de anul 1996, cu dimensiunile inferioare celor prezentate de prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor - extras din prevederile "*Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale*" emis în 1997 de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului și elaborării unei documentații de urbanism de tip PUD.

#### **Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament**

- retragerea construcțiilor față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protecție față de alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațade lor până la înălțimea de 4 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă.
- se pot amplasa pe aliniament construcții noi care acoperă calcanele învecinate vizibile din domeniul public, dar nu mai mult de 1/3 din deschiderea parcelei
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament NU se admit console, balcoane sau bovindouri peste domeniul public,

La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

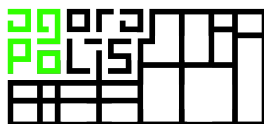


---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---





PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

Regim de înălțime maximă	Retragere față de aliniament minimă	Retragere laterală minimă	Retragere spate minimă	Suprafață teren minimă**
P+1E	<b>5 metri</b>	2 metri	5 metri	150-200 mp
P+2E	<b>5 metri</b>	2,5 metri	5 metri	300 mp
P+3E	<b>5 metri</b>	3 metri	5 metri	400 mp

Clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de 5 metri pentru a permite pe viitor parcare a celei de-a doua mașini în fața garajului, și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina din față fără riscul deteriorării gardurilor și trotuarelor de protecție ale clădirilor. În cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de cilti decât clădiri cu fațade pe ambele străzi;

În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și a platformelor de maxim 0,45 metri înălțime (de exemplu terase de acces) față de cota trotuarului de gardă. În vederea conformării circulațiilor publice carosabile definitive la nivelul întregului PUZ este obligatorie retragerea aliniamentului actual al loturilor astfel:

Pentru strada Cuarțului se propune ampriza **11,5 metri: 1,5 metri trotuar + 7 metri carosabil (3,5 metri pe sens) + 1 metru spațiu verde + 2 metri trotuar**; pentru loturi situate pe partea stângă: aliniamentul va fi la 5 metri față de axul drumului și retragerea va fi la 5 metri față de noul aliniament.

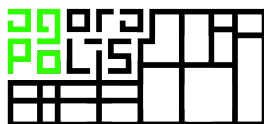
**Detaliere PUD:** În cazul construcțiilor existente (C1 și C2) care nu se înscriu în retragerea minimă impusă față de aliniamentul de la strada Cuarțului, se va respecta amplasarea actuală, dar nu sunt permise extinderi ale acestora în zona non aedificandi de 5 metri între aliniament și retragerea minimă impusă.

#### **Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/aticul celei mai înalte, în cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanța dintre clădiri poate fi mai mică decât jumătate



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

din înălțimea celei mai înalte, până la minim 4 metri, conform prevederilor OMS 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe vaza avizului teritoriale de pompieri;
- limita de proprietate față de lac se va considera limită posterioară;

La care se adaugă următoarele prevederi specifice: Pentru construcțiile izolate și pentru construcțiile cuplate retragerea laterală va fi egală cu jumătate din distanța la cornișă, atic. În cazul în care pe fațadele laterale nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camera de zi, dormitoare) atunci retragerea față de limitele laterale va respecta tabelul:

<b>Regim de înălțime maximă</b>	<b>Retragere față de aliniament minimă</b>	<b>Retragere laterală minimă</b>	<b>Retragere spate minimă</b>	<b>Suprafață teren minimă**</b>
P+1E	5 metri	<b>2 metri</b>	5 metri	150-200 mp
P+2E	5 metri	<b>2,5 metri</b>	5 metri	300 mp
P+3E	5 metri	<b>3 metri</b>	5 metri	400 mp

***Detaliere PUD:*** Către limita nordică se permite amplasarea construcției la 0,6 metri față de limita de proprietate, cu condiția de a nu realiza ferestre pe fațada nordică, orientată către limita laterală.

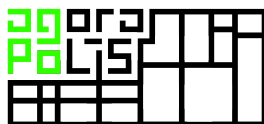
- clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță conform celor scrise mai sus, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita de proprietate având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
- Regim de construire cuplat, izolat, retragerile vor fi conform tabelului de mai sus. Clădirile noi care se vor construi în regim înșiruit, în cazul în care există construcții pe parcelele învecinate, se vor alipi pe limitele laterale la calcanele existente. În cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță conform tabelului de mai sus, se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință, având regim de construire discontinuu.



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

**Este interzisă depășirea limitei edificabilului (adică a retragerilor minime) cu balcoane, bovindouri și console.**

**Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4 metri dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;  
- prevederile OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri."
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însorire verificat la cerința sănătate, igienă, mediu și avizat favorabil de Direcția județeană de Sănătate Publică sau elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu).

