



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
**Nr. 88112/08.04.2026**



**F01-DGUP**

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal "Elaborare PUZ Campus, Municipiul Constanta", conform certificat de urbanism nr.2664/08.11.2024, zona delimitată de Lacul Siutghiol, Bulevardul Tomis, Bulevardul Aurel Vlaicu, Lacul Siutghiol/Canal.**

**INIȚIATOR: UAT Municipiul Constanța**

**ELABORATOR: Asocieria Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL, șef de proiect master urb. Mihaela Pușnava.**

### **1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul**

#### **Etapa pregătitoare**

Prin anuntul nr. 174140/04.08.2025 s-a notificat intenția de a elabora Planul Urbanistic Zonal - "Elaborare PUZ Campus, Municipiul Campus", pentru zona delimitată de lacul Siutghiol, Bulevardul Tomis, Bulevardul Aurel Vlaicu, Lacul Siutghiol/canal, însoțit de fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (04.08.2025 – 09.08.2025), conform solicitării nr.174175/04.08.2025.

Totodată, anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost transmis către presa online, fiind preluat de 4 publicații online de circulație locală.

#### **Etapa de elaborare a propunerilor**

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare Plan urbanistic zonal înregistrat la Primăria Municipiului Constanța sub nr.11681 în data de 20.01.2026 a fost postat pe pagina de internet a Primăriei, la secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - Dezbateri publice pe teme de urbanism, poziția 1086), pentru o perioadă de 31 zile (20.01.2026 – 19.02.2026) însoțit de regulamentul local de urbanism, planșa propuneri (reglementări urbanistice), prezentare (materiale explicative scrise și desenate într-un limbaj nontehnic), conform e-mailului transmis către Serviciul Informatizare înregistrat sub nr.11690/20.01.2026.

Totodată, anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ a fost transmis către presa online, conform e-mailului transmis către Serviciul Relații Internaționale, Comunicare și Turism înregistrat sub nr.11708/20.01.2026, fiind preluat de 7 publicații online de circulație locală.

**a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - Dezbateri publice pe teme de urbanism).

Dezbaterea publică organizată la sediul Primăriei Municipiului Constanța, bd. Tomis nr. 51, sala de ședințe Remus Opreanu în data de 12.02.2026, ora 12:00, conform anunțului nr. 11681 din data de 20.01.2026.

**b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații**

Pe teritoriul zonei studiate au fost amplasate 3 panouri informative (pe gardulețul de la parcare imobilului de pe Bd. Aurel Vlaicu nr. 307, pe gardul de la Facultatea de Educație Fizică și Sport la intersecția dinspre str. Av. Căpitan Alexandru Șerbănescu cu Bd. Aurel Vlaicu și pe gardul de la intrarea în parcare de la Ovidius din Bd. Aurel Vlaicu) cu privire la propunerile planului urbanistic zonal, în conținutul cărora au fost regăsite: planșa de reglementări urbanistice, informații referitoare la perioada consultării, data și ora dezbaterii publice, modul în care pot fi vizualizate documentele precum și modul de transmitere a observațiilor/propunerilor/sugestiilor asupra documentației prezentate.

**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Toți locuitorii zonei, cetățenii care desfășoară în zonă activități economice, precum și cei care tranzitează zona s-au putut informa prin mijloacele mai sus menționate: panouri informative, anunț pe site-ul oficial, precum și anunțuri în presa locală. Participarea la dezbaterile organizate a fost liberă.

**d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;**

La dezbaterile publice programate în data de 12.02.2026, interval orar 11<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup>, au fost prezenți: 2 reprezentanți Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, 3 reprezentanți Primăria municipiului Constanța, 1 elaborator SC Agorapolis SRL, 30 persoane din partea publicului, conform Procesului verbal de ședință nr. 33868/12.02.2026.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus sesizări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse, atât în perioada anunțării intenției de elaborare a PUZ, cât și în perioada consultării publicului.

Sesizări primite în perioada consultării publicului de elaborare a PUZ – anunțul de intenție:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Raspunsul elaboratorului PUZ – <b>SC AGORAPOLIS SRL</b>
178261/ 178265 din 08.08.2025 formulată de către Popescu Cătălin si Popescu Cristina Elisabeta	<p>Proprietarul unui teren in suprafata de 1700 mp, Sola 56, parcela VN 576/3/2, IE 208124 prezinta urmatoarele:</p> <p>1- La ultimul PUZ pe proprietatea noastra ati amplasat fara a ne consulta un "SPATIU VERDE" ce acupa aproximativ 400 mp din totalul terenului si nu a fost suficient dar l-ati pozitionat in mijlocul proprietatii! Subliniez ca nici un alt teren din zona nu a fost "pedepsit" de acest regim. In acest context numerosi arhitecti au fost incurcati de aceasta decizie pe care o consider nefavorabila, paguboasa si total defavorabila statutului de proprietate privata. Dorim sa construim respectand toate normele urbanistice, dar nu obligandu-ne sa fragmentam un proiect de constructie pentru ca el are in mijoc un spatiu verde!!!!</p> <p>2-Avand in vedere proximitatea turnului de 15 nivele, am propune suplimentarea nivelului de inaltime la minim 6 etaje fata de cel existent de 3 etaje.</p>	<p><b>R9224/16.01.2026</b></p> <p>-Propunerile de reglementare urbanistică pentru zona în care este situat terenul menționat nu urmăresc fragmentarea imobilelor, ci dimpotrivă, încurajează comasarea suprafețelor de teren. Scopul este crearea unor loturi care să permită soluții de mobilare urbană aerisite, capabile să susțină funcțiuni beneficiare de condiții optime de însorire, intimitate și de posibilități adecvate de amenajare peisagistică, în concordanță cu principiile unei dezvoltări urbane de calitate.</p> <p>-Imobilul la care faceți referire a fost încadrat, în cadrul propunerilor preliminare, în zona „ ZRCB3_1 - zona polilor principali, subzona de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime maximum P+2”, Condițiile prevăzute pentru această zonă cuprind:</p> <p><b>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•locuințe colective și semicolective;</li> <li>•Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc.;</li> <li>•Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);</li> <li>•Servicii cu acces public (finanțe și bănci, consultanță și asigurări, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, agenție de turism, servicii poștale și de curierat etc.);</li> <li>•Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.;</li> <li>•Dotări pentru educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, afterschool, centru de formare profesională etc.);</li> <li>•Funcțiuni de alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafeana, bar, club);</li> <li>•Funcțiuni turistice: unități de cazare în regim hotelier (inclusiv apart-hotel), etc.;</li> <li>•Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, spații de joacă pentru copii;</li> <li>•Funcțiuni din sfera activităților culturale;</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar cu condiția ca suprafața de vânzare să nu depășească 250 mp;</li> <li>•Alte funcțiuni existente anterior aprobării PUZ și care nu sunt menționate la Articolul 1 sunt admise atâta timp cât nu se solicită o autorizație nouă de construire, situație în care propunerile, atât cele de arhitectură, cât și cele</li> </ul>

		<p>funcționale, trebuie să se încadreze în prevederile prezentului Regulament.</p> <p><b>SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Parcellele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.</li> <li>•În cazul loturilor propuse pentru edificare cu imobile de locuințe colective, numărul maxim de unități locative admis pe fiecare lot va fi determinat de formula SCD aferent locuirii propuse / 100.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•În vederea edificării imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan:</li> <li>•Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp;</li> <li>•Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 20 metri, iar adâncimea parcelei de cel puțin 30 metri;</li> <li>•Să beneficieze de un acces carosabil de minimum 4 metri lățime direct dintr-o circulație publică</li> <li>•Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.</li> <li>•Nu este admisă extinderea sau supraînălțarea construcțiilor existente aflate pe loturi care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, nu sunt îndeplinite condițiile referitoare la retragerile laterale/ posterioare sau în cazul loturilor în care este depășit unul dintre indicatorii urbanistici POT, CUT, RH.</li> <li>•Loturile care nu îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul Regulament sau care nu pot fi edificate din condiții impuse de diferite relații de vecinătate vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări la sol;</li> <li>•Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de lărgire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice;</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b></p> <p>Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;</p> <p>Limita cadastrală comună cu circulațiile publice se constituie ca aliniament, indiferent de situația juridică a imobilelor din care se constituie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Față de orice aliniament se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri.</li> <li>•Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafo, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament.</li> <li>•Se admite edificarea până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre circulațiile perimetrare aflate în domeniul public (străzile Topazului, Safirului, Perlei, Opalului, Agatului, Smaraldului și Acad. Petre T. Frangopol) și dinspre zona ZRV5 urmărind ca organizarea spațial volumetrică să prevadă construcțiile amplasate cu latura lungă de-a lungul circulațiilor carosabile publice, respectiv a zonei ZRV5. Circulațiile</li> </ul>
--	--	---

		<p>ocazional carosabile propuse între străzile menționate mai sus nu se constituie ca circulații publice și nici nu se admite constituirea unui front de-a lungul acestora.</p> <p><b>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p> <p>Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.</p> <p>Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Față de limitele laterale pe care există calcan edificat este obligatorie alipirea la limita laterală în vederea mascării parțiale a calcanelor existente;</li> <li>•Față de limitele laterale pe care nu există calcan edificat se va respecta o retragere egală cu cel puțin 5 metri;</li> <li>•Față de limitele posterioare se va respecta o retragere egală cu cel 5 metri;</li> <li>•Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>•Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b></p> <p>ÂSe consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12 metri, măsurată la nivelul aticului ultimului nivel. Regimul de înălțime maxim admis echivalent înălțimii maxime este P+2 (maximum 3 niveluri supraterane).</li> <li>•De-a lungul străzii Acad. Marian Traian Gomoiu, se admite un regim maxim de înălțime P+4 (maximum 5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri în cazul în care deschiderea la stradă a parcelei este de cel puțin 75 metri.</li> <li>•Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.</li> <li>•Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.</li> <li>•Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia și se va lua în calculul numărului de niveluri supraterane.</li> <li>•Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b></p> <p>POT maxim = 40%</p> <p><b>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b></p> <p>CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren.</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal PUZ Campus, își propune, pe cât posibil, ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual, iar propunerile urmăresc să evite perpetuarea tendințelor de supradensificare și</p>
--	--	---

		<p>edificarea unor volume cu regim de înălțime care să afecteze confortul, intimitatea sau condițiile de edificare în baza normelor de sănătate publică pe imobilele din vecinătate.</p>
<p>178628 din 08.08.2025 formulată de SC Five Holding SA</p>	<p>In calitate de proprietar al terenului situat în intravilanul Municipiul Constanta, Zona Lac Siutghiol, Parcela A 510/6/1, Lot V2, jud. Constanta, teren în suprafața de 2866 mp și imobilelor care vor fi edificate pe terenul în suprafața de 7249 mp, zona Lac Siutghiol, parcela A510/7 (lot 3 și lot 4), lot 2/2/2/2/2/2/2/2/1 conform Contractului de Schimb încheiat între FIVE HOLDING S.A. și M.C.F. CONSTRUCT S.R.L., în baza Autorizației de Construire nr. 421/22.05.2023; Având în vedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•HCL NR.322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea Planurilor de Urbanism la nivelul Municipiului Constanta;</li> <li>•Propunerile preliminare pentru proiectul denumit PLAN URBANISTIC ZONAL " ELABORARE PUZ CAMPUS, Mun Constanta" elaborate de către AGORAPOUS SRL, SEF PROIECT Urbanist Mihaela Pusnava;</li> <li>•Necesitatea îmbunătățirii imaginii urbane prin reorganizarea rețelei stradale care să ofere o conectivitate sigură între zonele de locuit și accesul/iesirea în Bdul Aurel Vlaicu;</li> <li>•HCL NR.210/30.05.2022 și HCL nr. 33/31.01.2024 prin care a fost aprobat PUZ preliminar elaborat de arh. Sergiu Zmeu, în baza caruia s-au obținut numeroase Certificate de Urbanism de construire precum și Autorizații de Construire;</li> </ul> <p>Se prezintă următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•trebuie să țineți cont în elaborarea PUZ, pentru zona situată între bd. Tomis, bdul Aurel Vlaicu, Lacul Siutghiol/Canal, de drumurile de acces, atât pentru mașini cât și pentru pietoni și de întreaga rețea stadala, care să asigure o continuitate a circulației de pe stazile prevăzute în P.U.Z. elaborat de arh. Sergiu Zmeu, astfel încât să se poată realiza o descarcare a circulației în Bulevardul Aurel Vlaicu (vezi zona hasurată cu verde și plan atașat);</li> <li>•de asemenea trebuie să țineți cont de necesitatea amenajării unui sens giratoriu pentru a facilita accesul în bdul Aurel Vlaicu.</li> </ul>	<p><b>R9230/16.01.2026</b> Se precizează următoarele: Propunerile rectificate de circulație și reglementare a zonei prevăd continuarea străzii Academician Petre T. Frangopol (fostă Cuarțului) dinspre zona Palazu Mare, către zona Campus. Această arteră este prevăzută ca circulație carosabilă cu dublu sens (7 metri), care se continuă cu strada Chihlimbarului către nord-est. Descărcarea circulației dinspre zona Palazu Mare către Bd. Aurel Vlaicu prin strada Opalului, cu realizarea unui sens giratoriu nu este fezabilă, din următoarele considerente: -Propunerea de circulație carosabilă și pietonală publică la care faceți referire, prevăzută în cadrul documentației PUZ aprobată cu HCL nr. 210/30.05.2022 a fost desenată în corelare cu propunerile de organizare a circulațiilor din variantele anterioare ale propunerilor de circulație din PUZ Zona Campus aprobat cu HCL 109/2017; -Propunerile de circulație din cadrul PUZ Zona Campus aprobat cu HCL 109/2017 prevedeau realizarea unui sens giratoriu la intersecția circulației publice despre care faceți referire cu strada Cuarțului (actuala Acad. Petre T. Frangopol). Din acest sens giratoriu era prevăzută strada Opalului a cărei intersecție cu bd Aurel Vlaicu a fost gândită cu un alt sens giratoriu. -Sensul giratoriu propus la intersecția fostei străzi Cuarțului (actuala Acad. Petre T. Frangopol) cu circulația carosabilă dinspre Palazu Mare a fost prevăzută în perimetrul de restricție sanitară cu regim sever al sursei de apă „Cișmea 1C”, fapt ce contravine HG nr. 930/2005 și Ord. nr. 1278/2011, ceea ce îl face imposibil de realizat; -Gabaritul prevăzută pentru Strada Opalului nu a fost asigurat în cadrul documentațiilor de urbanism și de autorizare de construire ulterioare, motiv pentru care nu există rezervă de spațiu pentru o arteră care să preia fluxurile carosabile dinspre Palazu Mare. -A fost aprobat Studiul de Fezabilitate „Realizare stradă/arteră colectoare între strada Topazului și strada Rubinului din Mun. Constanța”, HCL 309/2022 care exclude posibilitatea realizării unui sens giratoriu la intersecția străzii Opalului cu Bd. Aurel Vlaicu, fapt ce conduce la invalidarea unei soluții de tranzit eficientă între Palazu Mare și zona Campus; -De asemenea, a fost aprobat Studiul de Fezabilitate „Pasaj rutier denivelat la intersecția Bd. Tomis cu Bd. Aurel Vlaicu în Mun. Constanța”, HCL 252/2024 prin care este prevăzută realizarea unui pasaj suprateran de-a lungul bd. Aurel Vlaicu, ale cărui obiective sunt decongestionarea intersecției bd. Tomis cu bd. Aurel Vlaicu, cu îmbunătățirea relațiilor de tranzit între zona Palazu Mare și restul mun. Constanța. De altfel, rampele de urcare/ coborâre sunt prevăzute la mai puțin de 300 metri de amplasamentul prevăzută inițial pentru sensul giratoriu de la intersecția străzii Opalului cu bd. Aurel Vlaicu, ceea ce ar putea perturba fluiditatea traficului, dar și eficiența colectorului menționat mai sus; În concluzie, soluția de organizare a circulațiilor și de reglementare funcțională a zonei Campus prevede o legătură carosabilă între zona Palazu Mare și zona Campus, însă traseul prevăzută anterior în documentațiile de urbanism aprobate pentru zona Campus (PUZ Zona Campus aprobat cu HCL 109/2017 și PUZ aprobată cu HCL nr. 210/30.05.2022) nu pot fi puse în aplicare ca urmare a</p>

		<p>restricțiilor impuse de infrastructura de alimentare cu apă a Raja și de situația edificată în teren de-a lungul timpului. În plus, trebuie menționat faptul că realizarea unei conexiuni carosabile, indiferent de gabaritul acesteia, implică atragerea unor fluxuri carosabile considerabile dinspre zona Palazu Mare către zona Aurel Vlaicu. Având în vedere (1) densitatea mare a construcțiilor existente în zona Campus, (2) gabaritele înguste ale străzilor, (3) lipsa posibilităților de lărgire a circulațiilor existente din cauza construcțiilor realizate aproape de aliniament fără a respecta retrageri suficiente pentru viitoare lărgiri și (4) soluția prevăzută în prezentul PUZ Campus de realizarea a unor circulații în sistem sens unic prin care să se confere o alternativă traficului îngreunat din prezent, atragerea și gestionarea unor fluxuri exterioare suplimentare ar crea dificultăți suplimentare în ceea ce privește circulațiile și un disconfort al locuitorilor, situații pe care prezenta documentația încearcă să le prevină și să le amelioreze. Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal PUZ Campus, își propune, pe cât posibil, ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual, iar propunerile urmăresc să evite perpetuarea tendințelor de supradensificare și edificarea unor volume cu regim de înălțime care să afecteze confortul, intimitatea sau condițiile de edificare în baza normelor de sănătate publică pe imobilele din vecinătate.</p>
<p>179520 din 11.08.2025 formulată de Nicu Manțu</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1.Circulație si locuri parcare Alea Universitatii - in regim de sens unic cu intrare din Bd Aurel Vlaicu pe toată lungimea aleii Universitatii cu întoarcere in capat pe dreapta pe str cpt Av Alexandru Serbanescu si continuare pe str Diamantului si apoi prin str Cuartului (pietruita, neasfaltata) cu ieșire in sensul giratoriu din Bd Aurel Vlaicu. Astfel se va realiza un trafic fluent cu posibilitatea realizării de trotuare si locuri de parcare de-a lungul aleii Universitatii de o parte si de alta, evitând blocajele actuale.</p> <p>2.Pentru tronsonul de Str cpt Av Alexandru Serbanescu din spatele benzinăriei OMV schimbarea sensului unic actual, adică sa se circule dinspre OMV spre alea Universității , astfel mașinile care circula dinspre Mamaia spre Campus o pot lua prin spatele OMV degrevand astfel sensul giratoriu de la Oxford si ieșirea anevoioasa peste o banda spre Campus.</p> <p>3.Regimul de înălțime pe loturile de capat ale aleii Universitatii sa fie P+2-3 E cu grad de ocupare 50% pt alea Universității nr 44 si av Alexandru Serbanescu nr 29 si de P+3-4E cu grad de ocupare 50% pentru lotul din alea Universității nr 42 avand in vedere ca sunt invecinate cu clădiri de 4 respectiv 6 etaje (scoala Petre Ispirescu alea Universității nr 40 are P+4E si blocul de locuințe colective din alea Universității 38 are P+6E).</p>	<p><b>R9236/16.01.2026</b></p> <p>Apreciem bunăvoința și disponibilitatea pentru studierea deficiențelor și a eventualelor posibilități de rezolvare a acestora. O parte din observațiile transmise au fost parțial implementate în soluția de reglementare. Redăm astfel, o descriere a soluțiilor implementate din zonele semnalate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alea Universității este prevăzută ca circulație de categoria a III-a, cu două benzi și dublu sens, cu circulații pietonale și aliniament verde pe toată lungimea ei. În vederea realizării acestui gabarit a fost propusă trecerea în domeniul public a unei suprafețe din zona Campusului Ovidius. A fost propusă o circulație în dublu sens în detrimentul unei alternative în sens unic întrucât, din punct de vedere al necesităților de deplasare și al lungimii drumurilor efectuate este o variantă mai eficientă.</li> <li>- Soluția sensului unic actual de pe strada FN1 situată între Alea Universității și str. Căpitan Av. Alexandru Șerbănescu este una corectă din punct de vedere al organizării fluxurilor, oferind posibilitatea ca autovehiculele care ies din dezvoltările de-a lungul str. Căpitan Av. Alexandru Șerbănescu să nu se cumuleze cu cele de pe Alea Universității și să genereze cozi lungi în așteptare. În plus, fluxurile care intră de pe bd. Aurel Vlaicu prin alea Universității au posibilitatea de a vizita zona și să iasă în același punct în sistem „circuit” (căutarea unui loc de parcare, livrări ale curierilor etc.) spre deosebire de soluția sensului unic pe direcția opusă care ar oferi o singură șansă pentru această operațiune.</li> <li>- Regimul de înălțime prevăzut pentru reglementare a zonelor proxime Aleii Universității sunt mult reduse față de situația actuală, tocmai pentru a limita densificarea: P+4 în zona anterioară a Al. Universității, respectiv P+2 către zona de lac. Cu toate acestea, situația construcțiilor deja edificate nu poate fi modificată prin PUZ, în sensul reducerii regimului de înălțime pentru construcțiile existente (Regulamentul vizează construcțiile viitoare, care se vor putea edifica ulterior aprobării PUZ. În eventualitatea desființării unor construcții existente, în vederea unor noi edificări se vor respecta prevederile Regulamentului</li> </ul>

	<p>4.Utilizari admise pt loturile situate pe alea Universității nr 44 si nr 42 precum si pt lotul din str cpt av Alexandru Serbanescu nr 29 - locuire, comerț, alimentație publica, servicii ce se prestează in cabinete, birouri, invatamant</p> <p>5.Loturile situate între alea Universității, str. Cpt. Av. Alexandru Serbanescu si lacul Siutghiol trebuie sa aiba regim de înălțime de max P+1-2 si grad de ocupare max 35 % pentru a nu se realiza un zid si obura vederile spre lac.</p>	<p>afere PUZ în vigoare la momentul respectiv);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imobilele situate pe Alea Universității, între Alea Jadului și zona rezervoarelor de apă RAJA este prevăzută ca "ZRV2da_1 - zonă de agrement, sport, educație și cercetare". similar cu alte zone adiacente malului de lac. A fost reconsiderată vocația zonei, în ansamblul său, ținând cont de necesitatea dezvoltării orientate către un mal de lac cu destinație și acces public sau semi-public și în relație cu reglementările inițiale ale zonei, prevăzute prin PUG. Municipiul Constanța. Astfel au fost prevăzute următoarele utilizări admise:</li> <li>- Funcțiuni destinate practicării sportului în spații acoperite și descoperite</li> <li>- Funcțiuni de educație, cercetare sau dezvoltare;</li> <li>- Birouri și servicii din domeniul educațional, al sportului sau al cercetării;</li> <li>- Funcțiuni de alimentație publică</li> <li>- Funcțiuni și amenajări pentru odihnă și agrement</li> <li>- Funcțiuni de cazare turistică</li> <li>- Funcțiuni culturale</li> </ul>
<p>180073 din 11.08.2025 formulată de NEILAN SOYLU</p>	<p>Se prezintă următoarele:</p> <p>1.Consultand Proiectul de Hotarare nr. 172/ 18.04.2022 privind prelungirea valabilitatii PUZ aprobat prin HCL nr. 109/2017, referatul de aprobare 85121/18.04.2022 semnat de catre Primar si raportul de expertiza 85216/18.04.2022 semnat de catre Arhitectul Sef nu este clar de ce se doreste initierea unui nou PUZ pe zona Campus Constanta. In prezent exista autorizatii de constructie in derulare si constructii recent finalizate care beneficiaza sau au beneficiat de PUZ-ul aprobat prin HCL 109/2017. Materializarea Proiectului de Hotarare nr. 172/18.04.2022 este o solutie mult mai economica care dovedeste respectul fata de banul public si contribuabilul constantean.</p> <p>In situatia in care din motive administrative este necesara elaborarea unui nou PUZ, acesta ar trebui sa sigure continuitatea cu ceea ce s-a realizat pana acum si nu sa incerce desfiintarea a ceea ce s-a facut inainte.</p> <p>Sunt foarte multumita de prevederile vechiului PUZ aprobat prin HCL 109/2017 si doresc ca noul PUZ sa prevada aceeasi indicatori urbanistici (POT=60% si CUT=4 ADC/mp teren) pentru terenul pe care il detin.</p> <p>2.O degradare a indicatorilor urbanistici va avea drept consecinta scaderea valorii terenului pe piata imobiliara si va genera rezistenta la noul PUZ din partea celor afectati. Ca proprietar, doresc sa beneficiez de aceleasi prevederi cu privire la constructii ca si alti proprietari care au edificat constructii pe loturile cuprinse intre strada Acad. Marian-Traian Gomoiu si strada Smaraldului. Raportul produs de Agorapolis prezinta o serie de aspecte negative,</p>	<p><b>R9245/16.01.2026</b></p> <p>Menționăm că PUZ-ul nu poate produce efecte asupra Autorizațiilor de Construire emise și asupra procesului de edificare demarat în baza acestora. Prin urmare, nu se poate pune în discuție tema desființării construcțiilor edificate pentru a putea edifica în viitor după un nou concept. PUZ-ul are rol strategic, stabilind reguli și principii pentru dezvoltările viitoare, fără a putea modifica autorizațiile deja emise sau lucrările aflate în curs. În cadrul elaborării PUZ Agorapolis, echipa de proiectare rămâne transparentă și deschisă observațiilor și propunerilor constructive din partea publicului. Respectarea noilor reglementări revine administrației publice, prin emiterea autorizațiilor în conformitate cu documentațiile aprobate și prin controlul execuției pe teren. Introducerea unor reglementări clare și condiționări precise în PUZ creează premisele limitării abaterilor și sprijină o dezvoltare urbană coerentă.</p> <p>Situația identificată în teren surprinde imobile edificate sau în curs de edificare cu regim mare de înălțime - P+6 - P+9, cu densitate ridicată și retrageri insuficiente pentru asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de normele de sănătate publică actuale sau de cerințele urbanistice moderne. În cadrul acestor imobile calitatea locuirii este una precară întrucât lipsește intimitatea și accesul la spații verzi, sunt generate numeroase deficiențe de însorire, nivelul de dotări complementare locuirii este unul insuficient, iar accesul pe lot și circulația în zonă se desfășoară cu dificultate. În același timp, aceste construcții afectează negativ și calitatea și confortul activităților (inclusiv locuirea) din vecinătate și implicit potențialul acestor imobile. O reglementarea urbanistică prin care să se admită în viitor astfel de dezvoltări rezidențiale este nu doar nefavorabilă pentru menținerea/creșterea valorii imobiliare a terenurilor, dar inadmisibilă, iar indicatorii urbanistici anterior sunt parte din ecuația care a contribuit la situația actuală. Imobilele needificate la momentul elaborării prezentului PUZ, cu suprafețe de maximum 1500 mp și deschideri de maximum 25 metri, conform lotizării din baza legii 18/1991 și conform situației existente, nu îndeplinesc în mod individual condițiile necesare pentru a putea putea fi edificate în viitor cu valori ale CUT 4 și POT 60%, întrucât nu ar putea fi asigurate condiții de însorire, fie în cadrul imobilelor propuse, fie ar afecta sau ar fi afectate de vecinătăți. Prin urmare, considerăm nerealist scenariul păstrării indicatorilor maximali aprobați în cadrul</p>

	<p>dar in afara de cazul in care se doreste demolarea constructiilor existente si reconstruirea dupa noul "concept" Agropolis, elaboratorul noului PUZ trebuie sa tina cont de realitatea din teren si de faptul ca exista precedente legale, pozitive sau negative, pe care Primaria Constanta si le-a asumat in momentul in care a eliberat autorizatiile de constructie.</p> <p>3.Documentatia nu prevede termene pentru etapele urmatoare ale elaborarii PUZ-ului, in acest context, este foarte greu sa se asigure transparenta acestui proces. Publicul constatean are dreptul sa fie informat si consultat in privinta deciziilor pe care le iau autoritatile locale.</p> <p>4.Raportul Agropolis mentioneaza cedari/exproprii (5m de la hotar), poate ca inainte de a consuma resurse in privinta elaborarii PUZ-ului, Primaria ar trebui sa clarifice aspectele juridice legate de dreptul de proprietate. O cedare de 5m de la hotar inseamna, in unele cazuri, pierderea a 250 mp din suprafata de teren detinuta, nu cred ca proprietarii se vor oferi sa cedeze teren fara sa fie compensati pentru pierderea suferita.</p> <p>5.Noul PUZ va trebui sa gaseasca un compromis acceptabil pentru toate partile afectate fara a incerca sa impuna un anumit concept urbanistic. Ca proprietar, sunt interesat in a-mi valorifica la maxim proprietatea din punct de vedere financiar si mai putin in exigentele urbanistice.</p>	<p>documentațiilor anterioare, însă propunerile urmăresc să valorifice resursele de teren liber într-un mod cât mai echitabil.</p> <p>Suprafețele de teren necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică (circulații, spații verzi, dotări și instituții publice etc.) vor fi stabilite definitiv prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, prin hotărâre (HCL). Aprobarea PUZ constituie temei pentru inițierea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. Menționăm faptul că, printre obiectivele de utilitate publică menționate prin PUZ se află circulațiile publice care deservește proprietățile private. Normele de proiectare și de securitate la incendiu (NP118/2025) impun dimensiuni minime de respectat pentru acestea, astfel încât aprobarea unei noi soluții de reglementare impune și aplicarea condițiilor impuse de prevederile legale în vigoare la momentul de actualitate al documentației. În concluzie, elaborarea și aprobarea PUZ preced procedura de expropriere, iar aceasta se desfășoară ulterior, în baza cadrului legal. Eventualele acțiuni în instanță legate de cuantumul despăgubirilor nu blochează punerea în aplicare a obiectivelor de utilitate publică, ci se soluționează în paralel, cu respectarea drepturilor proprietarilor.</p> <p>Consultarea publică pe parcursul elaborării PUZ prevede etapa anunțului de intenție pentru perioada 4-9 August și etapa propunerilor preliminare (25 de zile), conform HCL 322/2016 privind aprobarea regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanța. Data celei de-a doua etape de consultare va fi stabilită ulterior, în funcție de data recepției etapelor intermediare conform Contractului de prestări servicii. Prin urmare, va mai exista o etapă de consultare, mai amplă, care va include și o dezbatere publică pe o soluție mai avansată a propunerilor de reglementare a zonei Campus.</p>
<p>26431 din 19.11.2025 formulată de JUNONA SHIPPING AGENCY SRL</p>	<p>In calitate de proprietar al terenului în suprafață de 401,00 mp situat în Constanta, strada Rubinelui nr.6, Lot 1, intabulat in cartea funciară sub nr. 252598</p> <p>In confomitate cu actuala reglementare HCL 109/2017 și HCL 166/2017 și HCL 253/2018 terenul are destinația de construire locuințe colective.</p> <p>Pentru acest teren, anterior subscrisa a obținut Certificatul de urbanism nr.2871/15.09.2020 eliberat in vederea construirii imobil S+ P+3E Locuințe colective, împrejmuire teren, organizare de șantier.</p> <p>Verificând documentația înaintată spre consultare publica, terenul proprietatea subscrisei, sus menționat are prevăzută o destinație de spațiu verde.</p> <p>Fata de aceasta situație, va înaintăm prezenta notificare prin care va solicitam sa aveți in vedere la elaborarea documentației de urbanism ce urmează a fi elaborată si adoptată , actuala reglementare /destinație de</p>	<p><b>R9260/16.01.2026</b></p> <p>La momentul inițierii documentației PUZ imobilul la care se face referire în adresă este liber de construcții. Certificatul de Urbanism nr. 2871/15.09.2020 eliberat în vederea "construirii imobil S+ P+3E Locuințe colective, împrejmuire teren, organizare de șantier" nu a produs efecte și nu poate fi utilizat în prezent pentru edificare, valabilitatea acestuia fiind expirată.</p> <p>-Asupra imobilului la care se face referire, dar și a celor aflate în imediata vecinătate a sa, cuprinse între terenul universității Ovidius și strada Acad. Marian-Traian Gomoiu (fostă Rubinelui), au fost propuse reglementări care admit posibilitatea de edificare, corelate cu dimensiunile și localizarea acestor imobile, dar și a necesităților de asigurarea a circulațiilor carosabile și pietonale corespunzătoare din punct de vedere al normativelor în vigoare și al normelor de siguranță. Astfel, redăm mai jos extras din Regulamentul propus pentru zona în care se încadrează imobilul în cauză:</p> <p>ZRCB3_3 - zona polilor principali, subzona de servicii cu regim de înălțime maximum P+1</p> <p><b>SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b></p> <p><b>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc;</li> <li>•Spații pentru profesioni liberele (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri</li> </ul>

<p>curți construcții cu același regim de înălțime, pentru următoarele motive:</p> <p>1.Încă de la momentul dobândirii terenului 15.10.2019, acesta a fost achiziționat în considerarea destinației sale de teren intravilan prevăzut cu posibilitatea de se construi pe acesta. Pretul achitat de subscrisa societate vânzătorului a fost de asemenea negociat și achitat în virtutea destinației prevăzute prin reglementările urbanistice, astfel cum rezultă din Certificatul de urbanism 2871/15.09.2020 emis în vederea construirii.</p> <p>2.Încă de la data dobândirii terenului acesta este reglementat urbanistic prin: HCL 109/2017 și HCL 166/2017 și HCL 253/2018, fiind prevăzută posibilitatea construirii de locuințe individuale și colective, funcțiuni complementare locuirii, funcțiuni comerciale și profesionale etc., conform actelor de reglementare sus menționate.</p> <p>3.Propunerea făcută de elaboratorul PUZ-ului, prevede pentru acest teren spațiu verde, situație care contravine legii și pe care va solicităm să o reevaluați și să mențineți cel puțin actuala reglementare, existența prevăzută prin HCL 109/2017 și HCL 166/2017 și HCL 253/2018 terenul are destinația de construire locuințe colective.</p> <p>4.Atât art. 4 cât și art. 3 din Legea nr. 24/2007, raportează spațiul verde la spațiile publice sau cele aferente cursurilor de apă, lacuri, Art. 3. - Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:</p> <p>a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;</p> <p>b) spații verzi publice de folosință specializată: 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ; 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire; 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță; c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive; d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă; e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică; f) păduri de agrement. g) pepiniere și sere.”</p> <p>5.Modificarea propusă de dumneavoastră în noua reglementare</p>	<p>de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Servicii cu acces public (finanțe și bănci, consultanță și asigurări, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, agenție de turism, servicii poștale și de curierat etc.);</li> </ul> <p>PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORARE PUZ CAMPUS, MUNICIPIUL CONSTANȚA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.;</li> <li>•Funcțiuni de alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club);</li> <li>•Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar);</li> <li>•Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, spații de joacă pentru copii;</li> <li>•Unități de cazare turistică etc.;</li> </ul> <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI Nu este cazul</p> <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Locuire</li> <li>•productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;</li> <li>•Unități comerciale de cu suprafața de vânzare mai mare de 250 mp etc</li> <li>•Depozitare en-gros;</li> <li>•Depozitare de materiale re folosibile;</li> <li>•Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</li> <li>•Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;</li> <li>•Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;</li> <li>•Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</li> <li>•Stații pentru reparații auto, spălătorii auto, stații de carburanți;</li> <li>•Funcțiuni mari generatoare de trafic;</li> <li>•Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;</li> </ul> <p>SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</p> <p>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•În vederea edificării imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan:</li> <li>•Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 300 mp;</li> <li>•Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 20 metri;</li> <li>•Să beneficieze de un acces carosabil de minimum 4 metri lățime direct dintr-o circulație publică</li> <li>•Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcuri. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.</li> <li>•Nu este admisă extinderea sau supraînălțarea construcțiilor existente aflate pe loturi care nu îndeplinesc</li> </ul>
--	--

<p>urbanistica va schimba atât destinația terenului ,din constructibil in spațiu verde cât si din punct de vedere al regimului juridic respectiv, din teren privat in teren public, fără a avea loc o expropriere, la acest moment terenul fiind proprietate privata.</p> <p>6.Aceasta schimbare /proponere va împiedica exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate privată, respectiv folosința și dispoziția. Or, suprimarea acestor atribute esențiale are semnificația unei derogări de la principiul protecției juridice a dreptului de proprietate privată.</p> <p>7.Prin propunerea elaboratorului in porțiunea creată de spațiu verde in zona respectivă nu îndeplinește niciuna din cerințele/prevederile art 4 din Legea 24/2007</p> <p>În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:</p> <p>a)parc - spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație;</p> <p>b)scurar-spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;</p> <p>c)grădină - teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;</p> <p>d)fâșie plantată - plantație cu roi estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;</p> <p>e)grădină botanică - grădină în care sunt prezentate colecții de plante vii cultivate în condiții naturale ori de seră, în vederea studierii acestora sau doar pentru curiozitățile pe care le prezintă;</p> <p>f)grădină zoologică - orice colecție de animale vii, menținute într-un amplasament administrat și deschis publicului, în scopul promovării conservării biodiversității și pentru a furniza mijloace de educație, informare și petrecere a timpului liber, în relație cu prezentarea și conservarea vieții sălbatice;</p> <p>g)muzeu în aer liber - instituție care dispune de un spațiu verde neacoperit, special amenajat, în vederea expunerii și studierii unor obiecte de artă,</p>	<p>condițiile de mai sus, nu sunt îndeplinite condițiile referitoare la retragerile laterale/ posterioare sau în cazul loturilor în care este depășit unul dintre indicatorii urbanistici POT, CUT, RH.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de largire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice;</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b></p> <p>Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Față de orice aliniament propus conform planșelor de reglementări urbanistice și de proprietate asupra terenurilor se va respecta o retragere de cel puțin 3 metri.</li> <li>•Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafo, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p> <p>Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.</p> <p>Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•UTR ZRCB3_3 se constituie din 4 terenuri cu suprafețe constructibile. Având în vedere dimensiunile reduse ale acestora, pentru o utilizare eficientă a terenului și pentru determinarea unor compoziții volumetrice coerente se impune gruparea viitoarelor construcții în două zone edificabile determinate prin alipirea la calcan a câte două loturi adiacente. Astfel, este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate dintre loturile indicate în planșa de reglementări urbanistice propuse;</li> <li>•Față de limitele laterale pe care nu există calcan edificat se va respecta o retragere egală cu cel puțin 3 metri;</li> <li>•Limitele zonei ZRCB4 nu corespund cu limita loturilor edificabile de-a lungul întregului perimetru comun. Prin urmare, în vederea determinării amplasării construcției în raport cu limitele dinspre UTR ZRCB4 nu se va face o raportare la limitele imobilelor, ci la limitele zonei funcționale. Față de limitele zonei funcționale ZRCB4 se va respecta o retragere egală cu cel 5 metri.</li> <li>•Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>•Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pe o parcelă se va realiza o singură construcție principală;</li> <li>•Construcțiile tehnico-edilitare sunt exceptate, acestea fiind admise și urmând a fi amplasate cu respectarea normelor tehnice și de siguranță în vigoare.</li> <li>•Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică finalizată și recepționată.</li> <li>•În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p>
---	--

	<p>relicve, documente istorice și științifice și a educării publicului;</p> <p>h)bază sau parc sportiv pentru practicarea sportului de performanță - complex format dintr-un cadru vegetal și din zone construite, special amenajate și dotate pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de instalații sportive);</p> <p>i)parc expozițional - spațiu verde special amenajat destinat informării publicului și promovării unor evenimente;</p> <p>j)spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;</p> <p>k)pădure de agrement - pădure sau zonă împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber;</p> <p>l)spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor - plantații realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecție a acestora;</p> <p>m)culoare de protecție față de infrastructura tehnică - plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.</p> <p>n)pepinieră - teren pe care se cultivă și se înmulțesc plante erbacee și lemnoase până la transplantarea pentru plantare definitivă;</p> <p>o)sere - terenuri acoperite de construcții ușoare destinate cultivării plantelor.</p> <p>8.Propunerea dumneavoastră nu crează nici una din posibilitățile reglementate expres de lege sus menționate si in orice varianta, crearea unor spații verzi pe terenul proprietatea subscrisei, care va deveni domeniu public, echivalează cu imposibilitatea exercitării dreptului de proprietate respectiv, cu o expropriere.</p> <p>Pagina 3 din 6</p> <p>9.Mergând mai departe schimbarea destinației, conform intenției elaboratorului va afecta doar proprietarii persoane fizice, deci un interes privat, fără a tine cont ca alăturat se afla terenul universității cu mult mai mare , din care se poate extrage si crea un spațiu verde.</p> <p>10.La momentul achiziționării dreptului de proprietate am analizat oportunitatea pe care reglementarile urbanistice le oferea, sens in care a</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Locurile de parcare realizate de-a lungul străzilor publice propuse nu se vor admite în vederea satisfacerii necesarului de locuri de parcare pentru investițiile private. Acestea vor putea fi utilizate de vizitatori, curieri, taximetre etc. și de rezidenți și vor reprezenta un surplus față de necesarul impus prin HCLM 113/2017 putând fi utilizat de toți utilizatorii zonei.</li> <li>•Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.</li> <li>•Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat: <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.</li> <li>•Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje la sol, subterane sau în demisol;</li> <li>•Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.</li> <li>•În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcuri subterane. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.</li> </ul> </li> </ul> <p>PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORARE PUZ CAMPUS, MUNICIPIUL CONSTANȚA</p> <p>În cazul abrogării H.C.L. 113/2007 se va asigura:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pentru unitățile comerciale se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, la care se adaugă un spor de 20% pentru angajați.</li> <li>- Pentru alte funcțiuni se va asigura un loc de parcare la 100 mp suprafață utilă a funcțiunii, la care se adaugă un spor de 10% pentru vizitatori.</li> </ul> <p>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</p> <p>Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 9 metri, măsurată la nivelul aticului ultimului nivel. Regimul de înălțime maxim admis echivalent înălțimii maxime este P+1 (maximum 2 niveluri supraterane).</li> <li>•Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.</li> <li>•Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.</li> <li>•Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului,</li> </ul>
--	--	--

<p>fost emis certificatul de urbanism. Nr. 2871/15.09.2020, astfel ca schimbarea destinației pe lângă încălcarea grava a dreptului de proprietate îmi cauzează prejudicii materiale , pe care voi fi constrâns sa le solicit pe cale judecătorească.</p> <p>11.Mai mult, in eventualitatea adoptării modificării propuse potrivit art 18 din Legea nr. 24/2007 înstrăinarea se face doar in condițiile păstrării destinației, iar schimbarea destinației este limitata la lucrări de utilitate public, astfel:</p> <p>(3)Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.</p> <p>(4)Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.</p> <p>(5)Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.</p> <p>(6)Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.</p> <p>(7)Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.</p> <p>(8)Prin excepție de la prevederile alin. (5), pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția</p>	<p>acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia și se va lua în calculul numărului de niveluri supraterane.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei.</li> <li>•Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă</li> <li>•Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul aceleiași incinte, fronturi unitare etc.;</li> <li>•Este interzisă folosirea oglinzii reflectorizante.</li> <li>•În vederea edificării construcțiilor este obligatorie obținerea avizului Comisiei Tehnice de estetică urbană a Municipiul Constanța.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;</li> <li>•Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;</li> <li>•Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încadrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;</li> <li>•Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;</li> <li>•Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;</li> <li>•Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;</li> <li>•Se recomandă ca spațiile comune de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Se va respecta un procent de spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața parcelei;</li> <li>•Maximum 50% din suprafața liberă a lotului va fi admisă pentru amenajarea locurilor de parcare destinate funcțiunii respective;</li> <li>•Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa</li> </ul>
---	--

<p>transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.</p> <p>(9) Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.</p> <p>Prin urmare în acord cu dispozițiile sus redate, prin schimbarea destinației terenului în spațiu verde are loc o limitare a exercitării dreptului de proprietate ceea ce echivalează cu o expropriere fără nicio justă și prealabilă despăgubire.</p> <p>Intenția de schimbare a destinației reprezintă o încălcare gravă a dreptului de proprietate și o limitare a exercitării acestuia. Potrivit art. 555 din noul C.civ. „proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un lucru în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele determinate de lege”.</p> <p>Noul Cod civil, prin articolul 555 alin. (1), oferă o definiție clară, coerentă și completă a dreptului de proprietate: „proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, a folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu”. Din textul articolului se desprinde aspectul economic al dreptului, reprezentând relația socială de apropiere iar, tot din cuprinsul definiției regăsite în cod, se observă cele două enumerări exhaustive, prima a atributelor dreptului de proprietate (posesia, folosința și dispoziția), iar cea din urmă a caracterelor dreptului (exclusiv, absolut, perpetuu). Cele două aspecte formează conținutul și însușirile acestui drept real, sprijinind ideea de unicitatea a acestuia, așa cum precizează și legiuitorul, fiind singurul drept care se exercită de către proprietar în privința propriului interes, fiind limitat doar de prevederile legale.</p> <p>În virtutea dreptului său, proprietarul beneficiază de prerogativa folosinței, având astfel facultatea de a-și utiliza bunul într-un mod cât mai armonios, mai plăcut, mai satisfăcător și corespunzător propriilor nevoi, evident cu respectarea limitelor determinate de lege.</p> <p>Protecția proprietății apare consacrată expressis verbis prin dispozițiile articolul 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului: „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea</p>	<p>recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.</li> <li>• Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată,</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este admisă realizarea împrejmuirilor către aliniament, însă nu este obligatorie realizarea acestora. În situația realizării împrejmuirilor către stradă, acestea se vor amplasa retras față de aliniament, cu o distanță echivalentă cu cea a fațadei construcției și doar între corpul construcției și limitele laterale/ posterioare. Acestea vor avea înălțimea cuprinsă între 1,50 și 2,00 m, vor fi permeabile sau semi- permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă. Spațiul liber localizat între frontul retras al construcției și aliniament va fi amenajat ca grădină de fațadă, terasă la nivelul solului sau circulație pietonală;</li> <li>• Împrejmuirile de-a lungul limitelor laterale și/sau posterioare vor avea înălțimea de minimum 1,80 metri și maximum 2,5 metri, se vor realiza din materiale opace și durabile și vor fi dublate de elemente vegetale către interiorul lotului;</li> <li>• Sunt admise delimitările cu arbori, arbuști și vegetație spontană;</li> <li>• Spațiile destinate utilizării în circuit public se recomandă a se delimita cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită sau pentru a direcționa deplasările;</li> </ul> <p><b>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b></p> <p><b>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b></p> <p>Procent de ocupare a terenului (POT) - 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - (POT = mp AC /mp teren * 100)</p> <p>POT maxim = 35%</p> <p>*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.</p> <p><b>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b></p> <p>Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - 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 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața</p>
---	--

	<p>bunurilor sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.</p> <p>In acord cu cele prezentate anterior, va solicitat sa reveniți asupra intenției de schimbare a destinației terenului si păstrare a celei existente.</p> <p>Atrag atenția ca in situația menținerii acestei intenții , societatea va fi constransa sa se adreseze instanței de judecata in vederea restabilirii legalității si a obligării persoanelor responsabile la plata daunelor cauzate.</p>	<p>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 - CUT planimetric = mp ADC /mp teren. CUT maxim = 0,7 mp ADC/mp teren. *Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal PUZ Campus, propune, pe cât posibil ținând cont de fondul deja construit, ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual, iar propunerile urmăresc să evite perpetuarea tendințelor de supradensificare și edificarea unor volume cu regim de înălțime care să afecteze confortul, intimitatea sau condițiile de edificare în baza normelor de sănătate publică pe imobilele din vecinătate.</p>
<p>177242 din 07.08.2025 formulată de MIHAI IORGA</p>	<p>Se solicită următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizarea de unități de învățământ</li> <li>- spații verzi (parcuri, locuri de loisir) și în partea de vest a sitului, cea în care se află în prezent în mare pondere locuințe colective.</li> </ul>	<p><b>R9268/16.01.2026</b></p> <p>-Necesitatea infrastructurii socio-educative, medicale, de spații verzi, și a altor structuri de petrecere a timpului liber sau instituții a fost identificată atât în studiile de fundamentare privind situația existentă, cât și în concluziile chestionarelor lansate în spațiul public locuitorilor zonei.</p> <p>-Situația spațiilor verzi publice a fost tratată prin patru direcții: prima, prin reglementarea suprafețelor de teren liber aflat în domeniul public ca spațiu verde sau propuse pentru trecere în domeniul public, constituind astfel patru zone cu suprafața cumulată de aproximativ 7.000 mp (zonele ZRV1a_2) localizate la sud-vest de Campusul Ovidius. Cea de-a doua a fost prin constituirea unor aliniamente verzi de-a lungul tuturor circulațiilor publice, integrând elementul verde cu rol socio-ambiental, de încurajare a deplasărilor pietonale, dar și ca ameliorator al efectului de "insulă de căldură" - coronamentul verde al arborilor și arbuștilor contribuie la ameliorarea microclimatului local mai mult decât suprafețele de gazon sau vegetație joasă. Cea de-a treia direcție a fost aceea de a constitui o zonă de promenadă de-a lungul malului Lacului Siutghiol, conectat la zona de locuințe prin trasee pietonale direcționate și susținute prin gabarite mai ample în proximitatea malului de lac. Zona de promenadă pietonală se constituie cu elemente de vegetație în completarea suprafețelor de circulație propriu-zisă, iar funcțiunile localizate adiacent acesteia prevăd suprafețe verzi ample, în care circulația publică este neobstrucționată. Cea de-a patra direcție o constituie limitarea procentului de ocupare cu construcții, dar și cu parcuri la sol la nivelul fiecărei parcele care va fi edificată ulterior aprobării PUZ. În plus, zona edificabilă (cea în care poate fi edificată construcția) este restricționată, astfel încât, la nivelul fiecărei parcele va exista o zonă posterioară amplă, compactă needificată care va putea fi amenajată peisagistic cu vegetație, contribuind nu doar local, la confortul proprietarilor, dar și la ameliorarea microclimatului local, cu un efect compus la nivelul întregului parcelar și al suprafețelor verzi exterioare propuse.</p> <p>-În ceea ce privește dotările și funcțiunile complementare locuirii, printre care și unitățile socio- educative, acestea sunt prevăzute ca funcțiuni admise pentru a putea fi edificate în cadrul parcelelor, prin investiții private.</p> <p>PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORARE PUZ CAMPUS, MUNICIPIUL CONSTANȚA</p> <p>-Situația juridică a imobilelor din zona de studiu arată faptul că nu există rezervă de teren aflat în proprietatea administrațiilor sau în domeniul public, cu excepția unor</p>