***Detaliere PUD:*** Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă poate fi mai mică decât jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte cu condiția toate camerele de locuit care au ferestre pe aceste fațade să dispună și de alte ferestre situate pe alte fațade. În această situație este permisă realizarea acestor corpuri cu o distanță între ele de mână la minim 4 metri.

**Articolul 8 - Circulații și accesuri**

- retragerea construcțiilor față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protecție fata de alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 4,00 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- se pot amplasa pe aliniament clădirile noi care acoperă calcanele învecinate vizibile din domeniul public dar nu mai mult de 1/3 din deschiderea parcelei
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament NU se admit console, balcoane sau bovindouri peste domeniul public."
- Pentru strada Cuarțului se propune ampriza **11,50metri: 1,50metri trotuar + 7,00metri carosabil (3,50metri pe sens) +1,00metri spațiu verde + 2,00metri trotuar;**

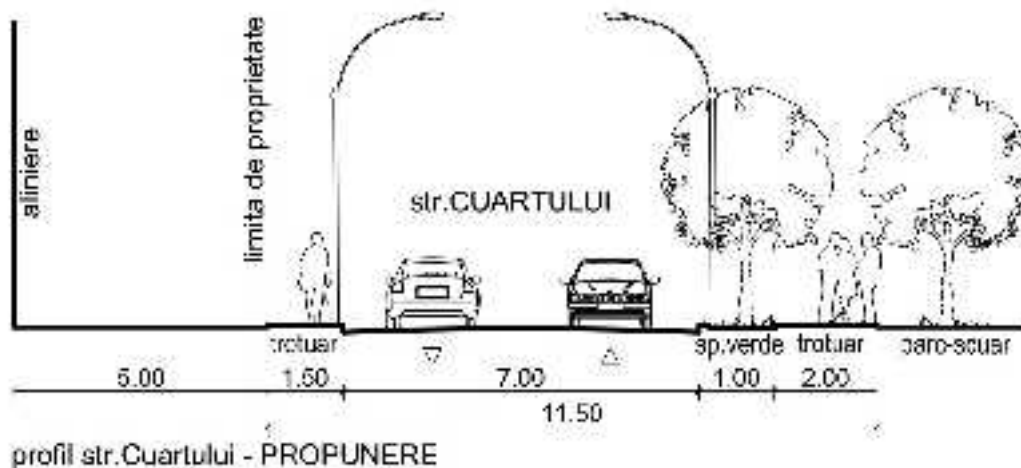


---

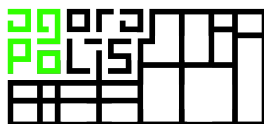
[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR



- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- Pentru parcelele cu suprafața până în 350mp și având front la o singură stradă, se va asigura un singur acces pe parcelă cu o lățime maximă de 6,00metri și minimă de 2,50metri sau maximum doua accese distincte cu lățimea maximă de 3,00metri, dar nu mai mică de 2,50metri, fiecare. Pentru pante amenajate (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) în interiorul parcelei, se va asigura o distanță de minimum 1 metru, între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil – domeniu public) la urcarea rampei.
- Accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă (stradă), sau prin borduri înclinate speciale. Se interzice realizarea de rampe cu umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuare și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile.
- Accese pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.”



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare:

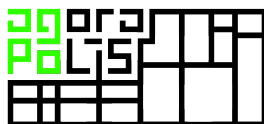
- pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese pentru mașini și utilaje special separate de aleile carosabile destinate consumatorilor;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii);
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
  - alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5m lățime;
- pentru construcții de turism se vor asigura accese carosabile separate pentru turiști, personal și acces tehnic de întreținere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic;
- pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:
  - accese pietonale și carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,
  - aleile carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea o lățime de minimum 4,50metri, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 metri vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu o lățime de minimum 4,50 metri,
  - cele cu o lungime mai mare de 100metri vor avea minimum 2 benzi (total 7,00 metri),cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt;
- pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu o lățime de minimum 4,50 metri,
  - cele cu o lungime mai mare de 100metri vor avea minimum 2 benzi (total 7,00metri), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

- pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):
  - cele cu o lungime de maximum 30,00metri - o singură bandă de 3,50metri lățime,
  - cele cu o lungime de maximum 100,00metri - minimum 2 benzi (total 7,00metri), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.
- locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese la parcaje și garaje.
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- în cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de minimum 3,00metri și o înălțime de minimum 3,50metri. Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

***Detaliere PUD: Se vor asigura două relații pietonale publice între strada Cuarțului și Malul Lacului Siutghiol, cu acces liber neîngrădit și lățime minimă de 3,5 metri.***

*Accesul carosabil pe lot se va asigura prin două locuri: în partea de nord, în dreptul zonei mixte, printr-un acces direct din strada Cuarțului, cu lățimea de 5 metri, și prin partea de sud, în zona locuințelor colective, printr-un acces direct din strada Cuarțului cu lățimea de 6 metri.*

**Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor**

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, numai în locurile special amenajate, fără afectarea circulației publice, după cum urmează:

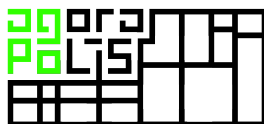
- în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.
- În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate, în totalitate sau parțial, în interiorul proprietății, pe care se realizează investiția, numărul de locuri pentru parcare rămase se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care investitorul va obține autorizație de construire pentru amenajare parcare, cu avizul Comisiei de circulație, înainte de emiterea autorizației de construire pentru investiția principală, iar funcțiunea de parcare va fi înregistrată ca sarcină în cartea funciară a imobilului respectiv, destinația de parcare neputând fi schimbată decât cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanța, la desființarea imobilului deservit sau cu condiția asigurării numărului de locuri de parcare necesar în altă modalitate conform regulamentului.

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel:

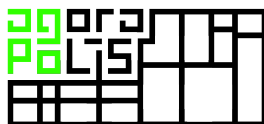
- Locuințe unifamiliale sau colective:
  - 1 loc de parcare/apartament cu suprafața utilă mai mică de 100mp;
  - 2 loc de parcare/apartament cu suprafața utilă mai mare de 100mp;
- Birouri:
  - Se va asigura 1 loc de parcare la 80mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).
- Comerț:
  - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă totală mai mică de 50mp/clădire;
  - Se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp;
  - 1 loc de parcare la 50mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp;

- 20%, suplimentar, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b) va fi asigurat pentru angajați.
- alimentație publică:
  - Se va asigura minimum 1 loc de parcare/4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8 mp din suprafața utilă a sălii de consumație);
  - Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă, a sălii de consumație, mai mică de 25mp.
- pentru alte funcțiuni - conform Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța .
- La imobilele de locuințe colective locurile de parcare vor avea același statut ca și spațiile comune, rămânând în cota indiviză a locatarilor.”

La care se adaugă următoarele prevederi specifice, respective calcularea numărului minim al locurilor de parcare conform Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.:

- pentru alimentație publică, pe lângă locurile prevăzute mai sus se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților;
- pentru toate categoriile de construcții de învățământ vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- pentru construcții și amenajări sportive:
  - complex sportiv, sală de antrenamente, sală polivalentă – 1 loc de parcare la fiecare 5- 20 locuri capacitate,
  - stadion – 1 loc de parcare la fiecare 30 persoane capacitate,
  - în incinta complexului sportiv se vor prevedea, suplimentar față de spațiile de parcare de mai sus, 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
- pentru construcții și amenajări pentru turism – 1-4 locuri de parcare la fiecare 10 locuri de cazare.

***Detaliere PUD:*** Prevederile PUZ se completează cu următoarele mențiuni: propunerile de dezvoltare ale parcelei vor ține seama de prevederile HCLM 113/2017, cu modificările și completările ulterioare. Amenajarea locurilor de parcare se realiza în interiorul proprietății private, în două zone, una în proximitatea limitei nordice de

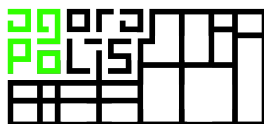


---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---





---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

*proprietate, cu acces direct din strada Cuarțului și una în zona sudică a amplasamentului, cu acces direct din strada Cuarțului. De asemenea, conform prevederilor Art 13, lit c) din HCLM 113/2017, minim 40% din totalul locurilor de parcare aferente locuințelor colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare - pergole sau spații interioare).*

**Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

(se măsoară de la cota trotuar de gardă până la atic sau cornișă)

Zona III – lotizare vie - înălțimea maximă admisă este P+3E, respectiv H maxim = 17,00metri.

- se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă.
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

***Detaliere PUD:*** Numărul subsolurilor nu se normează. Acesta va fi stabilit în funcție de condițiile de fundare și de necesitatea determinată de soluția de proiectare de arhitectură. Este permisă realizarea demisolurilor cu condiția respectării CUT și a RH Maxim admis. Demisolul se consideră nivel suprateran.

Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului,
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zona retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic,
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent.

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

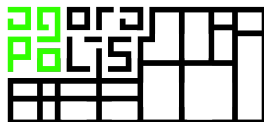
- H maxim s-a calculat astfel: demisol 1,50metri fata de trotuarul de garda + 3,30metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50metri pentru atic/cornișă; pentru construcțiile cu acces public la parter înălțimea parterului se calculează 4,50metri (finit-finit);
- se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează;
- realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim admis;



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

- în cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea înălțimii maxime admise, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic zonal în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

### **Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor, conformarea volumetrică și paleta coloristică vor exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- acoperirea va fi în sistem terasa sau șarpantă cu panta de maxim 45%; nu sunt admise pante mai mari ale acoperișurilor;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior sau a unor imitații de materiale naturale;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- construcțiile și amenajările pentru reclamă și publicitate vor respecta prevederile HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalitică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.