		<p>suprafețe de teren care au fost deja menționate mai sus ca viitoare spații verzi, motiv pentru care localizarea unor dotări suplimentare nu a putut fi luată în calcul.</p> <p>-În completarea suprafețelor de teren menționate anterior și prevăzute pentru viitoare spații verzi sunt prevăzute și altele, localizate în zona Campusului Ovidius și la nord-est de acesta, astfel încât există o creștere semnificativă de spațiu verde la nivelul zonei de studiu PUZ (peste 30000 mp spațiu verde public și aproximativ 15000 mp la nivelul Campusului Ovidius).</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal PUZ Campus, își propune, pe cât posibil, ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual, iar propunerile urmăresc să evite perpetuarea tendințelor de supradensificare și edificarea unor volume cu regim de înălțime care să afecteze confortul, intimitatea sau condițiile de edificare în baza normelor de sănătate publică pe imobilele din vecinătate.</p>
<p>179518 din 11.08.2025 formulată de IALCIN ISLEAM</p>	<p>Proprietarul lotului cu numărul cadastral 210933, solicită următoarele:</p> <p>1.Nu este clar dacă va mai exista o perioadă în afara de 4-9 August 2025 in care publicul va putea consulta propunerile care vor contine indicatorii urbanistici (POT, CUT, Regim inaltime) pentru zona Campus Constanta. Nu exista perioade aferente pentru etapa elaborarii propunerilor si consultarea documentatiei de catre public. In orice caz, perioada de sase zile pare total neadekvata fiind foarte scurta.</p> <p>2.Nu este clar daca urmatoarele etape ale elaborarii PUZ-ului vor avea loc dupa exproprierea proprietarilor (5 metri retragere de la hotar pentru a acomoda latimea necesara strazilor) sau daca se va continua in paralel cu exproprierea.</p> <p>Ce se va intampla in cazul in care instantele de judecata vor trebui sa se pronunte cu privire la valoarea despagubirilor preconizate de primarie?</p> <p>3.Plansa nr.2 face referire la PUG-ul Municipiului Constanta</p> <p>Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta aprobat cu HOL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungita conform legiți prin adoptarea HCL nr. 429/201 încadrează imobilele 1h UTR-urIe 23 și 25 și în următoarele zone de reglementare:</p> <p>ZRCB3 - poli terțiari principali  POT maxim = 50%  CUT maxim ■ 2,4 mp ADC/mp teren  Rh max « conform P.U.Z. legal aprobat, prin regulamentul aferent, în corelație cu necesitățile funcțiunilor respective și cu contextul urban;</p> <p>Plansa nr. 5 face referire la PUZ Campus Universitar Constanta, aprobat cu H.C.L.M. nr. 109 din 27.04.2017 pentru actualizarea PUZ Zona Campus Universitar Constanta,</p>	<p><b>R9273/16.01.2026</b></p> <p>Consultarea publică pe parcursul elaborării PUZ prevede etapa anunțului de intenție pentru perioada 4-9 August și etapa propunerilor preliminare (25 de zile), conform HCL 322/2016 privind aprobarea regulamentulului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanța. Data celei de-a doua etape de consultare va fi stabilită ulterior, în funcție de data recepției etapelor intermediare conform Contractului de prestări servicii. Prin urmare, va mai exista o etapă de consultare, mai amplă, care va include și o dezbateră publică pe o soluție mai avansată a propunerilor de reglementare a zonei Campus.</p> <p>-Suprafețele de teren necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică (circulații, spații verzi, dotări și instituții publice etc.) vor fi stabilite definitiv prin aprobarea Planului Urbanistic Zonal de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, prin hotărâre (HCL). Aprobarea PUZ constituie temei pentru inițierea procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică, conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. Menționăm faptul că, printre obiectivele de utilitate publică menționate prin PUZ se află circulațiile publice care deserveșc proprietățile private. Normele de proiectare și de securitate la incendiu (NP118/2025) impun dimensiuni minime de respectat pentru acestea, astfel încât aprobarea unei noi soluții de reglementare impune și aplicarea condițiilor impuse de prevederile legale în vigoare la momentul de actualitate al documentației. În concluzie, elaborarea și aprobarea PUZ preced procedura de expropriere, iar aceasta se desfășoară ulterior, în baza cadrului legal. Eventualele acțiuni în instanță legate de cuantumul despăgubirilor nu blochează punerea în aplicare a obiectivelor de utilitate publică, ci se soluționează în paralel, cu respectarea drepturilor proprietarilor.</p> <p>-Situția identificată în teren surprinde imobile edificate sau în curs de edificare cu regim mare de înălțime - P+6 - P+9, cu densitate ridicată și retrageri insuficiente pentru asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de normele de sănătate publică actuale sau de cerințele urbanistice moderne. În cadrul acestor imobile calitatea locuirii este una precară întrucât lipsește intimitatea și accesul la spații verzi, sunt generate numeroase deficiențe de însorire, nivelul de dotări complementare locuirii este unul insuficient, iar accesul pe lot și circulația în zonă se</p>

	<p>aprobat cu H.C.L.M. nr. 488 din 25.10.2006, rectificată prin H.C.L.M. Nr. 166 din 31.05.2017, încadrează imobilele în următoarele zone de reglementare:</p> <p>Zona Ib - loturile situate între str. Rubinului si str. Smaraldului si o parte din loturie situate la nord-est de str. Universității</p> <p>POT maxim = 60%</p> <p>CUT maxim = 4 mp ADC/mp teren</p> <p>Rh max ■ P+6E / H max « 27 m</p> <p>Nu am calificarea necesara pentru a ma pronunța in privința legalitatii PUZ-urilor si autorizatiilor de constructie eliberate anterior de Primaria Constanta, dar am convingerea ca acestea sunt in deplina conformitate cu normele legale. Apreciez prevederile generoase cu privire la indicatorii urbanistici din ultimul PUZ aprobat cu HCLM 109/27.04.2017 si ma astept ca noul PUZ Campus Constanta sa contina indicatori urbanistici similari pentru loturile de teren cuprinse intre strada Acad. Marian-Traian Gomoiu si Smaraldului. In prezent, complexul Primavera are P+9E la capatul cu strada Acad. Marian- Traian Gomoiu si P+6E la capatul cu strada Smaraldului, blocul din strada Acad. Marian-Traian Gomoiu, Nr. 6 are P+7/8E si blocul Solid Residence Smaraldului are P+6E. Avand in vedere ca terenul de care sunt interesat se afla intre aceste cladiri, cred ca este normal sa beneficieze de aceeași indicatorii urbanistici. Noul PUZ-ul va trebui sa defineasca indicatori urbanistici care sa permita edificarea unor cladiri similare cu cele existente astfel incat sa nu diminueze valoarea terenurilor pe care inca nu s-a construit in raport cu cele pe care se construiește sau exista constructii finalizate.</p> <p>4.Plansa Nr. 6 face referire la PUG Municipiul Bucuresti, care este legatura intre PUG Municipiul Bucuresti si PUZ-ul Campus Constanta?</p> <p>ZRCB4 - campus universitar - 189303 PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI</p> <p>ZRV1a - parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice</p> <table border="1" data-bbox="343 1724 805 1848"> <tr> <td>ZRCB4 - campus universitar</td> <td>189303</td> <td>PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI</td> </tr> <tr> <td>ZRV1a - parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice</td> <td>4419</td> <td>PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI</td> </tr> </table>	ZRCB4 - campus universitar	189303	PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI	ZRV1a - parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice	4419	PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI	<p>desfășoară cu dificultate. În același timp, aceste construcții afectează negativ și calitatea și confortul activităților (inclusiv locuirea) din vecinătate și implicit potențialul acestor imobile. O reglementarea urbanistică prin care să se admită în viitor astfel de dezvoltări rezidențiale este nu doar nefavorabilă pentru menținerea/creșterea valorii imobiliare a terenurilor, dar inadmisibilă, iar indicatorii urbanistici anterior sunt parte din ecuația care a contribuit la situația actuală. Imobilele needificate la momentul elaborării prezentului PUZ, cu suprafețe de maximum 1500 mp și deschideri de maximum 25 metri, conform lotizării din baza legii 18/1991 și conform situației existente, nu îndeplinesc în mod individual condițiile necesare pentru a putea putea fi edificate în viitor cu valori ale CUT 4 și POT 60%, întrucât nu ar putea fi asigurate condiții de însorire, fie în cadrul imobilelor propuse, fie ar afecta sau ar fi afectate de vecinătăți. Prin urmare, considerăm nerealist scenariul păstrării indicatorilor maximali aprobați în cadrul documentațiilor anterioare, însă propunerile urmăresc să valorifice resursele de teren liber într-un mod cât mai echitabil.</p> <p>-În cadrul planșei nr. 6 indicată, referința corectă este PUG Municipiul Constanța, a fost o eroare materială de redactare a denumirii planului urbanistic, corectată ulterior.</p>
ZRCB4 - campus universitar	189303	PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI						
ZRV1a - parcuri, grădini publice orășenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate publice	4419	PUG MUNICIPIUL BUCUREȘTI						
<p>141359 din 23.07.2024 identică 184797/ 18.08.2025</p>	<p>Pentru imobilul identificat cu numărul cadastral IE 213122 , în suprafață de 919,00 mp conform actelor și măsurătorilor, situat în Loc. Constanta, Jud. Constanta, Intravilan</p>	<p><b>R9277/16.01.2026</b></p> <p>Menționăm că PUZ-ul nu poate produce efecte asupra Autorizațiilor de Construire emise și asupra procesului de edificare demarat în baza acestora.</p>						

<p>formulate de SC NOVA PONTICA TM SRL</p>	<p>Constanța Zona Campus Tarla 56 Parcela VN 576/3/1, intabulat cu Convenție de Asociere în Participație construire - Imobil in Constanta, Zona Campus, sola 56 parcela VN 576/3/1, Județ Constanta si Contract de constituire a dreptului de suprafață pentru S.C. NOVA PONTICA TM S.R.L, cu încheierea de autentificare nr.2883 din 30.10.2018, se solicită să fie cuprinse si urmatoarele informatii: - S+P+6E; POT 50%, Locuințe colective cu spatii comerciale la parter; beneficiar: MOSOIU DANIELA, MIUTA EUGENIA, MARA SIMONA-LAVINIA investiție realizata de S.C. NOVA PONTICA TM S.R.L.</p>	<p>-Imobilul la care faceți referire a fost încadrat, în cadrul propunerilor preliminare, în zona „ ZRCB3_2 - zona polilor principali, subzona mixtă cu regim de înălțime maximum P+6'. Condițiile prevăzute pentru această zonă cuprind: <b>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</b> •Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc; •Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.); •Servicii cu acces public (finanțe și bănci, consultanță și asigurări, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, agenție de turism, servicii poștale și de curierat etc.); •Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.; •Dotări pentru educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, afterschool, centru de formare profesională etc.); •Funcțiuni de alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club); •Funcțiuni turistice: unități de cazare în regim hotelier (inclusiv apart-hotel), etc.; •Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, spații de joacă pentru copii; •Funcțiuni din sfera activităților culturale; <b>PLAN URBANISTIC ZONAL - ELABORARE PUZ CAMPUS, MUNICIPIUL CONSTANȚA</b> <b>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b> •Locuințe colective cu condiția asigurării condițiilor prevăzute în normele de sănătate; •Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar cu condiția ca suprafața de vânzare să nu depășească 1000 mp; •Alte funcțiuni existente care nu sunt menționate la Articolul 1 sunt admise atâta timp cât nu se solicită o autorizație nouă de construire, situație în care propunerile, atât cele de arhitectură, cât și cele funcționale, trebuie să se încadreze în prevederile prezentului Regulament. <b>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</b> •Parcellele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament. •În cazul loturilor propuse pentru edificare cu imobile de locuințe colective, numărul maxim de unități locative admis pe fiecare lot va fi determinat de formula SCD aferent locuirii propuse / 100. •Loturile care nu îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul Regulament sau care nu pot fi edificate din condiții impuse de diferite relații de vecinătate vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcuri la sol; <b>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)</b></p>
--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>•În vederea edificării imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan:</li> <li>•Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp;</li> <li>•Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri;</li> <li>•Să beneficieze de un acces carosabil de minimum 4 metri lățime direct dintr-o circulație publică</li> <li>•Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.</li> <li>•Nu este admisă extinderea sau supraînălțarea construcțiilor existente aflate pe loturi care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, nu sunt îndeplinite condițiile referitoare la retragerile laterale/ posterioare sau în cazul loturilor în care este depășit unul dintre indicatorii urbanistici POT, CUT, RH.</li> <li>•Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de lărgire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b></p> <p>Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;</p> <p>Limita cadastrală comună cu circulațiile publice se constituie ca aliniament, indiferent de situația juridică a imobilelor din care se constituie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Se admite edificarea până la o adâncime de maximum 30 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre Bulevardul Aurel Vlaicu urmărind ca organizarea spațial volumetrică să prevadă construcțiile amplasate cu latura lungă de-a lungul circulațiilor publice.</li> <li>•Se admite edificarea până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre circulațiile perimetrare aflate în domeniul public (străzile Topazului, Safirului, Perlei, Opalului, Agatului, Smaraldului și Acad. Petre T. Frangopol) urmărind ca organizarea spațial volumetrică să prevadă constituirea unor fronturi de-a lungul circulațiilor carosabile publice în continuarea celor din zona ZRCB3_1.</li> <li>•Față de orice aliniament se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri.</li> <li>•Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafo, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament. Construcțiile tehnice existente se pot menține în amplasamentul actual dacă nu se suprapun peste culoarul de lărgire al circulațiilor carosabile.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p> <p>Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.</p> <p>Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente;</li> <li>•Se admite edificarea de-a lungul limitelor laterale comune cu circulațiile ocazional-carosabile propuse paralele cu bd. Aurel Vlaicu, până la o adâncime de maximum 25 metri</li> </ul>
--	--	--

		<p>măsurată de la limita zonei funcționale cu condiția ca înălțimea fațadei să nu depășească dublul distanței până la limita zonei funcționale situate pe partea opusă circulației respective și să se poate asigura însorirea conform normelor în vigoare.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Față de celelalte limitele laterale pe care nu există calcan edificat se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri;</li> <li>•Față de limitele posterioare se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri;</li> <li>•Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>•Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b></p> <p>Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Înălțimea maximă în cadrul subzonelor ZRCB3_2 va fi de 26 metri, măsurată la nivelul aticului ultimului nivel. Regimul de înălțime maxim admis echivalent înălțimii maxime este P+6 (maximum 7 niveluri supraterane);</li> <li>•Este admisă edificarea regimului maxim de înălțime P+6 (maximum 7 niveluri supraterane) exclusiv în primul front de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu;</li> <li>•De-a lungul străzilor Topazului, Safirului, Perlei, Opalului Agatului și Smaraldului, se admite un regim maxim de înălțime P+4 (maximum 5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri;</li> <li>•De-a lungul străzii Acad. Marian Traian Gomoiu, se admite un regim maxim de înălțime P+6 (maximum 7 niveluri supraterane), respectiv maximum 26 metri în cazul în care imobilul beneficiază de o deschidere la stradă de cel puțin 50 metri. În cazul în care deschiderea la stradă este mai mică de 50 de metri, înălțimea maximă admisă în cazul frontului de la strada Acad. Marian Traian Gomoiu, va fi maxim de înălțime P+4 (maximum 5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri;</li> <li>•În cadrul subzonei cuprinsă între breteaua de legătură între bd. Aurel Vlaicu și bd. Tomis și zona sursei de apă Cișmea 1 C, frontul dinspre limita comună cu zona ZRCB3_1 adiacent străzii Topazului va avea un regim de înălțime de maximum P+4 (5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri, pentru a respecta vecinătatea cu zona ZRCB3_1 cu regim maxim P+2. Către breteaua de circulație dinspre bulevard se admite un regim maxim de înălțime P+6 (maximum 7 niveluri supraterane);</li> <li>•În cadrul tuturor imobilelor, în cazul realizării unei construcții cu fronturi atât la bulevardul Aurel Vlaicu, cât și la străzile perpendiculare pe acesta, se va realiza o racordare în trepte a regimului de înălțime între fronturi astfel încât regimul maxim P+6 să nu depășească adâncimea de 30 de metri măsurată de la aliniamentul dinspre bulevard;</li> <li>•Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>•Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.</li> <li>•Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia și se va lua în calculul numărului de niveluri supraterane.</li> <li>• Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.</li> </ul> <p>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT maxim = 40%</p> <p>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren.</p>
180083 din 11.08.2025 formulată de FRANC ESTATE DEVELOPMENT SRL	Societatea Franc Estate Development SRL, in calitate de proprietar al mai multor imobile situate in perimetrul dat de Str. Cpt. Av. Alexandru Serbanescu, Bdul. Aurel Vlaicu si Alea Universității (numerele cadastrale 208460, 209669, 224349, 224663, 252684, 252685, 239144), isi exprima interesul deschis de a participa activ in cadrul procesului de elaborare P.U.Z. Campus Constanta cu propuneri, observatii, informatii suplimentare despre funcțiunile imobilelor aflate in curs de construire, astfel incat elaboratorul P.U.Z.-ului Campus Constanta sa isi formeze o imagine cat mai detaliata a zonei menționate mai sus.	<p><b>R9280/16.01.2026</b></p> <p>Apreciam deschiderea pentru un proces de elaborare colaborativ;</p> <p>Menționăm că PUZ-ul nu are efecte asupra Autorizațiilor de Construire emise și asupra procesului de edificare demarat. Cu toate acestea, având în vedere conformarea spațiului public adiacent imobilelor mai sus menționate și a funcțiilor de interes public prevăzute în vecinătate, inclusiv de-a lungul malului de lac a fost propusă realizarea unui parc public la vest de baza sportivă „Simona Halep”, transformarea străzii Căpitan Aviator Alexandru Șerbănescu în circulație tip „shared space” (pietoni și autoturismele utilizează aceeași suprafață, prioritate având pietonii) și fundătură cu buclă de întoarcere în zona parcului propus și lărgirea Aleii Universității la gabarit de două benzi cu dublu sens, și circulații pietonale de cel puțin 2,5 metri dublate de aliniament verde. Considerăm că aceste intervenții sunt benefice atât la nivelul zonei, încurajând deplasările pietonale și contribuind la creșterea siguranței acestora, dar și la nivel de ansamblu dezvoltat de societatea Franc Estate Development SRL. Prin urmare, încurajăm dezvoltatorul să asigure amenajările perimetrice ca circulații sau spații verzi cu acces public, o contribuție în completare pentru confortul și utilizarea pietonilor.</p>
264338 din 19.11.2025 formulată de FIRSTNAV SRL	Proprietarul terenului în suprafață de 9 mp situat în Constanța, strada Rubinului nr. 6, Lot 2, intabulat in cartea funciară sub nr. 252599, prezintă următoarele: -în conformitate cu actuală reglementare HCL 109/2017 si HCL 166/2017 si HCL 253/2018 terenul are destinația de construire locuințe colective. -conform PUZ - Campus, terenul proprietatea subscrisei, are prevăzută o destinație de spațiu verde. Fata de aceasta situație, va solicitam sa aveți in vedere la elaborarea documentației de urbanism ce urmează a fi elaborată si adoptată, actuala reglementare/destinație de curți construcții cu același regim de înălțime, pentru următoarele motive: 1.Încă de la momentul dobândirii terenului acesta a fost achiziționat in considerarea destinației sale de teren	<p><b>R9283/16.01.2026</b></p> <p>Asupra imobilului la care se face referire, dar și a celor aflate în imediata vecinătate a sa, cuprinse între terenul universității Ovidius și strada Acad. Marian-Traian Gomoiu (fostă Rubinului), au fost propuse reglementări care admit posibilitatea de edificare, corelate cu dimensiunile și localizarea acestor imobile, dar și a necesităților de asigurarea a circulațiilor carosabile și pietonale corespunzătoare din punct de vedere al normativelor în vigoare și al normelor de siguranță. Astfel, redăm mai jos extras din Regulamentul propus pentru zona în care se încadrează imobilul în cauză: ZRCB3_3 - zona poliilor principali, subzona de servicii cu regim de înălțime maximum P+1 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc;</li> <li>•Spații pentru profesii liberale (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și</li> </ul>

<p>intravilan prevazut cu posibilitatea de se construi pe acesta. Pretul achitat de subscrisa societate vânzătorului a fost de asemenea negociat si achitat in virtutea destinației prevăzute prin reglementarile urbanistice.</p> <p>2.Încă de la data dobândirii terenului acesta este reglementat urbanistic prin: HCL 109/2017 si HCL 166/2017 si HCL 253/2018, fiind prevăzută posibilitatea construirii de locuințe individuale si colective, funcțiuni complementare locuirii, funcțiuni comerciale si profesionale etc., conform actelor de reglementare sus menționate.</p> <p>3.Propunerea făcută de elaboratorul PUZ-ului, prevede pentru acest teren spațiu verde, situație care contravine legii si pe care va solicitam sa o reevaluați si sa mențineți cel puțin actuala reglementare, existenta prevăzută prin HCL 109/2017 si HCL 166/2017 si HCL 253/2018 terenul are destinația de construire locuințe colective.</p> <p>4.Atât art. 4 cât și art. 3 din Legea nr. 24/2007, raportează spațiul verde la spațiile publice sau cele aferente cursurilor de apă, lacuri, Art. 3. - Spațiile verzi se compun din următoarele tipuri de terenuri din intravilanul localităților:</p> <p>-a) spații verzi publice cu acces nelimitat: parcuri, grădini, scuaruri, fâșii plantate;</p> <p>-b) spații verzi publice de folosință specializată: 1. grădini botanice și zoologice, muzee în aer liber, parcuri expoziționale, zone ambientale și de agrement pentru animalele dresate în spectacolele de circ; 2. cele aferente dotărilor publice: creșe, grădinițe, școli, unități sanitare sau de protecție socială, instituții, edificii de cult, cimitire; 3. baze sau parcuri sportive pentru practicarea sportului de performanță; c) spații verzi pentru agrement: baze de agrement, poli de agrement, complexuri și baze sportive; d) spații verzi pentru protecția lacurilor și cursurilor de apă; e) culoare de protecție față de infrastructura tehnică; f) păduri de agrement. g) pepiniere și sere.”</p> <p>5.Modificarea propusă de dumneavoastră in noua reglementare urbanistica va schimba atât destinația terenului ,din constructibil in spațiu verde cât si din punct de vedere al regimului juridic respectiv, din teren privat in teren public, fără a avea loc o expropriere, la acest moment terenul fiind proprietate privata.</p> <p>6.Aceasta schimbare /propunere va împiedica exercitarea prerogativelor</p>	<p>nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Servicii cu acces public (finanțe și bănci, consultanță și asigurări, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, agenție de turism, servicii poștale și de curierat etc.);</li> <li>•Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.;</li> <li>•Funcțiuni de alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club);</li> <li>•Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar);</li> <li>•Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, spații de joacă pentru copii;</li> <li>•Unități de cazare turistică etc.;</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Nu este cazul</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Locuire</li> <li>•productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;</li> <li>•Unități comerciale de cu suprafața de vânzare mai mare de 250 mp etc</li> <li>•Depozitare en-gros;</li> <li>•Depozitare de materiale re folosibile;</li> <li>•Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</li> <li>•Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;</li> <li>•Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalitică destinate activităților locale;</li> <li>•Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</li> <li>•Stații pentru reparații auto, spălătorii auto, stații de carburanți;</li> <li>•Funcțiuni mari generatoare de trafic;</li> <li>•Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;</li> </ul> <p><b>SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</b></p> <p><b>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•În vederea edificării imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan:</li> <li>•Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 300 mp;</li> <li>•Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 20 metri;</li> <li>•Să beneficieze de un acces carosabil de minimum 4 metri lățime direct dintr-o circulație publică</li> <li>•Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcuri. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.</li> <li>•Nu este admisă extinderea sau supraînălțarea construcțiilor existente aflate pe loturi care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, nu sunt îndeplinite condițiile referitoare la retragerile laterale/ posterioare sau în cazul loturilor în care este depășit unul dintre indicatorii urbanistici POT, CUT, RH.</li> </ul>
--	---

<p>dreptului de proprietate privată, respectiv folosința și dispoziția. Or, suprimarea acestor atribute esențiale are semnificația unei derogări de la principiul protecției juridice a dreptului de proprietate privată.</p> <p>7. Prin propunerea elaboratorului în porțiunea creată de spațiu verde în zona respectivă nu îndeplinește niciuna din cerințele/prevederile art 4 din Legea 24/2007</p> <p>În sensul prezentei legi, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:</p> <p>a) parc - spațiu verde, cu suprafața de minimum un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite, cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație;</p> <p>b) scuar-spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar, amplasat în cadrul ansamblurilor de locuit, în jurul unor dotări publice, în incintele unităților economice, social-culturale, de învățământ, amenajărilor sportive, de agrement pentru copii și tineret sau în alte locații;</p> <p>c) grădină - teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere, fiind deschis publicului;</p> <p>d) fâșie plantată - plantație cu roi estetic și de ameliorare a climatului și calității aerului, realizată în lungul căilor de circulație sau al cursurilor de apă;</p> <p>e) grădină botanică - grădină în care sunt prezentate colecții de plante vii cultivate în condiții naturale ori de seră, în vederea studierii acestora sau doar pentru curiozitățile pe care le prezintă;</p> <p>f) grădină zoologică - orice colecție de animale vii, menținute într-un amplasament administrat și deschis publicului, în scopul promovării conservării biodiversității și pentru a furniza mijloace de educație, informare și petrecere a timpului liber, în relație cu prezentarea și conservarea vieții sălbatice;</p> <p>g) muzeu în aer liber - instituție care dispune de un spațiu verde neacoperit, special amenajat, în vederea expunerii și studierii unor obiecte de artă, relicve, documente istorice și științifice și a educării publicului;</p> <p>h) bază sau parc sportiv pentru practicarea sportului de performanță - complex format dintr-un cadru vegetal și din zone construite, special amenajate și dotate pentru practicarea diferitelor sporturi (complex de instalații sportive);</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de lărgire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice;</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b></p> <p>Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Față de orice aliniament propus conform planșelor de reglementări urbanistice și de proprietate asupra terenurilor se va respecta o retragere de cel puțin 3 metri.</li> <li>• Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafa, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p> <p>Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.</p> <p>Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• UTR ZRCB3_3 se constituie din 4 terenuri cu suprafețe construibile. Având în vedere dimensiunile reduse ale acestora, pentru o utilizare eficientă a terenului și pentru determinarea unor compoziții volumetrice coerente se impune gruparea viitoarelor construcții în două zone edificabile determinate prin alipirea la calcan a câte două loturi adiacente. Astfel, este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate dintre loturile indicate în planșa de reglementări urbanistice propuse;</li> <li>• Față de limitele laterale pe care nu există calcan edificat se va respecta o retragere egală cu cel puțin 3 metri;</li> <li>• Limitele zonei ZRCB4 nu corespund cu limita loturilor edificabile de-a lungul întregului perimetru comun. Prin urmare, în vederea determinării amplasării construcției în raport cu limitele dinspre UTR ZRCB4 nu se va face o raportare la limitele imobilelor, ci la limitele zonei funcționale. Față de limitele zonei funcționale ZRCB4 se va respecta o retragere egală cu cel 5 metri.</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>• Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pe o parcelă se va realiza o singură construcție principală;</li> <li>• Construcțiile tehnico-edilitare sunt exceptate, acestea fiind admise și urmând a fi amplasate cu respectarea normelor tehnice și de siguranță în vigoare.</li> <li>• Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică finalizată și recepționată.</li> <li>• În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locurile de parcare realizate de-a lungul străzilor publice propuse nu se vor admite în vederea satisfacerii necesarului de locuri de parcare pentru investițiile private. Acestea vor putea fi utilizate de vizitatori, curieri, taximetre</li> </ul>
--	---

<p>i) parc expozițional - spațiu verde special amenajat destinat informării publicului și promovării unor evenimente;</p> <p>j) spații verzi aferente locuințelor de tip condominiu - spații verzi formate dintr-un cadru vegetal, amplasate adiacent blocurilor de locuințe de tip condominiu, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului;</p> <p>k) pădure de agrement - pădure sau zonă împădurită în care se realizează diferite lucrări în vederea creării unui cadru adecvat petrecerii timpului liber;</p> <p>l) spații verzi pentru protecția cursurilor de apă și lacurilor - plantații realizate în lungul cursurilor de apă sau împrejurul lacurilor, al căror rol principal este de protecție a acestora;</p> <p>m) culoare de protecție față de infrastructura tehnică - plantații realizate în lungul căilor de circulație sau în jurul unor instalații cu potențial ridicat de poluare, în vederea ameliorării calității mediului și protejării infrastructurii aferente.</p> <p>n) pepinieră - teren pe care se cultivă și se înmulțesc plante erbacee și lemnoase până la transplantarea pentru plantare definitivă;</p> <p>o) sere - terenuri acoperite de construcții ușoare destinate cultivării plantelor.</p> <p>8. Propunerea dumneavoastră nu crează nici una din posibilitățile reglementate expres de lege sus menționate și în orice variantă, crearea unor spații verzi pe terenul proprietatea subscrisei, care va deveni domeniu public, echivalează cu imposibilitatea exercitării dreptului de proprietate respectiv, cu o expropriere.</p> <p>9. Mergând mai departe schimbarea destinației, conform intenției elaboratorului va afecta doar proprietarii persoane fizice, deci un interes privat, fără a ține cont ca alăturat se afla terenul universității cu mult mai mare, din care se poate extrage și crea un spațiu verde.</p> <p>10. La momentul achiziționării dreptului de proprietate am analizat oportunitatea pe care reglementările urbanistice le oferea, astfel ca schimbarea destinației pe lângă încălcarea gravă a dreptului de proprietate îmi cauzează prejudicii materiale, pe care voi fi constrâns să le solicit pe cale judecătorească.</p> <p>11. Mai mult, în eventualitatea adoptării modificării propuse potrivit art 18 din Legea nr. 24/2007 înstrăinarea se face doar în condițiile păstrării destinației, iar schimbarea</p>	<p>etc. și de rezidenți și vor reprezenta un surplus față de necesarul impus prin HCLM 113/2017 putând fi utilizat de toți utilizatorii zonei.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.</li> <li>• Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.</li> <li>• Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje la sol, subterane sau în demisol;</li> <li>• Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.</li> <li>• În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcuri subterane. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.</li> <li>• În cazul abrogării H.C.L. 113/2007 se va asigura: <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Pentru unitățile comerciale se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, la care se adaugă un spor de 20% pentru angajați.</li> <li>◆ Pentru alte funcțiuni se va asigura un loc de parcare la 100 mp suprafață utilă a funcțiunii, la care se adaugă un spor de 10% pentru vizitatori.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b></p> <p>Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 9 metri, măsurată la nivelul aticului ultimului nivel. Regimul de înălțime maxim admis echivalent înălțimii maxime este P+1 (maximum 2 niveluri supraterane).</li> <li>• Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.</li> <li>• Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.</li> <li>• Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia și se va lua în calculul numărului de niveluri supraterane.</li> <li>• Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de</li> </ul>
--	--

<p>destinației este limitată la lucrări de utilitate publică, astfel:</p> <p>(3) Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde.</p> <p>(4) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare.</p> <p>(5) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite de prezenta lege.</p> <p>(6) Prin excepție de la prevederile alin. (5), este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice și autorităților judecătorești.</p> <p>(7) Prin excepție de la prevederile alin. (5), se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.</p> <p>(8) Prin excepție de la prevederile alin. (5), pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și terenurile amenajate ca grădini zoologice își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi.</p> <p>(9) Terenurile înscrise în cartea funciară ca fiind în categoria curți-construcții, terenuri ce se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, nu pot fi inventariate sau declarate ca spații verzi, în sensul legii, decât după îndeplinirea procedurii de expropriere conform legislației în domeniu.</p> <p>Prin urmare în acord cu dispozițiile sus redate, prin schimbarea destinației</p>	<p>ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.</p> <p><b>ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei.</li> <li>• Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă</li> <li>• Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul aceleiași incinte, fronturi unitare etc.;</li> <li>• Este interzisă folosirea oglinzii reflectorizante.</li> <li>• În vederea edificării construcțiilor este obligatorie obținerea avizului Comisiei Tehnice de estetică urbană a Municipiului Constanța.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;</li> <li>• Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;</li> <li>• Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;</li> <li>• Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;</li> <li>• Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;</li> <li>• Echipamentele tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;</li> <li>• Se recomandă ca spațiile comune de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va respecta un procent de spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața parcelei;</li> <li>• Maximum 50% din suprafața liberă a lotului va fi admisă pentru amenajarea locurilor de parcare destinate funcțiunii respective;</li> <li>• Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).</li> <li>• Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de</li> </ul>
--	---

<p>terenului in spațiu verde are loc o limitare a exercitării dreptului de proprietate ceea ce echivalează cu o expropriere fără nicio justă și prealabilă despăgubire.</p> <p>Intenția de schimbare a destinației reprezintă o încălcare gravă a dreptului de proprietate și o limitare a exercitării acestuia. Potrivit art. 555 din noul C.civ. „proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un lucru în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele determinate de lege” .</p> <p>Noul Cod civil, prin articolul 555 alin. (1), oferă o definiție clară, coerentă și completă a dreptului de proprietate: „proprietatea privată este dreptul titularului de a poseda, a folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu”. Din textul articolului se desprinde aspectul economic al dreptului, reprezentând relația socială de apropiere iar, tot din cuprinsul definiției regăsite în cod, se observă cele două enumerări exhaustive, prima a atributelor dreptului de proprietate (posesia, folosința și dispoziția), iar cea din urmă a caracterelor dreptului (exclusiv, absolut, perpetuu). Cele două aspecte formează conținutul și însușirile acestui drept real, sprijinind ideea de unicitatea a acestuia, așa cum precizează și legiuitorul, fiind singurul drept care se exercită de către proprietar în privința propriului interes, fiind limitat doar de prevederile legale.</p> <p>În virtutea dreptului său, proprietarul beneficiază de prerogativa folosinței, având astfel facultatea de a-și utiliza bunul într-un mod cât mai armonios, mai plăcut, mai satisfăcător și corespunzător propriilor nevoi, evident cu respectarea limitelor determinate de lege.</p> <p>Protecția proprietății apare consacrată expressis verbis prin dispozițiile articolul 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția Europeană a Drepturilor Omului: „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi privat de proprietatea sa decât pentru o cauză de utilitate publică și în condițiile prevăzute de lege și de principiile generale ale dreptului internațional.</p> <p>În acord cu cele prezentate anterior, va solicit să reveniți asupra intenției de schimbare a destinației terenului și să strănucească a celei existente.</p> <p>Atrag atenția ca în situația menținerii acestei intenții, societatea va fi constransă să se adreseze instanței de</p>	<p>inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată,</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Este admisă realizarea împrejmuirilor către aliniament, însă nu este obligatorie realizarea acestora. În situația realizării împrejmuirilor către stradă, acestea se vor amplasa retras față de aliniament, cu o distanță echivalentă cu cea a fațadei construcției și doar între corpul construcției și limitele laterale/ posterioare. Acestea vor avea înălțimea cuprinsă între 1,50 și 2,00 m, vor fi permeabile sau semi- permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă. Spațiul liber localizat între frontul retras al construcției și aliniament va fi amenajat ca grădină de fațadă, terasă la nivelul solului sau circulație pietonală;</li> <li>•Împrejmuirile de-a lungul limitelor laterale și/sau posterioare vor avea înălțimea de minimum 1,80 metri și maximum 2,5 metri, se vor realiza din materiale opace și durabile și vor fi dublate de elemente vegetale către interiorul lotului;</li> <li>•Sunt admise delimitările cu arbori, arbuști și vegetație spontană;</li> <li>•Spațiile destinate utilizării în circuit public se recomandă a se delimita cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită sau pentru a direcționa deplasările;</li> </ul> <p><b>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b></p> <p><b>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b></p> <p>Procent de ocupare a terenului (POT) - 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 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - (POT = mp AC /mp teren * 100) - POT maxim = 35%</p> <p>*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.</p> <p><b>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b></p> <p>Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și opertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - CUT</p>
---	---

	<p>judicata în vederea restabilirii legalității și a obligării persoanelor responsabile la plata daunelor cauzate.</p>	<p>planimetric = mp ADC /mp teren. CUT maxim = 0,7 mp ADC/mp teren. *Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.</p>
<p>180089 din 11.08.2025 formulată de Mircea Gheorghita</p>	<p>Proprietarii terenurilor cu numerele cadastrale 235559 și 235560, situate în intravilanul Municipiului Constanța, Campus Universitar Constanța, zona 1b, solicită următoarele:</p> <p>- potrivit Planului Urbanistic Zonal Zona Campus Universitar Constanța, aprobat cu H.C.L.M. Nr. 109 din 27.04.2017 rectificată prin H.C.L.M. nr. 166 din 31.05.2017 pentru îndreptarea erorii materiale din cuprinsul documentației anexă la H.C.L.M. nr. 109 din 27.04.2017, pentru zona Ib, POT-uI maxim este de 60% iar CUT-uI este 4 și că aceasta este zonă mixtă din punct de vedere a funcțiunilor potrivit H.C.L.M. nr. 253 din 28.06.2018.</p> <p>În acest sens, pentru zona Ib solicităm ca aceste valori și caracteristici urbanistice precum și cele referitoare la retrageri și regim de înălțime existente, să se păstreze în noua documentație, cu atât mai mult cu cât, în zonă sunt imobilele edificate de Solid House și Primavera, pentru a se asigura astfel armonizarea urbanistică a zonei, în special sub aspectul regimului de înălțime și al retragerilor. Solicităm ca la elaborarea (modificarea) PUZ-lui, prin propunerile pe care le veți face și care vor reprezenta reglementări/ condiționări/interdicții/restricții în noua documentație urbanistică, să nu se ajungă la diminuarea valorii terenurilor neconstruite deținute de proprietarii de terenuri din zonă.</p> <p>Măsura elaborării unui alt PUZ pentru zona Campus vine foarte, foarte târziu și în condițiile în care s-a construit fără a se respecta documentațiile de urbanism existente, din multe puncte de vedere și ne referim spre exemplu la retrageri, în special retragerea de la stradă, aspect care va face imposibilă rezolvarea asigurării cerințelor stradale chiar și în situațiile în care se stabilesc sensuri unice pentru acestea. De aceea considerăm că propunerile ce le veți face trebuie să țină seama de situația reală și exactă existentă la fața locului pentru fiecare dintre amplasamentele terenurilor construite și/sau neconstruite, de atingerea scopului stabilit/urmărit prin măsurile propuse și de impactul/consecințele asupra proprietarilor de terenuri neconstruite prin raportare la construcțiile edificate în zonă fără a se respecta documentațiile de urbanism existente.</p>	<p><b>R9284/16.01.2026</b></p> <p>PUZ-ul are rol strategic, stabilind reguli și principii pentru dezvoltările viitoare, fără a putea modifica autorizațiile deja emise sau lucrările aflate în curs. În cadrul elaborării PUZ Agropolis, echipa de proiectare rămâne transparentă și deschisă observațiilor și propunerilor constructive din partea publicului. Respectarea noilor reglementări revine administrației publice, prin emiterea autorizațiilor în conformitate cu documentațiile aprobate și prin controlul execuției pe teren. Introducerea unor reglementări clare și condiționări precise în PUZ creează premisele limitării abaterilor și sprijină o dezvoltare urbană coerentă.</p> <p>-Situația identificată în teren surprinde imobilele edificate sau în curs de edificare cu regim mare de înălțime - P+6 - P+9, cu densitate ridicată și retrageri insuficiente pentru asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de normele de sănătate publică actuale sau de cerințele urbanistice moderne. În cadrul acestor imobile calitatea locuirii este una precară întrucât lipsește intimitatea și accesul la spații verzi, sunt generate numeroase deficiențe de însorire, nivelul de dotări complementare locuirii este unul insuficient, iar accesul pe lot și circulația în zonă se desfășoară cu dificultate. În același timp, aceste construcții afectează negativ și calitatea și confortul activităților (inclusiv locuirea) din vecinătate și implicit potențialul acestor imobile. O reglementarea urbanistică prin care să se admită în viitor astfel de dezvoltări rezidențiale este nu doar nefavorabilă pentru menținerea/creșterea valorii imobiliare a terenurilor, dar inadmisibilă, iar indicatorii urbanistici anterior sunt parte din ecuația care a contribuit la situația actuală. Imobilele needificate la momentul elaborării prezentului PUZ, cu suprafețe de maximum 1500 mp și deschideri de maximum 25 metri, conform lotizării din baza legii 18/1991 și conform situației existente, nu îndeplinesc în mod individual condițiile necesare pentru a putea fi edificate în viitor cu valori ale CUT 4 și POT 60%, întrucât nu ar putea fi asigurate condiții de însorire, fie în cadrul imobilelor propuse, fie ar afecta sau ar fi afectate de vecinătăți. Prin urmare, considerăm nerealist scenariul păstrării indicatorilor maximali aprobați în cadrul documentațiilor anterioare, însă propunerile urmăresc să valorifice resursele de teren liber într-un mod cât mai echitabil.</p> <p>-În ceea ce privește circulațiile prevăzute în zona situată la sud-vest de Campusul Ovidius, s-a urmărit asigurarea atât unor fluxuri carosabile fluide, dar și a unor deplasări pietonale sigure.</p> <p>Având în vedere situația imobilelor edificate la limita aliniamentului sau fără a respecta o distanță suficientă pentru viitoarele lărgiri de străzi, singura soluție fezabilă este cea a unor străzi în sistem cu sensuri unice în raport de buclă/circuit cu bd. Aurel Vlaicu, astfel încât să existe posibilitatea revizitării unei insule fără ieșirea în traficul de pe Aurel Vlaicu. Întrucât teritoriul este unul deja edificat, fără a fi fost asigurat în prealabil un culoar suficient destinat unor circulații corespunzătoare de categoria a III-a și ținând cont de necesitatea respectării normativelor în vigoare referitor la dimensiunile minime ale căilor de circulații (Normativul P-118/2025), soluția fezabilă identificată este aceea a unor străzi cu sens unic, cu utilizare în sistem "shared space" (pietonii și autoturismele utilizează aceeași suprafață, prioritate având pietonii).</p>

<p>- În anunțul de intenție se face referire la necesitatea cedării/exproprierii în vederea asigurării circulației stradale (stradă și trotuare) și întrebarea este: dacă pe o parte a străzii, pe terenul pe care s-a construit dar nu s-a respectat retragerea de la stradă și practic nu există teren care să fie expropriat pentru lărgirea străzii, cum se va proceda, va fi expropriat cel de vis-a-vis care nu a construit, chiar dacă nu există aliniament pentru toată strada pentru că și alți proprietari nu au respectat retragerea? Este doar un exemplu, dar pot fi foarte multe.</p> <p>- Referitor la lățimea străzilor, după caz, apreciem că ar fi necesare soluții care să asigure un trafic auto și pietonal sigur, spre exemplu pentru stradă cu sens unic, carosabil de 3,5 m, trotuar de 1,5 m, restricții de viteză și interdicția de a se parca pe trotuare, având în vedere că sunt impuse retrageri de la stradă și asigurarea parcărilor subteran și/sau suprateran, în cadrul loturilor proprietate. Oricum, față de modul în care s-a construit, respectiv cum anume au fost făcute amplasamentele construcțiilor, apreciem că asigurarea unor străzi mai generoase este practic imposibilă.</p> <p>- Documentație de urbanism a existat și era considerată ca fiind corespunzătoare sens în care prin Proiectul de Hotărâre nr. 172/12.04.2022 se intenționa prelungirea PUZ-ului pentru o perioadă de încă 5 ani, document pe care-1 atașăm, însă ceea ce ar fi trebuit să se facă era să se emită autorizații de construcție care să respecte documentațiile de urbanism, să nu se facă ulterior derogări de la acestea (ex. aprobare suplimentare regim de înălțime) și mai ales, să se urmărească, să se verifice în teren în timpul execuției/edificării construcțiilor respectarea documentațiilor de urbanism, să se ia măsuri concrete în acest sens.</p> <p>În zonă s-a construit haotic, fiind aproape imposibil a se găsi soluții, cel puțin pentru anumite situații, de a se asigura concordanța cu norme urbanistice corespunzătoare.</p> <p>Pe de altă parte, în continuare prin elaborarea unui nou PUZ cu noi soluții/reglementări/condiționări/interdicții, etc. întrebăm, ce garanții există că acestea se vor respecta, dat fiind că presiunea și interesul investitorilor este de a-și maximiza randamentul afacerii iar autoritățile dau dovadă de „înțelegere”?</p> <p>Apreciem că este necesar să se analizeze temeinic fiecare dintre</p>	<p>Astfel, fiecare arteră dispune de un culoar carosabil și pietonal de minimum 7 metri lățime, iar din loc în loc pot fi amenajate jardiniere, ghivece cu arbori.. În acest fel, nu sunt prevăzute desființări de construcții, păstrând costul de implementare scăzut și potențialul de finalizare ridicat. Din loc în loc, sunt prevăzute traversări în care circulația carosabilă se realizează la nivel cu pietonalul, ca măsură de calmare a traficului și creșterea siguranței pietonale. Menționăm faptul că soluția propusă de domnul Mircea Gheorghiuță cu gabaritele carosabile de 3,5 metri nu poate fi implementată întrucât de-a lungul străzilor sunt prevăzute accesuri pe lot pentru care raza de întoarcere/acces nu ar fi suficientă.</p> <p>- Consultarea publică pe parcursul elaborării PUZ prevede etapa anunțului de intenție pentru perioada 4-9 August și etapa propunerilor preliminare (25 de zile), conform HCL 322/2016 privind aprobarea regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanța. Data celei de-a doua etape de consultare va fi stabilită ulterior, în funcție de data recepției etapelor intermediare conform Contractului de prestări servicii. Prin urmare, va mai exista o etapă de consultare, mai amplă, care va include și o dezbatere publică pe o soluție mai avansată a propunerilor de reglementare a zonei Campus.</p>
--	--

	<p>situațiile existente în teren iar propunerile ce vor fi făcute în noua documentație urbanistică trebuie să fie realiste și cu posibilități reale și clare de a se aplica și în același timp, să reprezinte soluții care să fie echitabile și cu impact rezonabil asupra afectării din punct de vedere al valorii de piață a terenurilor pe care încă nu s-a construit.</p> <p>Solicităm ca termenul pentru consultare la finalizarea proiectului/propunerilor din noua documentație (etapa următoare) să fie mediatizat astfel încât cei interesați, în special proprietarii imobilelor din zonă, să ia în mod real și termen oportun la cunoștință despre aceste demersuri și de asemenea durata de consultare, respectiv de a se depune observații/propuneri/opoziții, să fie mai mare, de cel puțin 10 zile.</p>	
<p>S4982/31379/ din 08.08.2025 formulată de POPESCU CRISTINA</p>	<p>Proprietarii unui teren din anul 2015 de 1700 mp ( în spatele Tomis Tower) mai precis Sola 56, parcela VN 576/3/2, prezintă următoarele:</p> <p>1. La ultimul PUZ pe proprietatea noastră ați amplasat fără să ne consultați un "SPATIU VERDE" ce acupă aproximativ 400 mp din totalul terenului și nu a fost suficient dar l-ați poziționat în mijlocul proprietății! Subliniez ca nici un alt teren din zonă nu a fost "pedepsit" de acest regim. In acest context numerosi arhitecți au fost încurcați de această decizie pe care o consider nefavorabilă, paguboasă și total defavorabilă statutului de proprietate privată. Dorim să construim respectând toate normele urbanistice, dar nu obligându-ne să fragmentăm un proiect de construcție pentru că el are în mijloc un spațiu verde!!!!</p> <p>2. Având în vedere proximitatea turnului de 15 nivele, am propune suplimentarea nivelului de înălțime la minim 6 etaje față de cel existent de 3 etaje.</p>	<p><b>R9215/16.01.2026</b></p> <p>Propunerile de reglementare urbanistică pentru zona în care este situat terenul menționat nu urmăresc fragmentarea imobilelor, ci dimpotrivă, încurajează comasarea suprafețelor de teren. Scopul este crearea unor loturi care să permită soluții de mobilare urbană aerisite, capabile să susțină funcțiuni beneficiare de condiții optime de însorire, intimitate și de posibilități adecvate de amenajare peisagistică, în concordanță cu principiile unei dezvoltări urbane de calitate.</p> <p>-Imobilul la care faceți referire a fost încadrat, în cadrul propunerilor preliminare, în zona „ ZRCB3_1 - zona polilor principali, subzona de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime maximum P+2", Condițiile prevăzute pentru această zonă cuprind:</p> <p><b>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•locuințe colective și semicolective;</li> <li>•Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie, instituții publice etc;</li> <li>•Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.);</li> <li>•Servicii cu acces public (finanțe și bănci, consultanță și asigurări, tipărire, multiplicare, formare profesională, asistență tehnică, comunicații, agenție de turism, servicii poștale și de curierat etc.);</li> <li>•Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc.;</li> <li>•Dotări pentru educație și formare cu program scurt sau prelungit (creșă, grădiniță, afterschool, centru de formare profesională etc.);</li> <li>•Funcțiuni de alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club);</li> <li>•Funcțiuni turistice: unități de cazare în regim hotelier (inclusiv apart-hotel), etc.;</li> <li>•Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite sau descoperite, sală de antrenament pentru diferite Sporturi,</li> </ul>

		<p>sală de fitness și întreținere corporală, centru SPA, spații de joacă pentru copii;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Funcțiuni din sfera activităților culturale;</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Funcțiuni comerciale (comerț alimentar și nealimentar cu condiția ca suprafața de vânzare să nu depășească 250 mp;</li> <li>•Alte funcțiuni existente anterior aprobării PUZ și care nu sunt menționate la Articolul 1 sunt admise atâta timp cât nu se solicită o autorizație nouă de construire, situație în care propunerile, atât cele de arhitectură, cât și cele funcționale, trebuie să se încadreze în prevederile prezentului Regulament.</li> </ul> <p><b>SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Parcellele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.</li> <li>•În cazul loturilor propuse pentru edificare cu imobile de locuințe colective, numărul maxim de unități locative admis pe fiecare lot va fi determinat de formula SCD aferent locuirii propuse / 100.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•În vederea edificării imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan:</li> <li>•Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp;</li> <li>•Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 20 metri, iar adâncimea parcelei de cel puțin 30 metri;</li> <li>•Să beneficieze de un acces carosabil de minimum 4 metri lățime direct dintr-o circulație publică</li> <li>•Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.</li> <li>•Nu este admisă extinderea sau supraînălțarea construcțiilor existente aflate pe loturi care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, nu sunt îndeplinite condițiile referitoare la retragerile laterale/ posterioare sau în cazul loturilor în care este depășit unul dintre indicatorii urbanistici POT, CUT, RH.</li> <li>•Loturile care nu îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul Regulament sau care nu pot fi edificate din condiții impuse de diferite relații de vecinătate vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări la sol;</li> <li>•Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de lărgire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice;</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b></p> <p>Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;</p> <p>Limita cadastrală comună cu circulațiile publice se constituie ca aliniament, indiferent de situația juridică a imobilelor din care se constituie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Față de orice aliniament se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri.</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>•Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafo, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament.</li> <li>•Se admite edificarea până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre circulațiile perimetrare aflate în domeniul public (străzile Topazului, Safirului, Perlei, Opalului, Agatului, Smaraldului și Acad. Petre T. Frangopol) și dinspre zona ZRV5 urmărind ca organizarea spațial volumetrică să prevadă construcțiile amplasate cu latura lungă de-a lungul circulațiilor carosabile publice, respectiv a zonei ZRV5. Circulațiile ocazional carosabile propuse între străzile menționate mai sus nu se constituie ca circulații publice și nici nu se admite constituirea unui front de-a lungul acestora.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p> <p>Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.  Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Față de limitele laterale pe care există calcan edificat este obligatorie alipirea la limita laterală în vederea mascării parțiale a calcanelor existente;</li> <li>•Față de limitele laterale pe care nu există calcan edificat se va respecta o retragere egală cu cel puțin 5 metri;</li> <li>•Față de limitele posterioare se va respecta o retragere egală cu cel 5 metri;</li> <li>•Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>•Se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b></p> <p>Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12 metri, măsurată la nivelul aticului ultimului nivel. Regimul de înălțime maxim admis echivalent înălțimii maxime este P+2 (maximum 3 niveluri supraterane).</li> <li>•De-a lungul străzii Acad. Marian Traian Gomoiu, se admite un regim maxim de înălțime P+4 (maximum 5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri în cazul în care deschiderea la stradă a parcelei este de cel puțin 75 metri.</li> <li>•Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.</li> <li>•Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.</li> <li>•Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia și se va lua în calculul numărului de niveluri supraterane.</li> <li>•Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.</li> </ul>
--	--	--

		<p>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT maxim = 40%</p> <p>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren.</p>
164947 din 24.07.2025 formulată de Macarie Nicoleta	<p>Proprietara imobilului situat în Constanța, Aleea Jadului, nr. 7, având funcțiunea de locuire, prezintă următoarele:</p> <p>- Schimbarea funcțiunii din locuire în echipamente publice (grădiniță). În zona se găsesc Universitatea Ovidius, Școala Petre Ispirescu, cămine studențești.</p>	<p><b>R9253/16.01.2026</b></p> <p>Imobilul la care faceți referire a fost încadrat, în cadrul propunerilor preliminare, în zona „ZRV2da_7 - zonă de agrement, sport, educație și cercetare”. Funcțiunile admise în cadrul acestei zone cuprind, printre altele și funcțiuni de educație, cercetare sau dezvoltare și birouri și servicii din domeniul educațional, al sportului sau al cercetării.</p> <p>Menționăm faptul că regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal PUZ Campus, își propune, pe cât posibil, ameliorarea disfuncțiilor legate de modul de construire existent la momentul actual, iar propunerile urmăresc să evite perpetuarea tendințelor de supradensificare și edificarea unor volume cu regim de înălțime care să afecteze confortul, intimitatea sau condițiile de edificare în baza normelor de sănătate publică pe imobilele din vecinătate.</p>