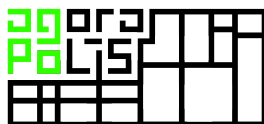
***Detaliere PUD:*** La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

- **piese scrise:** *memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:*
  - *exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;*
  - *descrierea modului de implementare a soluției tehnice;*
- **piese desenate:**
  - *planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient*
    - *simulări 3D (pe zi și pe noapte)*
  - *rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;*
  - *pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă;*
  - *În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;*
  - *firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului;*
  - *firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;*
  - *proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.*

### **Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară**

“Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii, cu respectarea prevederilor art. 18, alin. (2<sup>1</sup>) al HGR nr.525/1996, actualizată.

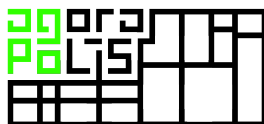
În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările derealizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.”

La care se adaugă următoarele:

- avizul SC RAJA SA nr. 13935/13.11.2014 a evidențiat două zone:

- zona de protecție sanitară cu regim sever, reprezentată de terenurile aferente celor 5 puțuri – prin P.U.Z. aceste zone au fost incluse în Zona de reglementare “RAJA”, unde sunt admise doar construcții specifice pentru exploatarea și întreținerea sursei de apă.
- perimetrul de protecție hidrogeologică, care afectează mai multe zone de reglementare din prezentul P.U.D., și unde, conform legii, amplasarea de construcții este condiționată de asigurarea unor condiții sigure de transport și evacuare a apelor reziduale și pluviale în afara zonei de restricție.

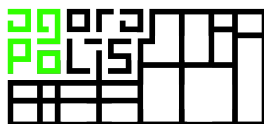
***Detaliere PUD:*** Terenul care a generat PUD se află parțial în zona de protecție sanitară regim sever pe o porțiune de aproximativ 720 mp în partea sudică a sa. Această suprafață de teren va fi amenajată ca spațiu verde și va fi luată în calculul suprafeței de spațiu verde de la nivelul întregii parcele. De asemenea, tot în partea sudică, amplasamentul este traversat nord-sud de descărcarea de siguranță Dn 800 mm administrată de RAJA SA, pentru care este impusă o zonă de protecție cu interdicție de construire cu lățimea de 5 metri stânga-dreapta față de aceasta.



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

*Terenul care a generat PUD se află parțial în zona de protecție hidrogeologică pe o porțiune de aproximativ 6000 mp în partea centrală și sudică a sa. În vederea construirii se vor asigura condiții sigure de transport și evacuare a apelor reziduale și pluviale în afara zonei de restricție.*

*Spațiile pentru colectarea deșeurilor menajere se vor realiza în partea sudică a parcelei, în zona parcării auto. Containerele pentru colectarea deșeurilor se vor amplasa în subteran, iar accesul la acestea se va realiza cu ajutorul unor rampe hidraulice. Cuvele subterane în care se vor amplasa rampele pentru deșeurile menajere vor fi racordate la rețeaua proprie pluvială în vederea colectării și evacuării în condiții de siguranță.*

### **Articolul 13 - Spații plantate**

Spații verzi: autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, minim 20% din spațiul verde amenajat va fi pe pământ vegetal:

La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, carosabile și parări, astfel minimum 20% din suprafața impermeabilă corespunzătoare circulațiilor va fi permeabilă (de exemplu prin folosirea de dale îniebdate, pietriș sau alte materiale permeabile).

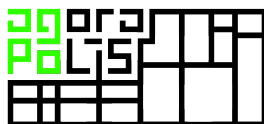
**Detaliere PUD:** *Se va asigura un procent de spațiu verde de minim 30% din suprafața terenului, conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Minim 2/3 din suprafața de spațiu verde va fi asigurată pe teren natural.*



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

### **Articolul 14 - Împrejmuiri**

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale – pentru limitele laterale și spate;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice – pentru limitele spre stradă și spre lac. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00metri.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere a împrejmuirilor se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton)

***Detaliere PUD:*** Nu se admit împrejmuiri opace către strada Cuarțului. Sunt permise delimitările cu arbuști a căror înălțime nu va depăși 1,5 metri înălțime. Se vor asigura două accesuri pietonale publice cu lățimea minimă de 3,5 metri. Accesurile pietonale publice vor permite accesul publicului neîngrădit către malurile lacului Siutghiol.

### **Articolul 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului**

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, P.O.T. - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scăriilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

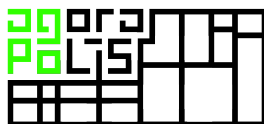
- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții).



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

- **Zona III – lotizare vie – P.O.T. max = 50%;**

### **Articolul 16 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului**

(Conform Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, C.U.T. - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. Restul suprafețelor/planșeelor, indiferent de funcțiune, intra în calculul P.O.T. și C.U.T.

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T.:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții).

- **Zona III – lotizare vie – C.U.T. max = 2,50 mp ADC/ mp teren;**

### **3.2. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor**

Intervenția în cadrul parcelei care a generat PUD prevede extinderea celor **două construcții existente** de la un regim de înălțime P+2E+3R la P+3E, cu funcțiunea de **locuințe colective**, realizarea a **unui corp de locuințe colective regim P+3 (C3)** între cele două deja existente și a **unui corp regim P+1 (C4)** situat la nord de corpul C2 existent, cu **funcțiunea de dotări conexe locuirii**, găzduind alimentație publică, funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri pentru profesioni libérale.

Distanțele propuse între cele 4 corpuri sunt după cum urmează:

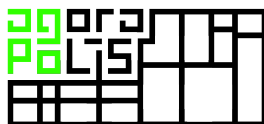
- Între corpul C1 și C3 (construcția de locuințe colective nou propusă): 12,4 metri, în punctul cel mai apropiat dintre cele două;



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

- Între C3 (corpul de locuințe colective nou propus) și corpul C2 existent: 9,0 metri în punctul cel mai apropiat dintre cele două;
- Între corpul C2 existent și C4 (clădirea nou propusă pentru funcțiuni conexe): 12,5 metri, în punctul cel mai apropiat dintre cele două;

Construcțiile sunt orientate cu latura lungă paralelă cu strada Cuarțului (C2, C3 și C4) sau cu strada paralelă cu latura sudică (C1). Astfel, construcțiile au o orientare nord-sud și est-vest.

Construcțiile de locuințe colective vor respecta un regim de înălțime P+3, iar cea pentru funcțiuni conexe se va încadra într-un regim de înălțime P+1.

### **3.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

*Soluția de ilustrare prevede o suprafață desfășurată a construcțiilor propuse este de aproximativ 15000 mp în cazul locuințelor colective și 500 mp în cazul funcțiilor conexe. Proiecția la sol a construcțiilor de locuințe colective este de 3750 mp, iar cea pentru funcțiuni conexe ocupă 250 mp la sol.*

*În total, suprafața totală construită la sol propusă în soluția de ilustrare este de 4000 mp, echivalentul a 35%, iar suprafața construită desfășurată este de 155000 mp, echivalentă a unui coeficient de utilizare al terenului de 1,4 mp adc/mp teren.*

***Soluția de mobilare arhitecturală se va stabili cu exactitate la următoarea fază de proiectare- D.T.A.C., cu respectarea prevederilor PUD și a normativelor în vigoare.***

### **3.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Cele două corpuri nou propuse, blocul de locuințe colective (C3) și corpul cu funcțiuni conexe (C4) vor urmări, prin dispunere, forma parcelei, cea care, prin adâncimea sa redusă (între 26 și 80 metri adâncime), restricționează posibilitățile de compoziție și amplasare a clădirilor. Astfel, corpurile de locuințe nou propus C3, constituie un front nou pe strada Cuarțului realizând și o conexiune vizuală între cele două corpuri deja edificate. Zona de funcțiuni conexe este delimitată de cea de locuire, pentru a permite o separare a fluxurilor celor două funcțiuni.



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



### **3.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții**

Cele 4 construcții se vor integra atât prin funcțiuni, cât și prin volumetrie în caracterul propus al zonei reglementată prin PUZ Zona Campus Universitar. Locuințele colective și individuale existente în vecinătate sunt realizate într-o manieră care definesc funcțiunea de locuire.

Construcțiile propuse vor beneficia de fațade atractive din punct de vedere vizual, beneficiind de un joc al formelor și umbrelor.

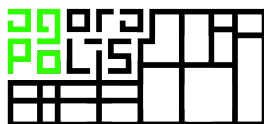


Construcțiile existente vor beneficia de o tratare arhitecturală la exterior similară celei nou propuse, pentru a realiza o armonie compozițională și unitate vizuală.

### **3.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale**

**Sunt propuse două accesuri carosabile pe parcelă:**

- unul în partea nordică a lotului, în proximitatea zonei de funcțiuni conexe locuirii, care va deservi și parcare - acces carosabil cu dublu sens cu barieră și lățimea de 5 metri;



---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

- unul în partea sudică a lotului, în proximitatea construcției C1, care va deservi și o parcare- acces carosabil cu dublu sens cu barieră și lățimea de 6 metri;

De asemenea, sunt propuse și două accesuri pietonale publice care să facă legătura între strada Cuarțului și malul lacului Siutghiol. Circulațiile vor fi neîngrădite și va permite accesul liber al publicului către lac. Zona situată între construcții și malul lacului va fi amenajată ca spațiu de promenadă pe malul lacului.