Sesizări primite în perioada consultării publicului privind elaborarea PUZ – anuntul de consultare:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Raspunsul elaboratorului PUZ <b>SC AGORAPOLIS SRL</b>
32105 din 11.02.2026 formulata de AMET SABRI	<p>Proprietar al imobilului cu nr. cadastral IE 206104 UAT Constanța, situat în localitatea Constanța, județul Constanța, Aleea Univerității nr. 14 cu suprafața de 3375 mp, prezintă următoarele:</p> <p>- declară că nu este de acord că terenul proprietate privata să aibă destinația spațiu verde conform PUZ întocmit de Agorapolis SRL, deoarece incalcă dreptul de proprietate și solicită menținerea caracterului constructibil similar cu vecinii de pe Aleea Universității.</p> <p>- Având în vedere ca terenul este înconjurat de construcții, transformarea parcelei în spațiu verde este o măsură abuzivă și discriminatorie. Transformarea terenului în spațiu verde necesită exproprierea cu justă despăgubire la valoarea actuală de piață.</p> <p>Intenționează ca pe acest teren în următoarea perioadă să construiască un imobil de 25 + P + Supanta + 6 E + etaj tehnic.</p> <p>Tocmai de aceea își menține această opinie întrucât nu este interesat de noțiunea de expropriere.</p>	<p><b>R87900/08.04.2026</b></p> <p>1. Întreagă suprafață a imobilului a fost încadrată în UTR <i>ZRV2da_2 - zonă mixtă de funcțiuni conexe bazelor de agrement</i>, similar cu restul frontului Aleii Universității între Aleea Granatului și Bd. Aurel Vlaicu.</p> <p>2. Se impun următoarele condiționări specifice imobilului cu IE 206104:</p> <p>- De-a lungul laturii nord-vestice se va menține un culoar cu lățimea de 5 metri care se va amenaja exclusiv ca spațiu verde și circulații pietonale, nu se va împrejmuși și se nu se va restricționa accesul publicului. Această suprafață va funcționa în complementaritatea zonelor de spațiu verde public propus în cadrul imobilelor aflate în domeniul public de-a lungul limitelor nord-vestică și nord-estică, formând împreună o zonă de spațiu public unitar. Suprafața respectivă de teren va rămâne în proprietatea și administrarea proprietarului și se va lua în calculul indicatorilor urbanistici.</p> <p>- În zona intersecției Aleii Universității cu Aleea Granatului se va realiza un racord volumetric la imobilul edificat de la nr IE 238855 prin alinierea fațadei de la stradă la aproximativ 5 metri față de aliniamentul dinspre Aleea Granatului și acoperirea calcanului existent. Este admisă amplasarea construcției nou propuse pe limita laterală, cu acordurile legale aferente din partea proprietarilor învecinați. În cazul imposibilității obținerii acordurilor se vor admite retrageri de 1 metri față de limita laterală comună, cu condiția ca pe fațada dinspre imobilul cu IE 238855 să nu fie realizate ferestre și să fie îndeplinite condițiile de însorire legale.</p>
40234 din 19.02.2026	<p>Proprietara unui teren (IE 210933) situat în zona Campus Universitar – municipiul Constanța, dobândit prin reconstituirea dreptului de proprietate</p>	<p><b>R87899/08.04.2026</b></p>

<p>formulată de SOYLU NEILAN</p>	<p>În temeiul Legii nr. 18/1991, deține un lot rezultat din parcelarea istorică specifică zonei (100 m lungime /25 m latime), cu caracteristici consacrate juridic și urbanistic de peste 30 de ani. Prezenta propunere de PUZ supusa consultarii publice modifica substantial regimul urbanistic al zonei și condițiile existente, producând prejudicii financiare incontestabile prin afectarea dreptului de folosință asupra proprietății. Modificarile radicale propuse (diminuarea indicatorilor urbanistici) sunt în contradicție cu reglementările urbanistice aprobate anterior impunând un criteriu de neconstruibilitate în mod arbitrar și fără o justificare reală. Structura urbanistică (indicatorii urbanistici) anterioară și configurația parcelară existentă (loturi de circa 2.000–2.500 m<sup>2</sup> cu fronturi de 20–25 m) în întreaga zonă Campus a constituit, timp de peste 30 de ani, baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, drept pentru care nu poate fi contestat a nu fi dat prioritate interesului public sau a fi disfuncțional. Secțiunea II, Articolul 4 al prezentei propuneri prevede condițiile care trebuie îndeplinite pentru edificarea imobilelor ca fiind "suprafața minimă de 1000 mp" și "deschiderea la strada de cel puțin 30 m". În condițiile menționate mai sus, prevederile prezentei propuneri de PUZ, restricționează intenționat și neechitabil dreptul la proprietate al posesorilor de teren din zona respectivă. De asemenea, punctul "Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcuri" este un abuz asupra exercitării libere a dreptului de proprietate și o încălcare a principiului proportionalității. Comasările care se propun pentru a atinge parametrii necesari edificării nu oferă decât o motivație subiectivă nefiind ancorați într-un cadru juridic obiectiv. Nu există un studiu pentru a analiza situația existentă versus situația propusă din punctul de vedere al efectelor negative produse asupra proprietarilor, de fapt, interesele proprietarilor sunt ignorate complet. O angajare a proprietarilor afectați și căutarea de soluții comune pe anumite zone de interes înainte de propunerea unor soluții impuse ar fi fost de dorit</p>	<p>Prezenta documentația PUZ pentru zona Campus Universitar a fost inițiată în contextul dezvoltării accelerate și necorelate a zonei în ultimii ani, caracterizată prin edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime ridicate și indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate în urma divizării succesive a parcelarului inițial stabilit la momentul punerii în proprietate. Parte din aceste imobile au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități. Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilație naturală și afectarea calității generale a locuirii. Emiterea certificatelor de urbanism sau a autorizațiilor de construire pentru alte terenuri din zonă, anterior elaborării PUZ nu conferă un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori urbanistici pentru viitoarele dezvoltări, atât timp cât o astfel de abordare ar aduce prejudicii comunității și ar continua să perpetueze dezechilibrele constatate. Cu atât mai mult cu cât emiterea Autorizațiilor de Construire și edificarea ulterioară sunt acțiuni punctuale, la nivel de proprietate individuală, fără o evaluare integrată a impactului cumulativ asupra infrastructurii și asupra calității spațiului urban al acestora, documentațiile de urbanism au rolul de a adapta reglementările la evoluția orașului și la necesitatea asigurării unui cadru coerent de dezvoltare. Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Conform acestuia, zona se încadrează în ZRCB3 - poli terțiari principali, având POT 50%, CUT 2,4, iar RH stabilit în baza PUZ aprobat, în corelație cu necesitățile funcționale specifice și cu contextul funcțional. Față de situația prezentată spre dezbateră publică, pentru zona ZRCB3_2 - zona poliilor principali, subzona mixtă cu regim de înălțime maximum P+6 în care se localizează imobilul cu IE 210933 la care faceți referire completăm cu următoarele reglementări:</p>
----------------------------------	---	---

	<p>si poate ca ar fi dus la mitigarea efectelor negative.</p> <p>Atasez o captura de ecran pentru a evidenta situatia din zona si noul regim de inaltime propus, imobilul C2 de pe IE 208845 este P+9, C1 de pe IE 208845 este P+6, C1 de pe IE 260405 este P+7 incluzand etajul tehnic, iar la mica distanta se afla un P+8. In aceste conditii, cum se justifica diminuarea regimului de inaltime? Va rog sa observati si POT-ul acceptat pe parcelele vecine de actuala administratie a Primariei.</p> <p>Având în vedere obiectiunile expuse, solicită revenirea la indicatorii urbanistici anteriori sau propunerea unor solutii care să valorifice potențialul maxim al parcelei/parcelelor bazat pe cea mai bună utilizare.</p>	<p>Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu; •Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6; •Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp; •Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri; •Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4; •Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 900 mp; •Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 22 metri;</p> <p>Condiționările de suprafață și deschiderile la stradă ale parcelelor au fost corelate cu și determinate de orientarea în raport cu punctele cardinale a aliniamentului loturilor, cu dispunerea în teren a construcțiilor existente și a posibilităților de edificare a unor clădiri noi, urmărind asigurarea respectării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014.</p> <p>În consecința modificărilor referitoare la condiționările referitoare la suprafață și deschidere la stradă prezentăm retragerile construcțiilor în raport cu limitele laterale:</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu; •Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare; •Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate; •Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare; •În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/3 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri; •Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri; •Se admite edificarea de-a lungul limitelor laterale comune cu circulațiile ocazional-carosabile propuse paralele cu bd. Aurel Vlaicu, până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale cu condiția ca</p>
--	--	--

		<p>înălțimea fațadei să nu depășească dublul distanței până la limita zonei funcționale situate pe partea opusă circulației respective (în speță ZRCB3_1) și să se poate asigura însorirea conform normelor în vigoare; •Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public; •În toate situațiile se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</p> <p>În cazul regimului de înălțime aducem următoarea completare:</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu; •Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri; •Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 900 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri;</p> <p>Prin condițiile prezentate mai sus se poate constata faptul că imobilul este edificabil în baza reglementărilor urbanistice propuse.</p> <p>Determinarea indicatorilor urbanistici propuși s-a realizat prin raportare la configurația actuală a fondului construit și la capacitatea de suport a parcellarului rămas disponibil, urmărindu-se definirea unui cadru de edificare coerent și aplicabil. În acest sens, valorile propuse reflectă condițiile reale de integrare a noilor construcții în țesutul urban existent, fără a genera disfuncționalități suplimentare. Aceștia au fost stabiliți în funcție de dimensiunea și forma loturilor rămase libere, de relațiile de vecinătate și de necesitatea respectării condițiilor de însorire, acces, parcaj și spațiu verde, astfel încât noile intervenții să poată fi realizate în mod efectiv și coerent.</p> <p>Totodată, reglementările propuse asigură menținerea unei suprafețe minime neimpermeabilizate la nivelul parcelei, cu rol în drenarea apelor meteorice, reducerea presiunii asupra rețelei de canalizare și ameliorarea microclimatului urban. Stabilirea unui procent minim de spații verzi la nivelul parcelei reprezintă o practică urbanistică uzuală, având rolul de a îmbunătăți calitatea mediului urban și de a compensa deficitul de spații verzi generat de dezvoltările anterioare. Suprafețele minime de spații verzi au fost</p>
--	--	---

		<p>stabilite în corelare cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, cu adaptare la specificul funcțional și indicatorii urbanistici ai zonei studiate. Aceste valori reprezintă valori minime obligatorii și sunt specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte.</p> <p>Existența unor imobile cu regimuri de înălțime mai mari în zonă reprezintă rezultatul unor dezvoltări realizate în etape diferite, în baza reglementărilor aplicabile la momentul respectiv, de cele mai multe ori prin documentații de urbanism distincte și derogatorii de la condițiile generale ale zonei, necorelate și al căror efect coroborativ negativ nu a fost măsurat până în prezent. Prezența documentație PUZ urmărește stabilirea unui cadru urbanistic coerent pentru dezvoltările viitoare, având în vedere necesitatea controlării densității construite și îmbunătățirea calității spațiului urban.</p> <p>Considerăm că reglementările urbanistice propuse sunt predictibile și justificate în raport cu contextul actual și viitor al zonei, cu scopul de a ameliora calitatea generală a locuirii. Nu considerăm că propunerile de reglementare afectează dreptul de proprietate ci, dimpotrivă, oferă un cadru mai predictibil pentru exercitarea acestuia fără a mai exista riscul de a fi afectat de o edificare cu densitate ridicată în imediata vecinătate. Sunt predictibile astfel condiții precum însorirea naturală, accesul la infrastructura de circulații, accesul la suprafețe verzi suficiente, un microclimat care să nu fie dominat de un efect constant al insulei de căldură.</p>
<p>38049 din 19.02.2026 formulată de GEORGETA GHERGHINA pentru SC EORUZ SRL</p>	<p>Prezintă următoarele:  Pentru zona delimitată de străzile Universității - Granatului - Aleea Jadului unde se află poziționat și imobilul teren proprietatea noastră în suprafață de 250 mp identificat cu nr. cad. 207898.  „ Din perspectiva dotărilor de tip locuințe colective, unități de învățământ și baze sportive atât la nivelul zonei de studiu cât și în proximitatea sa sunt identificate o serie de astfel de dotări. Este identificat un număr total de 3 imobile unități de spații de cazare, cu un număr variat de spații de unități de cazare, cuprins între 18 și 40, trei dintre acestea fiind situate în interiorul limitei arealului studiat. De asemenea, sunt identificate spații de servicii de restaurant, cafenele și baruri în proximitatea zonei de studiu, și alte spații de agrement, baze sportive, în</p>	<p><b>R86680/08.04.2026</b></p> <p>Ca urmare a modificărilor realizate în urma etapei de consultare publică și ca necesității coroborării modificărilor de reglementare, imobilul cu IE 207898 a fost încadrat în zona ZRV2da_2 - zonă mixtă de funcțiuni conexe bazelor de agrement, similar cu restul frontului Aleii Universității între Aleea Granatului și Bd. Aurel Vlaicu. Ca urmare, zona va dispune de următoarele condiții de edificare:</p> <p>ZRV2da_2 - zonă mixtă de funcțiuni conexe bazelor de agrement</p> <p>Grupează teritoriile care nu sunt în relație directă cu lacul, dar prin proximitatea față de acesta și conexiunile rutiere și pietonale, contribuie la potențialul de utilizare și punere în valoare a acestuia.</p> <p>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ  <b>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</b></p>

<p>interiorul zonei de studiu. Debarcader la Lacul Siutghiol. ”</p> <p>- Pentru zona respectivă vă rugăm să țineți cont de faptul că avem reglementări destul de generoase prin aprobarea HCLM nr. 109 /27.04.2017, HCLM nr. 166 /31.05.2017 și HCLM nr. 253 /28.06.2018 cu un POT max aprobat - 50 %, CUT max - 3 și Rh max P+4E respectiv Hmaxim = 20 metri;</p> <p>- în opinia noastră, trebuie menținute aceste reglementări pe toată zona D cu Propuneri de reglementare ZRVZda 2 - zonă mixtă de funcțiuni cuiexe bazelor de agrement - 22.728 mp. deoarece este o zonă foarte întinsă și ar consolida o zonă specială care să armonizeze cu zona de Faleză a Lacului Siutghiol, pe viitor.</p> <p>- Indicatori urbanistici: POT, CUT POT max 40%; CUT max = 2 mp adc/mp teren; înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 19 metri, RH max P+4</p> <p>- Totodată elementele de arhitectură ale unor noi ansambluri rezidențiale vor îmbrăca și vor distinge zona - de pe uscat, de pe apă și din aer rezultând o simetrie cu ansamblul deja existent în zona aceasta - aleea Universității, nr. 10A, str. Granatului, nr. 5, aleea Jadului, nr. 2;</p> <p>- Traficul permite dezvoltarea unor asemenea investiții fiind la dispoziție și parcările publice care se pot transforma în parcări subterane și supraterane, permițând accesul facil în zona studiată.</p> <p>• „Amil 2017 - se remarcă prin apariția primelor actualizări privind modificări ale reglementărilor și indicilor urbanistici prin nr. 109 /27.04.2017 și HCLbă nr. 100 /31.05.2017. ”</p> <p>- Cu privire la aceste consolidări /modificări, opinia noastră este că vin în întâmpinarea dezvoltării zonei respective, drept pentru care aceste consolidările /modificări vor fi mai consistente prin investiții private, bugetul municipalității nefiind afectat, ba mai mult venindu-se cu un aport consistent prin colectarea de taxe și impozite. Impactul de dezvoltare a zonei pentru care depunem prezentele observații fiind unul semnificativ cu raportare la colectarea de taxe provenite din emiterea de acte administrative.</p> <p>- Prevederile PUZ aprobat prin HCLM nr. 109 /27.04.2017 actualizat prin HCLM nr. 166 /31.05.2017 și completat prin HCLM nr. 253 /28.06.2018 pentru zona din care face parte și imobilul teren proprietatea noastră sunt:</p> <p>Utilizări admise</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Funcțiuni destinate practicării sportului în spații acoperite și descoperite;</li> <li>•Birouri și servicii din domeniul educațional, al sportului sau al cercetării;</li> <li>•Funcțiuni de alimentație publică;</li> <li>•Funcțiuni și amenajări pentru odihnă și agrement;</li> <li>•Funcțiuni de cazare turistică;</li> <li>•Funcțiuni culturale</li> </ul> <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Parcellele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. Funcțiunile existente se vor menține, însă nu sunt admise extinderi ale construcțiilor, supraînălțări sau corpuri noi de clădire, dacă nu se încadrează în funcțiunile prevăzute la Articolul 1.</li> </ul> <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</li> <li>•Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</li> <li>•Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;</li> </ul> <p>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Parcellele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. Funcțiunile existente se vor menține, însă nu sunt admise extinderi ale construcțiilor, supraînălțări sau corpuri noi de clădire, dacă nu se încadrează în funcțiunile prevăzute la Articolul 1. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament în cadrul întregului imobil;</li> <li>•În cazul lucrărilor de construire demarate în baza unor autorizații de construire emise anterior aprobării prezentului PUZ, dreptul de construire conferit prin autorizația de construire își menține valabilitatea conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Pentru aceste situații, modificările proiectelor autorizate pe parcursul execuției pot fi analizate în cadrul procedurii de autorizare, iar evaluarea modificărilor se realizează prin raportare la</li> </ul>
--	---

<p>Zona II (cuprinde Zona Ha și Zona Ilb)  -locuințe colective cu parterul destinat funcțiunilor comerciale și serviciilor;  -dotări turism - cazare: hotel, motel, hostel, pensiune, restaurant, agenție de turism;  -birouri și servicii;  -loisir și sport în spații acoperite și descoperite;  -amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejmuiri;  -parcaje la sol și multietajate (cele multietajate să nu fie vizibile dintr-o circulație publică majoră) și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;  -construcții aferente echipării tehnico - edilitare - care să nu fie vizibile dinspre strada sau dacă sunt să fie mascate și integrate în arhitectura clădirii;  Utilizări admise cu condiționări  Zona II  -se admit echipamente publice amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:  - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor;  -creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp;  -se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 - 70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului /portarului angajat permanent;  -se admite utilizarea unor apartamente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.), într-un procent de maxim 25% din  -Suprafața desfasurată construită (SDC) și cu acordul vecinilor limitrofi;  -se pot amplasa stâlpi de iluminat, indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației publice, carosabile sau pietonale;  înălțime maximă admisă: Zona II (Zona Ha și Zona Ilb)  -înălțimea maximă admisă este P+4E, respectiv Hmaxim = 20,00metri. - Zona Ilb - se admit 2 etaje peste nivelul stabilit (cu încadrare în C.U.T. maxim, propus) pentru tratamentul accentelor în intersecție (conform planșa U03 - Reglementari urbanistice);</p>	<p>reglementările urbanistice în baza cărora a fost emisă autorizația de construire inițială.  <b>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</b>  •Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1500 mp, având deschiderea la stradă de minimum 30 metri. •În cazul loturilor de teren cu suprafețe mai mici de 1500 mp se admite edificarea la un regim maxim P+2, cu condiția îndeplinirii retragerilor minime impuse normelor de securitate și sănătate în raport cu construcțiile existente în vecinătate, iar deschiderea la stradă să fie de cel puțin 12 metri; •Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcuri. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament; •Nu este admisă extinderea sau supraînălțarea construcțiilor existente aflate pe loturi care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, nu sunt îndeplinite condițiile referitoare la retragerile laterale/posterioare sau în cazul loturilor în care este depășit unul dintre indicatorii urbanistici POT, CUT, RH; •Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de largire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice;  <b>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b>  Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public; •Față de orice alt aliniament se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri; •Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafo, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul dinspre circulațiile publice;  <b>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b>  Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.  Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.  •Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare; •Este</p>
---	---

	<p>Procent maxim de ocupare a terenului: Zona II (Zona Ila si Zona Ilb)  -P.O.T. max =50%;  Coeficient maxim de utilizare a terenului: Zona II (Zona Ila si Zona Ilb)  -C.U.T. max = 3,00.  - „Pentru zona ZRV2da 2 - zonă mixtă de funcțiuni conexe bazelor de agrement” care face parte din zona studiată a noilor propuneri și în care dorim să fie inclus și imobilul teren proprietatea noastră și care este identificat cu nr. cad. 207898 cu precizarea că vecinul nostru are edificat o construcție de locuințe colective cu grad de înălțime P+4+6Etaje și pentru care depunem prezentele observații:  - Revin cu opinia, că zona va deveni una foarte specială în condițiile în care se mențin reglementările urbanistice fiind aproape de o comparație cu zona de campus universitar în adevăratul sens;  - Sper să țineți cont de opinia noastră să studiați în profunzime prin metode ale analizei SWOT prin care să evidențiați avantajele aplicării acestor reglementări urbanistice, toate acestea pentru dezvoltarea orașului, atragerea de investiții și creșterea nivelului de confort al turiștilor și al populației.</p>	<p>admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a calcanelor existente amplasate la limita de proprietate sau la mai puțin de 1 m de aceasta; •În zona intersecției Aleii Universității cu Aleea Granatului se va realiza un racord volumetric la imobilul edificat de la nr IE 238855 prin alinierea fațadei de la stradă la aproximativ 5 metri față de aliniamentul dinspre Aleea Granatului și acoperirea calcanului existent. Este admisă amplasarea construcției nou propuse pe limita laterală, cu acordurile legale aferente din partea proprietarilor învecinați. În cazul imposibilității obținerii acordurilor se vor admite retrageri de 1 metri față de limita laterală comună, cu condiția ca pe fațada dinspre imobilul cu IE 238855 să nu fie realizate ferestre și să fie îndeplinite condițiile de însorire legale; •Față de limitele de proprietate laterale față de care se impune retragerea, se va respecta o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic (H/2), dar nu mai puțin de 3 metri; •Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri; •Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</p> <p><b>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b></p> <p>•Pe o parcelă se admit mai multe construcții cu condiția încadrării în valorile indicatorilor urbanistici și respectării distanțelor față de limitele de proprietate. Sunt admise construcții realizate în regim izolat sau alipite între ele. În cazul construcțiilor realizate izolat, se va respecta o distanță între ele de cel puțin 3 metri; •Construcțiile tehnico-edilitare sunt exceptate, acestea fiind admise și urmând a fi amplasate cu respectarea normelor tehnice și de siguranță în vigoare.</p> <p><b>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI</b></p> <p>•Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică finalizată și recepționată, iar lățimea acestuia este de cel puțin 4 metri; •În cazul parcelelor de colț sau cu aliniamente la mai multe străzi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile; •Nu este admisă realizarea accesului carosabil direct din bd. Aurel Vlaicu. În cazul loturilor adiacente bd. Aurel Vlaicu accesul</p>
--	---	---

		<p>carosabil se va realiza din celelalte străzi adiacente; •În cazul stației de alimentare cu carburanți existentă la momentul elaborării prezentului PUZ se admite menținerea accesurilor existente atâta timp cât se menține funcțiunea de stație de alimentare cu carburanți. Ulterior schimbării funcțiunii, accesul carosabil se va realiza din celelalte străzi adiacente imobilului; •De-a lungul limitei de proprietate comună cu IE 249316 de la Aleea Universității se va asigura un culoar liber cu o lățime de cel puțin 5 metri care să asigure legătura între zonele de spațiu verde propuse la Aleea Universității și Aleea Granatului. Se va asigura accesul public liber și neîngrădit pietonilor de-a lungul acestui culoar și se va amenaja ca circulație pietonală și spațiu verde. Nu este admisă realizarea de locuri de parcare în cadrul acestui culoar. Suprafața aferentă acestuia va rămâne proprietatea privată și se va lua în calculul indicatorilor urbanistici.</p> <p><b>ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>•Locurile de parcare realizate de-a lungul străzilor publice propuse nu se vor admite în vederea satisfacerii necesarului de locuri de parcare pentru investițiile private. Acestea vor putea fi utilizate de vizitatori, curieri, taximetre etc. și de rezidenți și vor reprezenta un surplus față de necesarul impus prin HCLM 113/2017 putând fi utilizat de toți utilizatorii zonei;</li><li>•Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete;</li><li>•Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat: - Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.<ul style="list-style-type: none"><li>- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje la sol, subterane sau în demisol;</li><li>- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea</li></ul></li></ul>
--	--	--

		<p>carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare; - În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.</p> <p>- În cazul abrogării H.C.L. 113/2007 se va asigura: - Pentru unitățile comerciale se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, la care se adaugă un spor de 20% pentru angajați; - Pentru alte funcțiuni se va asigura un loc de parcare la 100 mp suprafață utilă a funcțiunii, la care se adaugă un spor de 10% pentru vizitatori.</p> <p><b>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b></p> <p>Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 19 metri, măsurată la nivelul aticului ultimului nivel. Regimul de înălțime maxim admis echivalent înălțimii maxime este P+4 (maximum 5 niveluri supraterane). Înălțimea maximă este admisă exclusiv pe loturile cu o suprafață mai mare de 1500 mp. În cazul loturilor cu o suprafață mai mică de 1500 mp se admite un RH maxim P+2 (trei niveluri supraterane) și o înălțimea maximă echivalentă de 12 metri;</li> <li>•Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;</li> <li>•Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice;</li> <li>•Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia și se va lua în calculul numărului de niveluri supraterane;</li> <li>•Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri</li> </ul>
--	--	---

fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice locuirii și se va urmări realizarea unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile și de caracterul general al zonei;
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă;
- Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul aceleiași incinte, fronturi unitare etc.;
- Este interzisă folosirea oglinzii reflectorizante;
- În vederea edificării construcțiilor este obligatorie obținerea avizului Comisiei Tehnice de estetică urbană a Municipiului Constanța.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Se recomandă ca spațiile comune de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de

		<p>condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare; •Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnico-edilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru bransarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)</li> <li>•Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;</li> <li>•Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;</li> </ul> <p>ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Se va respecta un procent de spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața parcelei.</li> <li>•Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).</li> <li>•Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.</li> <li>•Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată,</li> </ul> <p>ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Se interzice realizarea împrejmuirilor de-a lungul aliniamentelor (de-a lungul arterelor de circulație publice);</li> <li>•Este admisă realizarea împrejmuirilor laterale și posterioare, însă se recomandă evitarea acestora în vederea limitării segregării spațiale-vizuale. În situația</li> </ul>
--	--	--

realizării împrejmirilor laterale și/sau posterioare acestea avea înălțimea cuprinsă între 1,50 și 2,00 m, vor fi permeabile sau semi- permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

- Sunt admise delimitările cu arbori, arbuști și vegetație spontană;

- Spațiile destinate utilizării în circuit public se recomandă a se delimita cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită sau pentru a direcționa deplasările;

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită -  $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 40%

\*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - 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 m, 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

		<p>neamenajabile, aleile de acces pietonal/ carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție - CUT planimetric = mp ADC /mp teren.</p> <p>CUT maxim = 2 mp ADC/mp teren.</p> <p>*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.</p>
38780 din 18.02.2026 formulată de Mircea Gheorghita	<p>Proprietar al terenului cu nr. cadastral 235559 situat în intravilanul Municipiului Constanța, Campus Universitar Constanța, zona ZRBC3_2, în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a PUZ-ului pentru zona Campus Universitar Constanța, prezinta următoarele:</p> <p>În urma analizei Proiectului PUZ Preliminar în această etapă rezultă că elaborarea unei noi documentații de urbanism sau actualizarea celei existente pentru zona Campus (și voi avea în vedere în cele ce urmează, în special, la zona cuprinsă între intersecția Bd A Vlaicu cu Bd Tomis, respectiv str. Topazului și str. Acad. Marian Traian Gomoiu, zona ocupată preponderent cu proprietăți private) se propune a fi făcută în condițiile în care în această zonă terenurile sunt construite în proporție de 85–90%.</p> <p>În aceste condiții, propunerile făcute de elaborator întemeiate chipurile pe o strategie urbanistică pretinsă vizionară, care vizează doar terenurile needificate, nu cuprind soluții reale și aplicabile, neavând nici măcar fundamentare tehnică și legală, astfel că propunerile au caracter ilegal, abuziv, discriminatoriu și arbitrar având drept consecință vătămarea gravă a drepturilor și intereselor proprietarilor terenurilor needificate.</p> <p>Multe dintre propunerile cuprinse în proiect sunt rupte total de realitatea din teren iar la o simplă verificare, eventuale măsurători duc la ideea că soluțiile avansate de elaborator nu sunt realizabile.</p> <p>Prin propunerile proiectului pentru un nou PUZ în zonă se ajunge la situația unei reglementări urbanistice care se aplică doar terenurilor needificate iar pentru terenurile pe care s-au edificat construcții se aplică reguli diferite, devreme ce " Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor".</p> <p>Solicite să se reconsidere propunerile existente în proiectul elaborarea (modificarea) PUZ-lui și care vor reprezenta</p>	<p><b>R86692/08.04.2026</b></p> <p>Prezenta documentația PUZ pentru zona Campus Universitar a fost inițiată în contextul dezvoltării accelerate și necorelate a zonei în ultimii ani, caracterizată prin edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime ridicate și indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate în urma divizării succesive a parcelarului inițial stabilit la momentul punerii în proprietate. Parte din aceste imobile au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități. Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilare naturală și afectarea calității generale a locuirii.</p> <p>Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Conform acestuia, zona se încadrează în ZRCB3 - poli terțiari principali, având POT 50%, CUT 2,4, iar RH stabilit în baza PUZ aprobat, în corelație cu necesitățile funcționale specifice și cu contextul funcțional.</p> <p>În ceea ce privește afirmația potrivit căreia reglementările propuse ar avea caracter discriminatoriu prin faptul că se aplică în principal terenurilor needificate, precizăm că mențiunea din regulament referitoare la menținerea situației existente pentru parcelele deja edificate nu reprezintă o opțiune de reglementare, ci o clarificare a cadrului legal aplicabil. Conform legislației în vigoare, respectiv Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism nu pot interveni asupra construcțiilor realizate legal, ci stabilesc condițiile pentru dezvoltările viitoare. În acest sens, diferențierea între construcțiile existente și cele viitoare nu este rezultatul unei</p>

<p>reglementări/condiționări/interdicții/restrictii în noua documentație urbanistică astfel încât să nu se ajungă la diminuarea valorii economice a terenurilor neconstruite, deținute de proprietarii de terenuri din zonă, la cauzarea unor prejudicii considerabile acestora.</p> <p>Eventuala adoptare a unei documentații cu astfel de propuneri ar reprezenta o adoptare a unui act normativ prin abuz de putere al autorității, abuz ce este cenzurat și sancționat de instanțele de contencios administrativ.</p> <p>În elaborarea sau actualizarea documentației de urbanism este necesar să se plece de la realitatea că au existat până acum reglementări urbanistice, și mai mult decât atât ultima elaborată în anul 2017 era considerată ca fiind corespunzătoare, sens în care prin Proiectul de Hotărâre nr. 172/12.04.2022 se intenționa prelungirea PUZ-ului pentru o perioadă de încă 5 ani.</p> <p>Realitatea este că nu se impunea neapărat o altă documentație urbanistică pentru zonă, ci să se respecte cea existentă atât de autoritățile locale cât și de proprietarii și dezvoltatorii imobiliari care au construit în zona Campus, respectiv să se emită autorizații de construcție care să respecte documentațiile de urbanism, să nu se facă ulterior derogări de la acestea (ex. aprobări/autorizări suplimentare pentru alți coeficienți POT, CUT, RH, etc.) și mai ales, să se urmărească, să se verifice în teren în timpul execuției/edificării construcțiilor respectarea documentațiilor de urbanism, să se ia măsuri concrete în acest sens.</p> <p>În cadrul proiectului de elaborare PUZ Campus, la pagina 36/136- Art. 4 se menționează:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•În vederea edificării imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan:</li> <li>•Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp;</li> <li>•Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri;</li> <li>•Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcuri. .."</li> </ul> <p>Solicit categoric înlăturarea propunerilor privind cerințele referitoare la suprafața loturilor/parcelezor sub 1000 mp și care nu au latură la stradă de cel puțin 30 m pentru ca pe acestea să se poată</p>	<p>opțiuni a elaboratorului, ci o consecință directă a cadrului legal.</p> <p>Conform prevederilor PUG în vigoare, menționat mai sus, imobilele aflate în zona ZRCB3 sunt neconstruibile până la elaborare PUZ și definirea indicatorilor urbanistici. Prin urmare, elaborarea unui nou PUZ este o necesitate pentru continuarea dezvoltării zonei. În acest context se determină oportunitatea de a identifica și ameliora deficiențele zonei, așa cum am precizat mai sus. Astfel, precizăm că documentația PUZ nu vizează exclusiv terenurile libere, ci are rolul de a corecta disfuncționalitățile generate de dezvoltările anterioare și de a stabili un cadru coerent pentru intervențiile viitoare. Analiza urbanistică a evidențiat probleme reale, precum supraîncărcarea rețelei de circulație, lipsa spațiilor verzi, disfuncții de însorire și ventilare, precum și o structură neunitară a fronturilor construite, ceea ce justifică necesitatea revizuirii reglementărilor.</p> <p>Pentru observațiile referitoare la condițiile referitoare la suprafața minimă a loturilor și deschiderea la stradă, precizăm că acestea au fost stabilite în urma analizei modului real de edificare în raport cu orientarea parcelezor, dispunerea construcțiilor existente și necesitatea respectării condițiilor de însorire conform OMS nr. 119/2014. Aceste condiții nu au ca scop eliminarea posibilității de construire, ci asigurarea unor intervenții coerente și realizabile din punct de vedere urbanistic. În acest sens, documentația a fost completată cu următoarele prevederi:</p> <p>Articolul 4 - Caracteristici ale parcelezor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6;</li> <li>•Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp;</li> <li>•Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri;</li> <li>•Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4;</li> <li>•Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 900 mp;</li> <li>•Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 22 metri;</li> </ul> <p>În consecința modificărilor referitoare la condiționările referitoare la suprafață și deschidere la stradă prezentăm retragerile construcțiilor în raport cu limitele laterale:</p>
--	---

<p>edifica constructii, cerințe care, cu certitudine sunt ilegale, excesive, discriminatorii, abuzive, și aduc atingere dreptului de proprietate și prejudiciază grav proprietarii terenurilor pe care nu sunt edificate construcții.</p> <p>În primul rând, nu există temei legal pentru asemenea cerințe, în niciun act normativ nu există asemenea cerințe, nici în Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și nici în PUG-ul municipiului Constanța, astfel că asemenea cerințe nu pot fi stabilite și impuse în mod ilegal, arbitrar, abuziv și discriminatoriu. Această situație echivalează cu o deposedare de valoare fără o justă și prealabilă despăgubire.</p> <p>În proiectul PUZ-ului la pag. 11/136, la pct. 2.6. sunt menționate Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, preluate din PUG astfel:</p> <p>”Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zona funcțională la alta, în raport de destinația parcelei; se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafață minimă de 300 mp, iar raportul dintre lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei este de maximum 1/5;”.</p> <p>În PUG-ul municipiului Constanța sunt menționate doar cu titlu de recomandare gruparea parcelelor învecinate cu suprafețe mai mici de 150 mp iar pentru construcțiile noi, dimensiunea minimă recomandabilă a parcelei construibile este de 350 mp.</p> <p>Impunerea unor operațiuni de comasare a parcelelor ca cerință pentru ca acele loturi/parcele să fie construibile, este ilegală și abuzivă deoarece s-ar ajunge la schimbarea regimului juridic al terenurilor, respectiv din regim juridic de bun individual în regim juridic de bun comun, astfel că în această privință se aduce atingere gravă elementelor esențiale ale dreptului de proprietate încălcându-se atât prevederi ale Codului civil, ale Constituției cât și dispoziții legale europene în materie.</p> <p>Pe de altă parte, comasarea este în realitate o procedură complexă și care complică semnificativ situația juridică a terenurilor generând riscuri din perspectiva efectelor, și reprezintă operațiunea cadastrală care se referă la unirea mai multor parcele de teren care aparțin diferiților proprietari, care necesită acordul tuturor proprietarilor implicați, realizarea unui nou plan</p>	<p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu; •Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare; •Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate; Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/3 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri;</li> <li>• Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri;</li> <li>• Se admite edificarea de-a lungul limitelor laterale comune cu circulațiile ocazional-carosabile propuse paralele cu bd. Aurel Vlaicu, până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale cu condiția ca înălțimea fațadei să nu depășească dublul distanței până la limita zonei funcționale situate pe partea opusă circulației respective (în speță ZRCB3_1) și să se poate asigura însoțirea conform normelor în vigoare;</li> <li>•Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;</li> <li>•În toate situațiile se vor respecta normele de însoțire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p>În cazul regimului de înălțime aducem următoarea completare:</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri;</li> <li>•Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 900 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri;</li> </ul>
--	--

<p>cadastral (realizarea unei documentații de comasare de către un cadastrist autorizat, care se depune la OCPI) iar la final noua parcelă de teren rezultată va avea un nou număr cadastral iar terenul rezultat preia situația juridică a celor vechi, preluând și respectând drepturile reale preexistente (ex. ipoteci, servituti, etc.).</p> <p>Impunerea unor asemenea cerințe referitoare la suprafețele loturilor și latura de 30 m reprezintă o modalitate abuzivă de modificare a naturii juridice a terenurilor, transformându-le din terenuri construibile în spații verzi adică o afectare a dreptului de folosință, componentă a dreptului de proprietate, aducându-se astfel prejudicii considerabile proprietarilor care până în prezent, din diverse motive, nu dețin construcții pe terenurile lor.</p> <p>Ceea ce se propune prin proiectul PUZ-ului reprezintă o reală formă de discriminare a proprietarilor terenurilor neconstruite astfel că asemenea propuneri, în situația în care ar fi adoptate, ar intra sub incidența prevederilor OUG nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare.</p> <p>Potrivit OUG nr. 137/2000  Articolul 1, alin. 2) Principiul egalității între cetățeni, al excluderii privilegiilor și discriminării sunt garantate în special în exercitarea următoarelor drepturi: ( )</p> <p>(v) dreptul de proprietate;</p> <p>e) drepturile economice, sociale și culturale, în special:</p> <p>Articolul 2(1) Potrivit prezentei ordonanțe, prin discriminare se înțelege orice deosebire, excludere, restricție sau preferință, precum și orice alt criteriu care are ca scop sau efect restrângerea, înlăturarea recunoașterii, folosinței sau exercitării, în condiții de egalitate, a drepturilor omului și a libertăților fundamentale sau a drepturilor recunoscute de lege, în domeniul politic, economic, social și cultural sau în orice alte domenii ale vieții publice. Solicit ca pentru terenurile amplasate pe strada Smaraldului, zona ZRBC3_2, valorile și caracteristicile urbanistice cuprinse în vechea documentație precum și cele referitoare la regim de înălțime și retrageri, să se păstreze în noua documentație, cu atât mai mult cu cât, în zonă sunt imobilele edificate de Solid Residence și Primavera Campus, pentru a se asigura astfel armonizarea urbanistică a zonei, în</p>	<p>Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu; •Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri; •Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 500 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri;</p> <p>Determinarea indicatorilor urbanistici propuși s-a realizat prin raportare la configurația actuală a fondului construit și la capacitatea de suport a parcellarului rămas disponibil, urmărindu-se definirea unui cadru de edificare coerent și aplicabil. În acest sens, valorile propuse reflectă condițiile reale de integrare a noilor construcții în țesutul urban existent, fără a genera disfuncționalități suplimentare. Aceștia au fost stabiliți în funcție de dimensiunea și forma loturilor rămase libere, de relațiile de vecinătate și de necesitatea respectării condițiilor de însorire, acces, parcaj și spațiu verde, astfel încât noile intervenții să poată fi realizate în mod efectiv și coerent.</p> <p>În vederea stabilirii noilor aliniamente ale străzilor, a fost realizată o ridicare topografică la nivelul întregii zone, care a permis identificarea exactă a poziției construcțiilor existente în raport cu limitele circulațiilor publice. Propunerea are la bază, de asemenea, suportul cadastral actualizat pus la dispoziție de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară.</p> <p>Culoarele de rezervă pentru lărgirea circulațiilor propuse prin PUZ au ca obiectiv aducerea străzilor existente la gabarite minime conforme normelor tehnice în vigoare. În prezent, lățimile existente ale domeniului public (aproximativ 5-6 m) sunt insuficiente pentru asigurarea condițiilor minime de circulație, acces și intervenție, în special în raport cu cerințele prevăzute de Normativul P118 privind accesul autospecialelor de intervenție.</p> <p>Modernizarea acestor circulații este necesară pentru îmbunătățirea accesibilității la nivelul imobilelor și al zonei în ansamblu, creșterea siguranței circulației pietonale și carosabile, precum și pentru asigurarea accesului echipajelor de intervenție (ISU, ambulanță), în conformitate cu normele de securitate la incendiu și standardele tehnice aplicabile. Zona între Campusul Ovidius și bd. Tomis este prevăzută cu circulații cu sens unic în sistem "buclă" în raport cu bd. Aurel Vlaicu, cu suprafața de rulare în comun pentru autovehicule și pietoni (shared space). Justificarea o reprezintă lipsa de spațiu pentru</p>
--	---

<p>special sub aspectul retragerilor și al regimului de înălțime.</p> <p>Vă rog să aveți în vedere că în prezent, în zona ZCRW_2 pe strada Smaraldului există clădiri cu regimul de înălțime de P+6, P+7 și P+8, iar terenuri aflate se află între două clădiri P+7 și P+8 (cea edificată de Solid Residence iar cealaltă, cu două corpuri, unul cu P+7 iar celălalt cu P+9 la bulevard de Primăvera Campus), și de asemenea și clădirea amplasată pe următorul lot de lângă cea edificată de Solid Residence, aflată în curs de execuție în acest moment, are nivel de înălțime P+6 etaje.</p> <p>Apreciez că pentru o armonizare reală a zonei cât și pentru a nu crea discontinuități cu un impact vizual negativ, propunerea elaboratorului referitoare la reducerea regimului de înălțime la maxim P+4 (maximum 5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri menționată la Pag. 40/136 - Art. 10, trebuie reconsiderată în sensul că trebuie să țină seama de clădirile existente pe parcelele adiacente.</p> <p>Pe de altă parte, reducerea regimului de înălțime înseamnă scăderea valorii terenului pe piața imobiliară, adică prejudicierea proprietarilor acelor terenuri.</p> <p>În răspunsul la observațiile și solicitările pe care le-am făcut în luna august 2025, Agropolis menționează că, citez "considerăm nerealist scenariul păstrării indicatorilor maximali aprobați în cadrul documentațiilor anterioare, însă propunerea urmăresc să valorifice resursele de teren liber într-un mod cât mai echitabil,."</p> <p>Fără a avea în vedere situația reală ce caracterizează zona analizată, elaborarea unei documentații vizând strict doar aspectele urbanistice dar cu propuneri care au caracter ilegal, abuziv, discriminatoriu și arbitrar având drept consecință vătămarea gravă a drepturilor și intereselor proprietarilor terenurilor needificate, reprezintă un demers pe care-l resping în mod categoric.</p> <p>Nu apreciez ca fiind echitabilă ci dimpotrivă total discriminatorie și abuzivă situația care potrivit propunerilor elaboratorului în care loturile/parcelele care nu au suprafața de cel puțin 1000 mp și care nu au latură la stradă de cel puțin 30 m vor deveni spații verzi sau parcări la sol, terenuri a căror valoare economică devine derizorie, în condițiile în care pe celelalte terenuri au fost edificate construcții (cu sau fără respectarea</p>	<p>asigurarea unor culoare de circulație carosabilă, fie ele și cu o singură bandă, și pietonale, la standardele în vigoare și cu respectarea Normativului P118 privind accesul autospecialelor de intervenție.</p> <p>Configurarea culoarelor de lărgire a fost realizată astfel încât impactul asupra fondului construit existent să fie minim, evitând, pe cât posibil, afectarea construcțiilor. Cu toate acestea, în anumite situații punctuale, culoarele propuse se suprapun peste împrejmuiri sau părți neconstruite ale proprietăților (a se vedea planșa de regim juridic și circulație a terenurilor). Pentru implementarea acestor intervenții, PUZ-ul nu produce în mod direct efecte de expropriere, ci stabilește cadrul urbanistic necesar. Ulterior aprobării documentației, acolo unde este cazul, vor fi inițiate proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 255/2010 și, după caz, ale Legii nr. 33/1994, cu asigurarea despăgubirilor juste și prelabile pentru proprietarii afectați.</p> <p>Având în vedere situația din teren, caracterizată printr-un front construit neuniform și poziționări diferite ale construcțiilor față de aliniament, nu este posibilă trasarea unor culoare de lărgire simetrice față de axul actual al străzilor. Soluția propusă rezultă din adaptarea la constrângerile existente și este evidențiată în planșa de regim juridic.</p> <p>Colectorul de la bd. Aurel Vlaicu reprezintă o soluție aprobată prin HCL nr. 309/2022 (Realizare stradă/ arteră colectoare între strada Topazului și strada Rubinului din Municipiul Constanța - Faza SF) și de care a trebuit să ținem cont în elaborarea propunerilor prin preluarea sa. Aceeași situație o reprezintă și soluția de intersecție cu pasaj denivelat de la intersecția bd. Tomis cu bd. Aurel Vlaicu. Coroborat, cele două proiect asigură legăturile necesare pentru navigarea conform exemplului prezentat prin ieșirea din colector și întoarcerea în sensul giratoriu la nivel propus la intersecția dintre bd. Aurel Vlaicu și bd. Tomis.</p>
---	--

documentațiilor de urbanism) asigurând celorlalți proprietari din zonă și/sau dezvoltatorilor imobiliari care au construit în zonă, beneficii financiare și randamente economico-financiare considerabile.

Dimpotrivă, consider că scenariul păstrării indicatorilor urbanistici maximali existenți în cadrul documentației anterioare este unul realist dar cu respectarea acestora, pentru că în realitate, nu indicatorii urbanistici anteriori sunt cei care a contribuit (și cu atât mai puțin să fi determinat) situația actuală a zonei, ci nerespectarea acestora, sens în care am făcut referire mai sus.

Prin propunerile elaboratorului se micșorează POT în detrimentul parcelelor needificate în condițiile în care Primaria a aprobat POT=60% și CUT=4 ADC/mp teren în PUZ-ul anterior, propunându-se un POT micșorat cu 33,33% (de la 60% la 40%) iar CUT micșorat cu 40% (de la 4 la 2,4).

Referitor la susținerile elaboratorului potrivit cărora imobilele needificate la momentul elaborării prezentului PUZ, cu suprafețe de maximum 1500 mp și deschideri de maximum 25 metri, conform lotizării din baza legii 18/1991 și conform situației existente, nu îndeplinesc în mod individual condițiile necesare pentru a putea fi edificate în viitor cu valori ale CUT 4 și POT 60%, întrucât nu ar putea fi asigurate condiții de însorire, fie în cadrul imobilelor propuse, fie ar afecta sau ar fi afectate de vecinătăți, întreb:

cum s-au asigurat normele și condițiile de însorire prevăzute de Ord. MS nr. 119/2014, actualizat, în cazul edificării imobilului Tomis Tower cu P+16E lângă vila din spatele acestuia cu P+2=M, vilă preexistentă construcției blocului cu P+16E?

Și foarte important de știut, cum anume s-a asigurat armonizarea urbanistică a zonei din perspectiva RH-ului prin edificarea acestui imobil cu P+16E?

Consider restrictivă și solicit a fi reconsiderată cerința admiterii edificării " până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre circulațiile perimetrare aflate în domeniul public (străzile Topazului, Safirului, Perlei, Opalului, Agatului, Smaraldului și Acad. Petre T. Frangopol)" având în vedere celelalte restricții referitoare la celelalte retrageri, intrări acces în și dinspre proprietate, asigurarea spațiilor verzi,

parcări etc. și de asemenea faptul că "Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de lărgire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice".

Referitor la căile de acces, în proiectul PUZ-lui se menționează că "fiecare arteră dispune de un culoar carosabil și pietonal de minimum 7 metri lățime, iar din loc în loc pot fi amenajate jardiniere, ghivece cu arbori. În acest fel, nu sunt prevăzute desființări de construcții, păstrând costul de implementare scăzut și potențialul de finalizare ridicat. Din loc în loc, sunt prevăzute traversări în care circulația carosabilă se realizează la nivel cu pietonalul, ca măsură de calmare a traficului și creșterea siguranței pietonale".

Pe str. Smaradului nu este posibilă asigurarea unui culoar carosabil și pietonal de minimum 7 metri lățime, deoarece există construcții pe o parte și pe cealaltă și în cea mai mare parte strada are lățimea de aproximativ 5 m, iar în unele porțiuni puțin peste 5 m, astfel că situația trebuie reconsiderată în sensul identificării de soluții reale bazate pe situația reală din teren.

Referitor la lățimea străzilor, după caz, apreciez că ar fi necesare soluții care să asigure un trafic auto și pietonal sigur, spre exemplu pentru stradă cu sens unic carosabil și pietonal de 5 m, (puțin forțat undeva la 6 m) respectiv de 3,5 m pentru auto și trotuar de 1,5 m, (eventual piste pentru biciclete sau o linie restrânsă de spațiu verde) și instituirea de restricții de viteză și interdicția de a se parca pe trotuare având în vedere că sunt impuse retrageri de la stradă și asigurarea parcărilor subteran și/sau suprateran, în cadrul loturilor proprietate.

Referitor la drumul colector între strada Topazului și strada Acad. Marian Traian Gomoiu, fosta Rubinului, arătăm că din planșa zonei rezultă că este o stradă colectoare sau de acces pentru străzile amplasate perpendicular cu Bdul A. Vlaicu, are o singură bandă de circulație, sens unic din direcția strada Acad. Marian Traian Gomoiu către strada Topazului, fără a se face legătura cu sensul giratoriu amplasat în dreptul străzii Cuarțului, și acces către Piața Tomis Nord.

Pentru a se înțelege cum s-ar asigura circulația în zonă, în prezent, exemplific situația în care o persoană care pleacă de pe str. Smaradului cu destinația Piața Tomis Nord, Cireșica,

va trebui să meargă pe artera colectoare apoi pe strada Agatului, apoi pe lângă lacul Siutghiol pe strada Diamantului urmând să ajungă pe Aleea Universității și ieșind în Bd. A. Vlaicu către sensul giratoriu amplasat în dreptul străzii Cuarțului cu acces către Piața Tomis Nord sau varianta de a ieși din drumul colector în Bd. A. Vlaicu, apoi Bdul Tomis, zona Boema și Piața Tomis Nord, Cireșica.

Nu poate fi considerată temeinic fundamentată și argumentată o astfel de documentație urbanistică care conține asemenea "soluții" de rezolvare pentru mobilitate, astfel că solicităm găsirea soluțiilor reale și aplicabile a rezolvării accesului facil către zona Tomis Nord. Pentru că documentația de urbanism analizată să aibă finalitate, respectiv să-și atingă scopul de înlăturare parțială sau atât cât se mai poate a disfuncțiilor constatate în zonă, va rog să analizați serios și să luați în considerare observațiile și propunerile formulate de mine și de alți proprietari de terenuri needificate din zona Campus, astfel încât să se evite litigii în care s-ar solicita anularea și inclusiv suspendarea aplicării PUZ-lui, cu consecințe previzibile.

În concluzie, solicit ca propunerile ce le veți face, să țină seama de cele mai sus menționate, de situația reală și exactă existentă la fața locului, în zona analizată, pentru fiecare dintre amplasamentele terenurilor construite și/sau neconstruite, de atingerea scopului stabilit/urmărit prin măsurile propuse, dar și de impactul/consecințele asupra proprietarilor de terenuri neconstruite prin raportare la construcțiile edificate în zonă fără a se respecta documentațiile de urbanism existente. Este necesar să se analizeze temeinic fiecare dintre situațiile existente în teren iar propunerile ce vor fi făcute în noua documentație urbanistică trebuie să fie realiste și cu posibilități reale și clare de a se aplica și în același timp, să reprezinte soluții care să fie legale, nediscriminatorii, echitabile, care să nu prejudicieze semnificativ proprietarii terenurilor needificate, respectiv măsuri cu impact rezonabil asupra afectării din punct de vedere al valorii de piață a terenurilor pe care încă nu s-a construit. Solicit de asemeni să se organizeze o nouă dezbatere publică înainte de demararea demersurilor de avizare și adoptare a documentației urbanistice.