**3.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Zona de mal de lac este un atu al parcelei, motiv pentru care se va acorda o atenție sporită amenajării acesteia din punct de vedere peisagistic și pentru promenadă. În vederea accesării publicului în condiții de siguranță, se va amenaja o circulație pietonală paralelă cu luciul apei, care se va integra într-o viitoare amenajare continuă în jurul lacului Siutghiol.

În ceea ce privește construcțiile, acestea sunt dispuse urmărind conturul malului lacului, pentru a beneficia de o orientare cât mai bună a locuințelor către lac.

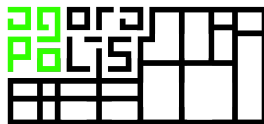
La nivelul parcelei, se vor respecta un minim de 30% spațiu verde, dintre care minim 2/3 vor fi realizate pe teren natural.

**3.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată**

Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, terenul studiat face parte din zona protejată istoric **Situl "Așezare", Cod LMI 2004 CT-I-s-A-02554, nr. crt. 14**. Conform metodologiei, în situația unor descoperiri arheologice în timpul șantierului, vor fi anunțate autoritățile în vederea investigării și luarea unor măsuri specifice.

Terenul de intervenție se suprapune pe o suprafață de aproximativ 720 mp peste zona de protecție sanitară regim sever aferentă sursei de apă "Cișmea 1C". În acest perimetru se vor amenaja un spațiu verde și nu se vor edifica construcții sau alte circulații.





---

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOL,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

### **3.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Amplasarea noilor construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcțiilor în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, iar încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunile prevăzute prin P.U.D. nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului, prin urmare, nu sunt necesare soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării. Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizarea consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate al faza de autorizare a construcției și adoptate de investitor în limita posibilităților financiare.

În vederea asigurării unui impact minim asupra naturii, se vor amenaja recipiente de colectare selectivă a deșeurilor menajere care vor fi amplasate îngropat pentru a reduce mirosurile și imaginea negativă. De asemenea, construcțiile vor beneficia de un sistem de colectare și tratare al apelor reziduale, realizat fie în regie proprie, fie prin bransarea la rețeaua existentă în zonă.

Este susținută evitarea mineralizării excesive, toate spațiile neconstruite și care nu sunt destinate circulațiilor, urmând a fi amenajate ca spații verzi ambientale.

### **3.10. Regim juridic și Obiective de utilitate publică**

Terenul care a generat P.U.D. are o suprafață de 11414 mp și este proprietatea Europroiect, conform Contract de vânzare cumpărare nr 1456/30.04.20104 emis de BNP Iosif. Parcela a rezultat în urma alipirii loturilor cu numerele cadastrale 215309, 230024, conform Actului Notarial nr 1589/25.09.2019 emis de Crișan Carastoian Delia. În vederea realizării investiției nu sunt necesare operațiuni de dezmembrare, comasare sau de circulație a terenului.

Terenul situat adiacent pe latura estică a lotului care a generat PUD, destinat realizării străzii Cuarțului, se află în domeniul public.

Obiectivele de utilitate publică din vecinătatea terenului care a generat PUD sunt incinta RAJA și sursele de apă care deservește alimentării cu apă a municipiului Constanța, străzile existente și propuse și lacul Siutghiol, împreună cu malurile sale prevăzute ca spații verzi amenajate în scop de agrement și relaxare.

### **3.11. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală**

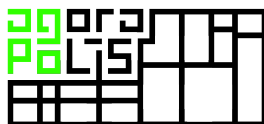
În vederea realizării investiției nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, având în vedere planeitatea relativă a terenului. Pentru a consolida construcția propusă se vor excava zonele necesare



---

[office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI,  
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR

pentru realizarea fundațiilor și eventual a subsolurilor/demisolurilor, conform temei de arhitectură de la faza de proiectare DTAC.

### **3.12. Regimul de construire**

Regimul de construire este izolat.

### **3.13. Coeficientul de utilizare al terenurilor**

CUT maxim reglementat este 2,5. **Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în CUT-ul reglementat la 2,5.**

POT maxim reglementat este 50%. **Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în POT-ul reglementat de 50%.**

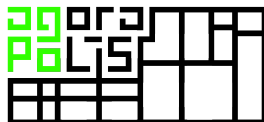
Regimul de înălțime al intervenției propusă prin PUD este P+3, cu o înălțime maximă de 17 metri mășurați de la cota terenului amenajat și până la cornișa etajului 3.