<p>39403 din 18.02.2026 și 42278/ 23.02.2026; 42085/ 23.02.2026 formulate de IVAN SERBAN ANDREEA</p>	<p>Proprietara terenului cu nr. cadastral 235559, situat în intravilanul Municipiului Constanța, Campus Universitar Constanța, zona ZRBC3_2, prezintă următoarele: În urma analizei Proiectului PUZ Preliminar în această etapă, rezultă că elaborarea unei noi documentații de urbanism sau actualizarea celei existente pentru zona Campus (și voi avea în vedere în cele ce urmează, în special, la zona cuprinsă între intersecția Bd. A Vlaicu cu Bd. Tomis, respectiv str. Topazului și str. Acad. Marian Traian Gomoiu, zonă ocupată preponderent cu proprietăți private) se propune a fi făcută în condițiile în care în această zonă terenurile sunt construite în proporție de 85- 90%. În aceste condiții, propunerile făcute de elaborator întemeiate chipurile pe o strategie urbanistică pretinsă vizionară, care vizează doar terenurile needificate, nu cuprind soluții reale și aplicabile, neavând nici măcar fundamentare tehnică și legală, astfel că propunerile au caracter ilegal, abuziv, discriminatoriu și arbitrar având drept consecință vătămarea gravă a drepturilor și intereselor proprietarilor terenurilor needificate. Multe dintre propunerile cuprinse în proiect sunt rupte de realitatea din teren iar la o simplă verificare, eventuale măsurători, rezultă că cel puțin o parte dintre soluțiile avansate de elaborator nu sunt realizabile. Prin propunerile proiectului pentru un nou PUZ în zonă se ajunge la situația unei reglementări urbanistice care se aplică doar terenurilor needificate iar pentru terenurile pe care sau edificat construcții se aplică reguli diferite, de vreme ce în proiect se menționează că ...” Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor”. Solicităm să se reconsidere propunerile existente în proiectul elaborarea (modificarea) PUZ-lui și care vor reprezenta reglementări/condiționări/interdicții/r estricții în noua documetație urbanistică astfel încât să nu se ajungă la diminuarea valorii economice a terenurilor neconstruite, deținute de proprietarii de terenuri din zonă. Eventuala adoptare a unei documentații cu astfel de propuneri ar reprezenta o adoptare a unui act normativ prin abuz de putere al autorității, abuz ce este cenzurat și</p>	<p><b>R86696/08.04.2026</b></p> <p><b>1. Extras din PUZ Preliminar</b> Pagina 5/136 format electronic – 1.2 Baza legala a elaborarii 1.2.a. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic Zonal Campus pe cele 65,5 ha situate în intravilanul Municipiului Constanța au stat, în principal: • Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018</p> <p><b>Observatii</b> Art.1 al HCLM 429/31.10.2018 aproba prelungirea valabilitatii Planului urbanistic general al municipiului Constanta si a Regulamentului local de urbanism aferent, pana la intrarea in vigoare a noului plan urbanistic general, dar nu mai tarziu de 31.12.2023 (vezi HCLM 429 atasat). HCLM 429/31.12.2018 nu mai este relevant. Acest PUZ Preliminar trebuia sa faca referire la HCLM 405/28.09.2023 care prelungeste PUG-ul din 1999 pana la 31.12.2026. Daca toate PUZ-urile afectand zona Campus Constanta sunt bazate pe prevederile PUG din 1999, inclusiv acest PUZ preliminar, care este sursa variatiei indicatorilor urbanistici si cum se explica diminuarea acestora in raport cu vechiul PUZ?</p> <p><b>Răspuns</b> Se va corecta referința la actul administrativ în vigoare, prin înlocuirea HCL nr. 429/31.10.2018 cu HCL nr. 405/28.09.2023, care prelungeste valabilitatea PUG Municipiul Constanța până la 31.12.2026. Variația indicatorilor urbanistici nu derivă din modificarea PUG, ci din analiza urbanistică realizată în cadrul prezentei documentații PUZ, care urmărește corectarea disfuncționalităților existente și adaptarea reglementărilor la situația actuală din teren.</p> <p><b>2. Extras din PUZ Preliminar</b> Pagina 7/136 format electronic – 1.3 Domeniul de aplicare 1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Certificatul de Urbanism cu numărul 2664 din 08.11.2024.</p> <p><b>Observatii</b> Continutul Certificatului de Urbanism 2664/08.11.2024 nu poate fi vizualizat sau descarcat de pe site-ul Primariei</p> <p><b>Răspuns</b> Certificatul de urbanism nr. 2664/08.11.2024 face parte din documentația care a stat la baza elaborării PUZ și poate fi consultat conform procedurilor stabilite de autoritatea publică locală.</p> <p><b>Extras din PUZ Preliminar</b> Pagina 9/136 format electronic – 2.3 Reguli de amplasare</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.</li> </ul> <p><b>Observatii</b> Parcelele edificate obtin avantaje evidente vizibile in studiul etapei de elaborare in timp ce parcelele vecine needificate sufera o afectare totala. Prin urmare, se procedeaza intr-un mod discriminatoriu, situatie care atrage incidenta OG 137/2000 privind discriminarea. Sintagma "prezentul Regulament" nu poate fi folosita in acest context, acest document nu este decat o propunere de PUZ Preliminar. Pentru a avea consecinte legale PUZ-ul va trebui adoptat/aprobat de catre Consiliul Local. Este abuziva obligativitatea respectarii unei propuneri preliminare de</p>
--	---	--

	<p>sanționat de instanțele de contencios administrativ.</p> <p>În elaborarea sau actualizarea documentației de urbanism este necesar să se plece de la realitatea că au existat până acum reglementări urbanistice, și mai mult decât atât ultima elaborată în anul 2017 era considerată ca fiind corespunzătoare, sens în care prin Proiectul de Hotărâre nr. 172/12.04.2022 se intenționa prelungirea PUZ-ului pentru o perioadă de încă 5 ani.</p> <p>Realitatea este că nu se impunea neapărat o altă documentație urbanistică pentru zonă, ci să se respecte cea existentă atât de autoritățile locale cât și de proprietarii și dezvoltatorii imobiliari care au construit în zona Campus, respectiv să se emită autorizații de construcție care să respecte documentațiile de urbanism, să nu se facă ulterior derogări de la acestea (ex. aprobări/autorizări suplimentare pentru alți coeficienți POT, CUT, RH, etc.) și mai ales, să se urmărească, să se verifice în teren în timpul execuției/edificării construcțiilor respectarea documentațiilor de urbanism, să se ia măsuri concrete în acest sens.</p> <p>În cadrul proiectului de elaborare PUZ Campus, la pagina 36/136- Art. 4 se menționează: " În vederea edificării, imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan: Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp; Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri; Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. .."</p> <p>Solicităm categoric înlăturarea propunerilor privind cerințele referitoare la suprafața loturilor/parcelelor sub 1000 mp și care nu au latură la stradă de cel puțin 30 m pentru ca pe acestea să se poată edifica construcții, cerințe care cu certitudine sunt ilegale, excesive, discriminatorii, abuzive, și aduc atingere dreptului de proprietate și prejudiciază grav proprietarii terenurilor pe care nu sunt edificate construcții. În primul rând, nu există temei legal pentru asemenea cerințe, în niciun act normativ nu există asemenea cerințe, nici în Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și nici în PUG-ul municipiului Constanța, astfel că</p>	<p>PUZ, neadoptată prin HCLM, în cazul Autorizațiilor de Construire solicitate pînă la data aprobării acesteia.</p> <p><b>Răspuns</b> Reglementările PUZ se aplică exclusiv dezvoltărilor viitoare și nu pot modifica situațiile existente, realizate legal în baza autorizațiilor de construire. Diferențele între construcțiile existente și noile reglementări nu reprezintă un tratament discriminatoriu, ci rezultă din necesitatea stabilirii unui cadru coerent pentru dezvoltările viitoare. Formularea utilizată este specifică documentațiilor de urbanism, acestea fiind elaborate cu scopul aprobării și intrării în vigoare prin hotărâre a Consiliului Local. Prevederile regulamentului devin aplicabile exclusiv după aprobarea documentației PUZ, conform Legii nr. 350/2001, până la acel moment documentația având caracter informativ, fără valoare juridică sau normativă. Prin urmare, utilizarea sintagmei „prezentul Regulament” este corectă din punct de vedere tehnic și nu implică aplicabilitatea prevederilor înainte de aprobarea documentației</p> <p><b>3. Extras din PUZ Preliminar</b> Pagina 14/136 format electronic – 3.1 Unitati si subunitati functionale Limita zonei de studiu a fost trasată conform Anexei Nr. 2 a Caietului de sarcini.</p> <p><b>Observatii</b> Unde poate fi consultat Caietul de sarcini?</p> <p><b>Răspuns</b> Caietul de sarcini aferent documentației PUZ poate fi consultat la sediul autorității contractante sau conform procedurilor de acces la informații de interes public.</p> <p><b>4. Extras din PUZ Preliminar</b> Pagina 15/136 format electronic ZRCB3 - poli terțiari principali Delimitat de următoarele străzi: la Nord-Vest – Străzile Diamantului, Acad. Petre T. Frangopol și Chihlimbarului; la Nord Est – Str. Acad. Marian-Traian Gomoiu; la Sud-Est – Bd. Aurel Vlaicu POT maxim = 50% CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren Rh max = conform P.U.Z. legal aprobat, prin regulamentul aferent, în corelație cu necesitățile funcțiunilor respective și cu contextul urban Indicatorii urbanistici propusi pentru subzone: ZRCB_1 POT maxim=40% CUT maxim=1,2 ADC/mp teren ZRCB_2 POT maxim=40% CUT maxim=2,4 ADC/mp teren ZRCB_3 POT maxim=35% CUT maxim=0,7 ADC/mp teren</p> <p><b>Observatii</b> Desi zona ZRCB3 este subîmpărțită în trei subzone, nici una dintre acestea nu prevede un POT maxim=50% așa cum scrie în pagina 15 (format electronic) a PUZ-ului preliminar. În plus, conform PUG din 1999 se poate atinge un POT maxim=80% în zona polilor terțiari principali (vexi extrasul din PUG). Se micșorează POT în detrimentul parcelelor needificate în condițiile în care Primaria a aprobat POT=60% și CUT=4 ADC/mp teren în PUZ-ul anterior. POT anterior este micșorat cu 33,33% (60% →40%) CUT anterior este micșorat cu 40% (4 → 2,4) Indicatorii urbanistici propusi sunt mici în raport cu PUZ-ul anterior rezultând în scăderea valorii terenului pe piață; se afectează în mod discriminatoriu proprietarii care nu au edificat parcelele. Se pare că Primaria Constanta, prin intermediul acestui PUZ Preliminar, încearcă să salveze aparențele (i.e., situația compromisă a zonei Campus) pe spinarea proprietarilor care nu au edificat încă parcelele pe care le detin. Este Primaria Constanta responsabilă pentru prejudiciile pe care le vor suferi proprietarii în cazul aprobării acestui PUZ? Nu cred că elaboratorul a considerat interesele proprietarilor, este bine știut că scăderea indicatorilor urbanistici duce la scăderea valorii terenului pe piața imobiliară.</p>
--	--	---

asemenea cerințe nu pot fi stabilite și impuse în mod ilegal, arbitrar, abuziv și discriminatoriu. Această situație echivalează cu o deposedare de valoare a terenurilor fără o justă și prealabilă despăgubire.

În proiectul PUZ-ului la pag. 11/136, la pct. 2.6. sunt menționate "Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții", preluate din PUG astfel: "Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o zona funcțională la alta, în raport de destinația parcelei; se consideră a fi construibile parcelele de forme regulate sau semiregulate, cu suprafață minimă de 300 mp, iar raportul dintre lățimea (deschiderea) și adâncimea parcelei este de maximum 1/5;". În PUG-ul municipiului Constanța sunt menționate doar cu titlu de recomandare gruparea parcelelor învecinate cu suprafețe mai mici de 150 mp iar pentru construcțiile noi, dimensiunea minimă recomandabilă a parcelei construibile este de 350 mp.

Impunerea unor operațiuni de comasare a parcelelor ca cerință pentru ca acele loturi/parcele să fie construibile, este ilegală și abuzivă deoarece s-ar ajunge la schimbarea regimului juridic al terenurilor, respectiv din regim juridic de bun individual în regim juridic de bun comun, astfel că în această privință se aduce atingere gravă elementelor esențiale ale dreptului de proprietate încălcându-se atât prevederi ale Codului civil, ale Constituției cât și dispoziții legale europene în materie.

Pe de altă parte, comasarea este în realitate o procedură complexă și care complică semnificativ situația juridică a terenurilor generând riscuri din perspectiva efectelor, și reprezintă operațiunea cadastrală care se referă la unirea mai multor parcele de teren care aparțin diferiților proprietari, care necesită acordul tuturor proprietarilor implicați, realizarea unui nou plan cadastral (realizarea unei documentații de comasare de către un cadastrist autorizat, care se depune la OCPI) iar la final noua parcelă de teren rezultată va avea un nou număr cadastral iar terenul rezultat preia situația juridică a celor vechi, preluând și respectând drepturile reale preexistente (ex. ipoteci, servituti, etc.).

Impunerea unor asemenea cerințe referitoare la suprafețele loturilor și latura de 30 m reprezintă o modalitate abuzivă de modificare a naturii juridice

## **Răspuns**

Conform PUG în vigoare: "ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z cu următoarele recomandări: - în zonele în care se propun noi dezvoltări, POT maxim = 50%; depășirea acestui procent se poate face în caz exceptional și cu justificări în cadrul PUZ; în cazul unor dezvoltări complexe care presupun divizarea parcelarului, se admite depășirea procentului de 50% în cazuri izolate, dar nu și pe ansamblul zonei;" În acest context, PUG-ul Municipiului Constanța nu impune un POT aplicabil direct, ci stabilește un cadru de reglementare care trebuie detaliat și fundamentat prin PUZ, în funcție de specificul zonei și de analiza urbanistică realizată. Reglementările urbanistice pot fi revizuite în timp, în funcție de evoluția structurii urbane și de necesitatea corectării disfuncționalităților generate de dezvoltările anterioare, fără a constitui un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori urbanistici, atât timp cât o astfel de abordare ar aduce prejudicii comunității și ar continua să perpetueze dezechilibrele constatate. Prezenta documentația PUZ pentru zona Campus Universitar a fost inițiată în contextul dezvoltării accelerate și necorelate a zonei în ultimii ani, caracterizată prin edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime ridicate și indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate în urma divizării succesive a parcelarului inițial stabilit la momentul punerii în proprietate. Parte din aceste imobile au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități. Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilație naturală și afectarea calității generale a locuirii.

## **5. Extras din PUZ Preliminar**

Pagina 36/136 format electronic – Secțiunea II • În cazul loturilor propuse pentru edificare cu imobile de locuințe colective, numărul maxim de unități locative admis pe fiecare lot va fi determinat de formula SCD aferent locuirii propuse / 100. • Loturile care nu îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul Regulament sau care nu pot fi edificate din condiții impuse de diferite relații de vecinătate vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcuri la sol;

## **Observatii**

Care este baza legala a acestei cerinte? In toate PUZ-urile anterioare nu a existat o asemenea cerinta. Este o ingerinta in dreptul de proprietate ce nu respecta principiul proportionalitatii si impune sarcini excesive asupra proprietarilor. Raspunsul primit din partea elaboratorului PUZ Preliminar indica clar ca raspunzator pentru situatia din zona Campus este insasi Primaria Constanta ca urmare a Autorizatiilor de Construire pe care le-a emis pina in prezent. Este Primaria Constanta responsabila pentru prejudiciile pe care le vor suferi proprietarii in cazul aprobarii acestui PUZ avand in vedere ca imposibilitatea construirii pe teren scade drastic valoarea terenului pe piata imobiliara?

## **Răspuns**

Stabilirea numărului maxim de unități locative și a condițiilor de edificare are la bază necesitatea corelării densității construite cu capacitatea infrastructurii și cu condițiile de locuire. Reglementările urbanistice pot introduce condiții suplimentare față de documentațiile

a terenurilor, transformându-le din terenuri construibile în spații verzi adică o afectare a dreptului de folosință, componentă a dreptului de proprietate, aducându-se astfel prejudicii considerabile proprietarilor care până în prezent, din diverse motive nu dețin construcții pe terenurile lor.

Ceea ce se propune prin proiectul PUZ-ului reprezintă o reală formă de discriminare a proprietarilor terenurilor neconstruite astfel că asemenea propuneri, în situația în care ar fi adoptate, ar intra sub incidența prevederilor OUG nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare.

Potrivit OUG nr. 137/2000

Articolul 1, alin. 2) Principiul egalității între cetățeni, al excluderii privilegiilor și discriminării sunt garantate în special în exercitarea următoarelor drepturi: (...) (v) dreptul de proprietate;

e) drepturile economice, sociale și culturale...

Articolul 2(1) Potrivit prezentei ordonanțe, prin discriminare se înțelege orice deosebire, excludere, restricție sau preferință, precum și orice alt criteriu care are ca scop sau efect restrângerea, înlăturarea recunoașterii, folosinței sau exercitării, în condiții de egalitate, a drepturilor omului și a libertăților fundamentale sau a drepturilor recunoscute de lege, în domeniul politic, economic, social și cultural sau în orice alte domenii ale vieții publice. Solicităm ca pentru terenurile amplasate pe strada Smaraldului, zona ZRBC3\_2, valorile și caracteristicile urbanistice cuprinse în vechea documentație precum și cele referitoare la regim de înălțime și retrageri, să se păstreze în noua documentație, cu atât mai mult cu cât, în zonă sunt imobilele edificate de Solid Residence și Primavera Campus, pentru a se asigura astfel armonizarea urbanistică a zonei, în special sub aspectul retragerilor și al regimului de înălțime.

Vă rugăm să aveți în vedere că în prezent, în zona ZCRW\_2 pe strada Smaraldului există clădiri cu regimul de înălțime de P+6, P+7 și P+8, iar terenurile needificate se află între două clădiri P+7 și P+8 (cea edificată de Solid Residence iar cealaltă, cu două corpuri, unul cu P+7 iar celălalt cu P+9 la bulevard edificată de Primavera Campus), și de asemenea și clădirea amplasată pe următorul lot de

anterioare, în vederea corectării disfuncționalităților existente și asigurării unui cadru coerent de dezvoltare, conform Legii nr. 350/2001 și HG nr. 525/1996 (RGU).

#### **6. Extras din PUZ Preliminar**

Pagina 36/136 format electronic – Articolul 4 • În vederea edificării imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan: • Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp; • Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri; • Să beneficieze de un acces carosabil de minimum 4 metri lățime direct dintr-o circulație publică • Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.

#### **Observatii**

Este o ingerinta in dreptul de proprietate ce nu respecta principiul proportionalitatii si impune sarcini excesive asupra proprietarilor. Care este baza legala a acestei cerinte? Lotizarea in urma aplicarii Legii 18/1991 a rezultat in parcele de 100 x 25 metri liniari. Daca acesta ar fi fost primul PUZ afectand campusul, ar fi fost de inteles aceasta abordare, dar acest PUZ nu tine cont de situatia existenta. In ultimii 30 de ani s-a construit fara nici o problema pe aceste parcele. Este inca un exemplu de discriminare promovat de acest PUZ preliminar ce atrage incidenta OG 137/2000.

#### **Răspuns**

Față de situația prezentată spre dezbaterea publică, pentru zona ZRCB3\_2 - zona poliilor principali, subzona mixtă cu regim de înălțime maximum P+6 completăm cu următoarele reglementări: •În vederea edificării imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan: -Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6 -Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp; -Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri; •Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4 de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu -Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 500 mp; -Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 25 metri; •Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4 de-a lungul bd. Aurel Vlaicu -Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 500 mp; -Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 20 metri; Condiționările de suprafață și deschiderile la stradă ale parcelelor au fost corelate cu și determinate de orientarea în raport cu punctele cardinale a aliniamentului loturilor, cu dispunerea în teren a construcțiilor existente și a posibilităților de edificare a unor clădiri noi, urmărind asigurarea respectării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014

#### **8.Răspuns**

În consecința modificărilor referitoare la condiționările referitoare la suprafață și deschidere la stradă prezentăm retragerile construcțiilor în raport cu limitele laterale: •Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare. •În cazul loturilor cu deschidere la stradă de cel puțin 25 metri de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri; •În cazul loturilor cu deschidere la stradă de cel puțin 20 metri de-a lungul bd. Aurel Vlaicu se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/4 din înălțimea fațadei față

lângă cea edificată de Solid Residence, aflată în curs de execuție în acest moment are nivel de înălțime P+6 etaje.

Apreciem că pentru o armonizare reală a zonei cât și pentru a nu crea discontinuități cu un impact vizual negativ, propunerea elaboratorului referitoare la reducerea regimului de înălțime la maxim P+4 (maximum 5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri menționată la Pag. 40/136 - Art. 10, trebuie reconsiderată în sensul că trebuie să țină seama de clădirile existente pe parcelele adiacente.

Pe de altă parte, reducerea regimului de înălțime înseamnă scăderea valorii terenului pe piața imobiliară, adică prejudicierea proprietarilor acelor terenuri.

Fără a avea în vedere situația reală ce caracterizează zona analizată, elaborarea unei documentații vizând strict doar aspectele urbanistice, dar cu propuneri ce au caracter ilegal, abuziv, discriminatoriu și arbitrar având drept consecință vătămarea gravă a drepturilor și intereselor proprietarilor terenurilor needificate, reprezintă un demers pe care-l respingem în mod categoric.

Prin propunerile elaboratorului se micșorează POT în detrimentul parcelelor needificate în condițiile în care Primaria a aprobat POT=60% și CUT=4 ADC/mp teren în PUZ-ul anterior, propunându-se un POT micșorat cu 33,33% (de la 60% la 40%) iar CUT micșorat cu 40% (de la 4 la 2,4).

Considerăm restrictivă și solicităm a fi reconsiderată cerința admiterii edificării " până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre circulațiile perimetrice aflate în domeniul public (străzile Topazului, Safirului, Perlei, Opalului, Agatului, Smaraldului și Acad. Petre T. Frangopol)" având în vedere celelalte restricții referitoare la celelalte retrageri, intrări/ieșiri și acces în și dinspre proprietate, asigurarea spațiilor verzi, parcări etc. și de asemenea faptul că "Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de largire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice".

Referitor la căile de acces, în proiectul PUZ-lui se menționează că "fiecare arteră dispune de un culoar carosabil

de limite laterale de proprietate perpendiculare pe aliniamentul de la bulevard, dar nu mai puțin de 3 metri. Față de alte limite laterale de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.

•Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate.

•În cazul loturilor cu deschidere la stradă de cel puțin 25 metri de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri;

#### **9. Extras din PUZ Preliminar**

Pagina 37/136 format electronic - Articolul 4 Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de largire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice;

#### **Observatii**

Având în vedere ca se propun noi retrageri în raport cu PUZ-urile anterioare, alinierea frontului nou construit cu cel vechi nu va fi posibilă afectând zona din punct de vedere estetic. În afara de aspectul estetic mai există o problemă de natură fizică, un exemplu clar îl constituie strada Smaraldului unde clădirea aflată pe lotul cu nr. cadastral 201754 are fațada foarte aproape de limita proprietății, la capatul opus al aceleiași strazi clădirea situată pe lotul cu nr. cadastral 204128 are fațada, de asemenea, aproape de limita proprietății, dar pe partea opusă a strazii (vezi fotografia Str. Smaraldului atasată). Există limitări fizice de încadrare a strazii în conformitate cu propunerea PUZ. Cum va arăta axul acestei strazi? Conturul acestei strazi apare ca o linie frântă pe planșa PUZ propusă spre dezbatere. Micșorarea parcelelor (implicit a suprafeței pe care se poate construi) pentru a acoperi deficiențele urbanistice pe care însăși Primaria le-a generat în trecut este neechitabilă. Se creează două clase de proprietari în care una o deserveste pe cealaltă cu aportul masiv al Primăriei Constanta.

#### **Răspuns**

În vederea stabilirii noilor aliniamente, a fost realizată o ridicare topografică la nivelul întregii zone, care a permis identificarea exactă a poziției construcțiilor existente în raport cu limitele circulațiilor publice. Propunerea are la bază, de asemenea, suportul cadastral actualizat furnizat de OCPI. Culoarele de rezervă pentru largirea circulațiilor propuse prin PUZ au ca obiectiv aducerea străzilor existente la gabarite minime conforme normelor tehnice în vigoare. În prezent, lățimile existente ale domeniului public (aprox. 5-6 m) sunt insuficiente pentru asigurarea condițiilor minime de circulație, acces și intervenție. Modernizarea acestor circulații este necesară pentru:

- îmbunătățirea accesibilității la nivelul imobilelor și al zonei,
- creșterea siguranței circulației pietonale și carosabile,
- asigurarea accesului pentru intervenții de urgență (ISU, ambulanță etc.), în conformitate cu prevederile

**Normativului P118 privind securitatea la incendiu.** Configurarea culoarelor de largire a fost realizată astfel încât impactul asupra fondului construit existent să fie minim, evitând, pe cât posibil, afectarea construcțiilor existente. Având în vedere situația din teren, caracterizată printr-un front construit neuniform și prin poziționări

și pietonal de minimum 7 metri lățime, iar din loc în loc pot fi amenajate jardiniere, ghivece cu arbori. În acest fel, nu sunt prevăzute desființări de construcții, păstrând costul de implementare scăzut și potențialul de finalizare ridicat. Din loc în loc, sunt prevăzute traversări în care circulația carosabilă se realizează la nivel cu pietonalul, ca măsură de calmare a traficului și creșterea siguranței pietonale”.

Pe str. Smaradului nu este posibilă asigurarea unui culoar carosabil și pietonal de minimum 7 metri lățime, deoarece există construcții pe o parte și pe cealaltă și în cea mai mare parte strada are lățimea de aproximativ 5 m, iar în unele porțiuni puțin peste 5 m, astfel că situația trebuie reconsiderată în sensul identificării de soluții reale bazate pe situația reală din teren. Referitor la lățimea străzilor, după caz, apreciez că ar fi necesare soluții care să asigure un trafic auto și pietonal sigur, spre exemplu pentru stradă cu sens unic carosabil și pietonal de 5 (puțin forțat undeva la 6 m) suficient chiar și pentru mașinile ISU, respectiv de 3,5 m (4 m) pentru auto și trotuar de 1,5 m, (eventual piste pentru biciclete sau o linie restrânsă de spațiu verde) și instituirea de restricții de viteză și interdicția de a se parca pe trotuare având în vedere că sunt impuse retrageri de la stradă și asigurarea parcarilor subteran și/sau suprateran, în cadrul loturilor proprietate.

Referitor la drumul colector între strada Topazului și strada Acad. Marian Traian Gomoiu, fosta Rubinului, arătăm că din planșa zonei rezultă că este o stradă colectoare sau de acces pentru străzile amplasate perpendicular cu Bdul A. Vlaicu, arteră cu o sigură bandă de circulație, sens unic din direcția strada Acad. Marian Traian Gomoiu către strada Topazului, dar care nu face legătura cu sensul giratoriu aplasat în dreptul străzii Cuartului, și acces către Piața Tomis Nord.

Pentru a se înțelege cum s-ar asigura circulația în zonă, în prezent, exemplificăm situația în care o persoană care pleacă de pe str. Smaradului cu destinația Piața Tomis Nord, Cireșica, va trebui să meargă pe artera colectoare apoi pe strada Agatului, apoi pe lângă lacul Siutghiol pe strada Diamantului urmând să ajungă pe Aleea Universității și astfel va ieși în Bd. A. Vlaicu către sensul giratoriu aplasat în dreptul străzii Cuartului cu acces către Piața Tomis

diferite ale construcțiilor față de aliniament, nu este posibilă trasarea unor culoare de lărgire simetrice față de axul actual al străzilor. Soluția propusă rezultă din adaptarea la constrângerile existente și este evidențiată în planșa de regim juridic. Prezenta documentație urmărește ameliorarea disfuncționalităților existente, iar în cazul circulațiilor, alternativele sunt limitate. Menținerea situației actuale ar conduce la perpetuarea unor condiții neconforme cu normele în vigoare și la accentuarea problemelor de accesibilitate, în contextul dezvoltărilor viitoare.

#### **10. Extras din PUZ Preliminar**

Pagina 37/136 format electronic - Articolul 5 • Se admite edificarea până la o adâncime de maximum 30 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre Bulevardul Aurel Vlaicu urmărind ca organizarea spațial volumetrică să prevadă construcțiile amplasate cu latura lungă de-a lungul circulațiilor publice. • Se admite edificarea până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre circulațiile perimetrare aflate în domeniul public (străzile Topazului, Safirului, Perlei, Opalului, Agatului, Smaradului și Acad. Petre T. Frangopol) urmărind ca organizarea spațial volumetrică să prevadă construirea unor fronturi de-a lungul circulațiilor carosabile publice în continuarea celor din zona ZRCB3\_1. • Față de orice aliniament se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri. Față de limitele posterioare se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri

#### **Observatii**

Care este baza legala a acestor restrictii?

#### **Răspuns**

Limitarea adâncimii construibile și stabilirea retragerilor au rolul de a asigura formarea unor fronturi urbane coerente, condiții adecvate de iluminare naturală și ventilare, precum și o relație echilibrată între construcții și spațiile libere. Aceste reglementări sunt în concordanță cu principiile stabilite prin RGU – HG nr. 525/1996 și cu normele privind igiena și sănătatea populației (Ordinul nr. 119/2014).

#### **11. Extras din PUZ Preliminar**

Pagina 37/136 format electronic - Articolul 6 • Față de limitele posterioare se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri;

#### **Observatii**

Extrasul de mai jos se afla si in PUG Constanta din 1999 care trebuia respectat conform normelor legale, puteti sa explicati cum s-a respectat aceasta reglementare in cazul cladirilor existente pe loturile cadastrale cu nr. 261508, 260405 si 208845?

#### **Răspuns**

O parte dintre imobilele din zona Campus au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat condiții de edificare mult mai permissive față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități sau impactul asupra fondului construit și neconstruit încă. Această evoluție a generat disfuncționalități urbane majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilare naturală și afectarea calității generale a locuirii.

#### **12. Extras din PUZ Preliminar**

Pagina 40/136 format electronic - Articolul 10 • Este admisă edificarea regimului maxim de înălțime P+6 (maximum 7 niveluri supraterane) exclusiv în primul front

	<p>Nord sau varianta de a ieși din drumul colector în Bd. A. Vlaicu, apoi Bdul Tomis, zona Boema și Piața Tomis Nord, Cireșica.</p> <p>Nu poate fi considerată temeinic fundamentată și argumentată o astfel de documentație urbanistică care conține asemenea "soluții" de rezolvare pentru mobilitate, astfel că solicităm găsirea soluțiilor reale și aplicabile a rezolvării accesului facil către zona Tomis Nord.</p> <p>Pentru ca documentația de urbanism analizată să aibă finalitate, respectiv să-și atingă scopul de înlăturare parțială sau atât cât se mai poate a disfuncțiilor constatate în zonă, rugăm să analizați serios și să luați în considerare observațiile și propunerile formulate de proprietarii terenurilor needificate, astfel încât să se evite litigii în care s-ar solicita anularea și inclusiv suspendarea aplicării PUZ-lui, cu consecințe previzibile (durata, costuri, blocaje...).</p> <p>În concluzie, solicităm ca propunerile ce le veți face trebuie să țină seama de cele mai sus menționate, de situația reală și exactă existentă la fața locului, în zona analizată pentru fiecare dintre amplasamentele terenurilor construite și/sau neconstruite, de atingerea scopului stabilit/urmărit prin măsurile propuse, dar și de impactul/consecințele asupra proprietarilor de terenuri neconstruite prin raportare la construcțiile edificate în zonă fără a se respecta documentațiile de urbanism existente. Este necesar să se analizeze temeinic fiecare dintre situațiile existente în teren iar propunerile ce vor fi făcute în noua documentație urbanistică trebuie să fie realiste și cu posibilități reale și clare de a se aplica și în același timp, să reprezinte soluții care să fie legale, nediscriminatorii, echitabile, care să nu prejudicieze semnificativ proprietarii terenurilor needificate, respectiv măsuri cu impact rezonabil asupra afectării din punct de vedere al valorii de piață a terenurilor pe care încă nu s-a construit.</p> <p>Solicităm să se organizeze o nouă dezbatere publică înainte de începerea demersurilor de avizare și adoptare a documentației urbanistice.</p>	<p>de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu; • De-a lungul străzilor Topazului, Safirului, Perlei, Opalului Agatului și Smaraldului, se admite un regim maxim de înălțime P+4 (maximum 5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri; • De-a lungul străzii Acad. Marian Traian Gomoiu, se admite un regim maxim de înălțime P+6 (maximum 7 niveluri supraterane), respectiv maximum 26 metri în cazul în care imobilul beneficiază de o deschidere la stradă de cel puțin 50 metri. În caul în care deschiderea la stradă este mai mică de 50 de metri, înălțimea maximă admisă în cazul frontului de la strada Acad. Marian Traian Gomoiu, va fi maxim de înălțime P+4 (maximum 5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri;</p> <p><b>Observatii</b></p> <p>In prezent, pe strada Smaraldului exista cladiri cu regimul de inaltime de P+6, terenul meu se afla intre doua cladiri P+8 si P+9 pe strada Academician Marian Gomoiu.</p> <p>Ce sens are reducerea regimului de inaltime din punct de vedere urbanistic in acest caz? Noul regim de inaltime propus ar trebui sa tina seama de cladirile existente pe parcelele adiacente pentru a nu crea discontinuitati cu un impact vizual negativ.</p> <p>Reducerea regimului de inaltime inseamna scaderea valorii terenului pe piata imobiliara. Va compensa Primaria Constanta proprietarii afectati de modificarea PUZ-ului?</p> <p><b>Răspuns</b></p> <p>Stabilirea regimului de înălțime s-a realizat în funcție de dimensiunea și orientarea parcelelor, de poziția construcțiilor existente și de efectul pe care noile clădiri îl pot avea asupra vecinătăților, în special din punct de vedere al însoririi. În zona analizată există deja clădiri cu regimuri de înălțime mai mari, realizate în etape diferite și în baza unor reglementări care nu au fost corelate între ele. Aceste situații au condus, în unele cazuri, la efecte negative asupra vecinătăților, precum umbrirea excesivă a locuințelor și reducerea accesului la lumină naturală. În cadrul elaborării PUZ a fost realizată o simulare tridimensională a fondului construit existent, care a evidențiat aceste disfuncționalități. Pe baza acestei analize s-a stabilit că, în cazul loturilor cu deschideri reduse (de până la aproximativ 25 m) și adâncimi mari (aproximativ 50 metri), edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime mai mari de P+4 - P+6 ar accentua aceste probleme.</p> <p>Prin urmare, regimul de înălțime propus are ca scop limitarea efectelor de umbrire asupra proprietăților învecinate și asigurarea unor condiții minime de însorire, conform normelor în vigoare, contribuind astfel la îmbunătățirea condițiilor de locuire la nivelul întregii zone.</p> <p><b>13. Extras din PUZ Preliminar</b></p> <p>Pagina 41/136 format electronic, Articolul 13 – spații libere și plantate • Se va respecta un procent de spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața parcelei;</p> <p><b>Observatii</b></p> <p>PUG Constanta nu prevede un procent de 30% din suprafata parcelei pentru spatii verzi, acest procentaj este ales in mod arbitrar. Exista loturi in zona Campus pe care</p>
--	--	--

s-a construit cu aprobarea Primăriei Constanta in care nici 10% din suprafata terenului nu a fost alocata pentru spatii verzi, o simpla vizualizare pe Google Maps este edificatoare in acest sens.

**Răspuns**

Reglementările propuse prin PUZ asigură menținerea unei suprafețe minime neimpermeabilizate la nivelul parcelei, cu rol în drenarea apelor meteorice, reducerea presiunii asupra rețelei de canalizare și ameliorarea microclimatului urban. Stabilirea unui procent minim de spații verzi reprezintă o practică urbanistică uzuală, având ca obiectiv îmbunătățirea calității mediului urban și compensarea deficitului de spații verzi generat de dezvoltările anterioare. Documentația nu are ca scop evaluarea modului în care au fost realizate construcțiile existente, ci analiza efectelor acestora asupra mediului urban și stabilirea unor reglementări care să contribuie la ameliorarea disfuncționalităților identificate. Deși PUG-ul în vigoare nu stabilește explicit valori minime pentru spațiile verzi la nivel de parcelă, acestea sunt prevăzute în Regulamentul General de Urbanism (HG nr. 525/1996) și sunt detaliate prin documentații de urbanism de tip PUZ. Procentul minim de spații verzi propus a fost stabilit în corelare cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, adaptat la specificul funcțional al zonei și la indicatorii urbanistici propuși.

**14. Extras din PUZ Preliminar**

Pagina 108/136 format electronic – Strategia de dezvoltare PUZ. In raport cu situatia reglementata prin PUG este crescuta suprafata dedicata spatiilor verzi si amenajarilor de petrecere a timpului liber de 10 ori prin realizarea zonelor verzi dedicate si a zonei de promenade de-a lungul lacului.

**Observatii**

A fost crescuta de zece ori suprafata dedicate spatiilor verzi prin ridicarea procentului la 30% in cazul proprietatilor private? Daca da, de ce? Cum se poate creste de 10 ori suprafata spatiilor verzi reglementata prin PUG si in acelasi timp respecta prevederile. PUG? PUG nu specifica un procentaj in privinta spatiilor verzi (vezi Articolul 13 din extrasul PUG atasat).

**Răspuns**

Comparația privind creșterea suprafețelor de spații verzi se referă la suprafețele încadrate în zone funcționale cu destinație de spațiu verde, la nivelul documentației de urbanism. Reglementarea propusă nu vizează transformarea unor terenuri construibile în mod direct în spații neutilizabile, ci stabilirea unor zone destinate spațiilor verzi cu utilizare publică, în vederea asigurării accesului și a unei funcționări unitare a acestora. Suprafețele propuse ca spații verzi sunt, în majoritate, terenuri aflate deja în domeniul public sau în proprietatea privată a Municipiului Constanța ori a Județului, care, în cadrul PUG, aveau alte încadrări funcționale. Prin prezenta documentație, aceste terenuri sunt reorganizate funcțional pentru a răspunde necesității de spații verzi publice la nivelul zonei.

**15. Extras din PUZ Preliminar**

Pagina 113/136 format electronic (vizibil si pe pagina 2/136). Artere cu dublu sens reconfigurate in strazi cu sens unic. Profil stradal 17-17' – Str. Smaraldului

**Observatii**

Se propun exproprii (noua limita propusa pentru proprietate) pe o distanta de 7 metri de la limitele de proprietate laterale existente ale parcelelor pe strazile Smaraldului, Agatului si

		<p>Safirului (se afecteaza numai o latura a strazilor) Acest culoar de expropriere (7m) nu corespunde cu dimensiunile ce reies din plansa CAD Pag. 2/136 format electronic, un calcul aproximativ la scara indica o distanta ceva mai mare de 3 m. In plus se vede cu ochiul liber ca distanta de 5.0 m marcata pe plansa este mai mare decat presupusul culoar de 7.0 m, deci 3 m si ceva are sens. Avand in vedere lungimea cumulata a strazilor, ar trebui sa se exproprieze o suprafata de aproximativ 4500 mp presupunand un culoar de 7 m. Detine Primaria Constanta fonduri pentru despagubirea justa si prealabila la nivelul pietii a proprietarilor afectati?</p> <p><b>Răspuns</b> De-a lungul străzilor analizate prin PUZ este propusă asigurarea unor culoare de circulație libere de construcții, cu lățimi minime dimensionate astfel încât să permită respectarea normelor tehnice în vigoare, inclusiv a prevederilor <b>Normativului P118 privind securitatea la incendiu</b>. Lățimea minimă urmărită pentru aceste culoare este de 7 metri, necesară pentru asigurarea circulației, a accesului pentru intervenții de urgență și a condițiilor minime de funcționare a străzilor. Din cauza alinierii neunitare a construcțiilor existente, traseul propus nu poate fi uniform, ceea ce conduce la variații locale ale lățimii străzilor. În cazul străzii Smaraldului, realizarea acestui profil implică un culoar interiorul loturilor, de aproximativ 3 metri. La nivelul întregii zone studiate, suprafețele necesare pentru realizarea unor circulații conforme din punct de vedere tehnic sunt semnificative, ca urmare a situației existente caracterizate prin străzi subdimensionate. PUZ-ul are caracter strategic și nu produce în mod direct efecte de expropriere. Documentația stabilește doar culoarele necesare pentru dezvoltarea infrastructurii, urmând ca eventualele proceduri de expropriere să fie realizate ulterior, în condițiile <b>Legii nr. 255/2010</b> privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu acordarea despăgubirilor prevăzute de lege. Determinarea etapizării lucrărilor și a resurselor financiare necesare va fi realizată ulterior aprobării PUZ, pe baza estimărilor tehnico-economice și în funcție de prioritățile stabilite la nivelul autorității publice locale, urmând ca bugetele anuale să includă și sumele necesare pentru aceste operațiuni.</p> <p><b>16. Observatii</b> Unde pot fi consultate studiile topografice, geotehnice, circulatie si transport, analize de mediu, retele edilitare care au stat la baza elaborarii acestui PUZ? Daca aceste studii sunt finantate de catre Primaria (elaboratorul PUZ fiind sub un contract cu Primaria) publicul trebuie sa aiba acces la ele.</p> <p><b>Răspuns</b> Studiile de fundamentare care au stat la baza elaborării PUZ fac parte din documentația aferentă și au fost predate în etapele I și II ale Contractului. Acestea pot fi consultate conform procedurilor de transparență și acces la informații de interes public în cadrul Direcției Generale de Urbanism și Patrimoniu a Primăriei.</p>
39808 din 19.02.2026 formulată de Mihai Iorga	Solicită următoarele: - referitor la subzona ZRCB3_2, consideră că ar trebui integrate mai multe spații verzi în locul blocurilor.	<b>R86698/08.04.2026</b> Imobilele din zona ZRCB3_2 se constituie ca proprietăți private ale persoanelor fizice și/sau juridice, încadrate în categoria curți-construcții. Propunerile de reglementare urbanistică respectă dreptul de proprietate și prevede condiții de edificare în limitele legii. Nu există resurse de

		<p>teren disponibile pentru amenajarea unor spații verzi publice în cadrul zonei reglementate ca ZRCB3_2, care să permită o edificare calitativă a acestora.</p> <p>În schimb, reglementările propuse asigură menținerea unei suprafețe minime neimpermeabilizate la nivelul parcelei, cu rol în drenarea apelor meteorice, reducerea presiunii asupra rețelei de canalizare și ameliorarea microclimatului urban. Stabilirea unui procent minim de spații verzi la nivelul parcelei reprezintă o practică urbanistică uzuală, având rolul de a îmbunătăți calitatea mediului urban și de a compensa deficitul de spații verzi generat de dezvoltările anterioare. Suprafețele minime de spații verzi au fost stabilite în corelare cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, cu adaptare la specificul funcțional și indicatorii urbanistici ai zonei studiate, iar în cazul ZRCB3_2 acesta este de 30%. Aceste valori reprezintă valori minime obligatorii și sunt specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte.</p>
<p>30158 din 09.02.2026 formulată de SC FRANC ESTATE DEVELOPMENT SRL</p>	<p>Proprietar al imobilelor situate în perimetrul dat de Str. Cpt. Av. Alexandru Serbanescu, Bdul. Aurel Vlaicu și Alea Universității (numerele cadastrale 208460, 209669, 224349, 224663, 252684, 252685, 239144), solicit următoarele:</p> <p>Proiectele inițiate, finalizate sau în curs de execuție realizate de către societatea noastră sunt încadrate în documentația PUZ propusă la zona ZRV2da_2.</p> <p>1. Pentru parcela cu numărul cadastral 239144, la acest moment se afla în curs de construire imobilul 2S+P+SUPANTA+ 6E+ETAJ TEHNIC/ TERASA CIRCULABILA LOCUINȚE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE SI SERVICII LA PARTER, conform AC nr. 868 din 24.10.2023 emisă în baza documentației PUZ aprobate prin HCLM 109/2017, având următoarele caracteristici POT 49% , CUT 3.07, o înălțime de 27.00 metri la cornișa etajului 6 și de 30.60 metri la cornișa etajului tehnic retras.</p> <p>Urmare a unui studiu de piață efectuat de către societatea noastră, dorim modificarea în curs de execuție a proiectului, prin schimbarea funcțiunii actuale într-o FUNCȚIUNE MIXTA HOTEL / LOCUINȚE COLECTIVE cu spații comerciale și servicii la parter. Acest lucru va presupune eliberarea unui nou certificat de urbanism și a unei noi autorizații de construire emise în baza viitoarei documentații PUZ aprobate, și deși funcțiunea de cazare hoteliera este permisă în cadrul zonei</p>	<p><b>R86725/08.04.2026</b></p> <p>1. În ceea ce privește lucrările de construire demarate în baza autorizațiilor emise anterior aprobării PUZ, acestea sunt lucrări valabile, cu drept de construire conferit prin autorizația de construire, conform Legilor 50/1991 și 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Am completat prevederile din Regulament pentru a reflecta legislația și pentru a clarifica eventualele situații incerte care pot apărea ulterior intrării în vigoare a reglementărilor PUZ: <i>“În cazul lucrărilor de construire demarate în baza unor autorizații de construire emise anterior aprobării prezentului PUZ, dreptul de construire conferit prin autorizația de construire își menține valabilitatea conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Pentru aceste situații, modificările proiectelor autorizate pe parcursul execuției pot fi analizate în cadrul procedurii de autorizare, iar evaluarea modificărilor se realizează prin raportare la reglementările urbanistice în baza cărora a fost emisă autorizația de construire inițială.”</i></p> <p>2. În ceea ce privește construcțiile deja edificate și/sau în curs de edificare, acestea nu pot face obiectul reglementării prezentului PUZ. Având în vedere faptul că în situația existentă/în curs de edificare, valorile indicatorilor urbanistici și regimurile de înălțime ale construcțiilor sunt mult superioare reglementărilor propuse prin prezentul PUZ, inclusiv cei specifici zonelor verzi pentru dotări și agrement - reglementare inițială potrivit PUG, pentru zona respectivă, nu considerăm oportună realizarea unor derogări care să conducă la o depășire și mai mare a acestora, chiar dacă acest aspect ar presupune armonizarea regimurilor de înălțime ale acestor construcții.</p> <p>3. În ceea ce privește imobilele cu suprafețe mai mici de 1500 mp, se admite edificarea acestora după cum urmează:</p> <p>În cazul loturilor de teren cu suprafețe mai mici de 1500 mp se admite edificarea la un regim maxim P+2, cu condiția îndeplinirii retragerilor minime impuse normelor de</p>

	<p>ZRV2da_2, iar funcțiunea de locuire colectiva este permisa ca funcțiune admisa cu condiționări pentru imobilele edificate deja, pentru evitarea oricăror neclarități procedurale viitoare dorim specificarea expresa in cadrul noii documentatii PUZ ca pentru imobilele aflate in curs de execuție se pastreaza atat coeficienții urbanistici anteriori cat si funcțiunile de cazare turistica si locuințe colective prevăzute prin HCL 109/2017.</p> <p>De asemenea, întrucât la acest moment ne aflăm în faza de design a zonei de imobil destinata funcțiunii de hotel (2/3 din suprafața totala a imobilului), în colaborare cu un brand international, prin adăugarea unei zone gym/spa la nivelul supantei si a unei zone de "roof top pool" / bar la nivelul etajului tehnic dorim ca numărul de nivele pentru aceasta parcela sa fie P+Mezanin+6Etaje+Et7 retras (sau P+7etaje+Et8 retras). Menționam ca regimul de inaltime de inaltime de 27.00 metri la cornișa etajului 6 si de 30.60 metri la comisa etajului 7 retras actual va fi pastrat conform autorizației de construire actuale, volumetria imobilului pastrandu-se. De asemenea, menționam ca imobilele vecine au un regim similar de inaltime (P+8etaje) si atașam in acest sens imagini cu imobilul aprobat si propus.</p> <p>2.Pentru imobilele situate pe parcelele de teren cu numerele cadastrale 208460 si 224349 va rugam sa luati in considerare posibilitatea supraetajării cu un singur nivel retras in suprafața de maxim 20% din suprafața construita desfasurata cu funcțiunea de locuințe colective, in baza argumentelor expuse mai jos.</p> <p>Pe parcela de teren cu număr cadastral 208460 se afla edificat un imobil S+P+8etaje cu înălțimea de 28.05 metri. Pe parcelele invecinate se afla următoarele construcții :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-la est se afla parcela cu număr cadastral 262474 proprietate Primaria Municipiului Constanta, concesionat către RAJA S.A., unde se afla amplasat construcție Parter care adăpostește un put RAJA S.A.;</li> <li>-la sud se afla parcela cu număr cadastral 240952 pe care este edificat un imobil locuințe S+P+8etaje+tehnic, avand o inaltime la comisa de 30.90 metri;</li> <li>-la vest se afla parcela cu număr cadastral 239144 pe care se afla in curs de execuție imobilul 2S+P+Supanta+6etaje+Etehnic avand o inaltime de 27.00 metri la</li> </ul>	<p>securitate și sănătate în raport cu construcțiile existente în vecinătate, iar deschiderea la stradă să fie de cel puțin 12 metri;</p>
--	---	---

cornișa etajului 6 și de 30.60 metri la cornișa etajului tehnic retras;  
-la nord se afla bazele nautice Simona Halep și Nautic Yachting Club având clădiri de maxim P+I.  
Luând în considerare că prin natura topometrică a zonei ("panta cade spre lac"), terenul cu număr cadastral 208460 se afla mai jos cu aprox 3 metri, astfel încât, deși regimul de înălțime este la fel cu al clădirilor aflate la sud și vest, respectiv 8 nivele, practic imobilul 208460 se afla poziționat mai jos ca și aliniere la înălțimea cornișei. Prin supraetajare cu 1 etaj de maxim 3 metri înălțime s-ar obține din punct de vedere vizual o aliniere la comisia imobilelor vecine, respectiv de aprox. 31 metri.  
Datorită faptului că imobilul se afla la nord de imobilele învecinate și datorită poziționării în plan a respectivelor imobile, unul față de celălalt, supraetajarea cu maxim 1 etaj nu afectează în niciun fel însorirea vecinilor și nici "vederea" către lac.  
Nu în ultimul rând, societatea noastră a obținut certificatul de urbanism cu nr. 4492 din 02.12.2019 emis de Primăria Municipiului Constanța, prin care era permisă supraetajarea imobilului respectiv, a obținut toate avizele necesare cerute prin certificatul de urbanism, a realizat structura de rezistență și întregul proiect pentru supraetajare, a asigurat numărul de parcuri suplimentare necesar, dar datorită modificărilor legislative ale legii 50/1991 (în baza căreia a fost emis certificatul de urbanism de supraetajare) în cursul anului 2019 (prin legea 193 din 28.10.2019), Primăria Municipiului Constanța a respins eliberarea autorizației de construire. Acest lucru a produs costuri suplimentare societății noastre, reducând semnificativ eficiența economică a proiectului, acestea putând fi recuperate în cazul realizării etajului retras în baza noii documentații de PUZ.  
Atașăm planșe explicative cu alinierea fațadelor celor 2 imobile, iar pentru mai multe detalii vă putem pune la dispoziție planșele dwg.  
Pe parcela de teren cu număr cadastral 224349 se afla edificat un imobil 2S+P+Mezanin+6etaje+Etaj tehnic cu înălțimea de 26.20 metri la cornișa etajului 6 și 29.95 metri înălțimea etajului tehnic. Pe parcelele învecinate se afla următoarele construcții:  
-la vest se afla parcela cu număr cadastral 262474 proprietate Primăria

Municipiului Constanta, concesionat către RAJA S.A., unde se afla amplasat construcție Parter care adăpostește un put RAJA S.A. si parcela cu număr cadastral 209669 proprietatea societății amenajata pentru parcare;

-la sud se afla parcela cu număr cadastral 252684 pe care este edificat un imobil locuințe 2S+P+Mezanin+6etaje, avand o înălțime la cornișa de 27.00 metri;

-la est se afla alee de acces si statia peco OMV regim Parter;

-la nord se afla aleea de acces si baza nautica Simona Halep avand clădiri de maxim P+I.

Deși aflate pe parcele invecinate (224349 si 252684), ambele imobile au fost gândite ca un proiect comun la nivelul fațadei. Ambele avand un regim de inaltime 2S+P+Mezanin+6etaje, datorita diferenței de nivel a străzii, pentru a asigura același aliniament la partea superioara a fațadei, pentru imobilul de pe parcela cu număr cadastral 224349 s-a solicitat si a fost emis de către Primaria Municipiului Constanta certificatul de urbanism cu nr. 2870 din 15.09.2020 pentru modificarea in curs de execuție a proiectului prin supraetajare cu un nivel (in limita a maxim 20% din SCD) conform legii nr.50/1991.

In baza respectivului certificat de urbanism, societatea noastra a obtinut toate avizele necesare, a realizat structura de rezistenta si întregul proiect pentru supraetajare, a asigurat numărul de parcare suplimentare necesar, dar datorita modificărilor legislative ale legii 50/1991 in cursul anului 2019 (prin legea 193 din 28.10.2019), Primaria Municipiului Constanta a respins eliberarea autorizației de construire. Acest lucru a produs costuri suplimentare societății noastre, reducând semnificativ eficienta economica a proiectului final, acestea putând fi recuperate in cazul realizării etajului retras in baza noii documentatii de PUZ.

Ataşam planşe explicative cu alinierea fațadelor celor 2 imobile, iar pentru mai multe detalii va putem pune la dispoziție planşele dwg.

De asemenea, pentru ambele imobile propuse pentru supraetajare s-a obtinut acordul notarial al tuturor proprietarilor de apartamente din aceste imobile.

3. Pentru parcela cu nr. cadastral 209669, pe planşa preliminară apare o construcție cu regim de înălțime Parter. In realitate, aceasta parcela

reprezintă un teren liber de orice construcție, fiind temporar amenajat ca și parcare.

Întrucât suprafața parcelei este conform cadastru de 508 mp, consideram ca atât regimul de înălțime de P+4 etaje cât și coeficienții propuși prin prezentul PUZ (POT = 40%, CUT maxim = 2) sunt potriviți.

Insa, intrucat aceasta este singura parcela ramasa neconstruita din zona ZRV2da\_2 și nu poate fi comasata cu o alta parcela, nu suntem de acord cu limitarea prin care loturile cu o suprafața mai mica de 1500 mp nu pot fi edificate sau pot fi amenjate doar ca și parcuri sau spații verzi.

Acest teren a fost achiziționat de către societatea noastră în cursul anului 2023, în scopul edificării unui imobil cu funcțiune de birouri, având următorii coeficienți în PUZ-ul aprobat prin HCLM 109/2017 : Rh= P+3etaje, POT = 50% și CUT = 2. Restricția menționată însă mai sus diminuează drastic valoarea terenului aducând un prejudiciu serios societății noastre. Solicităm în acest sens elaboratorului eliminarea acestei prevederi.

Concluzii generale:

Începând cu anul 2017 societatea noastră a reprezentat practic singurul dezvoltator al zonei ZRV2da\_2, având ca scop dezvoltare armonioasă atât din punct de vedere vizual cât și funcțional a acesteia.

Prin propunerile detaliate la punctele 1 și 2, respectiv alinierea fațadelor la aceeași înălțime a cornișei (aprox 31 metri) ținând cont și de situația topometrică a zonei, se asigură un aspect coerent din punct de vedere vizual.

Prin propunerile de supraetajare nu sunt afectate în niciun fel imobilele vecine, fiind respectate toate condițiile legate de studiile de însorire, număr de parcuri suplimentare, accese, spații verzi, structura de rezistență, lifturi, acordul notarial al tuturor proprietarilor de apartamente, etc., solicitate prin certificatele de urbanism de supraetajare emise anterior de către Primăria Municipiului Constanța.

Practic pentru Al. Universității regimul de înălțime este maxim P+8 nivele (inclusiv mezanin/supanță), iar pentru Str. Cpt. Alexandru Serbanescu regimul de înălțime să fie maxim P+9 nivele (inclusiv mezanin/supanță), cu excepție la parcela nr. cadastral 209669 unde RH poate fi P+4 nivele (fără restricții legate de suprafața terenului).

Pentru evitarea oricăror neclarități procedurale viitoare este necesară

	<p>specificarea expresa in cadrul noii documentatii PUZ ca pentru imobilele aflate in curs de execuție se pastreaza atat coeficienții urbanistici anteriori cat si funcțiunile de cazare turistica si locuințe colective prevăzute prin HCL 109/2017.</p>	
<p>31573 din 10.02.2026 formulata de JUNONA SHIPPING AGENCY SRL</p>	<p>Proprietara terenului în suprafață de 401,00 mp situat in Constanta, strada Rubinului nr. 6, Lot 1, intabulat în cartea funciară sub nr. 252598, prezintă următoarele: - Conform propunerii înaintată spre consultare terenul este inclus în zona de studiu a PUZ „Elaborare PUZ Campus”, transmit următorul punct de vedere referitor la reglementările urbanistice propuse pentru subzona ZRCB3_3. În urma analizării regulamentului aferent PUZ și a răspunsului elaboratorului documentației, considerăm că indicatorii urbanistici propuși (POT maxim 35%, CUT maxim 0,7 și regim de înălțime P+1) sunt excesiv de restrictivi în raport cu: coeficientii urbanisti propuși pentru parcele învecinate, poziționarea terenului în cadrul unei zone urbane aflate în proces de consolidare funcțională caracterul mixt de servicii și activități economice admise; necesitatea valorificării eficiente a terenurilor urbane și a investițiilor private; existența unor funcțiuni urbane generatoare de activitate în proximitate (educație, servicii, comerț). Având in vedere ca parcele aflate, de-o parte si de alta a terenului subscrisei, pentru care ați propus un regim de înălțime mai mare P + 4 si respectiv P+6, considerăm că indicatorii propuși si retragerile impuse, limitează în mod disproportionat posibilitatea dezvoltării coerente și sustenabile a proprietăților private. Pentru parcela subscrisei ați prevazut condiții stricte privind suprafața minimă pentru edificare, retrageri excesive fata de limitele de proprietate si considerăm că indicatorii propuși limitează în mod disproportionat posibilitatea dezvoltării coerente și sustenabile a proprietății noastre private. Prin urmare, solicităm reanalizarea reglementărilor urbanistice aplicabile subzonei în care se află terenul nostru și luarea în considerare a următoarelor propuneri : - nu este prevăzută posibilitatea de a edifica locuințe colective, ceea ce anterior era prevazut in docuemntatiile de urbanism, In modalitatea propusă dumneavoastră</p>	<p><b>R86728/ 08.04.2026</b></p> <p>Posibilitățile de edificare în cadrul imobilelor au fost modificate și corelate cu dimensiunile imobilelor din cadrul zonei funcționale, după cum urmează: 1.1. Au fost admise funcțiunile de locuire colectivă, semicolectivă și cazare turistică, cu condiția ca număr maxim de unități să se încadreze în valoarea după formula S teren : 100 mp (rotunjire în sus); 1.2.Indicatorii urbanistici propuși sunt CUT 1,2, POT 40% și RH maxim P+2; 2. Argumentul intenției de realizare a unui anumit regim de înălțime/tipologii constructive în cadrul unei parcele nu poate constitui justificare pentru acordarea acelor condiții de edificare în cadrul lotului. Edificarea se face în raport cu condițiile de suprafață, formă, relații de vecinătate, capacitate de asigurare a utilităților edilitare etc. În cazul imobilului la care faceți referire justificarea pentru indicatorii furnizați o constituie suprafața redusă a parcelei (401 mp în situația din acte, 393 mp în situația prevăzută după regabaritarea străzii Traian Gomoiu) și adâncimea acesteia (17 mp). Retragerile față de limitele laterale și posterioare sunt constrângeri care țin de respectarea dreptului de proprietate învecinat, asigurarea condițiilor de însorire, norme de sănătate și siguranță la incendiu. În plus, retragerea față de aliniament este obligatorie în condițiile în care trotuarul pietonal a fost prevăzut cu o lățime minimă de 1,5 metri în dreptul imobilului cu IE 252598. Suplimentar, precizăm faptul că în dreptul imobilelor din UTR ZRCB3_3 - zona polilor principali, subzona de servicii cu regim de înălțime maximum P+2 culoarele de expropriere prevăzute sunt minimale și nu aliniază lățimea circulațiilor pietonale la gabaritul propus de-a lungul străzii Traian Gomoiu de 3 metri, pentru a nu restricționa suplimentar posibilitățile de edificare pe lotul la care faceți referire. 3. Situația imobilelor din vecinătate constituie, pe de altă parte, argumentul că exact genul de solicitări la care faceți referire să nu fie soluția pentru o dezvoltare urbană: construcții supradimensionate în raport cu imobilele în care sunt amplasate, retrageri insuficiente față de limitele de proprietate determină o calitate a locuirii foarte redusă, cu însorire insuficientă, lipsă locuri de parcare, lipsă spații de recreere, salubritate precară, lipsă de dotări complementare, calitate vizuală a imaginii urbane precară, accesibilitate îngreunată determinată de gabaritul insuficient al circulațiilor, subdeservire a rețelilor de alimentare cu apă și canalizare. În urma argumentelor prezentate mai sus susținem că soluția de reglementare pentru imobilele din zona ZRCB3_3 - zona polilor principali, subzona de servicii cu regim de înălțime maximum P+2 este una justificat în raport cu suprafața parcelelor și pretabilă pentru obiective de gabarit redus, cu impact mic asupra vecinătăților și circulațiilor din zonă</p>

ne restricționați imobilul pentru locuința, cu un regim de înălțime limitat /reduc față de construcțiile propuse în vecinătate ce au propus un regim de înălțime aproape dublu, astfel ca în acest context propus, ne vom afla în fața posibilității construirii unei case printre blocuri.

- Solicităm majorarea coeficientului maxim de utilizare a terenului (CUT) și majorarea procentului maxim de ocupare a terenului (POT) întrucât propunerile dumneavoastră asigură coeficienți extrem de mici /reduși și nu asigură integrarea în contextul propus;
- Reducerea/ diminuarea retragerilor față de limitele de proprietate în vederea construirii, cele propuse fiind excesive în raport cu dimensiunea parcelei și aduc atingere dreptului de proprietate;
- De asemenea, vă solicităm reevaluarea regimului maxim de înălțime admis, astfel încât să permită o dezvoltare urbană eficientă și adaptată contextului funcțional al zonei.

Considerăm că se impune o diminuare a retragerilor, creștere moderată și fundamentată, a indicatorilor urbanistici ar contribui la încadrarea în propunerile propuse pentru zonele limitrofe, unde ați prevăzut înălțimi mai mari -P+4E și respectiv P+ 6 E - în acest mod se va crea un front urban coerent și funcțional și se evită subutilizarea terenurilor și a fragmentării dezvoltării urbane.

La momentul dobândirii terenului acesta a fost achiziționat în considerarea destinației sale de teren intravilan prevăzut cu posibilitatea de se construi pe acesta. Pretul achitat de subscrier societate vânzătorului a fost de asemenea negociat și achitat în virtutea destinației prevăzute prin reglementările urbanistice fiind reglementat urbanistic prin: HCL 109/2017 și HCL 166/2017 și HCL 253/2018, fiind prevăzută posibilitatea construirii de locuințe individuale și colective, funcțiuni complementare locuirii, funcțiuni comerciale și profesionale etc.

Dispozițiile Legii nr 350/2001, art. 32 apreciază în mod expres asupra posibilității întocmirii unei documentații tehnice care să permită întocmirea documentației tehnice pentru autorizația de construire, fără elaborarea unei documentații de urbanism, în situația construirii pe o parcelă în cadrul unui front preexistent, în care clădirile de pe

	<p>parcelele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat.</p> <p>Prin urmare dispozițiile legii prevăd expres în cadrul unui front preexistent, ca o parcelă să poată beneficia de același regim de înălțime ca cel existent pe parcele adiacente. Ori, în propunerea supusă consultării publice, parcelele aflate atât în fața cât și în spatele proprietății societății prevăd un regim de înălțime net superior, respectiv de P+4E și P+6 E.</p> <p>Nu în ultimul rând potrivit Regulamentului general de urbanism prevede armonizarea zonei, respectiv ca autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.</p> <p>Astfel ca ne vom afla în situația în care regimul maxim propus pentru proprietatea subscrisei, va încălca dispozițiile regulamentului de urbanism general, înălțimea fiind sub cea reglementată în zona limitrofa/adiacentă unde ați prevăzut un regim de înălțime de P+4 și P+6 nivele.</p> <p>Diferența între parcelele din zonă este prea mare, pe lângă influența negativă ce va fi exercitată asupra propriei parcele, nu va asigura o înălțime uniformă, o zonă coerentă va crea un aspect vizual diform viitoarea înălțime, a construcției ce ar putea fi edificată de subscrisă va fi afectată de înălțimea clădirilor din zonă.</p> <p>Ne exprimăm disponibilitatea pentru dialog tehnic și pentru prezentarea unei analize urbanistice detaliate care să susțină propunerile formulate.</p> <p>Vă rugăm să analizați prezenta solicitare în cadrul procesului de definitivare a documentației PUZ, să includeți toate propunerile noastre sus menționate și să ne comunicați punctul dumneavoastră de vedere.</p> <p>În cazul în care aceste propuneri nu vor fi avute în vedere, ne manifestăm intenția de a contesta în instanță documentația ce va fi adoptată în maniera prezentată și ne rezervăm dreptul de a solicita și daune.</p>	
<p>31599 din 10.02.2026 formulată de SC FIRSTNAV SRL</p>	<p>Proprietara terenului în suprafață de 9 mp situat în Constanța, strada Rubinelui nr. 6, Lot 2, intabulat în cartea funciară sub nr. 252599, prezintă următoarele:</p> <p>Solicitarea este identică cu cea formulată de către JUNONA SHIPPING AGENCY SRL având nr.31573 din data 10.02.2026 mai sus menționată.</p>	<p><b>R86730/08.04.2026</b></p> <p>Imobilul la care se face referire, în speță, strada Rubinelui nr. 6, Lot 2, intabulat în cartea funciară sub nr. 252599 în are o suprafață de 9 mp. Ținând cont de dimensiunile acestuia, considerăm că edificarea în cadrul acestuia este tehnic imposibilă. Cu toate acestea, imobilul poate fi comasat împreună cu alte imobile învecinate din cadrul zonei ZRCB3_3 - zona polilor principali, subzona de servicii cu regim de înălțime maximum P+2, astfel încât suprafața minimă pentru care să fie solicitată o autorizație de</p>

		construire să se încadreze în cea minimă necesară conform Regulamentului propus prin PUZ.
41232 din 19.02.2026 formulată de Iliescu Constantin Lucian	<p>In calitate de proprietar prezintă următoarele:</p> <p>1. Prin Avizul ISU se precizează un regim de înălțime maxim de S+P+4E pentru loturile aflate la maxim 150 m de accesul spre loturi, pentru al treilea șir de loturi de la bulevarul Aurel Vlaicu regimul de înălțime propus este S+P+2E. Acest șir de loturi are adiacente loturile de pe șirul 2 (doi) pentru care se propune un regim de înălțime maxim de S+P+6E. Terenurile deja construite pe al treilea șir de loturi de la bulevarul Aurel Vlaicu au regimul de înălțime realizat de minim S+P+3E (conform PUZ vechi). Argumentul doamnei arh. Mihaela Pușnava a fost că s-a propus regimul de înălțime de maxim S+P+2E din cauza unor simulări de studiu de însorire. Deoarece sunt situații multiple în urma realizării construcțiilor existente, subsemnatul a sugerat stabilirea unui regim de înălțime conform avizelor obținute (S+P+4E sau minim S+P+3E, mai ales datorită regimului de înălțime S+P+6E stabilit deja pentru șirul 2 de loturi), urmând ca obținerea Autorizației de construire să se realizeze în funcție de studiul de însorire specific lotului în discuție.</p> <p>2. A propus de asemenea să se detalieze în cadrul PUZ-ului modalitățile clare de calcul ale Suprafeței construite și ale Suprafeței construit desfășurate, acestea fiind interpretabile în cadrul legislației actuale și interpretate diferit de diversele servicii de urbanism din cadrul Primăriilor din țară. Implicațiile modalității de calcul a acestor suprafețe sunt majore pentru stabilirea P.O.T. și C.U.T., respectiv pentru randamentul terenului.</p> <p>Notă: - Preiau, pe scurt, în continuare câteva observații apărute pe situl: <a href="https://www.octavian-ungureanu.ro/proiectecase/suprafata-construita-suprafatadesfasurata-suprafata-utila/">https://www.octavian-ungureanu.ro/proiectecase/suprafata-construita-suprafatadesfasurata-suprafata-utila/</a></p> <p>"Suprafața construită și suprafața desfășurată în construcții</p> <p>Definițiile pentru suprafața construită, suprafața desfășurată și suprafața utilă în construcții dau bătăi de cap nu doar celor care doresc să construiască sau să cumpere proprietăți imobiliare. Și printre arhitecți există păreri uneori contradictorii, după cum și autoritățile au păreri diferite pe această temă.</p> <p>Definițiile acestor suprafețe sunt importante deoarece ele folosesc la calculul coeficienților urbanistici POT și CUT. Dacă la cele mai multe proiecte</p>	<p><b>R86783/08.04.2026</b></p> <p>1. Regimul de înălțime (S+P+2E vs S+P+3E / S+P+4E)</p> <p>Regimul de înălțime propus prin PUZ a fost stabilit în urma analizei contextului urban existent, ținând cont de relațiile de vecinătate, orientarea loturilor și necesitatea asigurării condițiilor de însorire pentru imobilele existente și viitoare. Deși avizele de securitate la incendiu stabilesc condiții tehnice maxime (ex. acces pentru autospeciale), acestea nu constituie singurul criteriu de reglementare urbanistică, ci reprezintă o condiție necesară, dar nu suficientă pentru stabilirea regimului de înălțime. În zona analizată, simulările de însorire și evaluarea impactului asupra fondului construit existent au indicat necesitatea limitării regimului de înălțime pe al treilea șir de loturi, în vederea evitării umbririi excesive și a conflictelor de vecinătate. Totodată, existența unor imobile deja edificate la regimuri mai mari reflectă etape anterioare de dezvoltare, realizate în baza unor reglementări diferite, iar PUZ-ul urmărește stabilirea unui cadru coerent pentru dezvoltările viitoare, nu perpetuarea necorelărilor existente.</p> <p>2. Modul de calcul al suprafețelor (POT / CUT)</p> <p>Aspectele semnalate privind modul de calcul al suprafeței construite și al suprafeței construite desfășurate nu fac obiectul reglementării prin Planul Urbanistic Zonal. Definițiile și metodologia de calcul a acestor indicatori sunt stabilite prin legislația națională, respectiv Legea nr. 350/2001 (Anexa 2), precum și prin reglementările tehnice și normativele aplicabile, iar interpretarea și aplicarea acestora revin autorităților competente în procesul de autorizare a construcțiilor. PUZ-ul stabilește valori maxime ale indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime), fără a interveni asupra modului de calcul al acestora, care este unitar la nivel național. Prin urmare, eventualele neclarități sau interpretări diferite privind calculul acestor suprafețe nu pot fi soluționate în cadrul prezentei documentații de urbanism.</p> <p>3. Propunerea de majorare a CUT</p> <p>Valorile indicatorilor urbanistici propuse prin PUZ au fost stabilite în corelare cu regimul de înălțime, cu retragerile față de limitele de proprietate, cu necesarul de spații verzi și cu asigurarea locurilor de parcare, rezultând dintr-o</p>

<p>de case aceste arii nu sunt atât de importante (pentru că arareori POT și CUT sunt o problemă), la construcțiile mai mari, modul în care se calculează acestea este foarte important. Cum sunt definite suprafețele construite și coănstruit desfășurate de lege?</p> <p>Suprafața construită este suprafața construcției la sol. Suprafața construită este utilă în calculul Procentului de Ocupare la Sol (POT). În Legea 350/2001, Anexa 2, privind urbanismul, în definiția POT apare și o definire a suprafeței construite la sol: „amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare”</p> <p>Așadar, legea nu definește direct suprafața construită la sol, dar explică (sumar) cum se calculează.</p> <p>Trebuie notat că între amprenta la sol a clădirii și proiecția clădirii la sol pot exista diferențe notabile. Textul legii este ambiguu, punctând spre două suprafețe diferite. În același timp, nu se specifică nici care dintre cele două definiții primează. Desigur, cineva poate interpreta ca fiind vorba despre situația cea mai defavorabilă. Pe de altă parte, dacă nu se specifică așa, de ce nu ar fi vorba despre situația cea mai favorabilă?</p> <p>Interpretarea din Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București În definițiile asociate Planului Urbanistic General al Municipiului București în cadrul definiției POT, se specifică următoarele: „PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) – reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consolă în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorative sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.”</p> <p>Suprafața construit desfășurată în Legea 350/2001</p> <p>Suprafața construită desfășurată este, conform aceleiași legi, „suprafața desfășurată a tuturor planșeelor”. Ca și în cazul suprafeței construite la sol, termenii nu sunt lămuriiți direct. Aria construit desfășurată apare în cadrul definiției Coeficientului De Utilizare a Terenului, CUT.</p> <p>Se specifică, totuși, că în această suprafață nu intră o serie de spații:</p>	<p>analiză integrată a posibilităților reale de edificare. Majorarea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) în absența modificării celorlalte condiții urbanistice ar conduce la o creștere a densității construite, cu impact direct asupra condițiilor de însorire, ventilare și calitate a locuirii.</p> <p>Prin urmare, valorile propuse reprezintă un echilibru între capacitatea de construire și necesitatea menținerii unor condiții urbane adecvate, iar modificarea punctuală a CUT nu este justificată în lipsa unei reanalizări complete a parametrilor urbanistici.</p> <p>4. Stabilirea indicatorilor urbanistici</p> <p>Valorile prevăzute în documentațiile anterioare reprezintă limite maxime teoretice și nu conferă un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori urbanistici pentru viitoarele dezvoltări, atât timp cât o astfel de abordare ar aduce prejudicii comunității și ar continua să perpetueze dezechilibrele constatate. Stabilirea unor indicatori urbanistici preciși, detaliați de PUZ, adaptați țesutului urban este atributul unei documentații de urbanism PUZ, care detaliază PUG-ul și nu echivalează cu o afectare a dreptului de proprietate, ci reprezintă o măsură de reglementare urbanistică, aplicabilă în mod general, în scopul asigurării unei dezvoltări coerente și sustenabile a zonei. De asemenea, impactul asupra valorii de piață a terenurilor nu constituie un criteriu de reglementare urbanistică, documentațiile de urbanism având ca obiect organizarea spațiului construit și nu optimizarea randamentului economic al proprietăților. Referitor la impactul asupra bugetului local, acesta nu poate constitui un argument determinant în stabilirea indicatorilor urbanistici, care trebuie fundamentați exclusiv pe criterii de ordin urbanistic și funcțional.</p>
--	--

„Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, 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;” – citat din Anexa 2 a aceleiași legi.

Interpretarea RLU București a suprafeței construite desfășurate

Dar dacă am amintit și Regulamentul Local al Municipiului București, iată că aici definiția CUT diferă puțin:

„COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) – reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeței construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent”

<https://doc.pmb.ro/servicii/urbanism/pug/docs/anexa1.pdf>

Suprafața utilă este suprafața tuturor spațiilor interioare ale unui nivel sau a unei construcții întregi. În cazul întregii construcții, vorbim de Suprafața utilă desfășurată. În calculul suprafeței utile intră suprafețele încăperilor, fără spațiile golurilor în pereți (cum ar fi golurile de uși).

„Suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite”?

Sintagma „suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite” este uneori interpretată ca referindu-se la toate balcoanele, logiile și terasele deschise, acoperite. În fapt, nu cred că aceasta este intenția legiuitorului. Am să explic de ce. Conform definiției din Micul dicționar academic, ediția a II-a, Academia Română, Institutul de Lingvistică Editura Univers Enciclopedic, 2010:

"balcon sn [At: NEGRUZZI, S. Ț 231 / Pl: ~oane și (rar) ~uri / E: fr balcon, it balcone] 1. Platformă ieșind în afara fațadei unei clădiri, susținută pe capete de grinzi, pe console sau pe coloane, înconjurată de o balustradă și comunicând cu interiorul (casei) prin

una sau mai multe uși Cf cerdac, foișor, pridvor. ...

Multe construcții etajate au amplasate balcoanele în coloane verticale. Balconul etajului doi este amplasat deasupra balconului etajului întâi. Balconul etajului trei este amplasat peste cel al etajului doi șamd. Această dispunere face ca majoritatea balcoanelor să fie acoperite de balcoanele de deasupra lor.

Balcoanele marcate cu roșu ar intra în calculul suprafeței construit desfășurate, deoarece sunt acoperite. Cele cu verde, nu. În dreapta, dacă balcoanele sunt amplasate alternativ pe fațadă, nici unul dintre ele nu ar mai putea fi considerat acoperit, caz în care suprafața lor nu ar mai intra în calculul suprafeței construite-desfășurate. Dacă acceptăm faptul că un singur balcon, neacoperit, nu intră în calculul suprafeței construit - desfășurate, nu există nici o rațiune pentru a presupune că legiuitorul a încercat să-i discrimineze pe cei care au balcoane deasupra cărora se află un alt balcon, față de cei care au balcoane, dar deasupra acestora nu se află alte balcoane. Legea nu poate introduce discriminări.

Un arhitect ar putea ocoli includerea unor astfel de balcoane accidental acoperite în suprafața construit desfășurată. Ele pot fi amplasate alternativ, fără a sta în coloane. Includerea tuturor balcoanelor și logiilor acoperite în calculul suprafeței construit-desfășurate, ar duce la apariția unor construcții care pur și simplu să nu aibă balcoane, logii sau terase, pentru a putea oferi suprafețe interioare mai mari. Aceasta ar afecta enorm calitatea plastică a arhitecturii. Același raționament este valabil și la logii. Logiile sunt balcoanele închise pe trei laturi.

Interpretările legate de metodologiile de calcul pentru suprafața construită, respectiv cea desfășurată. Nu avem nici un motiv să acceptăm interpretări abuzive ale textelor. Nu trebuie înțeles că balcoanele acoperite sau logiile ar trebui incluse în suprafața construit-desfășurată. Este adevărat că acestea, în viitor, pot fi închise. Dar astfel de intervenții ar trebui să facă obiectul unor noi autorizații de construire. Cu ocazia eliberării acestor autorizații, administrația verifică dacă indicatorii POT și CUT sunt respectați.

După cum puteți vedea, atât textele la care un petent ar putea face referire sunt diferite, cât și interpretările acestor texte. Definițiile din Regulamentul Local de Urbanism al

Municipiului București sunt, însă, interpretări ale unor autori a căror competență este dincolo de orice discuție.

Care este spiritul legislației

Prin prisma acestor interpretări, cât și a cazurilor pe care deja le-am ilustrat, cred că putem stabili cu siguranță principiile după care se calculează aceste suprafețe:

1. În calculul suprafețelor construite intră, în general, spațiile închise, cu excepția teraselor circulabile și acoperite.
2. Nici definițiile din Legea 350/2001, nici interpretările din RLU București, nu intenționează să descurajeze construcția balcoanelor, și logiilor, chiar acoperite. Acestea au un rol vital în plastica arhitecturală.
3. Manipularea modului de calcul a suprafețelor construite și construit-desfășurate este important deoarece acestea pot modifica POT, respectiv CUT.
4. Includerea în suprafața construită la sol a proiecțiilor etajelor superioare este logică, deoarece legiuitorul urmărește prin POT asigurarea unui anumit raport între suprafața ocupată de construcție și terenul rămas liber.

Abuzuri legate de calculul ariilor construite și a celor desfășurate

S-au comis și se comit abuzuri legate de metodologiile de calcul de ambele părți ale baricadei. Abuzurile celor care construiesc sunt, uneori, brutale. Larga terase acoperite, circulabile apar adesea pe la blocurile care deja au forțat CUT-ul.

Abuzurile din partea funcționarilor primăriilor țin, mai degrabă, de șpagă. O parte dintre bunii funcționari caută noduri în papură, pentru ca petenții să încerce să-și rezolve problema cu bani. Unii dintre aceștia folosesc un STAS (Standard de stat) de prin 1987, care are niște definiții ale suprafețelor și ariilor construite, construit-desfășurate șamd. Totuși, în pofida părerii generale, standardele nu sunt obligatorii.

Pentru a avea un caracter obligatoriu, ar trebui incluse într-o lege, hotărâre de guvern, ordin de ministru, normativ de proiectare și/sau execuție șamd.

Pentru cei care au această curiozitate, iată aici, un articol privind poziția standardelor față de lege:

<https://www.din.de/en/about-standards/standards-and-the-law/legalsignificance-of-standards>

<https://cadastru.net/suprafata-construita-si-desfasurata/>

Suprafața construită: Amprenta clădirii;

Suprafața construită arată cât loc ocupă o clădire pe pământ. Este importantă pentru a afla cât de mult din teren este acoperit de clădire, cunoscut ca Procentul de Ocupare a Terenului (POT).

Legislația în vigoare ne oferă o definiție clară, dar în același timp deschisă interpretărilor: suprafața construită este „amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare”. Aici intervine o complexitate: ce se întâmplă când amprenta reală a clădirii diferă de proiecția sa? Această ambiguitate poate duce la interpretări variate, influențând direct calculul POT.

Procentul de Ocupare a Terenului (POT) se calculează prin împărțirea suprafeței construite la nivelul solului la suprafața totală a terenului pe care se află construcția înmulțit cu 100. Acest procent ne arată câtă parte din teren este acoperită efectiv de clădire, fără a lua în considerare spațiile verzi, parcurile sau alte spații neconstruite din cadrul terenului respectiv.

Suprafața construită desfășurată: Volumul funcțional al clădirii

Mergând mai departe, suprafața construit desfășurată ne oferă o perspectivă asupra întregului volum al clădirii, incluzând toate planșeele. Aceasta este esențială pentru stabilirea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT), un alt indicator cheie în urbanism. Însă, nu toate spațiile sunt egale în fața legii: subsolurile cu înălțime redusă, parcurile, spațiile tehnice și cele de protecție civilă sunt scutite de la această măsurătoare. Prin urmare, CUT se concentrează pe spațiul care este cu adevărat utilizabil. Intenția legislativă vs. abuzurile practicii.

Regulamentul de Urbanism al Municipiului București aduce în discuție interpretări specifice ale acestor termeni, cu intenția de a nu descuraja construcția de balcoane și logii, care adaugă valoare estetică clădirilor. Totuși, trebuie să fim conștienți de potențialele abuzuri care pot apărea în calculul acestor suprafețe, fie din partea constructorilor, fie din partea autorităților, uneori motivate de corupție.

Modul în care sunt interpretate și calculate aceste suprafețe poate schimba radical indicatorii urbanistici. Includerea proiecțiilor etajelor superioare în suprafața construită la nivelul solului este o practică menită să asigure un echilibru între spațiul

	<p>construit și cel liber. Este o metodologie logică, dar nu lipsită de provocări și interpretări. Urbanismul, cheia pentru o dezvoltare armonioasă și sustenabilă. În încheiere, este esențial să înțelegem rolul crucial pe care îl joacă suprafețele construite și desfășurate în determinarea calității arhitecturale și a planificării urbane. Trebuie să abordăm aceste definiții cu atenție și să evităm manipularea indicatorilor urbanistici. Balcoanele și logiile, deși pot fi subiectul unor controverse, nu ar trebui descurajate, având în vedere importanța lor estetică și funcțională."</p> <p>3. - Am mai propus chiar în situația în care se păstrează regimul de înălțime de S+P+2E, cu Hmax. = 12 m pentru șirul trei de loturi, să se modifice C.U.T.-ul , respective de la un C.U.T. de 1,2 la valoarea C.U.T. = min. 1,45, aceeași permițând realizarea unei suprafețe pentru unul din etaje, cu respectarea tuturor celorlalte reglementări.</p> <p>Nota 2: - Acest CUT ar corespunde unei suprafețe construit desfășurate calculată ca proiecție a planseelor pe sol.</p> <p>4. Subsemnatul atrage atenția că prin diminuarea P.O.T. de la 50% la 40%, a C.U.T. la 1,2 și a regimului de înălțime, mai ales la șirul trei de loturi de la S+P+3E la S+P+2E, coroborate cu noul sistem de calcul al suprafeței construit desfășurate, se aduce un prejudiciu nu numai proprietarilor acestor terenuri dar și asupra bugetului Primăriei Constanța prin diminuarea semnificativă a taxelor și impozitelor corespunzător cu suprafețele rezultate din indicii stabiliți prin P.U.Z.</p>	
<p>75546 din 26.03.2026 formulată de TermoStelis SRL</p>	<p>In calitate de proprietar al terenului identificat prin NC 14778, conform încheierii OCPI nr. 57659/24-07-2008 (ulterior nu s-au mai făcut acte juridice referitoare la teren, iar, în prezent societatea este în procedura de actualizare a cadastrului), situat la intersecția dintre Aleea Jadului și Aleea Universității prezintă următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terenul proprietate este încadrat în zona de reglementare ZRV1a_2 conform PUZ Campus</li> <li>- parcuri, grădini, scuaruri situate în zona polilor urbani, cu acces public neîngrădit (ZF14).</li> </ul> <p>Funcțiunile admise pentru această zonă sunt:  Spații verzi și plantate de folosință generală;  Amenajări temporare ale spațiului public;</p>	<p><b>R86786/08.04.2026</b></p> <p>Constatăm că citirea planșei de reglementări nu a fost corectă întrucât imobilul cu NC 14778, situat la intersecția Străzii Jadului cu Aleea Universității, la care faceți referire este încadrat în UTR ZRV2da_1 - zonă de agrement, sport, educație și cercetare și nu în ZRV1a_2- parcuri, grădini, scuaruri situate în zona polilor urbani.</p> <p>Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Conform acestuia, zona se încadrează în ZRV2a, necesitând aprobarea unui PUZ pentru definirea condițiilor de constructibilitate. Propunerile prezentului PUZ preiau caracterul și reglementarea generală a zonei și o adaptează contextului actual. Redăm în continuare reglementările aplicabile zonei ZRV2da_1 - zonă de agrement, sport, educație și cercetare ZRV2da_1 - zonă de agrement, sport, educație și cercetare (ZF14) r</p>

<p>Amenajări și instalații de agrement și loisir, spații de joacă pentru copii; Alei pietonale și velo, mobilier urban; Parcaje la sol.</p> <p>Aceste reglementări sunt susținute pe fondul situației reglementate anterior prin PUG, unde această zonă era încadrată în ZRV2a, încadrare care nu mai corespunde realității actuale.</p> <p>Din analiza funcțiilor publice enumerate, observăm ca terenul este tratat ca și cum ar fi proprietate publică a municipalității.</p> <p>Or, terenul este proprietate privată. Unui teren proprietate privată nu i se pot atribui funcțiuni publice, pentru că, în acest caz, proprietarul ar fi deposedat de atributul cel mai important al dreptului de proprietate, respectiv folosința.</p> <p>Dacă un anumit teren proprietate privată este necesar autorității publice pentru amenajarea sau dezvoltarea unor funcțiuni publice, trebuie urmata procedura exproprierii și cu plata unei juste despăgubiri.</p> <p>Altfel, am fi în prezența unei exproprieri în fapt, fără plata de despăgubiri, ceea ce este evident inadmisibil. În situația de față, se poate observa - atât la fațalocului, cât și prin intermediul Google Maps - că frontul Aleii Universității este constituit, în prezent, din locuințe individuale și colective cu regim de înălțime divers, aceste imobile fiind situate în imediată vecinătate a parcelei pe care o dețin.</p> <p>Prin urmare, se poate constata faptul că zona prezintă în realitate tipuri de funcțiuni total diferite față de cele propuse prin actuala documentație.</p> <p>Această neconcordanță va genera, inevitabil, necesitatea elaborării unor PUZ-uri ulterioare pentru modificarea funcțiilor, sau, eventual, procese.</p> <p>Prin urmare, solicit ca reglementarea pentru zona în care se afla terenul societății, să includă și posibilitatea realizării locuințelor individuale precum și a locuințelor colective, conform situației existente în teren.</p> <p>Totodată, solicit identificarea unor indicatori urbanistici (POT și CUT) care să permită aceste dezvoltări evitând astfel necesitatea elaborării unor documentații urbanistice suplimentare pe viitor.</p> <p>Societatea dorește să realizeze o investiție majoră, respectiv să construiască o clădire cu funcțiune de locuințe colective, la indicatorii urbanistici pe care îi au toate clădirile înalte din zona.</p> <p>Având în vedere cele relatate mai sus, vă rugăm să dispuneți rectificarea</p>	<p>Grupează primul rând de insule constituite de-a lungul malului de lac, în care predomină funcțiunile în relație directă cu Lacul Siutghiol.</p> <p><b>SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b></p> <p><b>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Funcțiuni destinate practicării sportului în spații acoperite și descoperite</li> <li>• Funcțiuni de educație, cercetare sau dezvoltare;</li> <li>• Birouri și servicii din domeniul educațional, al sportului sau al cercetării;</li> <li>• Funcțiuni de alimentație publică</li> <li>• Funcțiuni și amenajări pentru odihnă și agrement</li> <li>• Funcțiuni de cazare turistică</li> <li>• Funcțiuni culturale</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spații de depozitare pentru ambarcațiuni, echipamente și instalații asociate activităților acvatice cu condiția ca aceste spații să fie conexe unei funcțiuni principale dintre cele menționate la articolul 1 și nu de sine stătătoare;</li> <li>• Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. Funcțiunile existente se vor menține, însă nu sunt admise extinderi ale construcțiilor, supraînălțări sau corpuri noi de clădire, dacă nu se încadrează în funcțiunile prevăzute la Articolul 1. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</li> <li>• Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</li> <li>• Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;</li> </ul> <p><b>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIRMARE A CLĂDIRILOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. Funcțiunile existente se vor menține, însă nu sunt admise extinderi ale construcțiilor, supraînălțări sau corpuri noi de clădire, dacă nu se încadrează în funcțiunile prevăzute la Articolul 1. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament în cadrul întregului imobil.</li> <li>• În ceea ce privește lucrările de construire demarate în baza autorizațiilor emise anterior aprobării PUZ, acestea sunt lucrări valabile, cu drept de construire conferit prin autorizația de construire, conform Legilor 50/1991 și 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Am completat prevederile din Regulament pentru a reflecta legislația și pentru a clarifica eventualele situații incerte care pot apărea ulterior intrării în vigoare a reglementărilor PUZ: "În cazul lucrărilor de construire demarate în baza unor autorizații de construire emise anterior aprobării prezentului PUZ, dreptul de construire conferit prin autorizația de construire își menține valabilitatea conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Pentru aceste</li> </ul>
---	--

	<p>reglementarilor in sensul celor cerute de societate.</p>	<p>situații, modificările proiectelor autorizate pe parcursul execuției pot fi analizate în cadrul procedurii de autorizare, iar evaluarea modificărilor se realizează prin raportare la reglementările urbanistice în baza cărora a fost emisă autorizația de construire inițială.”</p> <p><b>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp, având deschiderea la stradă de 25 metri. Imobilele existente la momentul aprobării PUZ care nu îndeplinesc condițiile de suprafață sau lățime minimă pot fi construite dacă ele fac parte din ansamblul mai multor imobile ale aceluiași proprietar și care, cumulativ, beneficiază de criteriul de suprafață și deschidere la stradă. Suplimentar, este necesară asigurarea posibilităților de acces la o circulație publică în cazul tuturor imobilelor. În cazul acestor imobile care se încadrează în excepție, sunt interzise dezmembrările ulterioare de imobile, dacă rezultă o fragmentare mai mare a parcelarului.</li> <li>• Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament.</li> <li>• Nu este admisă extinderea sau supraînălțarea construcțiilor existente aflate pe loturi care nu îndeplinesc condițiile de mai sus, nu sunt îndeplinite condițiile referitoare la retragerile laterale/posterioare sau în cazul loturilor în care este depășit unul dintre indicatorii urbanistici POT, CUT, RH.</li> <li>• Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de lărgire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice;</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b></p> <p>Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public;</p> <p>Limita cadastrală comună cu Lacul Siutghiol se va trata ca aliniament.</p> <p>De-a lungul limitei de proprietate comună cu cea a Lacului Siutghiol este prevăzut un culoar cu lățimea de aproximativ 5-6 metri destinat drumului de halaj și pentru realizarea unei promenade. Suprafața respectivă de teren este prevăzută pentru transfer în domeniul public. În cazul imobilelor care necesită împrejmuire, aceasta se va realiza pe limita propusă prin PUZ față de zona de lac, respectiv cu retragerea cu 5-6 metri față de limita cadastrală a lacului. În situația în care limita cadastrală a lacului și limita cadastrală a imobilelor de-a lungul malului nu coincid, raportarea se va face față de limita cadastrală a imobilelor de-a lungul malului.</p> <p>De asemenea, de-a lungul circulațiilor carosabile și pietonale au fost prevăzute lărgiri ale culoarelor de circulație. Retragerile față de aliniament se vor raporta la situația propusă a noilor culoare de circulație.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Față de limita de proprietate propusă dinspre malul Lacului Siutghiol se va respecta o retragere de minimum 5 metri.</li> <li>• Față de orice alt aliniament se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri.</li> </ul>
--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafo, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniamentul dinspre circulațiile publice;</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p> <p>Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.  Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor în regim izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare.</li> <li>• Construcțiile se vor retrage de la limita laterală cu o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea măsurată la cornișă/atic (<math>H/2</math>), dar nu mai puțin de 3 metri.</li> <li>• Față de limita posterioară a parcelei se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri;</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pe o parcelă se admit mai multe construcții cu condiția încadrării în valorile indicatorilor urbanistici și respectării distanțelor față de limitele de proprietate. Sunt admise construcții realizate în regim izolat sau alipite între ele. În cazul construcțiilor realizate izolat, se va respecta o distanță între ele de cel puțin 3 metri.</li> <li>• Construcțiile tehnico-edilitare sunt exceptate, acestea fiind admise și urmând a fi amplasate cu respectarea normelor tehnice și de siguranță în vigoare.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• În cazul imobilelor adiacente malului de lac cu activități de agrement, alimentație publică sau orice alte funcțiuni destinate publicului dintre cele admise, edificarea și organizarea activităților în cadrul acestuia se va face ținând cont de necesitatea asigurării accesului liber al pietonilor către zona malului de lac pe cel puțin jumătate din suprafața needificată a imobilului. Incinta parcele se va organiza astfel încât aceasta să fie relaționată cu zona de promenadă de-a lungul lacului Siutghiol;</li> <li>• În cazul funcțiunilor care implică activități în relație directă cu malul lacului sau cu luciul de apă este admisă realizarea unui acces carosabil dinspre imobil către malul de lac cu condiția ca organizarea acestuia să nu restricționeze deplasarea pietonilor sau a mijloacelor de întreținere de-a lungul zonei de promenadă;</li> <li>• În cazul funcțiunilor adiacente zonei de promenadă care nu implică o interacțiune directă cu lacul, se admite menținerea accesului carosabil existent sau realizarea unui acces din zona drumului de halaj exclusiv în situația în care imobilul nu este tangent la o altă circulație carosabilă publică;</li> <li>• Se vor menține culoare de liberă trecere pentru pietoni între circulațiile publice și promenada propusă de-a lungul malului de lac.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locurile de parcare realizate de-a lungul străzilor publice propuse nu se vor admite în vederea satisfacerii necesarului de locuri de parcare pentru investițiile private. Acestea vor putea fi utilizate de vizitatori, curieri, taximetre etc. și de rezidenți și vor reprezenta un surplus față de necesarul</li> </ul>
--	--	---

		<p>impus prin HCLM 113/2017 putând fi utilizat de toți utilizatorii zonei.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.</li> <li>• Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.</li> <li>• Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje la sol, subterane sau în demisol;</li> <li>• Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.</li> <li>• În cadrul loturilor, parcarile se pot organiza și în parcări subterane. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.</li> <li>• În cazul abrogării H.C.L. 113/2007 se va asigura: <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Pentru unitățile comerciale se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, la care se adaugă un spor de 20% pentru angajați.</li> <li>◆ Pentru alte funcțiuni se va asigura un loc de parcare la 100 mp suprafață utilă a funcțiunii, la care se adaugă un spor de 10% pentru vizitatori.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b></p> <p>Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor) și este admisă realizarea unui demisol. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12 metri, măsurată la nivelul aticului ultimului nivel. Regimul de înălțime maxim admis echivalent înălțimii maxime este P+2 (maximum 3 niveluri supraterane).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.</li> <li>• Este admisă realizarea de subsoluri și numărul acestora nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.</li> <li>• Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia și se va lua în calculul numărului de niveluri supraterane.</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de elementele de cadru natural ale zonei precum Lacul Siutghiol, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;</li> <li>• Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de Vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;</li> <li>• Având în vedere proximitatea față de lacul Siutghiol, arhitectura construcțiilor trebuie să fie una specifică malului de lac, bazată pe cât posibil pe includerea materialelor naturale precum lemnul, piatra.</li> <li>• Se admite acoperirea atât de tip terasă cât și cu șarpantă.</li> <li>• Ferestrele aferente fațadelor dinspre lac trebuie să își minimizeze reflectivitatea prin diverse pergole( cu vegetație sau fără) /streășină adecvată.</li> <li>• Este interzisă folosirea oglinzii reflectorizante.</li> <li>• În vederea edificării construcțiilor este obligatorie obținerea avizului Comisiei Tehnice de estetică urbană a Municipiul Constanța.</li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;</li> <li>• Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;</li> </ul> <p>Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și branșată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate;</li> <li>• Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;</li> <li>• Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;</li> <li>• Se recomandă ca spațiile comune de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierei deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În această situație, rampele și cuvele subterane vor fi construite astfel încât să fie ușor accesibile pentru curățare și spălare.</li> </ul>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnicoedilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru branșarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/ pre-echipare cu rețele edilitare publică sau privată (atât timp cât proprietarul/administratorul acesteia își dă acordul) și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)</li> <li>• Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;</li> <li>• Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;</li> </ul> </li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va respecta un procent de spațiu verde de cel puțin 50% din suprafața parcelei în cazul tuturor parcelelor nou propuse pentru edificare. În cazul imobilelor deja edificate nu se impune respectarea valorii minime de spațiu verde atâta timp cât funcțiunile existente la momentul aprobării PUZ rămân neschimbate;</li> <li>• Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).</li> <li>• Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.</li> </ul> <p>Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată,</p> <p><b>ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permite realizarea împrejmuirilor de-a lungul limitelor de proprietate din motive de siguranță, conform legislației în vigoare. Împrejmuirile pot avea înălțimea cuprinsă între 1,50 și 2,00 m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.</li> <li>• Sunt admise delimitările cu arbori, arbuști și vegetație spontană;</li> <li>• Spațiile destinate utilizării în circuit public se recomandă a se delimita cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită sau pentru a direcționa deplasările, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor pe cel puțin 50% din suprafața needificată a imobilelor;</li> </ul> <p><b>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b></p>
--	--	---

		<p><b>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b></p> <p>Procent de ocupare a terenului (POT) - 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - <math>(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)</math> POT maxim = 20%</p> <p>*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.</p> <p><b>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b></p> <p>Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - 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 m, 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 - <math>CUT\ planimetric = mp\ ADC / mp\ teren</math>.</p> <p>CUT maxim = 0,6 mp ADC/mp teren.</p> <p>*Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.</p>
49276 din 02.03.2026 formulata de Serban Lenuta in calitate de presedinte Asociatia de proprietari Safirului nr. 6	<p>In calitate de presedinte al Asociatiei de proprietari Safirului 6 Constanta, la sesizarea unor membri ai asociatiei, doresc sa semnalez faptul ca au observat o eroare in "Anuntul de consultare asupra propunerilor preliminare plan urbanistic zonal - elaborare PUZ Campus, municipiul Constanta" (fisier 1086 / 20.01.2026). Blocul, care se afla pe Strada Safirului, la numarul 6, apare in planurile supuse dezbaterii (si exista teama ca si in alte documente de la Primarie) ca fiind un bloc P+5. In realitate, blocul este D+P+4E.</p> <p>Se solicita verificarea si modificarea inregistrarii blocului referitor la regimul de inaltime.</p>	<p><b>R86791/08.04.2026</b></p> <p>Regimul de înălțime reprezentat în planșele documentației a fost determinat de proiectant pe baza observațiilor din teren și a documentațiilor disponibile la momentul elaborării, având rol exclusiv în fundamentarea analizelor urbanistice privind fondul construit existent. Aceste informații nu sunt preluate din evidențe oficiale transmise de autorități și nu au implicații asupra situației juridice a imobilelor sau asupra documentelor de proprietate. În cazul imobilului identificat cu IE 254589, determinarea regimului de înălțime s-a realizat prin raportare la nivelurile vizibile (cu ferestre), ceea ce a condus la o eroare materială în identificarea nivelului de demisol. Precizăm că această eroare a fost corectată în cadrul documentației, fără a afecta concluziile studiului urbanistic.</p>
36162 din 15.02.2026 formulată de D Ivanova	<p>Se solicită următoarele:</p> <p>1. Plantarea de copaci înalți și mari. Asigurați-vă că sunt plantați copaci înalți cu frunziș bogat și coroane mari, în special de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu și de-a lungul strazii Rubinului. Traficul auto este imens, iar aerul este extrem de poluat și toxic în zonă. Din cauza aerului poluat,</p>	<p><b>R86767/08.04.2026</b></p> <p>Observațiile formulate au fost analizate și apreciem interesul pentru îmbunătățirea condițiilor de mediu și siguranță pietonală în zona Campus. Planul Urbanistic Zonal reglementează cadrul general de dezvoltare urbană, iar în cazul de față include și măsuri privind organizarea circulațiilor și a spațiilor publice.</p> <p>În ceea ce privește vegetația, documentația propune realizarea de aliniamente plantate și integrarea de spații</p>

	<p>oamenii mor prematur și devreme din cauza problemelor respiratorii. „Copacii” decorativi mici nu purifică aerul. Sunt necesari copaci înalți adevărați, nu imitații de copaci. Plantați copaci în toată zona din jurul universității și a noilor zone de parcuri.</p> <p>2.Instalarea de semaforizare pietonilor</p> <p>Asigurați-vă că sunt instalate semafoare pentru pietoni, pentru a permite pietonilor să traverseze în siguranțăbulevardului Aurel Vlaicu (pentru a merge dinspre campus înspre partea Tomis Nord a bulevardului). În prezent,există doar treceri de pietoni. Trecerile de pietoni nu sunt sigure și prezintă un risc uriaș pentru pietoni. Mașinile NUopresc des la trecerile de pietoni. Fluxul de pietoni este imens în zona din jurul universității (studenti), de asemenea,multe persoane în vârstă traversează dinspre Tomis Nord pentru a merge în parcul universității. Asigurați-vă că sunt instalate semafoare la trecerile de pietoni:</p> <p>1)În fața Primavera Campus Residence (magazine la parter) și în blocurile dense din zonă (nici măcar nu există treceri de pietoni în această zonă). Trafic pietonal foarte intens</p> <p>2)În fața complexului Aviatorii</p> <p>3)și de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu</p> <p>Stopați accidentele auto care implică pietoni. Traficul pe Aurel Vlaicu este extrem de intens și NECESITĂ semafoare pietonale!</p> <p>Acest lucru va reduce accidentele din zonă, va crește siguranța pietonilor și va îmbunătăți infrastructura.</p> <p>3.Lărgirea trotuarelor pietonale</p> <p>Asigurați-vă că trotuarul/pavajul pietonal de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu, de la Hotelul Nevada până la complexul Aviatorii, este lărgit. În prezent, trotuarul este extrem de îngust și NU ESTE POTRIVIT scopului. Acest lucru pune în pericol siguranța pietonilor. Utilizatorii de scutere electrice/persoanele cu dizabilități nu pot folosi trotuarul îngust actual. Faceți trotuarul lat și prietenos pentru persoanele cu dizabilități (nu prea înalt). Mamele cu cărucioare ar trebui să le poată folosi și ele - așa că trebuie să fie late și uniforme.</p>	<p>verzi în profilul stradal, inclusiv prin plantarea de arbori de-a lungul circulațiilor, cu rol în ameliorarea microclimatului și creșterea confortului urban. Detaliile privind speciile și dimensiunea arborilor vor fi stabilite în etapele ulterioare de proiectare.</p> <p>Referitor la siguranța pietonilor, PUZ-ul nu reglementează amplasarea semafoarelor, aceasta fiind stabilită în cadrul proiectelor de organizare a circulației. Cu toate acestea, documentația propune măsuri de calmare a traficului și prioritizare a deplasărilor pietonale, care contribuie la creșterea siguranței.</p> <p>În ceea ce privește trotuarele, documentația respectă standardele în vigoare și propune lățimi de minim 1,8 m pentru circulațiile nou realizate sau reconfigurate. În plus, de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu este integrată soluția prevăzută prin studiul de fezabilitate aprobat prin HCL nr. 309/2022, care include realizarea unei artere colectoare și lărgirea spațiului pietonal, contribuind la îmbunătățirea condițiilor de deplasare pentru pietoni.</p> <p>În zonele unde fondul construit existent nu permite lărgirea trotuarelor la standardele actuale, sunt propuse soluții alternative de organizare a circulației care să asigure siguranța pietonilor.</p> <p>În concluzie, PUZ „Campus” creează cadrul necesar pentru îmbunătățirea condițiilor de mobilitate pietonală și a calității spațiului public, urmând ca soluțiile tehnice detaliate să fie stabilite în etapele ulterioare de proiectare și implementare.</p>
<p>32942 din 22.02.2026 formulată de BUILDING</p>	<p>Proprietarul imobilului teren identificat cu număr cadastral 217771, în suprafață de 7.527 mp, situat la adresa, Bdul Aurel Vlaicu, Nr.361, Jud. Constanta, Zona Hotel Dobrogea Precizează următoarele: Conform documentatiei PUZ „ELABORARE PUZ CAMPUS,</p>	<p><b>R86770/08.04.2026</b></p> <p>Încadrarea zonei în care se află imobilul cu IE 217771 în zona ZRV2da_1 a ținut cont de localizarea în imediată vecinătate a zonei sportive și a proximității față de lac. Propunerea urmărește ca zona să funcționeze ca un</p>