### **3.15. Bilanțul teritorial**

<b>Bilanț teritorial propus - indicatori urbanistici</b>					
<b>Funcțiune/utilizare</b>	<b>Suprafață (mp)</b>	<b>Procent din total</b>	<b>POT reglementat</b>	<b>CUT reglementat</b>	<b>RH reglementat</b>
locuințe colective și servicii ( <i>maxim</i> )	5707	50,0%	50,0%	2,5	P+3
circulații	3424	30,0%			
spațiu verde ( <i>minim 20%*</i> )	2283	20,0%			
TOTAL	11414	100,0%			

*\* Procentul menționat în cadrul bilanțului teritorial reprezintă procentul minim de spațiu verde de realizat la sol, pe teren natural. Acesta va fi completat cu procentul necesar până la satisfacerea cerințelor conform HCJ 152/2013, în funcție de funcțiunea propusă (30% pentru locuire colectivă) la faza de proiectare DTAC, cu suprafețe verzi realizate pe sol, terase sau fațade verzi, jardiniere etc.*





## 4. CONCLUZII

### **4.1. Măsurile ce decurg în continuarea studiului urbanistic**

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism dedicat. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejmuirea, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare. La fazele ulterioare de proiectare și autorizare, se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

### **4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea realizării construcțiilor în regim izolat, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze. În sensul potențialului de dezvoltare al zonei și a dinamicii investiționale înregistrată în ultimii ani în zonă, calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii are un aport benefic, totodată răspunzând într-un mod coerent nevoilor și cererii de locuire din Municipiul Constanța.

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI, ZONA CAMPUS UNIVERSITAR**

Plan topografic realizat în vederea elaborării PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
251155	11414	Constanța, Strada Cuartului nr. 16
Cartea Funciara nr:	251155	UAT: Constanța

**LEGENDĂ**

**LIMITE**

- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUD
- LIMITĂ ZONE FUNCȚIONALE, conform PUZ ZONA CAMPUS UNIVERSITAR
- LIMITE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- EDIFICABIL, MAXIM ADMIS

**ZONE FUNCȚIONALE**

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- LOCUIRE COLECTIVĂ
- COMERȚ, SERVICII, BIROURI
- LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI CONEXE
- SPAȚII VERZI ADIACENTE MALULUI LACULUI SIUTGHIOI
- SPAȚII VERZI AMENAJATE PENTRU RECREERE
- SAȚII VERDE ALINIAMENT
- ZONĂ MIXTĂ - LOCUIRE, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ZONĂ RAJĂ - SURSA DE APĂ CIȘMEA 1C

**RESTRIȚII TEHNICE**

- ZONĂ DE INTERDICȚIE CONSTRUIRE AFERENTĂ ZONEI DE PROTECȚIE SANITARE REGIM SEVER
- ZONĂ DE PROTECȚIE HIDROGEOLOGICĂ
- ZONĂ DE INTERDICȚIE CONSTRUIRE AFERENTĂ CONDUCEI DE DESCĂRCARE DE SIGURANȚĂ DN800 mm(5m)

**CIRCULAȚII**

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- ACCES PIETONAL PUBLIC NEÎNGRĂDIT SPRE MALUL LACULUI, 3.5 METRI LĂȚIME
- ZONĂ PARCARE PROPUȘĂ
- CULOAR DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ LA NIVELUL PARTERULUI

**ELEMENTE DE ILUSTRARE**

- CONSTRUCȚII EXISTENTE - PROIECȚIE MAXIMĂ
- CONSTRUCȚII PROPUSE - PROIECȚIE MAXIMĂ
- ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE
- SPAȚIU DE JOACĂ PENTRU COPII

**INDICATORI URBANISTICI MENȚIUNIȚI CONFORM „PUZ ZONA CAMPUS UNIVERSITAR” APROBAT CU HCM 109/ 2017**

POT maxim admis = 50%  
CUT maxim admis = 2,5 mp ADC/mp teren  
H max admis = 17 m  
Rh max admis = P+3

**INVENTAR DE COORDONATE STEREO 70 MAREA NEGRĂ**

Nr. Pnt.	N	E
1	308100 800	78920 177
2	308122 722	789312 615
3	308122 940	789312 705
4	308130 983	789303 616
5	308129 541	789263 337
6	308129 941	789267 042
7	308095 738	789255 965
8	308062 456	789243 508
9	308048 189	789240 309
10	308037 548	789236 967
11	308031 184	789232 560
12	308025 707	789228 606
13	308019 818	789222 666
14	308015 280	789217 234
15	308012 904	789211 253
16	308009 741	789201 579
17	308008 068	789193 915
18	308009 730	789190 463
19	308016 303	789185 461
20	308016 767	789183 615
21	308019 079	789182 810
22	308006 432	789156 136
23	308006 930	789152 810
24	308006 110	789152 860
25	307992 478	789133 961
26	307932 852	789133 091
27	307915 290	789116 156
28	307902 495	789208 311
29	307977 816	789221 291
30	307999 021	789239 311
31	308020 367	789257 532
32	308026 533	789262 712
33	308031 653	789266 846
34	308037 596	789270 536
35	308044 504	789274 707
36	308051 410	789278 707
37	308061 996	789284 523

Suprafata studiata=11414mp.