PROJECT & PLANS SRL	MUNICIPIUL CONSTANTA”, terenul se află în zona de reglementare ZRVd2a_1 (zona de agrement, sport, educație si cercetare ), POT max=20%, CUT max=0,6; Rhmax= P+2, Hmax=12metri, motiv pentru care se solicită, schimbarea din ZRV2da_1 in ZRVd2a_2 (zona mixta de funcțiuni conexe bazelor de agrement ), POT max=40%, CUT max=2 mp adc/mp teren, RH max= P+4, H max=19m	ansamblu unitar, beneficiind de aceleași condiții de edificare și funcționare, motiv pentru care, realizarea unui front construit mai înalt și cu alte funcțiuni decât cele sportive nu considerăm că sunt oportune pentru zonă.
34431/33930/ din data 11.02.2026 formulată de Barbat Marius Vasile	<p>Proprietar al terenului identificat cu nr.cad.200846 din mun. Constanta, in suprafata de 641 mp, prezintă următoarele:</p> <p>- nu este de acord cu prevederile cuprinse in documentatia Elaborare P.U.Z. Campus pentru zona de reglementare ZRV2da_1 supus informării si dezbaterei publice avand următoarele argumente:</p> <p>-nu este de acord cu destinațiile cuprinse in documentație care ingradeste edificarea de locuințe colective sau destinatii turistice.</p> <p>Menționează faptul ca pe pentru terenul menționat exista o autorizație cu funcțiunea de vilă turistică, partial recepționată pe care doreste sa o finalizeze - respectiv A.C. 993/21.11.2023, cu destinația de vila turistica si regim de inaltime D+P+3E+Et tehnic.</p> <p>- nu este de acord cu regimul de inaltime cuprins in documentație, respectiv P+2E avand in vedere regimul de inaltime ai construcțiilor învecinate existente, cu regim pana la P+6E.</p> <p>Menționează faptul că față de PUZ-ul anterior se reduc drastic indicatorii urbanistici: P.O.T. - de la 50% la 20% C.U.T.- de la 2,5 Io 0,6</p> <p>Destinațiile admise se limitează door la oactivitati de zona de agrement, sport, educație si cercetare, ceea ce intra in contradicție cu toate vecinătățile inclusive din aceeași zona de reglementare care sunt edificate ca locuințe colective sau destinatii turistice.</p> <p>Doreste reevaluarea prevederilor pentru zona de studiu ZRV2da_1 pentru ca sunt exagerat de restrictive cu zonele imediat invecinate si inclusive cu prevederile PU.G/Constanta.</p>	<p><b>R86764/08.04.2026</b></p> <p>În ceea ce privește lucrările de construire demarate în baza autorizațiilor emise anterior aprobării PUZ, acestea sunt lucrări valabile, cu drept de construire conferit prin autorizația de construire, conform Legilor 50/1991 și 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Am completat prevederile din Regulament pentru a reflecta legislația și pentru a clarifica eventualele situații incerte care pot apărea ulterior intrării în vigoare a reglementărilor PUZ: “În cazul lucrărilor de construire demarate în baza unor autorizații de construire emise anterior aprobării prezentului PUZ, dreptul de construire conferit prin autorizația de construire își menține valabilitatea conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Pentru aceste situații, modificările proiectelor autorizate pe parcursul execuției pot fi analizate în cadrul procedurii de autorizare, iar evaluarea modificărilor se realizează prin raportare la reglementările urbanistice în baza cărora a fost emisă autorizația de construire inițială.”</p> <p>Precizăm faptul că în cadrul ZRV2da_1 - zonă de agrement, sport, educație și cercetare, funcțiunile admise sunt următoarele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Funcțiuni destinate practicării sportului în spații acoperite și descoperite</li> <li>• Funcțiuni de educație, cercetare sau dezvoltare;</li> <li>• Birouri și servicii din domeniul educațional, al sportului sau al cercetării;</li> <li>• Funcțiuni de alimentație publică</li> <li>• Funcțiuni și amenajări pentru odihnă și agrement</li> <li>• Funcțiuni de cazare turistică</li> <li>• Funcțiuni culturale</li> </ul> <p>Iar cele admise cu condiționări:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spații de depozitare pentru ambarcațiuni, echipamente și instalații asociate activităților acvatice cu condiția ca aceste spații să fie conexe unei funcțiuni principale dintre cele menționate la articolul 1 și nu de sine stătătoare;</li> <li>• Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. Funcțiunile existente se vor menține, însă nu sunt admise extinderi ale construcțiilor, supraînălțări sau corpuri noi de clădire, dacă nu se încadrează în funcțiunile prevăzute la Articolul 1. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament. <p>Indicatorii inițiali din PUZ-urile private și din cele publice succesive nu sunt specifici pentru zone de baze de agrement, funcțiune dominantă prevăzută inițial prin PUG și așa cum este prevăzut și prin prezentul PUZ.</p> </li></ul>

		<p>Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Conform acestuia, zona se încadrează în ZRV2a, necesitând aprobarea unui PUZ pentru definirea condițiilor de constructibilitate. Având în vedere caracterul intenționat al zonei, considerăm reglementările propuse ca fiind în concordanță cu acestea.</p> <p>Prezenta documentația PUZ pentru zona Campus Universitar a fost inițiată în contextul dezvoltării accelerate și necorelate a zonei în ultimii ani, caracterizată prin edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime ridicate și indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate în urma divizării succesive a parcellarului inițial stabilit la momentul punerii în proprietate. Parte din aceste imobile au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități. Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilație naturală și afectarea calității generale a locuirii.</p> <p>Emiterea certificatelor de urbanism sau a autorizațiilor de construire pentru alte terenuri din zonă, anterior prezentului studiu urbanistic nu conferă un drept permanent la menținerea acelorași indicatori urbanistici pentru viitoarele dezvoltări. Cu atât mai mult cu cât emiterea Autorizațiilor de Construire și edificarea ulterioară sunt acțiuni punctuale, la nivel de proprietate individuală, fără o evaluare integrată a impactului cumulativ asupra infrastructurii și asupra calității spațiului urban al acestora. Documentațiile de urbanism au rolul de a adapta reglementările la evoluția orașului și la necesitatea asigurării unui cadru coerent de dezvoltare.</p>
<p>33779 din 12.02.2026 formulată de Mosoiu Daniela, Miuta Eugenia, Mara Simona Lavinia și SC NOVA PONTICA SRL</p>	<p>Se prezintă următoarele: Din analiza documentației supusă dezbaterii publice - PUZ Campus relevă o necorelare între reglementările propuse prin PUZ și prevederile PUZ precedent, în special în ceea ce privește: a. Caracteristici ale parcelelor; - Dimensiunea minimă a parcelei este de minim 1000 mp conform PUZ propus în raport cu PUZ inițial care prevede 150 mp pentru clădiri înșiruite și 200 mp pentru clădiri izolate și cuplate. Prevederea propusă instituie o restrângere nejustificată și disproporționată a exercițiului dreptului de proprietate, prin condiționarea aplicării noilor reglementări urbanistice. ADRESA DEZBATERE PUBLICA: Plan Urbanistic Zonal - "Elaborare PUZ Campus, Municipiul Constanța", inițiator: UAT Municipiul Constanța, în perioada 20.01.2026 -19.02.2026</p>	<p><b>R86757/08.04.2026</b></p> <p>În vederea asigurării accesului echitabil la un drum public al loturilor cu IE 252111, IE 213122, IE 249507 a fost prevăzută o circulație publică cu acces din breteaua aferentă Bd. Aurel Vlaicu către bd. Tomis, tangentă la aliniamentul acestora, după cum se vede în extrasul de plan de reglementări propus atașat mai jos.</p> 

	<p>b.Indicatorii urbanistici maximi admiși:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Procentul de ocupare POT 40%, si coeficientul de utilizare CUT 2.4 mp ADC/mp teren in raport cu PUZ initial care prevede POT 50% si CUT 3 mp ADC/mp teren.</li> </ul> <p>In consecință cele menționate mai sus consideram un compromis urbanistic rezonabil și justificat, materializat prin ajustarea indicatorilor POT și CUT la un nivel sustenabil și echilibrat privind supradimensionarea volumetrică raportată la parcelar;</p> <p>Se recomandă recalibrarea caracteristicilor parcelelor existente (intabulate și înscrise in cartea funciara) astfel încât să se asigure o integrare coerentă urbană a loturilor existente si sa nu prejudicieze valoarea proprietăților.</p> <p>Astfel pentru asigurarea unui tratament urbanistic echitabil și evitarea apariției unor disfuncționalități urbane, prejudicii financiare ori apariția unor litigii, propunem ca varianta alternativa ca proprietățile cu suprafețe cuprinse între 800 și 999 mp sa beneficieze de indicatorii urbanistici favorabili propuși prin viitorul PUZ, fiind considerate enclave existente în cadrul țesutului urban și, în consecință, terenuri construibile, cu respectarea condițiilor de integrare urbanistică stabilite, avand în vedere ca suprafața și configurarea acestora este apropiata de suprafața minima propusa in PUZ la Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor ( suprafețe, forme, dimensiuni), respectiv suprafața minima de 1000 mp.</p> <p>Menționam faptul ca o asemenea reglementare si limitare, in absența unei justificări obiective și rezonabile, poate fi apreciată ca fiind excesivă în raport cu scopul urmărit de reglementarea urbanistică.</p> <p>c.Deschiderea la stradă a parcelei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conform PUZ initial deschiderea la strada era prevăzută la 8.00 m respectiv 12.00 m in raport cu PUZ nou propus care specifica pentru zona si terenul in cauza o deschidere de minim 30 m.</li> </ul> <p>De asemenea se considera ca prevederea din PUZ propus de la Art. 4 ce propune ca deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri, prejudiciază terenurile cu front la strada existent mai mic de 30 m astfel incat solicitam pastrarea deschiderii existente a flecarei parcele la strada. Prevederea propusa poate fi aplicată noilor parcelari, dezmembrări, alipiri / comasari etc.</p>	
--	--	--

d.Dreptul de trecere si de acces pe terenul in cauza:

Solicitam faptul ca prin PUZ propus - Planului Urbanistic Zonal - "Elaborare PUZ Campus, Municipiul Constanța", sa se tina cont de Sentința Civila Nr. 1082 din 17.10.2023 emisa de Tribunalul Constanta prin care se Stabilește un drept legal de trecere pe terenul in suprafata de 172 mp situat in Municipiul Constanta, zona Campus, Sola 56, Parcela Vn 576 conform Plan de amplasament si delimitare a imobilului anexa la Raportul de Expertiza întocmită de Expert Tehnic Judiciar. Astfel solicitam prin PUZ nou propus sa se figureze in mod clar drumul de acces la terenul in cauza cu Nr. Cad. 213122 - Constanta, pe planșa PUZ - Reglementari urbanistice propuse.

ADRESA DEZBATERE PUBLICA: Plan Urbanistic Zonal - "Elaborare PUZ Campus, Municipiul Constanța", inițiator: UAT Municipiul Constanța, în perioada 20.01.2026 - 19.02.2026

e.Prevederea Art. 4 conform căreia "Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament" si Art. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT, conform căreia "Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafa, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament. Construcțiile tehnice existente se pot menține în amplasamentul actual dacă nu se suprapun peste culoarul de lărgire al circulațiilor carosabile" generează o limitare a posibilităților de valorificare urbanistică a terenului. Această condiționare poate conduce la prejudicierea proprietarilor, prin restrângerea temporară a potențialului de dezvoltare și diminuarea valorii de piață a proprietății.

In urma celor menționate mai sus va rugam sa justificati modul prin care se poate ajunge la un comun acord astfel incat sa nu se constituie o ingerință nejustificată în exercițiul dreptului de proprietate, sa nu se creeze un prejudiciu adus proprietarilor si investitorilor terenului in cauza si sa nu creeze un litigiu de lunga durata.

Solicitam revizuirea documentației PUZ propuse, comunicarea în scris a modului de soluționare a prezentei

	<p>observații pentru a evita o plângere prealabilă și adresarea instanței de contencios administrativ ce poate duce la suspendarea procedurii de aprobare.</p> <p>În condițiile în care nu sunt îndeplinite solicitările, notificările și observațiile din prezenta adresă solicităm organizarea unei noi dezbateri publice până la expirarea termenului limită în care este supusă documentația consultării publice și justificarea prejudiciului creat asupra terenului în cauză în vederea evitării posibilelor litigii ce pot apărea pe parcursul procedurii de aprobare a documentației.</p>	
<p>36826 din 16.02.2026 și 37609 din 17.02.2026 identica formulata de SC EUROPROIE CT SRL</p>	<p>În calitate de proprietar al terenului cu număr cadastral 251155 aflat pe strada Cuartului nr. 16, teren inclus în aria de studiu, prezintă următoarele propuneri:</p> <p>1. Se propune modificarea reglementărilor de urbanism propuse prin PUZ Preliminar Campus pentru terenul cu număr cadastral 251155, aflat pe latura de sud-vest a zonei studiate, pe malul lacului Siutghiol. Aceste modificări sunt susținute de fondul construit învecinat, de documentațiile de urbanism aprobate în proximitate, de infrastructura existentă și de viziunea de dezvoltare propusă prin acest PUZ. Dezvoltarea se dorește a fi pe o amprentă mult mai redusă, dar pe verticalitate, în favoarea spațiilor publice de calitate și a perspectivelor deschise către lac.</p> <p>Se propun funcțiuni noi, în corelare cu zona de dezvoltare dintre lac și bulevardul Aurel Vlaicu, pe zone de edificare reconformate conform documentației prezentate</p> <p>Istoric documentații</p> <p>01. PUG aprobat prin HCL 653/1999 prelungit cu HCL 429/2018</p> <p>ZRV2a-baze de agrement, parcuri de distracții acces pietonal public și neîngrădit spre malul lacului și zona belvedere</p> <p>02. PUZ aprobat prin HCL 109/2017 rectificat prin HCL 166/2017 și HCL 253/2018</p> <p>Zona III (lotizare vie)-locuire individuală și colective și funcțiuni complementare locuirii P+3</p> <p>03. STRADA ACAD. PETRE T. FRANGOPOLO PUD construire imobil S+P + 2-3E locuire colectivă și imobil P+I E-funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri profesioni libérale, amenajare parcare, spații verzi de recreere și loisir aprobat prin HCL 214/30.05.2022</p> <p>Concluzie</p>	<p><b>R86771/08.04.2026</b></p> <p>În propunerea de modificare transmisă către elaborator precizăm faptul că deși soluția de mobilare respectă perimetrul de restricție sanitară regim sever al sursei Cișmea 1C, strada dinspre zona Palazu Mare este ilustrată în cadrul său. Această situație nu este conformă cu reglementările privind protecția surselor de apă, prin urmare, nu este fezabilă. Asigurarea unei legături carosabile între zona Palazu Mare și Zona Campus este vitală pentru funcționarea coerentă a acestora în contextul dezvoltărilor viitoare, motiv pentru care soluția acceptabilă este ca aceasta să se regăsească la nord de limita perimetrului de restricție.</p> <p>Ținând cont de forma atipică și amplasamentul imobilului IE 251155 în raport cu străzile Acad. Petre Frangopol (fostă Cuartului) și strada de legătură cu zona Palazu considerăm oportună corelarea urbanistică cu zona ZRB3 din cadrul PUZ Palazu Mare, cu care imobilul în discuție determină un front comun. Astfel, au fost preluate și adaptate reglementările din PUZ în elaborare pentru zona ZRB3.2 - Zona dotărilor turistice și funcțiuni complementare pe malul lacului Siutghiol.</p> <p>Suplimentar, precizăm faptul că propunerile au fost corelate cu prezența sursei de apă Cișmea 1C și a perimetrului de restricție sanitară regim sever care impune o zonă non-aedificandi conform HG 930/2005. În acest context, relația carosabilă între zona Palazu Mare și zona Campus este redusă la 2 benzi, este eliminată posibilitatea de a realiza sensul giratoriu dintre strada Acad. Petre Frangopol (fostă Cuartului) și strada din zona Palazu Mare, cea din urmă fiind deviată către nord.</p> <p>ZRB3.2 (ZF18) - Zona dotărilor turistice și funcțiuni complementare pe malul lacului Siutghiol</p> <p>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</p> <p>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Funcțiuni pentru turism: hoteluri, pensiuni, amenajări balneo-turistice</li> <li>• Restaurante și alte spații pentru alimentație publică</li> <li>• Loisir în spații acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf, etc.</li> <li>• Centre spa și wellness</li> <li>• Spații pentru sport și recreere</li> <li>• Amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare</li> <li>• Spații de joacă, mobilier urban, amenajări de umbrare, foișoare ș.a.</li> <li>• Parcaje la sol și multietajate</li> </ul> <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• În cazul funcțiilor turistice cu mai mult de 8 unități de cazare se va realiza un studiu de trafic ce va fundamenta capacitatea infrastructurii de a susține volumul de trafic previzionat ca efect al realizării investiției propuse.</li> <li>• săli de</li> </ul>

<p>Se propune reducerea amprentei la sol și dezvoltarea pe verticală a volumelor propuse.</p> <p>Această abordare este argumentată de cota terenului natural, ce coboară către zona de lac. In această manieră, volumele propuse nu sunt inserate agresiv, iar perspectivele către cadrul natural dinspre bulevard nu sunt afectate.</p> <p>În plus, în contextul propunerii sensului giratoriu, devine un acces vertical al unei intersecții ce capătă importanță, preluând fluxul carosabil dinspre cartierele Palazu, Tomis Plus, precum și noile dezvoltări din zona lacului, cu regim mare de înălțime</p> <p>Se propune corelarea cu documentațiile de urbanism adiacente lotului studiat, referitor la regimul de înălțime, dar cu o amprentă la sol mult mai redusă.</p> <p>Se propune o volumetrie ce ar prelua din regimul de înălțime propus prin PUZ aprobat prin HCLM nr. 210/30.05.2022 și modificat prin HCLM nr. 33/31.01.2024, cu un regim de înălțime de la P + 12E la P+8E.</p> <p>Amprenta la sol se propune a fi mult mai redusă față de reglementările de urbanism aprobate, cu o dezvoltare pe verticală, pe zona de sud a lotului studiat.</p> <p>Pe latura de nord a lotului studiat, se propune inserția unei volumetrii cu un regim de înălțime corelat cu zonele dezvoltate în prezent.</p> <p>Zona de edificabil se desfășoară pe capetele de sud și nord a lotului, cu spații publice de calitate dezvoltate pe zona centrală.</p> <p>Documentația evidențiază o alta abordare pentru dinamica de dezvoltare a zonei, în corelare cu zona de dezvoltare dintre bulevardul Aurel Vlaicu și lac, dar și cu documentațiile de urbanism aprobate din proximitate. Propunerile formulate urmăresc armonizarea indicatorilor urbanistici cu realitatea construită și cu tendințele de dezvoltare, asigurând o integrare echilibrată a noilor intervenții în contextul urban existent.</p> <p>Totodată, reglementările propuse contribuie la:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>.creșterea coerenței funcționale și spațiale a zonei;</li> <li>-Optimizarea relațiilor dintre spațiile construite și cele libere;</li> <li>-îmbunătățirea accesibilității și a organizării circulațiilor;</li> <li>.valorificarea superioară a terenurilor, în acord cu principiile dezvoltării durabile;</li> <li>.creare unor spații publice de calitate, pe o suprafață generoasă, asigurând</li> </ul>	<p>conferințe, cluburi, etc. ca dotări asociate unităților hoteliere; • Funcțiuni comerciale, cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter, iar suprafața de vânzare să nu depășească 30% din suprafața parterului. • Funcțiuni din sfera activităților culturale: expoziții, biblioteci, cinematografe, etc., cu condiția să fie subordonate funcțiunii principale, în același corp de clădire. • Sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, piscine acoperite sau descoperite, cu condiția să fie subordonate funcțiunii principale, în același corp de clădire, și să nu depășească 60 % din suprafața unui nivel. • Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului</p> <p><b>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locuințe de orice tip</li> <li>• Funcțiuni de tip Aparthotel</li> <li>• Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;</li> <li>• Depozitare en-gros;</li> <li>• Depozitare de materiale refolosibile;</li> <li>• Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</li> <li>• Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;</li> <li>• Funcțiuni mari generatoare de trafic;</li> <li>• Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;</li> <li>• Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;</li> <li>• Panourile pentru reclame ca instalații independente de construcția principală;</li> <li>• Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.;</li> <li>• Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări</li> </ul> <p><b>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. Funcțiunile existente se vor menține, însă nu sunt admise extinderi ale construcțiilor, supraînălțări sau corpuri noi de clădire, dacă nu se încadrează în funcțiunile prevăzute la Articolul 1. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament în cadrul întregului imobil.</li> <li>• În ceea ce privește lucrările de construire demarate în baza autorizațiilor emise anterior aprobării PUZ, acestea sunt lucrări valabile, cu drept de construire conferit prin autorizația de construire, conform Legilor 50/1991 și 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Am completat prevederile din Regulament pentru a reflecta legislația și pentru a clarifica eventualele situații incerte care pot apărea ulterior intrării în vigoare a reglementărilor PUZ: <i>“În cazul lucrărilor de construire demarate în baza unor autorizații de construire emise anterior aprobării prezentului PUZ, dreptul de construire conferit prin autorizația de construire își menține valabilitatea conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Pentru aceste situații, modificările proiectelor autorizate pe parcursul execuției pot fi analizate în cadrul procedurii de autorizare, iar evaluarea modificărilor se realizează prin raportare la reglementările urbanistice în baza cărora a fost emisă autorizația de construire inițială.”</i></li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</b></p> <p>În vederea realizării unor ansambluri turistice coerente și unitare ca arhitectură, imagine urbană, amenajări</p>
--	--

dreptul la peisaj pentru toate loturile aflate între lac și bulevard.

.asigurarea unui cadru predictibil și clar pentru investiții viitoare.

Prin soluțiile propuse, documentația demonstrează că modificările de reglementare nu reprezintă doar o ajustare punctuală, ci o intervenție pentru armonizarea dezvoltării zonei cu obiectivele de planificare urbană la nivel local.

Indicatorii urbanistici propuși sunt fundamentați tehnic și argumentați prin raportare la caracterul zonei, la infrastructura existentă și la capacitatea acesteia de susținere.

În consecință, se apreciază că implementarea noilor reglementări urbanistice în Planul Urbanistic Zonal preliminar sunt oportune și justificate, acestea contribuind la dezvoltarea controlată, coerentă și sustenabilă a arealului analizat, în beneficiul comunității și al interesului public.

### PROPOUNERE REGLEMENTĂRI

#### ZONĂ NOUĂ DE REGLEMENTARE

P.O.T.

20%

C.U.T.

2.10

RH propus

CORP MIXED-USE

2S+P+12E A

47 metri  $\sqrt{}$

CORP MIXED-USE

2S+P+8E

34 metri

CORP MIXED-USE

P+6E+2Er

34 metri

#### FUNȚIUNI PROPUSE A FI ADMISE

-locuri și funcțiuni complementare locuiri  
-funcțiuni administrative  
-funcțiuni financiar-bancare  
-funcțiuni comerciale  
-funcțiuni de cultură  
-funcțiuni de învățământ  
-servicii ghenerale zonelor de locuire  
-amenajări aferente locuitorilor sau funcțiuni de bază  
-parcări subterane și/sau parcare la sol



#### RETRAGERI

Culoar de protecție cu lățimea de 10 m destinat promenadelor.  
Față de limita dintr-o parte să se respecte o retragere de minim 5 m. Retrageri față de restul limitelor de proprietate de cel puțin 5 m.



peisagistice și dotări se impune dezvoltarea ansamblurilor realizate de un singur dezvoltator sau de o asocieră de dezvoltatori care vor prezenta spre avizare o soluție unitară.

Se consideră construibilă o parcelă cu o suprafață minimă de 3000 mp și o deschidere la stradă de minimum 50 de metri. Se consideră construibilă o parcelă care are acces carosabil dintr-o stradă publică finalizată și recepționată.

#### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de orice aliniament se va respecta o retragere de minimum 5 metri.

Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafa, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament. Construcțiile tehnice existente se pot menține în amplasamentul actual dacă nu se suprapun peste culoarul de lărgire al circulațiilor carosabile

În zonele edificabile ale lotului în care lățimea suprafeței edificabile este mai mică de 10 metri sunt admise exclusiv construcții pavilionare cu suprafața de cel mult 100 mp. Este interzisă derogarea de la prevederile prezentului regulament în ceea ce privește amplasarea față de aliniament, limite laterale și posterioare, respectarea regimului de înălțime maxim și încadrarea în POT și CUT maxim, altfel decât prin elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUG inițiată de autoritatea publică locală.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu se admite edificarea în regim cuplat sau înșiruit în raport cu parcelele vecine. Față de limita laterală de proprietate comună cu UTR ZRB3.1 se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri. Față de celelalte limitele laterale, se va respecta o retragere egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 5 metri. În zonele edificabile ale lotului în care lățimea suprafeței edificabile este mai mică de 10 metri sunt admise exclusiv construcții pavilionare cu suprafața de cel mult 100 mp. Față de limitele posterioare, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 5 metri. În toate situațiile se vor respecta normele de însoțire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se admite atât cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă, cât și dispunerea acestora în regim izolat. În cazul dispunerii acestora în regim izolat, distanța dintre clădiri va fi egală cu cel puțin de 6 metri. Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție sau culoare de trecere astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică finalizată și recepționată.

Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Ieșirile din parcările subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă. Va fi asigurat accesul public neîngrădit între strada Acad. Petre Frangopol și zona de promenadă de-a lungul lacului prin amenajarea unei legături pietonale

		<p>sub formă de promenadă, scuar sau piațetă cu lățimea de cel puțin 5 metri.</p> <p><b>ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p> <p>Locurile de parcare realizate de-a lungul străzilor publice propuse nu se vor admite în vederea satisfacerii necesarului de locuri de parcare pentru investițiile private. Acestea vor putea fi utilizate de vizitatori, curieri, taximetre etc. și de rezidenți și vor reprezenta un surplus față de necesarul impus prin HCLM 113/2017 putând fi utilizat de toți utilizatorii zonei. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice.</li> <li>• Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje la sol, subterane sau în demisol;</li> <li>• Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.</li> <li>• În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă.</li> <li>• În cazul abrogării H.C.L. 113/2007 se va asigura: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 loc de parcare pentru construcții cu funcțiunea de turism de asigură maxim 3 unități de cazare</li> <li>• Pentru hotel/apart-hotel/vile/ pensiuni turistice se vor asigura 5 locuri de parcare la 10 locuri de cazare</li> <li>• Pentru motel se va asigura câte 1 loc de parcare pentru fiecare cameră de cazare</li> <li>• Pentru hostel se va asigura 1 loc de parcare la 15 paturi. În plus se va asigura un spor de 10% pentru angajați. Este interzisă amenajarea parcărilor către lac. Astfel, parcările de suprafață organizate la nivelul parcelei vor fi amenajate pe latura cea mai îndepărtată de lac, mascându-le pe cât posibil cu vegetație astfel încât să nu obtureze vizual perspectivele către lac.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b></p> <p>Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia.</p> <p>Înălțimea maximă admisă este de 6 niveluri supraterane în cadrul ZRB3.2 este P+5E, echivalentă unei înălțimi maxime de 22 metri în partea de sud a UTR ZRB3.2, respectiv maxim P+2, echivalentă unei înălțimi maxime de 12 metri</p>
--	--	---

		<p>în proximitatea zonei ZRB3.1, pentru construcții sau părți de construcții situate la mai puțin de 8 metri față de limita comună cu UTR ZRB3.1</p> <p>Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.</p> <p><b>ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b></p> <p>Aspectul general al construcțiilor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de elementele de cadru natural ale zonei precum Lacul Siutghiol, de particularitățile și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate;</li> <li>• Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de Vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.;</li> <li>• Se admitea acoperirea construcțiilor atât cu șarpantă cât și în sistem tip terasă.</li> <li>• Nu se admite realizarea unei suprafețe vitrate mai mari de 35% la nivelul tuturor fațadelor construcțiilor.</li> <li>• Având în vedere proximitatea față de lacul Siutghiol, arhitectura construcțiilor trebuie să fie una specifică malului de lac, respectiv soluții bazate pe natură.</li> <li>• Clădirile vor fi reprezentative din punct de vedere al stilului arhitectural abordat, susținând din punct de vedere vizual traseul de-a lungul malului de lac.</li> <li>• Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;</li> <li>• Iluminatul exterior al clădirii nu va avea o intensitate luminoasă ridicată, care să incomodeze locuirea din vecinătate</li> <li>• Materialele folosite trebuie să fie în conformitate cu prevederile P118 / 2025</li> <li>• Suprafețele vitrate adiacente malului de lac vor fi tratate antireflex, în vederea împiedicării efectului de orbire.</li> </ul> <p>Finisaje</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastişele arhitecturale;</li> <li>• Se admit elementele de finisaj apropiate de natură precum (piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor. Acestea vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tartare specială pentru intemperii;</li> <li>• Având în vedere proximitatea față de lacul Siutghiol se recomandă utilizarea finisajelor specific peisajelor naturale lacustre precum lemnul.</li> <li>• Se vor utiliza materiale durabile și tehnologii eficiente din punct de vedere energetic pentru a avea un impact cât mai scăzut asupra mediului, UTR-ul situându-se în proximitatea Sitului Natura 2000 - Lacul Siutghiol.</li> </ul> <p>Cromatică</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;</li> <li>- vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;</li> </ul> </li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;</li> <li>- formă: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei;</li> <li>• Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază, în acord cu elementul natural principal prezent în vecinătate, respectiv lacul Siutghiol. Acestea vor fi în tonuri neutre, fiind interzise culorile stridente.</li> <li>• În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;</li> <li>• Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă . Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadrame, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.</li> <li>• Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor;</li> <li>• Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;</li> </ul> <p><b>Tâmplărie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original;</li> <li>• Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie;</li> <li>• Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;</li> <li>• La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional;</li> <li>• Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;</li> </ul> <p>Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor;</li> <li>• În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele alese pentru fațade;</li> <li>• În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;</li> </ul> <p><b>Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate;</li> <li>• Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale</li> <li>• Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale;</li> <li>• Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale;</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii</li></ul> <p>În vederea edificării construcțiilor aferente UTR ZRB3.2 este obligatorie obținerea avizului Comisiei Tehnice de estetică urbană a Municipiului Constanța.</p> <p><b>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ</b></p> <p>Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.</p> <p>Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții.</p> <p>Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firdae special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora.</p> <p>Fiecare parcelă va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecanizate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și împrăștierea deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice). În situația în care acestea nu se vor realiza îngropat, spațiile destinate colectării deșeurilor menajere și cele destinate colectării selective a deșeurilor vor fi integrate în spații închise și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.</p> <p>Edificarea imobilelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații). Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea acestora sau mărirea capacității anterior realizării de noi construcții.</p> <p>Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.</p> <p>Zonele edificabile definite conform prezentului RLU vor respecta restricțiile impuse de traseele diferitelor rețele tehnico-edilitare (distanțe/zone de siguranță, zone de protecție, etc.) existente la momentul solicitării autorizației de construire.</p> <p>În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a</p>
--	--	--

		<p>surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.</p> <p><b>ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</b>  Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minimum 30% din totalul parcelei, realizați pe teren natural care permite creșterea arborilor înalți. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, parcuri și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu cu minim un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile.</p> <p>Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea parcajelor la sol cu 1 arbore/4 locuri de parcare.</p> <p>Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minimum 1,5 metri pentru irigare.</p> <p>În relație cu fațada imobilelor de locuințe colective, se recomandă:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arborii se recomandă a se amplasa la 5 m față de fațadă, arbuștii la 1,5m;</li> <li>• Se va ține cont ca vegetația să aibă permeabilitate vizuală și pietonală la nivelul solului; pe o distanță de 5 m față de fațada clădirii nu se recomandă vegetația sau grupurile vegetale dense;</li> <li>• Se recomandă utilizarea mai multor tipuri de vegetație, pentru diversificarea imaginii urbane, precum: arbori și arbuști foioși/rășinoși, plante floricole, graminee, erbacee.</li> <li>• Se recomandă amplasarea vegetației astfel încât aceasta să ofere perspectiva unui spațiu deschis către lac</li> <li>• Se va ține cont ca vegetația să aibă permeabilitate vizuală și pietonală la nivelul solului</li> </ul> <p>Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.</p> <p><b>ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu sunt permise împrejmuiri de-a lungul parterelor deschise către public. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public.</li> </ul>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se pot realiza împrejuriri cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 1,5 metri și să fie dublate la interiorul parcelei de vegetație joasă/medie sau gard viu.</li> <li>• Împrejuririle vor avea soclu opac de maxim 60 cm. Suprafața opacă nu va depăși 30% din totalul împrejuririi.</li> <li>• În cazul în care împrejurirea nu poate fi dublată de vegetație, atunci suprafața opacă poate crește la 60% din totalul împrejuririi în vederea asigurării intimității utilizatorilor prezenți în curte.</li> </ul> <p>Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt premise împrejuririle provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.</p> <p><b>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</b></p> <p><b>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</b></p> <p>Procent de ocupare a terenului (POT) - 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este • POT maxim = 40%</p> <p>*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.</p> <p><b>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</b></p> <p>Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - 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 m, 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 - CUT planimetric = mp ADC /mp teren • CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren</p>
<p>32136 din 11.02.2026 formulata de DOICESCU MIRELA in calitate de avocat pentru Akman Yalcin, Moroșan Constantin si</p>	<p>Akman Yalcin, proprietar al unui teren situat în zona Campus Universitar – municipiul Constanța, dobândit prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul Legii nr. 18/1991. Terenul are o suprafață de 2.500 m<sup>2</sup> și este situat în municipiul Constanța, zona Campus Universitar. Dreptul de proprietate a fost reconstituit autorului succesiunii, Isleam Ihsan Ahmet, prin titlu de proprietate emis de Comisia județeană Constanța, în cadrul procesului de aplicare a Legii fondului funciar. Ulterior decesului acestuia, dreptul a fost transmis moștenitorilor legali, conform Certificatului de moștenitor nr. 40/07.02.1996, act care face dovada deplină a transmisiunii dreptului și a structurii</p>	<p><b>R86745/08.04.2026</b></p> <p>Configurația parcelară rezultată din aplicarea Legii nr. 18/1991 reprezintă o modalitate de reconstituire a dreptului de proprietate, însă aceasta nu conferă automat un drept permanent la edificare în anumite condiții urbanistice. Reglementările urbanistice elaborate în baza unei documentații de urbanism în timp, are obligația de a respecta legislația în vigoare la acel moment și, de asemenea, de a asigura o dezvoltare rațională a teritoriului, corectând erorile anterioare, care au dus la dezechilibre care afectează în mod direct comunitatea.</p> <p>Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Conform acestuia, zona se încadrează în ZRCB3 - poli terțiari principali, având POT 50%, CUT 2,4, iar RH stabilit în baza PUZ aprobat, în</p>

<p>Moroșan Stela, Mutalip Erchean și Mutalip Sevinici, Plătică Cătălin și Plătică Anișoara</p>	<p>masei succesoriale. Certificatul de moștenitor evidențiază expres faptul că terenul de 2.500 m<sup>2</sup> a fost atribuit în părți egale și în indiviziune celor doi copii, respectiv Isleam Ialcin (în prezent Akman Yalcin) și Isleam Neilan (în prezent Soylu Neilan), fiecare cu o cotă de 1/2. Dreptul este unul de proprietate privată, neatins de sarcini, dezmembrăminte sau condiționări, dobândit în mod originar prin reconstituire și continuat prin succesiune legală.</p> <p>Un element esențial care reiese din actele de proprietate este parcelarea tipică aplicării Legii nr. 18/1991. Terenul este configurat într-un lot alungit, cu dimensiuni aproximative de 100 m lungime și 25 m lățime, configurație standard pentru reconstituirile efectuate în intravilanul extins al municipiilor, inclusiv în zona Campus. Această parcelare nu este una accidentală sau rezultată din voința proprietarului, ci este consecința directă a modului în care statul a reconstituit dreptul de proprietate, pe baza planurilor parcelare aprobate la momentul respectiv.</p> <p>Prin urmare, lipsa unei deschideri stradale de 30 m nu reprezintă o situație creată de proprietar, ci este o caracteristică structurală a terenului, derivată din lege și din actele administrative de reconstituire. Aceeași configurație parcelară – loturi de circa 2.000–2.500 m<sup>2</sup> cu fronturi de 20–25 m – se regăsește în întreaga zonă Campus și a constituit, timp de peste 30 de ani, baza emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.</p> <p>Din certificatul de moștenitor rezultă, așadar, nu doar existența dreptului de proprietate, ci și așteptarea legitimă a proprietarilor că terenul poate fi valorificat prin edificare, în condiții similare celorlalte terenuri rezultate din aceeași parcelare. Dreptul de proprietate este reflectat ca fiind deplin, stabil și determinat, iar configurația parcelară este parte integrantă a acestui drept, nu un element exterior care poate fi ignorat sau sancționat ulterior prin reglementări urbanistice restrictive.</p> <p>În concluzie, certificatul de moștenitor și titlul de proprietate arată că terenul de 2.500 m<sup>2</sup> din zona Campus Universitar este un lot legal constituit, rezultat din aplicarea Legii nr. 18/1991, cu o parcelare tipică și consacrată, iar orice reglementare urbanistică care transformă această configurație într-un criteriu de</p>	<p>corelație cu necesitățile funcționale specifice și cu contextul funcțional.</p> <p>Prezenta documentația PUZ pentru zona Campus Universitar a fost inițiată în contextul dezvoltării accelerate și necorelate a zonei în ultimii ani, caracterizată prin edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime ridicate și indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate în urma divizării succesive a parcelarului inițial stabilit la momentul punerii în proprietate. Parte din aceste imobile au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități. Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilație naturală și afectarea calității generale a locuirii.</p> <p>Emiterea certificatelor de urbanism sau a autorizațiilor de construire pentru alte terenuri din zonă, anterior elaborării PUZ nu conferă un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori urbanistici pentru viitoarele dezvoltări, atât timp cât o astfel de abordare ar aduce prejudicii comunității și ar continua să perpetueze dezechilibrele constatate. Cu atât mai mult cu cât emiterea Autorizațiilor de Construire și edificarea ulterioară sunt acțiuni punctuale, la nivel de proprietate individuală, fără o evaluare integrată a impactului cumulativ asupra infrastructurii și asupra calității spațiului urban al acestora, documentațiile de urbanism au rolul de a adapta reglementările la evoluția orașului și la necesitatea asigurării unui cadru coerent de dezvoltare.</p> <p>Față de situația prezentată spre dezbaterea publică, pentru zona ZRCB3_2 - zona polilor principali, subzona mixtă cu regim de înălțime maximum P+6 în care se localizează imobilul cu IE 210933 la care faceți referire completăm cu următoarele reglementări:</p> <p>Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6</li> <li>• Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp;</li> <li>• Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri;</li> <li>• Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4</li> <li>• Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 900 mp;</li> <li>• Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 22 metri;</li> </ul> <p>Condiționările de suprafață și deschiderile la stradă ale parcelelor au fost corelate cu și determinate de orientarea în raport cu punctele cardinale a aliniamentului loturilor, cu dispunerea în teren a construcțiilor existente și a posibilităților de edificare a unor clădiri noi, urmărind asigurarea respectării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014.</p> <p>În consecința modificărilor referitoare la condiționările referitoare la suprafață și deschidere la stradă prezentăm retragerile construcțiilor în raport cu limitele laterale:</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare.</li> </ul>
--	---	--

	<p>neconstruibilitate afectează direct substanța dreptului de proprietate astfel reconstituit și transmis.</p> <p>Din analiza certificatului de urbanism emis pentru terenul învecinat, aparținând familiei MOROȘAN, rezultă în mod neechivoc cadrul urbanistic real și efectiv aplicabil ZONEI CAMPUS anterior promovării PUZ-ului aflat în consultare publică. Acest certificat de urbanism nu este un document izolat, ci reflectă modul constant în care autoritatea publică locală a interpretat și aplicat regulamentul urbanistic general al municipiului constanța pentru această zonă, inclusiv pentru parcelele provenite din lotizările realizate în temeiul LEGII nr. 18/1991. Terenul Moroșan, identificat cadastral și situat în imediata vecinătate a terenului proprietatea domnului AKMAN, este încadrat în zona mixtă aferentă perimetrului campus, zonă caracterizată printr-un regim de construire discontinuu, cu posibilitatea edificării de construcții izolate sau CUPLATE. Certificatul de urbanism stabilește expres un procent de ocupare a terenului de până la 60%, un coeficient de utilizare a terenului de 4,0 și un regim maxim de înălțime de p+6e, cu o înălțime maximă admisă de aproximativ 27 m. acest regim urbanistic este perfect concordant cu situația de fapt existentă în teren, unde, de-a lungul bulevardului AUREL VLAICU și pe străzile adiacente, inclusiv strada SMARALDULUI, sunt edificate imobile cu regimuri de înălțime P+6, P+8 ȘI CHIAR P+9 (Primavera Campus).</p> <p>Relevanța acestui certificat pentru situația juridică a terenului domnului akman este una directă și incontestabilă. din perspectiva dreptului urbanistic, terenurile învecinate, provenite din aceleași structuri parcelare și situate în aceleași zone funcționale, nu pot fi tratate diferit decât în baza unor justificări obiective, tehnice și proporționale. Or, atât terenul domnului Moroșan, cât și terenul domnului Akman își au originea în aceleași lotizări tipice aplicării LEGII NR. 18/1991, parcelare realizată în loturi cu deschideri de aproximativ 25 M și adâncimi de circa 100 M, aceasta fiind configurația legală în care statul a reconstituit dreptul de proprietate și în care, ulterior, timp de peste trei decenii, autoritatea locală a emis certificate de urbanism și autorizații de construire.</p> <p>În acest context, regimul urbanistic reflectat în certificatul de urbanism</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate.</li> <li>• Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare.</li> <li>• În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/3 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Se admite edificarea de-a lungul limitelor laterale comune cu circulațiile ocazional-carosabile propuse paralele cu bd. Aurel Vlaicu, până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale cu condiția ca înălțimea fațadei să nu depășească dublul distanței până la limita zonei funcționale situate pe partea opusă circulației respective (în speță ZRCB3_1) și să se poate asigura însoțirea conform normelor în vigoare.</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>• În toate situațiile se vor respecta normele de însoțire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p>În cazul regimului de înălțime aducem următoarea completare:</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri;</li> <li>• Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 900 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri;</li> </ul> <p>Prin condițiile prezentate mai sus se poate constata faptul că imobilul este edificabil în baza reglementărilor urbanistice propuse.</p> <p>Referitor la aprecierea potrivit căreia indicatorii urbanistici ar fi „drastic reduși” față de situația anterioară, precizăm că valorile indicatorilor urbanistici menționate în documentațiile anterioare reprezintă valori maxime teoretice, care trebuie corelate cu toate celelalte condiții urbanistice aplicabile și nu garantează realizarea efectivă a construcțiilor la aceste valori. Determinarea indicatorilor urbanistici propuși s-a realizat prin raportare la configurația actuală a fondului construit și la capacitatea de suport a parcelarului rămas disponibil, urmărindu-se definirea unui cadru de edificare coerent și aplicabil. În acest sens, valorile propuse reflectă condițiile reale de integrare a noilor construcții în țesutul urban existent, fără a genera disfuncționalități suplimentare. Aceștia au fost stabiliți în funcție de dimensiunea și forma loturilor rămase libere, de relațiile de vecinătate și de necesitatea respectării condițiilor de însoțire, acces, parcaj și spațiu verde, astfel încât noile intervenții să poată fi realizate în mod efectiv și coerent.</p>
--	---	---

<p>pentru terenul moroșan reprezintă, în mod firesc, regimul urbanistic aplicabil și terenului proprietatea domnului AKMAN. Acest regim a generat o așteptare legitimă, protejată juridic, în sensul că proprietarul putea anticipa, în mod rezonabil și întemeiat pe acte administrative oficiale, că terenul său este construibil în condiții similare cu cele ale parcelelor învecinate, cu indicatori urbanistici comparabili și cu un regim de înălțime compatibil cu cel deja edificat în zonă.</p> <p>prin comparație, noile reglementări propuse prin puz campus produc o ruptură radicală față de acest cadru urbanistic consacrat. reducerea procentului de ocupare a terenului de la 60% LA 40%, diminuarea coeficientului de utilizare de la 4 LA 2,4 și restrângerea regimului de înălțime nu pot fi calificate drept simple ajustări tehnice, ci constituie o modificare substanțială a dreptului de construire. Această modificare afectează direct valoarea de piață a terenului domnului AKMAN, întrucât un teren care anterior permitea o dezvoltare intensivă, compatibilă cu zona și cu vecinătățile, devine fie greu construibil, fie economic neviabil, fie complet neatractiv pentru orice investiție rezonabilă.</p> <p>mai mult, această schimbare intervine într-un context profund inechitabil, în care proprietarii care au edificat construcții anterior, beneficiind de regimul urbanistic vechi, rămân cu imobile de mare înălțime și valoare ridicată, în timp ce proprietarii care nu au construit încă sunt supuși unor restricții severe, fără nicio formă de compensare. În acest mod, PUZ-ul instituie o discriminare evidentă între proprietari aflați în situații identice sub aspectul amplasamentului, configurației parcelare și încadrării urbanistice anterioare.</p> <p>În concluzie, certificatul de urbanism emis pentru terenul MOROȘAN demonstrează că, anterior PUZ Campus, terenurile din această zonă – inclusiv cel aparținând domnului AKMAN – beneficiau de un regim urbanistic favorabil, coerent și previzibil. abandonarea acestui regim prin introducerea unor indicatori mult mai restrictivi reprezintă o afectare gravă a dreptului de proprietate, o încălcare a principiului așteptării legitime și o diminuare semnificativă a valorii economice a terenului, fără o justificare reală și proporțională în raport cu interesul public invocat.</p> <p>II. Obiecțiuni privind dimensiunea lotului și condiția deschiderii stradale</p>	<p>Totodată, reglementările propuse asigură menținerea unei suprafețe minime neimpermeabilizate la nivelul parcelei, cu rol în drenarea apelor meteorice, reducerea presiunii asupra rețelei de canalizare și ameliorarea microclimatului urban. Stabilirea unui procent minim de spații verzi la nivelul parcelei reprezintă o practică urbanistică uzuală, având rolul de a îmbunătăți calitatea mediului urban și de a compensa deficitul de spații verzi generat de dezvoltările anterioare. Suprafețele minime de spații verzi au fost stabilite în corelare cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, cu adaptare la specificul funcțional și indicatorii urbanistici ai zonei studiate. Aceste valori reprezintă valori minime obligatorii și sunt specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte.</p> <p>Existența unor imobile cu regimuri de înălțime mai mari în zonă reprezintă rezultatul unor dezvoltări realizate în etape diferite, în baza reglementărilor aplicabile la momentul respectiv, de cele mai multe ori prin documentații de urbanism distincte și derogatorii de la condițiile generale ale zonei, necorelate și al căror efect coroborativ negativ nu a fost măsurat până în prezent. Prezența documentației PUZ urmărește stabilirea unui cadru urbanistic coerent pentru dezvoltările viitoare, având în vedere necesitatea controlării densității construite și îmbunătățirea calității spațiului urban.</p> <p>Față de cele prezentate mai sus, dorim să clarificăm faptul că reglementările urbanistice nu pot afecta dreptul de proprietate asupra terenului, ci ghidează posibilitățile de edificare în interiorul proprietății.</p> <p>Documentația stabilește condițiile de edificare a terenurilor, în conformitate cu prevederile legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în scopul asigurării unei dezvoltări urbane echilibrate și sustenabile și, în mod special, corelat cu situația existentă a construcțiilor, a resurselor de teren disponibile și a disfuncțiilor existente. Prin urmare, rolul reglementărilor urbanistice nu este acela de a oferi artificial plus valoare imobiliară prin coeficienți urbanistici, ci de a oferi condiții sănătoase de construire și de desfășurarea a activităților propuse, incluzând și locuirea. De asemenea, reglementările urbanistice nu pot fi echivalate cu o măsură de expropriere întrucât nu intră în competențele acestora. În cadrul documentațiilor de urbanism sunt indicate culoarele de lărgire ale circulațiilor publice, pentru creșterea accesibilității, a siguranței în deplasare și de asigurare a normelor tehnice în vigoare pentru circulații publice. Ulterior aprobării documentației, acolo unde este cazul, vor fi inițiate proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 255/2010 și, după caz, ale Legii nr. 33/1994, cu asigurarea despăgubirilor juste și prelabile pentru proprietarii afectați. Considerăm că reglementările urbanistice propuse sunt predictibile și justificate în raport cu contextual actual și viitor al zonei, cu scopul de a ameliora calitatea generală a locuirii. Nu considerăm că propunerile de reglementare afectează dreptul de proprietate ci, dimpotrivă, oferă un cadru mai predictibil pentru exercitarea acestuia fără a mai exista riscul de a fi afectat de o edificare cu densitate ridicată în imediata vecinătate. Sunt predictibile astfel condiții precum însorirea naturală, accesul la infrastructura de circulații, accesul la suprafețe verzi suficiente, un microclimat care să nu fie dominat de un efect constant al insulei de căldură.</p>
--	---

Prin PUZ se instituie condiția unei deschideri minime la stradă de 30 m liniari, cu posibilitatea edificării doar prin comasare în cazul nerespectării acestei cerințe.

Această prevedere este nelegală și inaplicabilă deoarece: - loturile din zonă au fost reconstituite legal în configurații de tip  $\approx 100$  m / 25 m liniari; - exact aceste loturi au fost considerate edificabile timp de peste 30 de ani; - PUZ-ul ignoră complet realitatea juridică a dreptului de proprietate deja constituit.

Prin impunerea comasării: - proprietarii sunt forțați indirect să devină coproprietari, să vândă vecinilor sau dezvoltatorilor; - edificarea nu mai depinde de voința proprietarului, ci de terți; - terenul devine neconstruibil în fapt, deși rămâne proprietate privată.

III. Obiecțiuni privind reducerea indicatorilor urbanistici (POT și CUT)

Anterior PUZ-ului: - POT = 60%; CUT = 4.

Prin PUZ: POT este redus la 40%; CUT este redus la 2,4.

Această reducere: - nu este justificată prin studii de impact; nu este corelată cu vecinătățile; nu ține cont de caracterul deja dens al zonei.

Reducerea indicatorilor: - diminuează drastic suprafața și volumul construibil; afectează direct valoarea de piață a terenului; reprezintă o înrăutățire substanțială a regimului juridic al proprietății.

IV. Obiecțiuni privind incoerența cu vecinătățile edificate

În imediata vecinătate a terenului meu: - există imobile edificate cu regim de înălțime 2S+P+9, P+8 și P+6; autorizate de aceeași autoritate publică.

PUZ-ul: - reduce pentru terenul meu regimul de înălțime; fără a realiza alinierea la clădirile existente; generând o discriminare urbanistică evidentă.

Rezultatul este: un front urban incoerent; o parcelă „pedepsită” între clădiri înalte; pierderea atractivității economice a terenului.

V. Obiecțiuni privind retragerile și adâncimea construibilă (art. 5, fila 37)

PUZ-ul prevede: retragere minimă de 5 m față de aliniament (față de 2 m anterior); retragere posterioară de minim 5 m sau  $\frac{1}{2}$  din înălțimea fațadei;

adâncime maximă construibilă: 30 m de la Bd. Aurel Vlaicu; 25 m de la străzile adiacente.

Pentru terenurile cu deschidere la două străzi, precum terenul meu:

aceste retrageri se aplică cumulativ; suprafața edificabilă se reduce drastic; în unele configurații edificarea devine nefezabilă tehnic sau economic.

Nu există: analiză de parcelar; justificare tehnică; adaptare la situațiile concrete din teren.

VI. Obiecțiuni privind procentul de spații verzi – art. 13, fila 31

PUZ-ul impune minimum 30% spații verzi din suprafața parcelei. Această cerință este nelegală deoarece: PUG-ul municipiului Constanța nu a prevăzut niciodată 30%; în zona Campus (CB3) există autorizații emise în care: nu s-a impus nici măcar 10% spații verzi; PUZ-ul nu poate substitui PUG-ul și nu poate institui reguli generale mai restrictive.

Efectul este: - reducerea suplimentară a suprafeței construibile; accentuarea discriminării între proprietarii care au construit și cei care nu au construit încă.

VII. Obiecțiuni privind reducerea regimului de înălțime – art. 10, fila 40

PUZ-ul stabilește: P+6 / P+7 pe Bd. Aurel Vlaicu; P+4 (max. 19 m) pe străzile adiacente.

Pentru terenul meu, aflat între clădiri P+9, P+8 și P+6: - regimul P+4 este nejustificat; - nu respectă principiul alinierii la existent; reduce drastic valoarea de piață a terenului.

Chiar dacă terenul ar rămâne formal constructibil, scăderea regimului de înălțime: - produce o pierdere economică majoră; fără compensare; fără interes public demonstrat.

VIII. Efectul cumulativ al PUZ-ului

Prin cumulul: - condiției de deschidere stradală; reducerii POT și CUT; retragerilor majorate; limitării adâncimii; procentului de 30% spații verzi; reducerii regimului de înălțime; terenul meu: își pierde vocația constructivă reală; se depreciază semnificativ; este transformat într-un bun cu utilitate economică sever diminuată.

Aceasta echivalează cu o EXPROPRIERE reglementară, realizată: fără procedură; fără despăgubire; printr-un act normativ urbanistic.

IX. Impactul legal și financiar asupra proprietății

Impact legal: afectarea substanței dreptului de proprietate; încălcarea principiilor proporționalității, securității juridice și tratamentului egal; încălcarea așteptării legitime create de reglementările anterioare.

Impact financiar: scădere majoră a valorii de piață a terenului; imposibilitatea valorificării

investiționale; pierdere patrimonială certă, actuală și previzibilă.

X. Solicități exprese

În consecință, solicit:

1. Eliminarea condiției de deschidere stradală de 30 m pentru loturile existente, reconstituite legal;
2. Menținerea sau revenirea la indicatorii urbanistici anteriori (POT 60%, CUT 4);
3. Alinierea regimului de înălțime la clădirile existente în vecinătate;
4. Adaptarea retragerilor și adâncimilor construibile la situațiile reale ale parcelelor;
5. În lipsa corectării PUZ-ului, instituirea unor măsuri compensatorii pentru proprietarii afectați.

#### ÎNCĂLCAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI ELUDAREA REGIMULUI EXPROPRIERII

Dincolo de afectarea evidentă a indicatorilor urbanistici și de diminuarea substanțială a valorii economice a terenului, reglementările propuse prin PUZ Campus ridică probleme grave de legalitate din perspectiva protecției dreptului de proprietate, astfel cum acesta este garantat de art. 44 din Constituția României, de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și de art. 555 și următoarele din Codul civil.

Dreptul de proprietate privată este garantat și ocrotit în mod egal de lege, iar orice limitare a exercițiului acestui drept trebuie să fie prevăzută de lege, să fie proporțională, să urmărească un scop legitim de interes public și să nu aducă atingere substanței dreptului. Or, prin reducerea drastică a POT, CUT, a regimului de înălțime și prin instituirea unor condiții urbanistice care fac terenul practic neconstruibil sau economic neviabil, se produce o ingerință gravă în dreptul de proprietate, care depășește cadrul unei simple reglementări urbanistice și se apropie de o privată indirectă de proprietate. În jurisprudența constantă a Curții Constituționale și a Curții Europene a Drepturilor Omului s-a statuat că măsurile de urbanism nu pot anihila dreptul de proprietate, iar statul, inclusiv prin autoritățile administrației publice locale, nu poate transfera asupra proprietarilor privați costurile propriilor politici publice sau ale propriilor erori administrative. În acest sens, este relevant principiul consacrat de art. 136 alin. (5) din Constituție, potrivit căruia proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii.

Mai mult, modalitatea în care PUZ Campus instituie culoare de lărgire, retrageri suplimentare și condiționări care conduc la pierderea substanțială a suprafeței construibile echivalează, în fapt, cu o preluare mascată a unor atribute ale dreptului de proprietate, fără respectarea cadrului legal al exproprierii pentru cauză de utilitate publică. Exproprierea este strict reglementată de art. 44 alin. (3) din Constituție, de Legea nr. 33/1994 și de Legea nr. 255/2010, care impun, în mod obligatoriu, existența unei utilități publice declarate prin lege, parcurgerea unei proceduri transparente și acordarea unei juste și prealabile despăgubiri. Or, prin PUZ Campus, autoritatea publică locală nu își asumă deschis măsura exproprierii, nu identifică în mod concret utilitatea publică, nu stabilește despăgubiri și nu oferă proprietarilor garanțiile procedurale prevăzute de legile speciale. În schimb, se recurge la o reglementare urbanistică excesiv restrictivă, cu efecte similare exproprierii, dar fără respectarea regimului juridic aplicabil acesteia. O asemenea practică este contrară atât principiului legalității, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constituție, cât și principiului securității juridice.

În același timp, se conturează în mod evident intenția de a utiliza PUZ-ul ca instrument de corectare retroactivă a disfuncționalităților urbanistice generate de autoritatea publică însăși, prin emiterea, de-a lungul anilor, a unor autorizații de construire cu POT-uri ridicate, cu spații verzi insuficiente sau inexistente, în contradicție cu propriile reglementări. În loc ca aceste deficiențe să fie analizate individual, cu respectarea regimului juridic al construcțiilor deja edificate, se încearcă transferarea consecințelor asupra proprietarilor de terenuri rămase libere, care sunt obligați să suporte, în mod disproporționat, necesarul de spații verzi și de corecții urbanistice.

Această abordare contravine principiului egalității în fața legii, consacrat de art. 16 din Constituție, întrucât creează o diferență de tratament nejustificată între proprietarii care au construit anterior, beneficiind de indicatori urbanistici favorabili, și cei care nu au edificat încă, dar sunt supuși unor restricții severe. De asemenea, ea încalcă principiul proporționalității, consacrat atât în dreptul intern, cât și în jurisprudența europeană, întrucât sacrificiul impus unor proprietari

	<p>individuali este excesiv în raport cu beneficiul public pretins.</p> <p>Nu în ultimul rând, trebuie subliniat că planul urbanistic zonal are, prin natura sa, un scop de reglementare și corelare urbanistică, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și nu poate fi utilizat ca instrument pentru eludarea procedurilor speciale prevăzute de lege sau pentru mascarea unei exproprieri de fapt. Orice utilizare a PUZ-ului în afara acestui scop reprezintă un abuz de putere, în sensul art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, și atrage răspunderea autorității emitente pentru prejudiciul cauzat, inclusiv sub aspect patrimonial.</p> <p>În aceste condiții, reglementările propuse prin PUZ Campus nu pot fi privite ca simple opțiuni de politică urbană, ci ca măsuri care afectează esența dreptului de proprietate, creează un dezechilibru grav între interesul public și cel privat și expun autoritatea publică locală riscului de a răspunde juridic pentru prejudiciile materiale și morale produse proprietarilor, în temeiul art. 52 din Constituție, art. 18 din Legea nr. 554/2004 și al regulilor generale privind răspunderea civilă delictuală.</p>	
	<p>Moroșan Constantin și Moroșan Stela, proprietari a doua loturi de teren situate în zona Campus universitar, prezinta urmatoarele:</p> <p>Situația juridică a proprietăților</p> <p>1. Primul imobil – teren intravilan în suprafață de 1.500 mp</p> <p>a) Date de identificare și dobândire – Teren intravilan situat în municipiul Constanța, Sola 56, parcela VN 561/3/2; – Suprafață totală: 1.500 mp; – Număr cadastral: 252015; – Imobil rezultat prin act de alipire autentificat sub nr. 882/12.06.2020; – Proprietatea este liberă de sarcini, litigii sau interdicții. Imobilul rezultă din alipirea a trei parcele distincte, dobândite legal în perioada 2001–2006, toate introduse în intravilan și intabulate.</p> <p>b) Certificat de urbanism existent – Certificat de urbanism nr. 1284/16.06.2022 – Scop: informare; – Reglementări urbanistice aplicabile: – POT maxim: 60%; – CUT maxim: 4; – Regim de înălțime: P + 6E; – Utilizări admise: locuințe colective, funcțiuni comerciale, servicii, birouri, turism. Acest certificat de urbanism recunoaște explicit dreptul de construire pe terenul proprietatea subsemnaților, fără condiționări care</p>	<p><b>R86745/08.04.2026</b></p> <p>Urmare a adresei înregistrată cu nr. 32136 din 11.02.2026, înaintată de doamna Doicescu Mirela în cazul reprezentării domnilor Moroșan Constantin și Moroșan Stela, proprietari ai imobilelor cu IE 252015 și IE 209919 în cadrul etapei de consultare publică, precizăm următoarele:</p> <p>Configurația parcellară rezultată din aplicarea Legii nr. 18/1991 reprezintă o modalitate de reconstituire a dreptului de proprietate, însă aceasta nu conferă automat un drept permanent la edificare în anumite condiții urbanistice. Reglementările urbanistice elaborate în baza unei documentații de urbanism în timp, are obligația de a respecta legislația în vigoare la acel moment și, de asemenea, de a asigura o dezvoltare rațională a teritoriului, corectând erorile anterioare, care au dus la dezechilibre care afectează în mod direct comunitatea. Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Conform acestuia, zona se încadrează în ZRCB3 - poli terțiari principali, având POT 50%, CUT 2,4, iar RH stabilit în baza PUZ aprobat, în corelație cu necesitățile funcționale specifice și cu contextul funcțional. Prezentă documentația PUZ pentru zona Campus Universitar a fost inițiată în contextul dezvoltării accelerate și necorelate a zonei în ultimii ani, caracterizată prin edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime ridicate și indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate în urma divizării succesive a parcellarului inițial stabilit la momentul punerii în proprietate. Parte din aceste imobile au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori față</p>

<p>să afecteze caracterul constructibil al lotului.</p> <p>2. Al doilea imobil – teren intravilan în suprafață de 2.500 mp</p> <p>a) Date de identificare și dobândire – Teren intravilan situat în municipiul Constanța, Sola 56, parcela VN 563/4; – Suprafață: 2.500 mp (2.503 mp conform măsurătorilor); – Număr cadastral: 15006; – Dobândit prin Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1582/13.05.2004 – Dobândire în bun comun, proprietate liberă de sarcini; Terenul a fost trecut din extravilan în intravilan prin act administrativ al Primăriei Municipiului Constanța anterior dobândirii.</p> <p>b) Certificat de urbanism existent - Certificat de urbanism nr. 43/03.01.2019 – Scop: informare; – Reglementări urbanistice aplicabile: – POT maxim: 50%; – CUT maxim: 2,5 – Regim de înălțime: P + 3E; – Utilizări admise: locuințe individuale și colective, construcții înșiruite, servicii, comerț. Și acest certificat de urbanism consfințește caracterul constructibil al terenului, fără restricții care să excludă edificarea.</p> <p>III. Prevederile PUZ CAMPUS – situația actuală</p> <p>Prin PUZ „Campus” aflat în dezbatere publică se introduc condiții noi, restrictive, între care obligația unei deschideri minime la drum public, condiție care:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– nu este îndeplinită de niciunul dintre cele două imobile; – nu exista la momentul dobândirii terenurilor; – nu era prevăzută în certificatele de urbanism emise anterior.</li> </ul> <p>Ca efect, ambele terenuri devin neconstruibile, exclusiv prin voința reglementării urbanistice propuse.</p> <p>IV. Obiecțiuni privind efectele PUZ CAMPUS</p> <p>1. Anularea drepturilor urbanistice existente - PUZ-ul propus suprimă drepturi urbanistice deja recunoscute, transformând terenuri construibile în terenuri neconstruibile, fără mecanisme tranzitorii.</p> <p>2. Afectarea gravă a dreptului de proprietate - Prin imposibilitatea de construire: – se golește de conținut dreptul de proprietate; – se produce o expropriere de fapt, fără despăgubire; – se încalcă art. 44 din Constituția României.</p> <p>3. Încălcarea Legii nr. 350/2001 - Conform art. 47 alin. (6) din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism nu pot aduce atingere drepturilor dobândite legal. PUZ Campus face exact contrariul.</p>	<p>de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități. Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilare naturală și afectarea calității generale a locuirii.</p> <p>Potrivit prevederilor art. 29 din Legea nr. 350/2001, certificatele de urbanism menționate au caracter informativ și indică reglementările urbanistice aplicabile la momentul emiterii acestuia. Acestea nu conferă un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori urbanistici pentru dezvoltările viitoare.</p> <p>Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de edificare și nu garantează realizarea unei construcții la valorile maxime ale indicatorilor urbanistici menționate în cuprinsul său. Dreptul la construire survine în urma obținerii autorizației de construire, în baza unui proiect tehnic întocmit de un arhitect cu drept de semnătură. Valorile indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) reprezintă limite superioare teoretice, a căror realizare este condiționată de respectarea simultană a tuturor celorlalte prevederi urbanistice aplicabile, precum retragerile față de limitele de proprietate, condițiile de însorire și ventilare naturală, asigurarea locurilor de parcare și suprafața minimă de spațiu verde.</p> <p>Față de situația prezentată spre dezbaterea publică, pentru zona ZRCB3_2 - zona polilor principali, subzona mixtă cu regim de înălțime maximum P+6 în care se localizează imobilul cu IE 252015 la care faceți referire completăm cu următoarele reglementări:</p> <p>Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) - Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6;</li> <li>• Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp;</li> <li>• Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri;</li> <li>• Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4;</li> <li>• Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 900 mp;</li> <li>• Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 22 metri;</li> </ul> <p>Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6;</li> <li>• Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp;</li> <li>• Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri;</li> <li>• Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4 de-a lungul bd. Aurel Vlaicu;</li> <li>• Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 500 mp;</li> <li>• Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 22 metri;</li> </ul> <p>Condiționările de suprafață și deschiderile la stradă ale parcelelor au fost corelate cu și determinate de orientarea în raport cu punctele cardinale a aliniamentului loturilor, cu dispunerea în teren a construcțiilor existente și a posibilităților de edificare a unor clădiri noi, urmărind asigurarea respectării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014.</p> <p>În consecința modificărilor referitoare la condiționările referitoare la suprafață și deschidere la stradă prezentăm retragerile construcțiilor în raport cu limitele laterale:</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare.</li> <li>• Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în</li> </ul>
---	--

<p>4. Lipsa justei și prealabilei despăgubiri - Nicio dispoziție din PUZ nu tratează: - despăgubirea proprietarilor afectați; - evaluarea prejudiciului; - mecanismele de compensare. Aceasta contravine atât Constituției, cât și jurisprudenței constante a Curții Constituționale și a CEDO privind ingerința în dreptul de proprietate.</p> <p>5. Discriminare și tratament inegal - Este inacceptabil ca: - în imediata vecinătate să existe construcții P+8, P+9, P+6 ; - iar terenuri cu aceleași caracteristici urbanistice să devină neconstruibile. PUZ-ul creează o discriminare evidentă între: - proprietarii care au construit deja - și proprietarii care nu au construit încă.</p> <p>6. Favorizarea marilor dezvoltatori și a vecinilor - Reglementările propuse avantajează: - dezvoltări deja realizate; - autorizații de construire emise anterior, inclusiv discutabil, - mari investitori; în timp ce transferă costurile urbanismului asupra proprietarilor privați mici și medii.</p> <p>7. Încercarea de acoperire a deficiențelor autorizațiilor anterioare - PUZ-ul este folosit ca instrument pentru: - validarea retroactivă a unor autorizații; - mascarea lipsei de corelare urbanistică; - blocarea terenurilor rămase libere.</p> <p>8. Obligații excesive impuse proprietarilor Se încearcă: - obligarea proprietarilor să cedeze teren pentru circulații; - impunerea de parcări și spații verzi pe cheltuiala exclusivă a acestora; - diminuarea substanțială a suprafeței utile.</p> <p>Toate acestea echivalează cu o naționalizare mascată și o expropriere fără despăgubire.</p> <p>V. CONCLUZII - Se solicită - Eliminarea condiției deschiderii stradale minime pentru loturile existente; Introducerea unor reglementări tranzitorii pentru terenurile dobândite anterior; Respectarea drepturilor urbanistice consacrate prin certificatele de urbanism; Asigurarea tratamentului egal și proporțional al proprietarilor.</p> <p>În forma actuală, PUZ Campus produce un regres urbanistic sever, incompatibil cu principiile legalității, proporționalității și protecției dreptului de proprietate.</p> <p>Încălcarea dreptului de proprietate și eludarea regimului exproprierii Dincolo de afectarea evidentă a indicatorilor urbanistici și de</p>	<p>vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate. • Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare. • În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/3 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri. • Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri. • Se admite edificarea de-a lungul limitelor laterale comune cu circulațiile ocazional-carosabile propuse paralele cu bd. Aurel Vlaicu, până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale cu condiția ca înălțimea fațadei să nu depășească dublul distanței până la limita zonei funcționale situate pe partea opusă circulației respective (în speță ZRCB3_1) și să se poate asigura însorirea conform normelor în vigoare. • Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. • În toate situațiile se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 actualizat.</p> <p>Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit, cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare. • Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate.</li> <li>• Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare.</li> <li>• În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/4 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 3 metri. • Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. • În toate situațiile se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 actualizat.</li> </ul> <p>În cazul regimului de înălțime aducem următoarea completare:</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri;</li> <li>• Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața</li> </ul>
---	--

	<p>diminuarea substanțială a valorii economice a terenului, reglementările propuse prin PUZ Campus ridică probleme grave de legalitate din perspectiva protecției dreptului de proprietate, astfel cum acesta este garantat de art. 44 din Constituția României, de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și de art. 555 și următoarele din Codul civil. Dreptul de proprietate privată este garantat și ocrotit în mod egal de lege, iar orice limitare a exercițiului acestui drept trebuie să fie prevăzută de lege, să fie proporțională, să urmărească un scop legitim de interes public și să nu aducă atingere substanței dreptului. Or, prin reducerea drastică a POT, CUT, a regimului de înălțime și prin instituirea unor condiții urbanistice care fac terenul practic neconstruibil sau economic neviabil, se produce o ingerință gravă în dreptul de proprietate, care depășește cadrul unei simple reglementări urbanistice și se apropie de o priverie indirectă de proprietate. În jurisprudența constantă a Curții Constituționale și a Curții Europene a Drepturilor Omului s-a statuat că măsurile de urbanism nu pot anihila dreptul de proprietate, iar statul, inclusiv prin autoritățile administrației publice locale, nu poate transfera asupra proprietarilor privați costurile propriilor politici publice sau ale propriilor erori administrative. În acest sens, este relevant principiul consacrat de art. 136 alin. (5) din Constituție, potrivit căruia proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii. Mai mult, modalitatea în care PUZ Campus instituie culoare de lărgire, retrageri suplimentare și condiționări care conduc la pierderea substanțială a suprafeței construite echivalează, în fapt, cu o preluare mascată a unor atribute ale dreptului de proprietate, fără respectarea cadrului legal al exproprierii pentru cauză de utilitate publică. Exproprieria este strict reglementată de art. 44 alin. (3) din Constituție, de Legea nr. 33/1994 și de Legea nr. 255/2010, care impun, în mod obligatoriu, existența unei utilități publice declarate prin lege, parcurgerea unei proceduri transparente și acordarea unei juste și prealabile despăgubiri. Or, prin PUZ Campus, autoritatea publică locală nu își asumă deschis măsura exproprierii, nu identifică în mod concret utilitatea publică, nu stabilește despăgubiri și nu oferă proprietarilor garanțiile procedurale</p>	<p>de minimum 900 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri;  Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri;</li> <li>• Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 500 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri;</li> </ul> <p>În cazul imobilelor de la bulevardul Aurel Vlaicu indicatorul POT maxim va avea valoarea 60%, în cazul imobilelor edificate în regim înșiruit.</p> <p>Pentru zona ZRCB3_1 - zona polilor principali, subzona de locuințe colective și funcțiuni conexe cu regim de înălțime maximum P+2 în care se localizează imobilul cu IE 209919 la care faceți referire completăm cu următoarele modificări:</p> <p>Art. 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit, cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare.</li> <li>• Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate.</li> <li>• Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare.</li> <li>• În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Față de limitele circulațiilor ocazional-carosabile propuse paralele cu bd. Aurel Vlaicu se va respecta o retragere egală cu cel puțin 5 metri.</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>• În toate situațiile se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</li> </ul> <p>Regimul de înălțime propus prin documentația PUZ a fost stabilit în urma analizei structurii urbane existente, a dimensiunilor parcellarului și a relațiilor dintre construcțiile existente și loturile rămase neconstruite. În anumite situații, menținerea regimurilor de înălțime existente nu conduce automat la o soluție urbanistică optimă pentru completarea fronturilor construite, în special în cazul parcellarului fragmentat sau al loturilor cu dimensiuni reduse.</p> <p>Pentru definirea regimului de înălțime, acesta a fost corelat cu deschiderea la stradă a parcelei tipice din zona ZRCB3_1, care este de 20-25 metri. Pentru preîntâmpinarea deficiențelor de însorire în cazul imobilelor de locuințe conform cerințelor OMS 119/2014, este necesară asigurarea unei distanțe între construcții egală cu înălțimea acestora. Acest aspect este cu atât mai important având în vedere orientarea cardinală a loturilor și configurația alungită parcellarului.</p>
--	--	--

<p>prevăzute de legile speciale. În schimb, se recurge la o reglementare urbanistică excesiv restrictivă, cu efecte similare exproprierii, dar fără respectarea regimului juridic aplicabil acesteia. O asemenea practică este contrară atât principiului legalității, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constituție, cât și principiului securității juridice.</p> <p>În același timp, se conturează în mod evident intenția de a utiliza PUZ-ul ca instrument de corectare retroactivă a disfuncționalităților urbanistice generate de autoritatea publică însăși, prin emiterea, de-a lungul anilor, a unor autorizații de construire cu POT-uri ridicate, cu spații verzi insuficiente sau inexistente, în contradicție cu propriile reglementări. În loc ca aceste deficiențe să fie analizate individual, cu respectarea regimului juridic al construcțiilor deja edificate, se încearcă transferarea consecințelor asupra proprietarilor de terenuri rămase libere, care sunt obligați să suporte, în mod disproporționat, necesarul de spații verzi și de corecții urbanistice.</p> <p>Această abordare contravine principiului egalității în fața legii, consacrat de art. 16 din Constituție, întrucât creează o diferență de tratament nejustificată între proprietarii care au construit anterior, beneficiind de indicatori urbanistici favorabili, și cei care nu au edificat încă, dar sunt supuși unor restricții severe. De asemenea, ea încalcă principiul proporționalității, consacrat atât în dreptul intern, cât și în jurisprudența europeană, întrucât sacrificiul impus unor proprietari individuali este excesiv în raport cu beneficiul public pretins.</p> <p>Nu în ultimul rând, trebuie subliniat că planul urbanistic zonal are, prin natura sa, un scop de reglementare și corelare urbanistică, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și nu poate fi utilizat ca instrument pentru eludarea procedurilor speciale prevăzute de lege sau pentru mascarea unei exproprieri de fapt. Orice utilizare a PUZ-ului în afara acestui scop reprezintă un abuz de putere, în sensul art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, și atrage răspunderea autorității emitente pentru prejudiciul cauzat, inclusiv sub aspect patrimonial.</p> <p>În aceste condiții, reglementările propuse prin PUZ Campus nu pot fi privite ca simple opțiuni de politică</p>	<p>Metodologia de determinare a regimului de înălțime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanța între două construcții să fie egală cu înălțimea celei mai înalte dintre acestea (conform OMS 119/2014), respectiv retragerea față de limita de proprietate să fie 1/2 din înălțime.</li> <li>- Un corp de construcție de locuințe colective are o lățime optimă de 12-15 metri. Astfel, în cazul unui lot de 25 metri lățime, rezultă un spațiu liber de aproximativ 10-13 metri până la limitele de proprietate, respectiv 5-6,5 metri față de ambele limite, în cazul construcțiilor izolate pe lot.</li> <li>- În aceste condiții, înălțimea maximă a construcției poate fi 10-13 metri, ceea ce corespunde unui regim de înălțime P+2</li> </ul> <p>Prin condițiile prezentate mai sus se poate constata faptul că ambele imobile sunt edificabile în baza reglementărilor urbanistice propuse.</p> <p>Referitor la aprecierea potrivit căreia indicatorii urbanistici ar fi „drastic reduși” față de situația anterioară, precizăm că valorile indicatorilor urbanistici menționate în documentațiile anterioare reprezintă valori maxime teoretice, care trebuie corelate cu toate celelalte condiții urbanistice aplicabile și nu garantează realizarea efectivă a construcțiilor la aceste valori. Determinarea indicatorilor urbanistici propuși s-a realizat prin raportare la configurația actuală a fondului construit și la capacitatea de suport a parcelarului rămas disponibil, urmărindu-se definirea unui cadru de edificare coerent și aplicabil. În acest sens, valorile propuse reflectă condițiile reale de integrare a noilor construcții în țesutul urban existent, fără a genera disfuncționalități suplimentare. Aceștia au fost stabiliți în funcție de dimensiunea și forma loturilor rămase libere, de relațiile de vecinătate și de necesitatea respectării condițiilor de însorire, acces, parcaj și spațiu verde, astfel încât noile intervenții să poată fi realizate în mod efectiv și coerent.</p> <p>Totodată, reglementările propuse asigură menținerea unei suprafețe minime neimpermeabilizate la nivelul parcelei, cu rol în drenarea apelor meteorice, reducerea presiunii asupra rețelei de canalizare și ameliorarea microclimatului urban. Stabilirea unui procent minim de spații verzi la nivelul parcelei reprezintă o practică urbanistică uzuală, având rolul de a îmbunătăți calitatea mediului urban și de a compensa deficitul de spații verzi generat de dezvoltările anterioare. Suprafețele minime de spații verzi au fost stabilite în corelare cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, cu adaptare la specificul funcțional și indicatorii urbanistici ai zonei studiate. Aceste valori reprezintă valori minime obligatorii și sunt specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte. Existența unor imobile cu regimuri de înălțime mai mari în zonă reprezintă rezultatul unor dezvoltări realizate în etape diferite, în baza reglementărilor aplicabile la momentul respectiv, de cele mai multe ori prin documentații de urbanism distincte și derogatorii de la condițiile generale ale zonei, necorelate și al căror efect coroborativ negativ nu a fost măsurat până în prezent. Prezența documentației PUZ urmărește stabilirea unui cadru urbanistic coerent pentru dezvoltările viitoare, având în vedere necesitatea controlării densității construite și îmbunătățirea calității spațiului urban.</p> <p>Față de cele prezentate mai sus, dorim să clarificăm faptul că reglementările urbanistice nu pot afecta dreptul de proprietate asupra terenului, ci ghidează posibilitățile de edificare în interiorul proprietății.</p> <p>Documentația stabilește condițiile de edificare a terenurilor, în conformitate cu prevederile legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în scopul asigurării</p>
--	--

	<p>urbană, ci ca măsuri care afectează esența dreptului de proprietate, creează un dezechilibru grav între interesul public și cel privat și expun autoritatea publică locală riscului de a răspunde juridic pentru prejudiciile materiale și morale produse proprietarilor, în temeiul art. 52 din Constituție, art. 18 din Legea nr. 554/2004 și al regulilor generale privind răspunderea civilă delictuală.</p>	<p>unei dezvoltări urbane echilibrate și sustenabile și, în mod special, corelat cu situația existentă a construcțiilor, a resurselor de teren disponibile și a disfuncțiilor existente. Prin urmare, rolul reglementărilor urbanistice nu este acela de a oferi artificial plus valoare imobiliară prin coeficienți urbanistici, ci de a oferi condiții sănătoase de construire și de desfășurarea a activităților propuse, incluzând și locuirea.</p> <p>De asemenea, reglementările urbanistice nu pot fi echivalente cu o măsură de expropriere întrucât nu intră în competențele acestora. În cadrul documentațiilor de urbanism sunt indicate culoarele de lărgire ale circulațiilor publice, pentru creșterea accesibilității, a siguranței în deplasare și de asigurare a normelor tehnice în vigoare pentru circulații publice. Ulterior aprobării documentației, acolo unde este cazul, vor fi inițiate proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 255/2010 și, după caz, ale Legii nr. 33/1994, cu asigurarea despăgubirilor juste și prealabile pentru proprietarii afectați.</p> <p>Considerăm că reglementările urbanistice propuse sunt predictibile și justificate în raport cu contextual actual și viitor al zonei, cu scopul de a ameliora calitatea generală a locuirii. Nu considerăm că propunerile de reglementare afectează dreptul de proprietate ci, dimpotrivă, oferă un cadru mai predictibil pentru exercitarea acestuia fără a mai exista riscul de a fi afectat de o edificare cu densitate ridicată în imediata vecinătate. Sunt predictibile astfel condiții precum însorirea naturală, accesul la infrastructura de circulații, accesul la suprafețe verzi suficiente, un microclimat care să nu fie dominat de un efect constant al insulei de căldura.</p>
	<p>MUTALIP ERCHEAN și MUTALIP SEVINICI, proprietari ai imobilului – teren intravilan situat în municipiul Constanța, Bulevardul Aurel Vlaicu, zona Campus Universitar, Sola 56, Parcela Vn 563/1, Lot 2/3, în suprafață de 583 mp, având deschidere la Bulevardul Aurel Vlaicu, identificat în prezent prin nr. cadastral 219078, înscris în Cartea Funciară nr. 219078 UAT Constanța. Dreptul de proprietate a fost dobândit în mod legal, continuu și neîntrerupt, astfel: - prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul Legii nr. 18/1991, conform Titlului de proprietate nr. 18405/420/16.06.1993; - prin acte de donație autentificate; - Contractul de partaj voluntar fără sultă, autentificat sub nr. 2131/10.07.2008; - ulterior, prin lotizarea terenului și conversia cadastrală realizată în anul 2025. Terenul este proprietate privată, liber de sarcini, neipotecat, situat în intravilanul municipiului Constanța, cu acces direct la un bulevard principal.</p> <p>II. Regimul urbanistic și posibilitățile de construire existente anterior inițierii PUZ Campus</p> <p>- Anterior inițierii Planului Urbanistic Zonal aflat în dezbatere publică, terenul se afla într-un context urbanistic clar definit, specific zonei</p>	<p><b>R86745/08.04.2026</b></p> <p>Urmare a adresei înregistrată cu nr. 32136 din 11.02.2026, înaintată de doamna Doicescu Mirela în cazul reprezentării domnilor Mutalip Erchean și Mutalip Sevinici, în calitate de proprietari ai imobilului cu IE 219078, în cadrul etapei de consultare publică, precizăm următoarele:</p> <p>Prezenta documentația PUZ pentru zona Campus Universitar a fost inițiată în contextul dezvoltării accelerate și necorelate a zonei în ultimii ani, caracterizată prin edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime ridicate și indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate în urma divizării succesive a parcelarului inițial stabilit la momentul punerii în proprietate. Parte din aceste imobile au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități. Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilare naturală și afectarea calității generale a locuirii.</p> <p>Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Conform acestuia, zona se încadrează în ZRCB3 - poli terțiari principali, având POT 50%, CUT 2,4, iar RH stabilit în baza PUZ aprobat, în corelație cu necesitățile funcționale specifice și cu contextul funcțional.</p> <p>Emiterea certificatelor de urbanism sau a autorizațiilor de construire pentru alte terenuri din zonă, anterior eaborării</p>

<p>Bulevardului Aurel Vlaicu – Campus Universitar, context confirmat prin certificate de urbanism emise pentru loturi identice ca suprafață și amplasament din aceeași aliniere urbană.</p> <p>Adițional contextului urbanistic anterior referit mai sus, aduc ca evidenta Certificatul de urbanism nr.242312 emis de catre Primaria Municipiului Constanta, pentru terenul invecinat, apartinind familiei Platica CF219081 cu amplasament, suprafata si dimensiuni identice : 583mp, front direct de 23.5 metri liniari la artera urbana BD. Aurel Vlaicu.</p> <p>Ca urmare, regimul de construire aplicabil zonei și loturilor de tipul celui deținut de subsemnații era caracterizat prin: - Autorizare de Constructie pt o deschidere de 23m la strada; regim de înălțime: P+6E; POT maxim: 60%; CUT maxim: 4; retrageri față de aliniament: minim 5 m; retragere posterioara: minim 2 m; fara restrictii de retragere laterala; funcțiuni admise: zonă mixtă – locuințe colective, servicii, comerț, turism; lipsa oricăror interdicții de construire; recunoașterea caracterului constructibil al loturilor cu suprafețe de aproximativ 580–600 mp, cu deschidere la bulevard.</p> <p>In acest context, regimul urbanistic reflectat in certificatul de urbanism #242312 emis pentru terenul invecinat, apartinand familiei PLATICA ; CF219081 se impune in mod logic si terenului identic si adiacent CF219078 apartinind familiei MUTALIP. Acest regim urbanistic a constituit baza rezonabilă a așteptării legitime a proprietarilor privind valorificarea terenului, fiind un regim stabil, previzibil și confirmat de autoritatea publică.</p> <p>III. Obiecțiuni privind reglementările introduse prin PUZ Campus</p> <p>1. Impunerea unei suprafețe minime de 1.000 mp – transformarea terenului în neconstruibil</p> <p>Prin PUZ-ul propus se introduce condiția ca loturile să aibă suprafața minimă de 1.000 mp, deși terenul nostru are 583 mp, suprafață legal constituită, existentă și recunoscută de zeci de ani conform celor dovedite mai sus.</p> <p>Această condiție: este instantaneu eliminativă; conduce direct la imposibilitatea edificării oricărei construcții; echivalează cu o anulare a caracterului constructibil al terenului.</p> <p>2. Impunerea unei deschideri stradale minime de 30 m</p>	<p>PUZ nu conferă un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori urbanistici pentru viitoarele dezvoltări, atât timp cât o astfel de abordare ar aduce prejudicii comunității și ar continua să perpetueze dezechilibrele constatate. Cu atât mai mult cu cât emiterea Autorizațiilor de Construire și edificarea ulterioară sunt acțiuni punctuale, la nivel de proprietate individuală, fără o evaluare integrată a impactului cumulativ asupra infrastructurii și asupra calității spațiului urban al acestora.</p> <p>Potrivit prevederilor art. 29 din Legea nr. 350/2001, certificatele de urbanism menționate au caracter informativ și indică reglementările urbanistice aplicabile la momentul emiterii acestuia. Acestea nu conferă un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori urbanistici pentru dezvoltările viitoare.</p> <p>Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de edificare și nu garantează realizarea unei construcții la valorile maxime ale indicatorilor urbanistici menționate în cuprinsul său. Dreptul la construire survine în urma obținerii autorizației de construire, în baza unui proiect tehnic întocmit de un arhitect cu drept de semnătură. Valorile indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) reprezintă limite superioare teoretice, a căror realizare este condiționată de respectarea simultană a tuturor celorlalte prevederi urbanistice aplicabile, precum retragerile față de limitele de proprietate, condițiile de însorire și ventilare naturală, asigurarea locurilor de parcare și suprafața minimă de spațiu verde.</p> <p>Față de situația prezentată spre dezbateră publică, pentru zona ZRCB3_2 - zona polilor principali, subzona mixtă cu regim de înălțime maximum P+6 în care se localizează imobilul cu IE 219078 la care faceți referire completăm cu următoarele reglementări:</p> <p>Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu - Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6; Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp; Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri; Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4; Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 900 mp; Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 22 metri;</p> <p>Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu - Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6; Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp; Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri; Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4 de-a lungul bd. Aurel Vlaicu; Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 500 mp; Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 22 metri;</p> <p>Condiționările de suprafață și deschiderile la stradă ale parcelelor au fost corelate cu și determinate de orientarea în raport cu punctele cardinale a aliniamentului loturilor, cu dispunerea în teren a construcțiilor existente și a posibilităților de edificare a unor clădiri noi, urmărind asigurarea respectării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014.</p> <p>În consecința modificărilor referitoare la condiționările referitoare la suprafață și deschidere la stradă prezentăm retragerile construcțiilor în raport cu limitele laterale:</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare.</li> </ul>
---	---

	<p>PUZ-ul propus impune o deschidere stradală minimă de 30 m, condiție imposibil de îndeplinit pentru terenurile existente, parcelate istoric, cu deschideri conforme configurației reale a zonei. Frontul de aproximativ 20m a fost aprobat în Certificatul de Urbanism #242312 , în plus, se regasesc în întreaga Zona a Campusului OVIDIUS și a constituit timp de peste 30 de ani, baza emiterii certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de construire în Constanta.</p> <p>Această cerință: este eliminativă; conduce direct la imposibilitatea edificării oricărei construcții; echivalează cu o anulare a caracterului constructibil al terenului; ignoră structura reală a frontului construit de pe Bulevardul Aurel Vlaicu; exclude de la construire terenuri perfect viabile anterior; constituie o restrângere arbitrară a dreptului de proprietate.</p> <p>3. Reducerea radicală, cu 250% a retragerilor laterale de la 2m la 5m - Reduce la numai 33% (195mp) suprafața constructibilă pe terenurile de 583mp; conduce direct la imposibilitatea edificării oricărei construcții; este o anulare a caracterului constructibil al terenului.</p> <p>4. Reducerea drastică, cu 33% și respectiv cu 40%, a indicatorilor urbanistici (POT și CUT) Prin noul PUZ se reduce: POT maxim reducere la 66% de la 60% la 40%; CUT maxim reducere cu 40% de la 4 la 2,4; Această reducere: afectează grav fezabilitatea oricărui proiect de construire; nu este fundamentată prin studii urbanistice individualizate; nu ține cont de caracterul de bulevard urban principal; afectează grav fezabilitatea oricărui proiect de construire; produce un regres urbanistic evident față de regimul anterior.</p> <p>5. Regres urbanistic și lipsa continuității reglementărilor. PUZ-ul propus rupe continuitatea reglementărilor urbanistice aplicabile zonei, înlocuind un regim permisiv și coerent cu unul restrictiv, fără justificare rezonabilă. Acest regres urbanistic este contrar: principiilor dezvoltării urbane coerente; obligației de stabilitate și predictibilitate a reglementărilor; practicii administrative anterioare a autorității locale.</p> <p>6. Încălcarea așteptării legitime a proprietarilor - Subsemnații am dobândit terenul și ne-am consolidat dreptul de proprietate într-un context</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate.</li> <li>• Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare.</li> <li>• În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/3 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Se admite edificarea de-a lungul limitelor laterale comune cu circulațiile ocazional-carosabile propuse paralele cu bd. Aurel Vlaicu, până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale cu condiția ca înălțimea fațadei să nu depășească dublul distanței până la limita zonei funcționale situate pe partea opusă circulației respective (în speță ZRCB3_1) și să se poate asigura însoțirea conform normelor în vigoare.</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>• În toate situațiile se vor respecta normele de însoțire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat. Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit, cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare.</li> <li>• Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate.</li> <li>• Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare.</li> <li>• În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/4 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 3 metri.</li> <li>• Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>• În toate situațiile se vor respecta normele de însoțire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 actualizat. Retragerile față de aliniament impuse au rolul de a asigura o coerență în raport cu fronturile deja edificate la o distanță</li> </ul>
--	--	--

<p>urbanistic care permitea edificarea unor construcții semnificative, în acord cu poziționarea la bulevard. PUZ-ul propus anulează această așteptare legitimă, consacrată atât în dreptul intern, cât și în jurisprudența Curții Constituționale și a Curții Europene a Drepturilor Omului.</p> <p>7. Afectarea substanței dreptului de proprietate - Prin cumulul restricțiilor introduse (suprafață minimă, deschidere minimă, POT, CUT), terenul: devine neutilizabil din punct de vedere urbanistic; își pierde IN TOTALITATE valoarea de circulație; nu mai poate fi valorificat în nici o formă. Aceasta reprezintă o atingere gravă a substanței dreptului de proprietate, protejat de art. 44 din Constituția României.</p> <p>8. Caracterul disproporționat al măsurilor - Restricțiile instituite prin PUZ: nu sunt proporționale cu scopul declarat; sunt opresive în orice societate, cu atât mai mult într-o societate democratică în cadrul Uniunii Europene; nejustificat și abuziv, considerând că deja aproximativ 80% din Zona Campus este deja acoperită cu construcții conform PUZ-ului anterior</p> <p>9. Expropriere de facto - Efectul cumulat al reglementărilor propuse echivalează cu o expropriere de facto, realizată fără despăgubire prealabilă, justă a întregii proprietăți, considerând anularea totală a valorii.</p> <p>În forma propusă, Planul Urbanistic Zonal: goleşte de conținut dreptul nostru de proprietate; transformă un teren intravilan construibil într-un teren FARA NICI O VALOARE, echivalent cu EXPROPIERE TEHNICA; încalcă principiile legalității, proporționalității, egalității și securității juridice.</p> <p>IV. SOLICITAM ÎN MOD FERM ȘI EXPRESS</p> <p>Mentineră regimului urbanistic anterior aplicabil zonei și a drepturilor legitime ale proprietarilor, incluzând: Suprafața minimă a lotului construibil 500mp; deschiderea minimă la stradă 20m, POT 60%, CUT4.</p> <p><b>ÎNCĂLCAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI ELUDAREA REGIMULUI EXPROPRIERII</b></p> <p>Dincolo de afectarea evidentă a indicatorilor urbanistici și de diminuarea substanțială a valorii economice a terenului, reglementările propuse prin PUZ Campus ridică probleme grave de legalitate din perspectiva protecției dreptului de proprietate, astfel cum acesta este garantat de art. 44 din Constituția</p>	<p>de 5 metri sau mai mult față de aliniament și de a asigura un spațiu suficient între aliniament și construcție pentru plantarea unor arbori care să amelioreze deficitul de volum verde de-a lungul circulațiilor publice).</p> <p>În cazul regimului de înălțime aducem următoarea completare:</p> <p>Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu • Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri; • Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 900 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri;</p> <p>Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu • Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri; • Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 500 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri;</p> <p>În cazul imobilelor de la bulevardul Aurel Vlaicu indicatorul POT maxim va avea valoarea 60%, în cazul imobilelor edificate în regim înșiruit.</p> <p>Prin condițiile prezentate mai sus se poate constata faptul că imobilul este edificabil în baza reglementărilor urbanistice propuse.</p> <p>Referitor la aprecierea potrivit căreia indicatorii urbanistici ar fi „drastic reduși” față de situația anterioară, precizăm că valorile indicatorilor urbanistici menționate în documentațiile anterioare reprezintă valori maxime teoretice, care trebuie corelate cu toate celelalte condiții urbanistice aplicabile și nu garantează realizarea efectivă a construcțiilor la aceste valori. Determinarea indicatorilor urbanistici propuși s-a realizat prin raportare la configurația actuală a fondului construit și la capacitatea de suport a parcelarului rămas disponibil, urmărindu-se definirea unui cadru de edificare coerent și aplicabil. În acest sens, valorile propuse reflectă condițiile reale de integrare a noilor construcții în țesutul urban existent, fără a genera disfuncționalități suplimentare. Aceștia au fost stabiliți în funcție de dimensiunea și forma loturilor rămase libere, de relațiile de vecinătate și de necesitatea respectării condițiilor de însoțire, acces, parcaj și spațiu verde, astfel încât noile intervenții să poată fi realizate în mod efectiv și coerent.</p> <p>Totodată, reglementările propuse asigură menținerea unei suprafețe minime neimpermeabilizate la nivelul parcelei, cu rol în drenarea apelor meteorice, reducerea presiunii asupra rețelei de canalizare și ameliorarea microclimatului urban. Stabilirea unui procent minim de spații verzi la nivelul parcelei reprezintă o practică urbanistică uzuală, având rolul de a îmbunătăți calitatea mediului urban și de a compensa deficitul de spații verzi generat de dezvoltările anterioare. Suprafețele minime de spații verzi au fost stabilite în corelare cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, cu adaptare la specificul funcțional și indicatorii urbanistici ai zonei studiate. Aceste valori reprezintă valori minime obligatorii și sunt specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte.</p> <p>Față de cele prezentate mai sus, dorim să clarificăm faptul că reglementările urbanistice nu pot afecta dreptul de proprietate asupra terenului, ci ghidează posibilitățile de edificare în interiorul proprietății.</p> <p>Documentația stabilește condițiile de edificare a terenurilor, în conformitate cu prevederile legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în scopul asigurării unei dezvoltări urbane echilibrate și sustenabile și, în mod</p>
---	--

<p>României, de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și de art. 555 și următoarele din Codul civil.</p> <p>Dreptul de proprietate privată este garantat și ocrotit în mod egal de lege, iar orice limitare a exercițiului acestui drept trebuie să fie prevăzută de lege, să fie proporțională, să urmărească un scop legitim de interes public și să nu aducă atingere substanței dreptului. Or, prin reducerea drastică a POT, CUT, a regimului de înălțime și prin instituirea unor condiții urbanistice care fac terenul practic neconstruibil sau economic neviabil, se produce o ingerință gravă în dreptul de proprietate, care depășește cadrul unei simple reglementări urbanistice și se apropie de o privatizare indirectă de proprietate.</p> <p>În jurisprudența constantă a Curții Constituționale și a Curții Europene a Drepturilor Omului s-a statuat că măsurile de urbanism nu pot anihila dreptul de proprietate, iar statul, inclusiv prin autoritățile administrației publice locale, nu poate transfera asupra proprietarilor privați costurile propriilor politici publice sau ale propriilor erori administrative. În acest sens, este relevant principiul consacrat de art. 136 alin. (5) din Constituție, potrivit căruia proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii.</p> <p>Mai mult, modalitatea în care PUZ Campus instituie culoare de lărgire, retrageri suplimentare și condiționări care conduc la pierderea substanțială a suprafeței construibile echivalează, în fapt, cu o preluare mascată a unor atribute ale dreptului de proprietate, fără respectarea cadrului legal al exproprierii pentru cauză de utilitate publică. Exproprieria este strict reglementată de art. 44 alin. (3) din Constituție, de Legea nr. 33/1994 și de Legea nr. 255/2010, care impun, în mod obligatoriu, existența unei utilități publice declarate prin lege, parcurgerea unei proceduri transparente și acordarea unei juste și prealabile despăgubiri.</p> <p>Or, prin PUZ Campus, autoritatea publică locală nu își asumă deschis măsura exproprierii, nu identifică în mod concret utilitatea publică, nu stabilește despăgubiri și nu oferă proprietarilor garanțiile procedurale prevăzute de legile speciale. În schimb, se recurge la o reglementare urbanistică excesiv restrictivă, cu efecte similare exproprierii, dar fără respectarea regimului juridic aplicabil acesteia. O asemenea practică este</p>	<p>special, corelat cu situația existentă a construcțiilor, a resurselor de teren disponibile și a disfuncțiilor existente. De asemenea, reglementările urbanistice nu pot fi echivalente cu o măsură de expropriere întrucât nu intră în competențele acestora. În cadrul documentațiilor de urbanism sunt indicate culoarele de lărgire ale circulațiilor publice, pentru creșterea accesibilității, a siguranței în deplasare și de asigurare a normelor tehnice în vigoare pentru circulații publice. Ulterior aprobării documentației, acolo unde este cazul, vor fi inițiate proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 255/2010 și, după caz, ale Legii nr. 33/1994, cu asigurarea despăgubirilor juste și prealabile pentru proprietarii afectați.</p> <p>Considerăm că reglementările urbanistice propuse sunt predictibile și justificate în raport cu contextul actual și viitor al zonei, cu scopul de a ameliora calitatea generală a locuirii. Nu considerăm că propunerile de reglementare afectează dreptul de proprietate ci, dimpotrivă, oferă un cadru mai predictibil pentru exercitarea acestuia fără a mai exista riscul de a fi afectat de o edificare cu densitate ridicată în imediata vecinătate. Sunt predictibile astfel condiții precum însorirea naturală, accesul la infrastructura de circulații, accesul la suprafețe verzi suficiente, un microclimat care să nu fie dominat de un efect constant al insulei de căldură.</p>
---	--

	<p>contrară atât principiului legalității, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constituție, cât și principiului securității juridice.</p> <p>Această abordare contravine principiului egalității în fața legii, consacrat de art. 16 din Constituție, întrucât creează o diferență de tratament nejustificată între proprietarii care au construit anterior, beneficiind de indicatori urbanistici favorabili, și cei care nu au edificat încă, dar sunt supuși unor restricții severe. De asemenea, ea încalcă principiul proporționalității, consacrat atât în dreptul intern, cât și în jurisprudența europeană, întrucât sacrificiul impus unor proprietari individuali este excesiv în raport cu beneficiul public pretins.</p> <p>Nu în ultimul rând, trebuie subliniat că planul urbanistic zonal are, prin natura sa, un scop de reglementare și corelare urbanistică, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și nu poate fi utilizat ca instrument pentru eludarea procedurilor speciale prevăzute de lege sau pentru mascarea unei exproprieri de fapt. Orice utilizare a PUZ-ului în afara acestui scop reprezintă un abuz de putere, în sensul art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, și atrage răspunderea autorității emitente pentru prejudiciul cauzat, inclusiv sub aspect patrimonial.</p> <p>În aceste condiții, reglementările propuse prin PUZ Campus nu pot fi privite ca simple opțiuni de politică urbană, ci ca măsuri care afectează esența dreptului de proprietate, creează un dezechilibru grav între interesul public și cel privat și expun autoritatea publică locală riscului de a răspunde juridic pentru prejudiciile materiale și morale produse proprietarilor, în temeiul art. 52 din Constituție, art. 18 din Legea nr. 554/2004 și al regulilor generale privind răspunderea civilă delictuală.</p> <p>Se solicita în mod ferm și expres: menținerea regimului urbanistic anterior aplicabil zonei și a drepturilor legitime ale proprietarilor, incluzând: Suprafata minima a lotului constructibil 500mp; Deschiderea minima la strada 20m; POT 60%; CUT4.</p>	
	<p>Plătică Cătălin și Plătică Anișoara, proprietari ai imobilului – teren situat în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu nr. 315B, identificat prin nr. cadastral 219081, înscris în Cartea Funciară nr. 219081 Constanța,</p>	<p><b>R86745/08.04.2026</b></p> <p>Urmare a adresei înregistrată cu nr. 32136 din 11.02.2026, înaintată de doamna Doicescu Mirela în cazul reprezentării domnilor Plătică Cătălin și Plătică Anișoara, proprietari ai</p>

<p>solicita revizuirea și modificarea reglementărilor propuse, în sensul menținerii regimului juridic și urbanistic anterior recunoscut pentru proprietatea noastră sau, în subsidiar, inaplicabilitatea noilor reglementări în raport cu acest teren.</p> <p>Situația juridică a imobilului. Modul de dobândire</p> <p>Imobilul – teren în suprafață de 583 mp, situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Campus Universitar, Bd. Aurel Vlaicu nr. 315B, a fost dobândit de subsemnații prin contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2415/30.06.2016, fiind intabulat în CF nr. 219081 Constanța, drept de proprietate bun comun, cote egale.</p> <p>Proprietatea este legal dobândită, înscrisă în cartea funciară, neafectată de sarcini sau interdicții de construire și beneficiază de front direct la o arteră urbană majoră – Bd. Aurel Vlaicu.</p> <p>Regimul urbanistic anterior. Certificatele de urbanism emise</p> <p>Pentru acest teren, autoritatea publică locală a emis, în mod succesiv, certificate de urbanism, relevante fiind cele din 2018 și 2020, prin care a fost recunoscut expres caracterul constructibil al imobilului. În mod special, prin Certificatul de urbanism nr. 17/08.01.2020, emis de Primăria Municipiului Constanța, s-au stabilit următoarele: - teren intravilan constructibil, proprietate privată; - zonă mixtă – Bd. Aurel Vlaicu; - funcțiuni admise: locuințe colective, funcțiuni comerciale și de servicii, turism – hotel / hotel-apartament, restaurante, birouri; - regim de înălțime: P+6E; - POT maxim: 60%; - CUT maxim: 4; - posibilitatea edificării unui imobil înșiruit S+P+6E – hotel-apartament cu spațiu comercial la parter.</p> <p>Prin aceste acte administrative individuale, autoritatea publică a creat și consolidat o așteptare legitimă privind dreptul subsemnaților de a valorifica terenul prin edificare, în condiții urbanistice clare, previzibile și coerente cu amplasamentul.</p> <p>Reglementarea propusă prin PUZ. Încadrarea terenului</p> <p>Prin Planul Urbanistic Zonal aflat în dezbatere publică, terenul nostru este inclus în subzona ZRCB-3-2, conform planșei PL 3.2.</p> <p>Reglementările propuse instituie, în mod cumulativ, următoarele condiții: suprafață minimă a lotului: 1.000 mp; deschidere minimă la stradă: 30 m liniari; POT maxim: 40%; CUT maxim: 2,4; regim de înălțime: P+2; pentru loturile care nu îndeplinesc aceste</p>	<p>imobilului cu IE 219081, în cadrul etapei de consultare publică, precizăm următoarele: Prezenta documentația PUZ pentru zona Campus Universitar a fost inițiată în contextul dezvoltării accelerate și necorelate a zonei în ultimii ani, caracterizată prin edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime ridicate și indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate în urma divizării succesive a parcelarului inițial stabilit la momentul punerii în proprietate. Parte din aceste imobile au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități. Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilare naturală și afectarea calității generale a locuirii.</p> <p>Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Conform acestuia, zona se încadrează în ZRCB3 - poli terțiari principali, având POT 50%, CUT 2,4, iar RH stabilit în baza PUZ aprobat, în corelație cu necesitățile funcționale specifice și cu contextul funcțional. Potrivit prevederilor art. 29 din Legea nr. 350/2001, certificatele de urbanism menționate au caracter informativ și indică reglementările urbanistice aplicabile la momentul emiterii acestuia. Acestea nu conferă un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori urbanistici pentru dezvoltările viitoare. Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de edificare și nu garantează realizarea unei construcții la valorile maxime ale indicatorilor urbanistici menționate în cuprinsul său. Dreptul la construire survine în urma obținerii autorizației de construire, în baza unui proiect tehnic întocmit de un arhitect cu drept de semnătură. Valorile indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime) reprezintă limite superioare teoretice, a căror realizare este condiționată de respectarea simultană a tuturor celorlalte prevederi urbanistice aplicabile, precum retragerile față de limitele de proprietate, condițiile de însorire și ventilare naturală, asigurarea locurilor de parcare și suprafața minimă de spațiu verde. Față de</p>
---	--