UTR 11 conf. PUZ PALAZU MARE

Acces pietonal public neîngrădit spre malul lacului și zonă belvedere



LAC SIUTGHIOI

spațiu de joacă pentru copii

Perimetru hidrogeologic de protecție sanitară pentru sursa Cișmea 1C

DS descărcare de siguranță Dn 800mm PREMO - OL de la SPAU E 20

culoar liber către lac la nivelul parterului

zonă protecție sanitară regim sever puț 4 - Constanța Nord

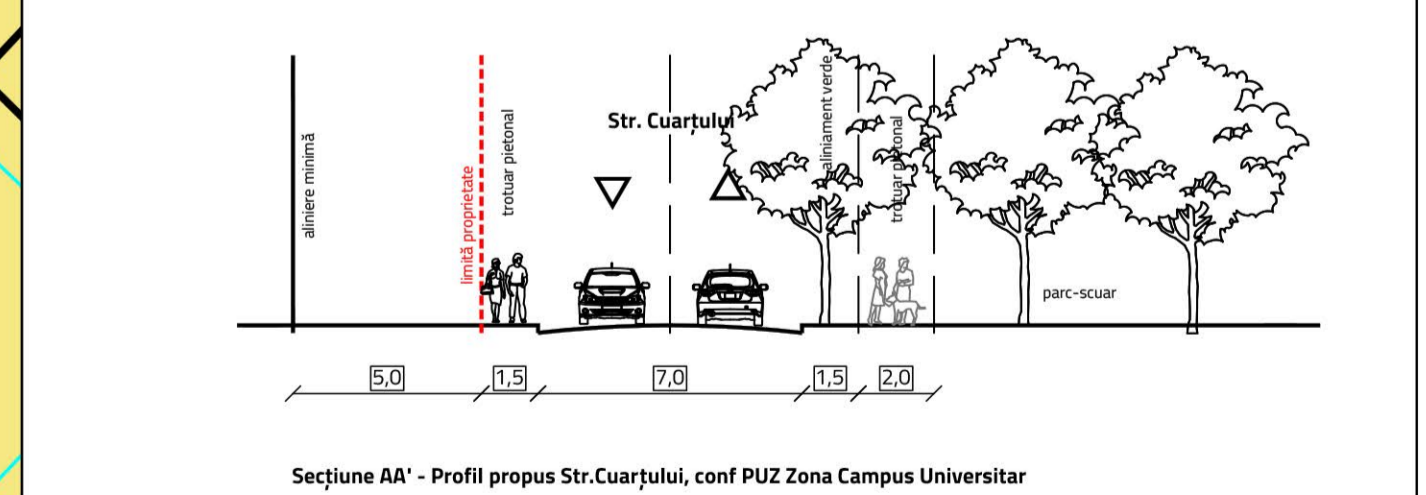
zonă protecție sanitară regim sever sursa Cișmea 1C

CIȘMEA 1C

**Bilanț teritorial propus - indicatori urbanistici**

Funcțiune/utilizare	Suprafață (mp)	Procent din total	POT maxim reglementat	CUT maxim reglementat	RH maxim reglementat
locuințe colective și servicii (maxim)	5707	50,0%	50,0%	2,5	P+3
circulații	3424	30,0%			
spațiu verde (minim 20%)*	2283	20,0%			
TOTAL	11414	100,0%			

\* Procentul menționat în cadrul bilanțului teritorial reprezintă procentul minim de spațiu verde de realizat la sol, pe teren natural. Acesta va fi completat cu procentul necesar până la satisfacerea cerințelor conform HCL 153/2013, în funcție de funcțiunea propusă (DS) pentru locuințe colective în faza de proiectare DTAC, cu suprafețe verzi realizate pe sol, terose sau fafunde verzi, jardiniere etc.



MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUD	TITLU PROIECT		
AST ATELIER	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI DOTĂRI, MALUL LACULUI SIUTGHIOI, ZONA CAMPUS UNIVERSITAR		
		DATA DECEMBRIE 2020		
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ	
EUROPROIE CT SRL	strada Cuartului nr 16, mun. Constanța, jud. Constanța	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE	
MANAGER PROIECT	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	PROIECTAT	NR. PLANȘĂ
art. Ionuț TOMA	urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Teodor MANEA	urb. Ungureanu Eliza	PL 2
				SCARA 1:500