<p>condiții, edificarea este permisă exclusiv după comasări cadastrale sau, alternativ, terenurile pot fi amenajate ca spații verzi sau parcări. Efectul concret al PUZ asupra proprietății noastre</p> <p>Aplicarea cumulativă a condițiilor impuse prin PUZ conduce, în mod direct și inevitabil, la transformarea terenului nostru într-un lot neconstruibil de facto, întrucât: - suprafața reală este de 583 mp, sub pragul impus de 1.000 mp; - deschiderea la stradă este inferioară pragului de 30 m; - comasarea cadastrală este imposibil de realizat fără acordul vecinilor, acord care nu poate fi impus; - indicatorii urbanistici sunt drastic reduși față de regimul anterior recunoscut.</p> <p>Astfel, printr-o reglementare normativă generală, se anulează practic dreptul de construire recunoscut anterior prin acte administrative individuale valabile.</p> <p>V. Tabel comparativ – regim anterior vs. PUZ propus</p> <table border="1"> <tr> <td>Element</td> <td>Regim anterior (CU 2018-2020)</td> <td>PUZ propus – ZRCB-3-2</td> </tr> <tr> <td>Suprafață teren</td> <td>583 mp</td> <td>– acceptată</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Minim 1.000 mp</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Deschidere stradală</td> <td>Conform situației reale</td> <td>Minim 30 m</td> </tr> <tr> <td>POT maxim</td> <td>60%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>CUT maxim</td> <td>4,0</td> <td>2,4</td> </tr> <tr> <td>Regim de înălțime</td> <td>P+6E</td> <td>P+2</td> </tr> <tr> <td>Funcțiuni</td> <td>Locuințe colective, hotel-apartament, comerț</td> <td>Doar</td> </tr> <tr> <td></td> <td>pentru loturi conforme</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Possibilitate edificare</td> <td>Da</td> <td>Nu,</td> </tr> <tr> <td></td> <td>fără comasare</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Efect juridic</td> <td>Drept de construire recunoscut</td> <td>Neconstruibilitate de facto</td> </tr> <tr> <td>Regres</td> <td>urbanistic.</td> <td>Încălcarea așteptării legitime. Atingerea dreptului de proprietate</td> </tr> </table> <p>Reglementările propuse prin PUZ produc un regres urbanistic evident, în raport cu situația juridică și urbanistică anterioară, consacrată prin certificatele de urbanism emise de aceeași autoritate publică.</p> <p>Prin impunerea unor condiții imposibil de îndeplinit pentru proprietățile existente, PUZ-ul frustrează așteptarea legitimă creată subsemnaților, încălcând principiile securității juridice și ale previzibilității normei.</p> <p>Mai mult, măsura este disproporționată, întrucât nu realizează un just echilibru între interesul public invocat și interesul privat afectat, conducând la: - deprecierea semnificativă a valorii</p>	Element	Regim anterior (CU 2018-2020)	PUZ propus – ZRCB-3-2	Suprafață teren	583 mp	– acceptată		Minim 1.000 mp		Deschidere stradală	Conform situației reale	Minim 30 m	POT maxim	60%	40%	CUT maxim	4,0	2,4	Regim de înălțime	P+6E	P+2	Funcțiuni	Locuințe colective, hotel-apartament, comerț	Doar		pentru loturi conforme		Possibilitate edificare	Da	Nu,		fără comasare		Efect juridic	Drept de construire recunoscut	Neconstruibilitate de facto	Regres	urbanistic.	Încălcarea așteptării legitime. Atingerea dreptului de proprietate	<p>situația prezentată spre dezbateră publică, pentru zona ZRCB3_2 - zona polilor principali, subzona mixtă cu regim de înălțime maximum P+6 în care se localizează imobilul cu IE 219081 la care faceți referire completăm cu următoarele reglementări: Articolul 4 - Caracteristici ale parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni) Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu • Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6 • Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp; • Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri; • Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4 • Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 900 mp; • Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 22 metri; Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu • Pentru un Regim de înălțime de maximum P+6 • Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp; • Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri • Pentru un Regim de înălțime de maximum P+4 de-a lungul bd. Aurel Vlaicu • Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 500 mp; • Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 22 metri; Condiționările de suprafață și deschiderile la stradă ale parcelor au fost corelate cu și determinate de orientarea în raport cu punctele cardinale a aliniamentului loturilor, cu dispunerea în teren a construcțiilor existente și a posibilităților de edificare a unor clădiri noi, urmărind asigurarea respectării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014. În consecința modificărilor referitoare la condiționările referitoare la suprafață și deschidere la stradă prezentăm retragerile construcțiilor în raport cu limitele laterale: Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu • Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare. • Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate. • Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare. • În cazul limitelor față de care pe</p>
Element	Regim anterior (CU 2018-2020)	PUZ propus – ZRCB-3-2																																						
Suprafață teren	583 mp	– acceptată																																						
	Minim 1.000 mp																																							
Deschidere stradală	Conform situației reale	Minim 30 m																																						
POT maxim	60%	40%																																						
CUT maxim	4,0	2,4																																						
Regim de înălțime	P+6E	P+2																																						
Funcțiuni	Locuințe colective, hotel-apartament, comerț	Doar																																						
	pentru loturi conforme																																							
Possibilitate edificare	Da	Nu,																																						
	fără comasare																																							
Efect juridic	Drept de construire recunoscut	Neconstruibilitate de facto																																						
Regres	urbanistic.	Încălcarea așteptării legitime. Atingerea dreptului de proprietate																																						

<p>economice a terenului; - anularea posibilității de valorificare rezonabilă; - transferarea sarcinii unei politici urbanistice generale exclusiv asupra unui proprietar individual.</p> <p>O asemenea reglementare echivalează, în substanță, cu o expropriere urbanistică indirectă, contrară art. 44 din Constituție și art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului.</p> <p>Concluzii și solicitări</p> <p>Având în vedere cele expuse, se solicită:</p> <p>1.Revizuirea reglementărilor PUZ în ceea ce privește terenul situat în Bd. Aurel Vlaicu nr. 315B, CF 219081, în sensul menținerii regimului juridic și urbanistic anterior recunoscut;</p> <p>2.În subsidiar, excluderea aplicabilității condițiilor restrictive introduse prin art. 4 din Regulament pentru proprietățile care beneficiază de drepturi urbanistice deja consacrate;</p> <p>3.Respectarea principiilor securității juridice, proporționalității și protecției dreptului de proprietate.</p> <p>Incălcarea dreptului de proprietate și eludarea regimului exproprierii</p> <p>Dincolo de afectarea evidentă a indicatorilor urbanistici și de diminuarea substanțială a valorii economice a terenului, reglementările propuse prin PUZ Campus ridică probleme grave de legalitate din perspectiva protecției dreptului de proprietate, astfel cum acesta este garantat de art. 44 din Constituția României, de art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului și de art. 555 și următoarele din Codul civil.</p> <p>Dreptul de proprietate privată este garantat și ocrotit în mod egal de lege, iar orice limitare a exercițiului acestui drept trebuie să fie prevăzută de lege, să fie proporțională, să urmărească un scop legitim de interes public și să nu aducă atingere substanței dreptului. Or, prin reducerea drastică a POT, CUT, a regimului de înălțime și prin instituirea unor condiții urbanistice care fac terenul practic neconstruibil sau economic neviabil, se produce o ingerință gravă în dreptul de proprietate, care depășește cadrul unei simple reglementări urbanistice și se apropie de o privare indirectă de proprietate.</p> <p>În jurisprudența constantă a Curții Constituționale și a Curții Europene a Drepturilor Omului s-a statuat că măsurile de urbanism nu pot anihila dreptul de proprietate, iar statul, inclusiv prin autoritățile administrației</p>	<p>parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/3 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Se admite edificarea de-a lungul limitelor laterale comune cu circulațiile ocazional-carosabile propuse paralele cu bd. Aurel Vlaicu, până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale cu condiția ca înălțimea fațadei să nu depășească dublul distanței până la limita zonei funcționale situate pe partea opusă circulației respective (în speță ZRCB3_1) și să se poate asigura însorirea conform normelor în vigoare.</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public.</li> <li>• În toate situațiile se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat. Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor în regim înșiruit, cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare.</li> <li>• Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate.</li> <li>• Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare.</li> <li>• În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/4 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 3 metri.</li> <li>• Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</li> <li>• Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie</li> </ul>
--	---

<p>publice locale, nu poate transfera asupra proprietarilor privați costurile propriilor politici publice sau ale propriilor erori administrative. În acest sens, este relevant principiul consacrat de art. 136 alin. (5) din Constituție, potrivit căruia proprietatea privată este inviolabilă, în condițiile legii.</p> <p>Mai mult, modalitatea în care PUZ Campus instituie culoare de lărgire, retrageri suplimentare și condiționări care conduc la pierderea substanțială a suprafeței construibile echivalează, în fapt, cu o preluare mascată a unor atribute ale dreptului de proprietate, fără respectarea cadrului legal al exproprierii pentru cauză de utilitate publică. Exproprierea este strict reglementată de art. 44 alin. (3) din Constituție, de Legea nr. 33/1994 și de Legea nr. 255/2010, care impun, în mod obligatoriu, existența unei utilități publice declarate prin lege, parcurgerea unei proceduri transparente și acordarea unei juste și prealabile despăgubiri.</p> <p>Or, prin PUZ Campus, autoritatea publică locală nu își asumă deschis măsura exproprierii, nu identifică în mod concret utilitatea publică, nu stabilește despăgubiri și nu oferă proprietarilor garanțiile procedurale prevăzute de legile speciale. În schimb, se recurge la o reglementare urbanistică excesiv restrictivă, cu efecte similare exproprierii, dar fără respectarea regimului juridic aplicabil acesteia. O asemenea practică este contrară atât principiului legalității, consacrat de art. 1 alin. (5) din Constituție, cât și principiului securității juridice.</p> <p>În același timp, se conturează în mod evident intenția de a utiliza PUZ-ul ca instrument de corectare retroactivă a disfuncționalităților urbanistice generate de autoritatea publică însăși, prin emiterea, de-a lungul anilor, a unor autorizații de construire cu POT-uri ridicate, cu spații verzi insuficiente sau inexistente, în contradicție cu propriile reglementări. În loc ca aceste deficiențe să fie analizate individual, cu respectarea regimului juridic al construcțiilor deja edificate, se încearcă transferarea consecințelor asupra proprietarilor de terenuri rămase libere, care sunt obligați să suporte, în mod disproporționat, necesarul de spații verzi și de corecții urbanistice.</p> <p>Această abordare contravine principiului egalității în fața legii, consacrat de art. 16 din Constituție, întrucât creează o diferență de</p>	<p>tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. • În toate situațiile se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat. În cazul regimului de înălțime aducem următoarea completare: Pentru loturile cu deschidere de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu • Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri; • Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 900 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri; Pentru loturile cu deschidere la bd. Aurel Vlaicu • Un Regim de înălțime de maximum P+6, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 1000 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 30 metri; • Un Regim de înălțime de maximum P+4, în cazul imobilelor cu suprafața de minimum 500 mp și o deschidere la stradă de cel puțin 22 metri; În cazul imobilelor de la bulevardul Aurel Vlaicu indicatorul POT maxim va avea valoarea 60%, în cazul imobilelor edificate în regim înșiruit. Prin condițiile prezentate mai sus se poate constata faptul că imobilul este edificabil în baza reglementărilor urbanistice propuse. Referitor la aprecierea potrivit căreia indicatorii urbanistici ar fi „drastic reduși” față de situația anterioară, precizăm că valorile indicatorilor urbanistici menționate în documentațiile anterioare reprezintă valori maxime teoretice, care trebuie corelate cu toate celelalte condiții urbanistice aplicabile și nu garantează realizarea efectivă a construcțiilor la aceste valori. Determinarea indicatorilor urbanistici propuși s-a realizat prin raportare la configurația actuală a fondului construit și la capacitatea de suport a parcelarului rămas disponibil, urmărindu-se definirea unui cadru de edificare coerent și aplicabil. În acest sens, valorile propuse reflectă condițiile reale de integrare a noilor construcții în țesutul urban existent, fără a genera disfuncționalități suplimentare. Aceștia au fost stabiliți în funcție de dimensiunea și forma loturilor rămase libere, de relațiile de vecinătate și de necesitatea respectării condițiilor de însorire, acces, parcaj și spațiu verde, astfel încât noile intervenții să poată fi realizate în mod efectiv și coerent. Totodată, reglementările propuse asigură menținerea unei suprafețe minime neimpermeabilizate la nivelul parcelei, cu rol în drenarea apelor meteorice, reducerea presiunii</p>
--	--

	<p>tratament nejustificată între proprietarii care au construit anterior, beneficiind de indicatori urbanistici favorabili, și cei care nu au edificat încă, dar sunt supuși unor restricții severe. De asemenea, ea încalcă principiul proporționalității, consacrat atât în dreptul intern, cât și în jurisprudența europeană, întrucât sacrificiul impus unor proprietari individuali este excesiv în raport cu beneficiul public pretins.</p> <p>Nu în ultimul rând, trebuie subliniat că planul urbanistic zonal are, prin natura sa, un scop de reglementare și corelare urbanistică, conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, și nu poate fi utilizat ca instrument pentru eludarea procedurilor speciale prevăzute de lege sau pentru mascarea unei exproprieri de fapt. Orice utilizare a PUZ-ului în afara acestui scop reprezintă un abuz de putere, în sensul art. 2 alin. (1) lit. n) din Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, și atrage răspunderea autorității emitente pentru prejudiciul cauzat, inclusiv sub aspect patrimonial.</p> <p>În aceste condiții, reglementările propuse prin PUZ Campus nu pot fi privite ca simple opțiuni de politică urbană, ci ca măsuri care afectează esența dreptului de proprietate, creează un dezechilibru grav între interesul public și cel privat și expun autoritatea publică locală riscului de a răspunde juridic pentru prejudiciile materiale și morale produse proprietarilor, în temeiul art. 52 din Constituție, art. 18 din Legea nr. 554/2004 și al regulilor generale privind răspunderea civilă delictuală.</p>	<p>asupra rețelei de canalizare și ameliorarea microclimatului urban. Stabilirea unui procent minim de spații verzi la nivelul parcelei reprezintă o practică urbanistică uzuală, având rolul de a îmbunătăți calitatea mediului urban și de a compensa deficitul de spații verzi generat de dezvoltările anterioare. Suprafețele minime de spații verzi au fost stabilite în corelare cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, cu adaptare la specificul funcțional și indicatorii urbanistici ai zonei studiate. Aceste valori reprezintă valori minime obligatorii și sunt specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte. Față de cele prezentate mai sus, dorim să clarificăm faptul că reglementările urbanistice nu pot afecta dreptul de proprietate asupra terenului, ci ghidează posibilitățile de edificare în interiorul proprietății.</p> <p>Documentația stabilește condițiile de edificare a terenurilor, în conformitate cu prevederile legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în scopul asigurării unei dezvoltări urbane echilibrate și sustenabile și, în mod special, corelat cu situația existentă a construcțiilor, a resurselor de teren disponibile și a disfuncțiilor existente.</p> <p>Prin urmare, rolul reglementărilor urbanistice nu este acela de a oferi artificial plus valoare imobiliară prin coeficienți urbanistici, ci de a oferi condiții sănătoase de construire și de desfășurarea a activităților propuse, incluzând și locuirea. De asemenea, reglementările urbanistice nu pot fi echivalente cu o măsură de expropriere întrucât nu intră în competențele acestora. În cadrul documentațiilor de urbanism sunt indicate culoarele de lărgire ale circulațiilor publice, pentru creșterea accesibilității, a siguranței în deplasare și de asigurare a normelor tehnice în vigoare pentru circulații publice. Ulterior aprobării documentației, acolo unde este cazul, vor fi inițiate proceduri de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în conformitate cu prevederile din Legea nr. 255/2010 și, după caz, ale Legii nr. 33/1994, cu asigurarea despăgubirilor juste și prealabile pentru proprietarii afectați. Considerăm că reglementările urbanistice propuse sunt predictibile și justificate în raport cu contextul actual și viitor al zonei, cu scopul de a ameliora calitatea generală a locuirii. Nu considerăm că propunerile de reglementare afectează dreptul de proprietate ci, dimpotrivă, oferă un cadru mai predictibil pentru exercitarea acestuia fără a mai exista riscul de a fi afectat de o edificare cu densitate ridicată în imediata vecinătate. Sunt predictibile astfel</p>
--	--	---

		condiții precum însorirea naturală, accesul la infrastructura de circulații, accesul la suprafețe verzi suficiente, un microclimat care să nu fie dominat de un efect constant al insulei de căldură.
35019 din 13.02.2026 identica cu 34685 din 19.02.2026 formulate de Munteanu George Liviu	<p>Proprietar al imobilului situat în Municipiul Constanța, identificat cu nr. cadastral 206961, formulează următoarele observații și propuneri privind oportunitatea realizării unei parcări publice în zona reglementată ca ZRV1a_2: ZRV1a_2 - parcuri, grădini, scuaruri situate în zona pol Hori urbani, cu acces public neîngrădit (ZF14)</p> <p>Cuprinde zone verzi compacte constituite pe terenuri libere din zona locuințelor deja edificate și/sau în relație directă cu Lacul Siutghiol</p> <p><b>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</b></p> <p><b>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE -</b> Spații verzi și plantate de folosință generală; - Amenajări temporare ale spațiului public; - Amenajări și instalații de agrement și loisir, spații de joacă pentru copii; - Alei pietonale și veto, mobilier urban; - Parcaje la sol.</p> <p><b>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI -</b> Parcări subterane cu condiția să nu depășească 50% din suprafața UTR-ului în care sunt localizate; Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.</p> <p><b>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE</b> •Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;</p> <p><b>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</b></p> <p><b>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</b> •Nu este cazul;</p> <p><b>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT</b> Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public; •Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de aliniament, construcțiile tehnico-edilitare vor fi</p>	<p><b>R86780/08.04.2026</b></p> <p>La nivelul zonei de studiu există un deficit considerabil de spațiu verde, facilități de petrecere a timpului liber și locuri de joacă pentru copii. Prin urmare, identificarea și reglementarea suprafețelor de teren care pot servi acestui scop constituie o prioritate pentru acest proiect. Asigurarea locurilor de parcare pentru vizitatorii zonei și în special pentru zona de promenadă propusă de-a lungul lacului a fost realizată prin includerea în profilul propus al străzii Ametistului a unor parcări laterale circulației carosabile. Sunt vizate astfel aproximativ 70 de locuri de parcare în proximitatea zonei de promenadă.</p> <p>Precizăm faptul că asigurarea locurilor de parcare pentru dezvoltările private este obligatoriu să fie asigurate în cadrul imobilelor și în conformitate cu prevederile HCLM 113/2017.</p>

amplasate cu respectarea normelor tehnice și de siguranță în vigoare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. Nu se impune respectarea unei retrageri minime față de limitele laterale sau posterioare, construcțiile tehnicoedilitare vor fi amplasate cu respectarea normelor tehnice și de siguranță în vigoare.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Nu este cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESURI

- Se va asigura accesul public neîngrădit în toate spațiile din cadrul UTR ZRV1a\_2;
- Sunt admise doar accesuri pietonale, accesul în zonă fiind permis exclusiv mijloacelor de deplasare nemotorizate și pietonilor. Excepție fac autovehiculele destinate mentenanței echipamentelor și spațiului public, în cazuri excepționale în care este necesar accesul acestora și al mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.)

În mod excepțional, se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

ARTICOLUL 9 - STATION AREA AUTOVEHICULELOR J

- Se admite realizarea parcajelor subterane.

•Staționarea autovehiculelor nu este permisă în interiorul amenajărilor de spațiu verde. Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv la nivelul parcărilor special amenajate. Nu sunt permise accesul și staționarea autovehiculelor pe spațiile pietonale sau pe spațiul verde.

•Nu este necesara se asigura locuri de parcare pentru punctele de alimentație publică mai mici de 50 mp.

•Amenajarea unor locuri de parcare în interiorul zonei verzi va face cu respectarea POT și CUT maxim admise în cazul spațiilor verzi publice (conform normelor în vigoare la momentul autorizăției de construire).

#### ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

•înălțimea maximă a clădirilor va fi P, echivalentul unui H maxim = 5 m la cornisă/atic, aplicabil construcțiilor tehnico-edilitare sau a construcțiilor tip mobilier urban (gradene, pergole etc)

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

•Se va acorda o atenție deosebită pentru încadrarea construcțiilor în amenajarea peisagistică a spațiului public.

#### ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ f

•Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

•Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație.

•Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

•Toate noile branșamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.

•Firidele de branșament vor fi integrate în împrejmuire sau îngropate. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în subteran li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

•Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

•Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

•Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.).

**ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

•Se acceptă doar delimitări sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/arbusti.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR**

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPAREA TERENULUI**

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul procentual 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

$(POT = mp\ AC/mp\ teren * 100)$

POT maxim = 10%

**ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - 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 m, 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.

$CUT\ planimetric = mp\ ADC /mp\ teren$

CUT maxim = 0,1 mp ADC /mp teren

	<p>Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;</li> <li>-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.</li> </ul> <p>I.Context urbanistic și caracteristicile funcționale ale zonei</p> <p>Zona reglementată prin UTR ZRV1a_2 este situată într-un pol urban caracterizat printr-o densitate ridicată a construcțiilor și printr-un grad avansat de ocupare a terenurilor din proximitate, preponderent cu funcțiuni rezidențiale și mixte.</p> <p>Caracteristicile principale ale zonei sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•parcelar consolidat și aproape integral edificat;</li> <li>•rețea stradală cu profil redus;</li> <li>•capacitate limitată de staționare la nivelul carosabilului;</li> <li>•presiune constantă generată de rezidenți, vizitatori și utilizatori ai zonei de promenadă.</li> </ul> <p>În prezent, infrastructura de parcare existentă este insuficientă pentru a deservi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•locuințele din proximitate;</li> <li>•fluxurile suplimentare generate de accesul la malul lacului;</li> <li>•utilizatorii spațiilor de agrement și promenadă.</li> </ul> <p>Fluxurile de trafic care converg în această zonă au o dublă componentă:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.flux permanent, generat de funcțiunea rezidențială existentă;</li> <li>2.flux ocazional, cu variații sezoniere și săptămânale, generat de utilizarea promenadei și a spațiilor de agrement.</li> </ol> <p>Suprapunerea acestor fluxuri conduce la depășirea capacității reale de staționare disponibile, ceea ce determină în mod constant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•ocuparea neregulamentară a carosabilului;</li> <li>•staționarea pe trotuare și spații verzi;</li> <li>•blocarea accesului autospecialelor;</li> <li>•disfuncționalități în circulația pietonală și auto.</li> </ul> <p>În absența unei infrastructuri de parcare organizate, presiunea de trafic se redistribuie necontrolat în zona rezidențială adiacentă, generând conflicte funcționale și afectând calitatea spațiului public.</p>	
--	--	--

În același timp, documentația PUZ propune consolidarea funcțiunii de spațiu verde public și de promenadă în această zonă. O astfel de funcțiune, pentru a fi viabilă și utilizabilă în mod real, necesită corelarea cu o infrastructură minimă de staționare organizată, dimensionată în baza unui studiu de trafic și a unei analize de capacitate.

Prin urmare, analiza oportunității reglementării unei parcări organizate în această zonă nu reprezintă o abatere de la caracterul verde al UTR-ului, ci o măsură de echilibrare funcțională necesară pentru asigurarea sustenabilității urbane și a utilizării eficiente a spațiului public.

Zona Campus, prin poziționarea sa strategică în raport cu lacul și cu structura rezidențială existentă, necesită o abordare integrată care să coreleze:

- spațiul verde;
- accesibilitatea;
- infrastructura de staționare;
- protecția mediului urban.

O astfel de abordare este în concordanță cu principiile dezvoltării urbane durabile și ale planificării integrate prevăzute de Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

II.Fundamentare juridică și posibilitatea reglementării prin documentația de urbanism Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, astfel cum a fost modificată și completată prin Legea nr. 313/2009, stabilește cadrul general privind protecția, administrarea și utilizarea spațiilor verzi din mediul urban.

Potrivit acestui cadru normativ:

- spațiile verzi sunt considerate elemente de interes public;
- autoritățile administrației publice locale au obligația de a le proteja și de a asigura accesul public;
- procentul maxim de ocupare a terenului și regimul de înălțime sunt reglementate în vederea menținerii caracterului predominant verde.

Totodată, același act normativ prevede că intervențiile asupra acestor terenuri se pot realiza în baza documentațiilor de urbanism aprobate legal, cu respectarea procedurilor și a justificării interesului public.

Prin urmare, reglementările generale privind spațiile verzi nu exclud posibilitatea adaptării indicatorilor urbanistici prin PUZ, atunci când:

- se menține caracterul predominant verde al zonei;

- intervenția este justificată prin studii de fundamentare;
- soluția contribuie la funcționalizarea coerentă a zonei;
- este demonstrat interesul public al investiției.

În conformitate cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, documentațiile de tip PUZ au rolul de a detalia și adapta reglementările urbanistice la nivelul unor zone delimitate, în funcție de contextul urban, de nevoile funcționale și de obiectivele de dezvoltare.

Astfel, în măsura în care analiza urbanistică și studiile de specialitate (studiu de trafic, studiu geotehnic, analiză de impact) demonstrează necesitatea unei infrastructuri de staționare organizate, PUZ-ul poate institui o subzonă distinctă sau condiții specifice care să permită realizarea unei parcări publice integrate.

Este esențial de subliniat că propunerea nu urmărește schimbarea destinației dominante a zonei din spațiu verde în zonă construită, ci reglementarea unei intervenții complementare, proporționale și integrate, care să susțină funcțiunea publică a promenadei și să reducă presiunea asupra țesutului rezidențial existent.

În acest sens, soluția propusă trebuie analizată prin prisma principiului proporționalității și al dezvoltării urbane durabile, astfel cum acestea sunt consacrate de Legea nr. 350/2001.

III. Propunere de reglementare urbanistică - infrastructură publică de parcare integrată

Având în vedere contextul urban descris anterior și necesitatea funcționalizării reale a zonei de promenadă și agrement, se propune analiza introducerii unei subzone distincte în cadrul UTR ZRV1a\_2 sau a unei reglementări specifice care să permită realizarea unei parcări publice organizate, integrate peisager.

Propunerea vizează o soluție urbanistică echilibrată, care să permită concentrarea verticală a staționării, cu eliberarea terenului la nivelul solului pentru amenajări verzi și acces public.

În mod orientativ, se propune analiza următorilor indicatori urbanistici pentru funcțiunea de infrastructură de parcare publică:

- POT maxim: 30-35%, astfel încât amprenta construcției să fie limitată, iar restul terenului să fie amenajat ca spațiu verde accesibil publicului;

•CUT maxim: 0,9-1,05, care ar permite realizarea unei parcuri dezvoltate pe verticala, fara a genera o masa construita disproporționata față de context;

•Regim de înălțime maxim: P+2E, respectiv un regim exprimat in metri stabilit prin documentație (de exemplu 10-12 m), adaptat contextului urban și condițiilor de integrare peisajera.

Totodata, se propune analizarea posibilității realizării unuia sau a doua niveluri subterane, in funcție de:

- rezultatele studiilor geotehnice;
- nivelul pânzei freatice;
- condițiile tehnice și economice ale amplasamentului.

Este esențial ca soluția finala sa includa:

- integrare arhitecturala și peisajera;
- tratamente de fațada compatibile cu funcțiunea de parcare;
- posibilitatea realizării unui acoperiș verde sau a unor terase verzi accesibile;
- menținerea unui procent semnificativ de spațiu verde la nivelul solului.

Prin concentrarea verticala a staționării, se evita:

- ocuparea extensiva a terenului cu parcaje la sol;
- fragmentarea spațiului verde;
- dispersia staționării in rețeaua stradala.

Soluția propusa nu urmărește diminuarea caracterului verde al zonei, ci optimizarea utilizării terenului prin organizarea infrastructurii de staționare intr-o maniera controlata și compatibila cu interesul public.

Implementarea unei astfel de reglementari ar permite:

- reducerea parcarilor neregulate;
- protejarea spațiilor verzi de ocupari informale;
- cresterea atractivității și funcționalității promenadei;

susținerea dezvoltării coerente a zonei Campus.

Indicatorii finali și solutiia tehnica urmeaza a fi stabiliți de autoritate in baza studiilor de fundamentare și a analizelor de impact urbanistic.

IV. Justificarea interesului public și a oportunității urbanistice

Propunerea de reglementare a unei infrastructuri publice de parcare in zona analizata trebuie evaluata prin prisma interesului public și a echilibrului funcțional al polului urban Campus.

În contextul actual, zona se confruntă cu o presiune reală și constantă asupra infrastructurii de staționare, generată de:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>•funcțiunea rezidențială consolidată;</li> <li>•utilizarea intensă a promenadei și a spațiilor de agrement;</li> <li>•atractivitatea malului lacului ca zonă de recreere;</li> <li>•lipsa unor parcări publice organizate în proximitate.</li> </ul> <p>În absența unei soluții reglementate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•staționarea se realizează difuz, nereglementat și deseori ilegal;</li> <li>•se ocupă carosabilul și trotuarele;</li> <li>•se afectează accesul pietonal și siguranța circulației;</li> <li>•se degradează calitatea spațiului public.</li> </ul> <p>O infrastructură publică de parcare, organizată și integrată urbanistic, ar permite:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Preluarea controlată a fluxurilor auto reducând presiunea asupra rețelei stradale existente și limitând ocuparea informală a spațiilor verzi.</li> <li>2. Protejarea efectivă a spațiului verde prin concentrarea staționării într-o structură organizată, în locul dispersiei necontrolate pe suprafețe mineralizate.</li> <li>3. Funcționalizarea reală a promenadei asigurând accesibilitate utilizatorilor, inclusiv persoanelor cu mobilitate redusă.</li> <li>4. Creșterea siguranței urbane prin eliminarea blocajelor și asigurarea accesului autospecialelor.</li> <li>5. Valorificarea coerentă a terenului în interes public printr-o soluție integrată, care corelează infrastructura de staționare cu amenajarea de spațiu verde accesibil. Propunerea este compatibilă cu principiile dezvoltării urbane durabile prevăzute de Legea nr. 350/2001, în special cu: <ul style="list-style-type: none"> <li>•utilizarea eficientă a terenurilor;</li> <li>•echilibrarea funcțiunilor urbane;</li> <li>•creșterea calității mediului urban;</li> <li>•corelarea dezvoltării cu infrastructura necesară.</li> </ul> </li> </ol> <p>De asemenea, soluția concentrării pe verticală a staționării (inclusiv posibilitatea realizării unor niveluri subterane, în funcție de condițiile geotehnice) permite:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•reducerea amprentei la soi;</li> <li>•menținerea unui procent semnificativ de spațiu verde amenajat;</li> <li>•integrarea arhitecturală și peisageră a construcției.</li> </ul> <p>Astfel, intervenția propusă nu reprezintă o diminuare a caracterului verde al zonei, ci o măsură de organizare urbanistică menită să susțină funcțiunea publică a promenadei și să reducă impactul negativ al staționării necontrolate.</p>	
--	---	--

În acest sens, apreciem că analiza oportunității introducerii unei subzone dedicate infrastructurii publice de parcare este justificată din perspectiva interesului public și a funcționalității urbane.

#### V. Solicitare

Având în vedere argumentele urbanistice, funcționale și juridice prezentate anterior, solicit analizarea oportunității introducerii în cadrul documentației PUZ „Elaborare PUZ Campus, Municipiul Constanța” a unei reglementări care să permită realizarea unei infrastructuri publice de parcare organizate în zona analizată.

Se solicita:

1. Evaluarea posibilității instituirii unei subzone distincte sau a unor reglementări specifice care să permită realizarea unei parcări publice integrate urbanistic;

2. Analizarea stabilirii unor indicatori urbanistici adecvați funcțiunii de infrastructură publică de parcare, în limite proporționale contextului urban, inclusiv posibilitatea dezvoltării pe verticală și/sau subterană, în baza studiilor de fundamentare;

3. Corelarea reglementării propuse cu studiile de trafic, studiile geotehnice și analiza de impact urbanistic, astfel încât soluția finală să fie fundamentată tehnic și sustenabilă;

4. Integrarea în regulament a unor condiții clare privind:

o menținerea caracterului predominant verde al amplasamentului;

o amenajarea peisageră a suprafețelor neconstruite;

o integrarea arhitecturală a construcției;

o asigurarea accesului public.

Consider că o astfel de reglementare ar contribui la echilibrarea funcțională a zonei Campus, la reducerea presiunii asupra infrastructurii existente și la creșterea calității spațiului public.

În considerarea celor expuse, vă rog să analizați prezentele observații și propuneri în cadrul procedurii de consultare publică aferente documentației PUZ „Elaborare PUZ Campus, Municipiul Constanța”, urmând ca acestea să fie supuse dezbaterii și evaluării în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism.

Prezenta solicitare este formulată în spirit constructiv, în vederea îmbunătățirii funcționalității și sustenabilității zonei reglementate, cu respectarea principiilor dezvoltării urbane durabile și a interesului public.

<p>33356 din 12.02.2023 formulata de Radu Stefan Mazare Petcu</p>	<p>In calitate de coproprietar al terenului în suprafață de 363 mp, situat în Municipiul Constanța, strada Rubinului nr. 2, identificat cu număr cadastral 221061, deținând o cotă de 13/16 din dreptul de proprietate, formuleaza urmatoarele: Dreptul de proprietate a fost dobândit în baza Contractului de donație nr. 3599/29.11.2022, autentificat la Biroul Notarilor Publici Iosif și Pătrașcu, iar anterior terenul a fost dobândit de Autori prin Contractul de vânzare-cumpărare nr.3510/14.05.1996, autentificat la Biroul Notarial Mariana Mihaela Mihelescu din Constanța. I.Tratament urbanistic disproporționat Observăm că pentru terenurile învecinate proprietății noastre este propus un regim de înălțime superior, respectiv P+4 și P+6, în timp ce pentru parcela noastră este prevăzut un regim limitativ de doar P+1. Această diferență generează un tratament urbanistic neechitabil și disproporționat, fără o justificare obiectivă și rezonabilă, afectând în mod direct posibilitatea valorificării imobilului. Mai mult, în documentația de urbanism anterioară, terenul învecinat era reglementat ca spațiu verde, iar în actuala propunere acesta devine construibil cu regim P+4, în timp ce asupra proprietății noastre se instituie restricții suplimentare. Această schimbare accentuează caracterul inegal al reglementării. II. Eliminarea funcțiunii de locuințe colective Prin noua reglementare se elimină posibilitatea realizării de locuințe colective, deși această funcțiune era permisă anterior. În forma actual propusă, terenul este restrâns la edificarea unei construcții cu regim redus de înălțime, incompatibil cu dezvoltările din imediata vecinătate, unde sunt prevăzute clădiri cu înălțimi aproape duble. Practic, se creează situația anormală a edificării unei locuințe individuale izolate într-un front preponderent de imobile colective. III. Diminuarea valorii economice a terenului Indicatorii urbanistici propuși (regim P+1, coeficienți reduși, retrageri excesive) conduc în mod direct la diminuarea substanțială a valorii de piață a terenului. Limitarea drastică a posibilităților de construire, în condițiile în care parcelele adiacente beneficiază de reglementări mai permissive, afectează substanța</p>	<p><b>R86765/08.04.2026</b></p> <p>Posibilitățile de edificare în cadrul imobilelor au fost modificate și corelate cu dimensiunile imobilelor din cadrul zonei funcționale, după cum urmează: 1. Au fost admise funcțiunile de locuire colectivă, semicolectivă și cazare turistică, cu condiția ca număr maxim de unități să se încadreze în valoarea după formula S teren : 100 mp (rotunjire în sus); 2. Indicatorii urbanistici propuși sunt CUT 1,2, POT 40% și RH maxim P+2; Determinarea indicatorilor urbanistici propuși s-a realizat prin raportare la configurația actuală a fondului construit și la capacitatea de suport a parcelarului rămas disponibil, urmărindu-se definirea unui cadru de edificare coerent și aplicabil. În acest sens, valorile propuse reflectă condițiile reale de integrare a noilor construcții în țesutul urban existent, fără a genera disfuncționalități suplimentare. Aceștia au fost stabiliți în funcție de dimensiunea și forma loturilor rămase libere, de relațiile de vecinătate și de necesitatea respectării condițiilor de însorire, acces, parcaj și spațiu verde, astfel încât noile intervenții să poată fi realizate în mod efectiv și coerent. Situația imobilelor edificate din vecinătate nu constituie o referință validă întrucât contextul de edificare este dependent de reglementările urbanistice aplicabile la momentul solicitării autorizației și de configurația parcelarului. În plus, o parte din aceste imobile au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități. Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spațiu verde, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilare naturală și afectarea calității generale a locuirii. Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Conform acestuia, zona se încadrează în ZRCB3 - poli terțiari principali, având POT 50%, CUT 2,4, iar RH stabilit în baza PUZ aprobat, în corelație cu necesitățile funcționale specifice și cu contextul funcțional. Emiterea certificatelor de urbanism sau a autorizațiilor de construire pentru alte terenuri din zonă, anterior elaborării PUZ nu conferă un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori urbanistici pentru viitoarele dezvoltări, atât timp cât o astfel de abordare ar aduce prejudicii comunității și ar continua să perpetueze dezechilibrele constatate. Cu atât mai mult cu cât emiterea Autorizațiilor de Construire și edificarea ulterioară sunt acțiuni punctuale, la nivel de proprietate individuală, fără o evaluare integrată a impactului cumulativ asupra infrastructurii și asupra calității spațiului urban al acestora, documentațiile de urbanism au rolul de a adapta reglementările la evoluția orașului și la necesitatea asigurării unui cadru coerent de dezvoltare. Pe de altă parte, argumentul că exact genul de solicitări la care faceți referire să nu fie soluția pentru o dezvoltare urbană: construcții supradimensionate în raport cu imobilele în care sunt amplasate, retrageri insuficiente față</p>
---	--	--

	<p>dreptului de proprietate și creează un prejudiciu patrimonial evident.</p> <p>IV. Solicitări concrete</p> <p>În aceste condiții, se solicita:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Revizuirea regimului de înălțime pentru parcela situată pe str. Rubinului nr. 2;</li> <li>2. Majorarea Coeficientului de Utilizare a Terenului (CUT) și a Procentului de Ocupare a Terenului (POT), astfel încât parcela să fie integrată coerent în contextul urban propus pentru zonă;</li> <li>3. Reducerea retragerilor față de limitele de proprietate, întrucât cele propuse sunt disproporționate raportat la dimensiunea terenului și afectează exercițiul efectiv al dreptului de proprietate.</li> </ol> <p>V. Temei legal</p> <p>Potrivit art. 32 din Legea nr. 350/2001, este prevăzută posibilitatea autorizării construirii pe o parcelă situată într-un front construit existent fără elaborarea unei documentații de urbanism suplimentare, în situația în care imobilele adiacente au același regim de înălțime cu cel solicitat. În contextul dat, această dispoziție este pe deplin incidentă.</p> <p>Totodată, dreptul de proprietate este garantat de art. 44 din Constituția României, iar orice restrângere trebuie să fie proporțională, justificată și nediscriminatorie.</p> <p>Se solicita ca observațiile să fie analizate și integrate în forma finală a documentației PUZ, astfel încât reglementarea urbanistică să respecte principiile proporționalității, echității și protecției dreptului de proprietate</p>	<p>de limitele de proprietate determină o calitate a locuirii foarte redusă, cu însorire insuficientă, lipsă locuri de parcare, lipsă spații de recreere, salubritate precară, lipsă de dotări complementare, calitate vizuală a imaginii urbane precară, accesibilitate îngreunată determinată de gabaritul insuficient al circulațiilor, subdeservire a rețelilor de alimentare cu apă și canalizare.</p> <p>În urma argumentelor prezentate mai sus susținem că soluția de reglementare pentru imobilele din zona ZRCB3_3 - zona polilor principali, subzona de servicii cu regim de înălțime maximum P+2 este una justificat în raport cu suprafața parcelelor și pretabilă pentru obiective de gabarit redus, cu impact mic asupra vecinătăților și circulațiilor din zonă.</p>
<p>33407 din 12.02.2026 și 34673 din 19.02.2026 identice formulate de SC GENESIS CONCEPT SRL</p>	<p>In calitate de proprietar al imobilului teren situat în Municipiul Constanța, zona Malul Lacului Siutghiol – Zona Campus Universitar, identificat cu nr. cadastral 231879, în suprafață de 703 mp, formulează în termenul legal de consultare publică următoarele: cu privire la propunerea de încadrare a terenului nostru în zona funcțională ZRV1a_1 – Zonă de promenadă și spații verzi cu acces public neîngrădit, prin noul PUZ Campus: ZRV1a - parcuri, grădini publice orașenești și de cartier, scuaruri și fâșii plantate Publice Grupează în principal zone de promenadă și spații verzi distribuite de-a lungul malului de lac, al zonelor locuite și al circulațiilor carosabile publice. Cuprinde la rândul său două subzone: ZRV1a_1 - Zona de promenadă de-a lungul malului lacului Siutghiol, cu acces public neîngrădit (ZF14).</p> <p>Se constituie ca spațiul public adiacent malului Lacului Siutghiol pe o lățime de aproximativ 10 metri măsurați</p>	<p><b>R86777/08.04.2026</b></p> <p>Urmare a adresei înregistrată cu nr.33407 din 12.02.2026 și 34673/19.02.2026, înaintate de GENESIS CONCEPT SRL, în calitate de proprietar al imobilului cu IE 231879, în cadrul etapei de consultare publică, precizăm următoarele:</p> <p>Ca urmare a modificărilor și a necesității corelărilor subsecvente din cadrul etapei de consultare publică, a fost creată o zonă nouă, imobilul cu IE 231879 făcând parte din aceasta. Precizăm faptul că pentru imobilul IE 231879 a fost prevăzut un culoar de trecere cu lățimea de 3 metri între strada Chihlimbarului și zona de-a lungul malului de lac. Justificarea o reprezintă poziționare în capătul străzii Traian Gomoiu (fostă Rubinului), ca și capăt de perspectivă către lac și aflat în zona intersecției de străzi și a trecerii de pietoni care facilitează accesul către lac. În vederea asigurării acestui culoar se impune amenajarea unui tronson liber, ca circulație pietonală între aliniament și zona</p>

<p>către interiorul malului. Pentru imobilele a căror funcțiune este direct relaționată cu malul lacului sau cu lacul este admisă utilizarea zonei de mal, dar condiționat de subordonarea activității celei de promenadă publică, respectiv asigurarea accesului asupra drumului de halaj. De-a lungul zonei de promenadă sunt admise extensii cu pontoane către lac care admit accesul public la luciul de apă, respectiv alte amenajări de relaxare sau cu specific de recreere de-a lungul zonelor acvatice, cu respectarea statutului de zonă protejată.</p> <p>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</p> <p>ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE • Construcții, amenajări și dotări pentru promenadă, loisir, acces la luciul de apă precum: alei, gradene, pontoane, poduri, pergole etc.; • Spații verzi; • Parcări auto și pentru biciclete;</p> <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI • Utilizări temporare ale zonei de promenadă de către utilizatorii imobilelor riverane, cu condiția ca circulația pietonală de-a lungul malului de lac să nu fie restricționată în totalitate și să fie asigurat un culoar liber de trecere de cel puțin 3 metri lățime;</p> <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE. • Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile sau stabilitatea terenului de pe parcelele adiacente; • Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; • Orice alte activități care nu au fost menționate la articolele 1 și 2.</p> <p>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</p> <p>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI). • Nu este cazul;</p> <p>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT. • Nu este cazul;</p> <p>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR • Nu este cazul;</p> <p>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ • Nu este cazul;</p> <p>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI • Zona ZRV1a_1 se constituie ca zonă de siguranță cu drum de halaj și promenadă publică în care sunt admise circulațiile pietonale, sau cu vehicule recreaționale</p>	<p>posteroară a lotului. Accesul către lac trebuie să se desfășoare fără restricții, motiv pentru care se recomandă lipsa împrejmuirilor.</p> <p>Extras din RLU propus:</p> <p>ZRB3.1 (ZF18) - Zona locuințelor de vacanță și echipamentelor turistice de mici dimensiuni pe malul lacului Siutghiol</p> <p>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE Birouri și servicii din domeniul educațional, al sportului sau al cercetării; Locuințe de vacanță; Funcțiuni culturale; Restaurante și alte spații pentru alimentație publică; Loisir în spații acoperite și descoperite: piscine, terenuri de sport, bowling, mini-golf, etc: Centre spa și wellness; Funcțiuni destinate practicării sportului în spații acoperite și descoperite; Amenajări peisagistice exterioare cu rol ambiental, educativ și de relaxare; Spații de joacă, mobilier urban, amenajări de umbrare, foșoare ș.a.; Parcaje la sol și multietajate</p> <p>ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - Funcțiuni pentru turism: hoteluri, pensiuni, amenajări balneo- turistice cu condiția să beneficieze de maximum 8 unități de cazare; Funcțiuni comerciale, cu condiția ca acestea să fie amplasate la parter, iar suprafața de vânzare să nu depășească 30% din suprafața parterului. Sală de antrenament pentru diferite sporturi, sală de fitness și întreținere corporală, piscine acoperite sau descoperite, cu condiția să fie subordonate funcțiunii principale, în același corp de clădire, și să nu depășească 60 % din suprafața unui nivel. Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului. Funcțiunile existente și care nu sunt prevăzute la Art. 1, cu condiția menținerii construcțiilor existente conform situației actuale (nu sunt permise extinderi sau supraînălțări).</p> <p>ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE - Funcțiuni de tip Aparthotel; Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general; Depozitare en-gros; Depozitare de materiale re folosibile; Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; Funcțiuni mari generatoare de trafic; Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; Orice lucrări de terasament care pot</p>
---	---

<p>nemotorizate, iar circulația auto este admisă ocazional; • Accesul în zona ZRV1a_1 este admis exclusiv pietonal, cu următoarele excepții: • În cazul imobilelor adiacente zonei ZRV1a_1 care nu pot beneficia de un acces carosabil printr-o circulație publică în mod direct se admite accesul ocazional carosabil exclusiv de la zona de circulație carosabilă publică și până la accesul pe lot; • În cazul autovehiculelor necesare pentru întreținerea, repararea sau amenajarea zonei de promenadă se admite accesul ocazional carosabil; • Autospecialelor de intervenție în caz de urgență (ambulanță, pompieri, poliție, jandarmerie etc.) se admite accesul ocazional carosabil;</p> <p><b>ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b> • Staționarea autovehiculelor aferente funcțiunilor riverane zonei de promenadă, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice sau a zonei de promenadă propriu-zisă. • Locurile de parcare aferente fiecărei funcțiuni riverane zonei de promenadă se vor organiza exclusiv în interiorul imobilului și în afara zonei de promenadă. • În zonele amenajate ca spații de parcare din cadrul zonei ZRV1a_1 se admite staționarea exclusiv a vizitatorilor zonei de promenadă. • Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.</p> <p><b>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</b> • Nu este cazul;</p> <p><b>ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</b> • Nu este cazul;</p> <p><b>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ</b> • Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren; • Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate; • Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV; • Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li</p>	<p>să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; Panourilor pentru reclame ca instalații independente de construcția principală; Spălătorii auto, vulcanizări, stații GPL etc.; Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;</p> <p><b>SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR</b></p> <p>• Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la desființarea construcțiilor. Funcțiunile existente se vor menține, însă nu sunt admise extinderi ale construcțiilor, supraînălțări sau corpuri noi de clădire, dacă nu se încadrează în funcțiunile prevăzute la Articolul 1. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament în cadrul întregului imobil. În ceea ce privește lucrările de construire demarate în baza autorizațiilor emise anterior aprobării PUZ, acestea sunt lucrări valabile, cu drept de construire conferit prin autorizația de construire, conform Legilor 50/1991 și 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Am completat prevederile din Regulament pentru a reflecta legislația și pentru a clarifica eventualele situații incerte care pot apărea ulterior intrării în vigoare a reglementărilor PUZ: "În cazul lucrărilor de construire demarate în baza unor autorizații de construire emise anterior aprobării prezentului PUZ, dreptul de construire conferit prin autorizația de construire își menține valabilitatea conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare. Pentru aceste situații, modificările proiectelor autorizate pe parcursul execuției pot fi analizate în cadrul procedurii de autorizare, iar evaluarea modificărilor se realizează prin raportare la reglementările urbanistice în baza cărora a fost emisă autorizația de construire inițială."</p> <p><b>ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)</b></p> <p>Se consideră construibilă o parcelă cu o suprafață minimă de 500 mp și o deschidere la stradă de minimum 12 de metri. Se consideră construibilă o parcelă care are acces carosabil dintr-o stradă publică finalizată și recepționată.</p>
--	--

	<p>se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;</p> <p><b>ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.</b> • Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere. • Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe support de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată. • Toate spațiile verzi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.). • Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minim 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină.</p> <p><b>ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI.</b> • Se acceptă doar delimitări sub forma unor plantații de aliniament, formate din arbori mici sau medii/ arbuști.</p> <p><b>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR.</b> Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:</p> <p><b>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI.</b> Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul procentual 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (<math>POT = mp\ AC / mp\ teren * 100</math>). POT maxim = 10% - pentru construcții și echipamente tehnice.</p> <p><b>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI.</b> Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața</p>	<p><b>ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</b></p> <p>Față de orice aliniament se va respecta o retragere de minimum 5 metri. Nu sunt admise construcții tehnice permanente (post trafo, stație de pompare etc.) amplasate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament. Construcțiile tehnice existente se pot menține în amplasamentul actual dacă nu se suprapun peste culoarul de lărgire al circulațiilor carosabile. Este interzisă derogarea de la prevederile prezentului regulament în ceea ce privește amplasarea față de aliniament, limite laterale și posterioare, respectarea regimului de înălțime maxim și încadrarea în POT și CUT maxim, altfel decât prin elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ sau PUG inițiată de autoritatea publică locală.</p> <p><b>ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</b></p> <p>Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare. Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente învecinate și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate. Este admisă amplasarea pe limita laterală de proprietate cu condiția să nu fie generat un calcan vizibil din domeniul public și care nu poate fi acoperit de o construcție viitoare. În cazul limitelor față de care pe parcela învecinată există construcție edificată retras și cu ferestre de vedere, se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei propuse către acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri. Față de limitele posterioare de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri. Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare în spațiul dintre retragerea minimă și limita laterală sau posterioară de proprietate, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public. În toate situațiile se vor respecta normele de însorire impuse prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 actualizat.</p> <p><b>ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</b></p>
--	---	---

<p>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 m, 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. CUT planimetric = mp ADC /mp teren. CUT maxim = 0,1 mp ADC /mp teren. Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT: – dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) 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.</p> <p>I. Analiza aplicării reglementării ZRV1a_1 asupra imobilului nr. cad. 231879. Raportat la reglementările detaliate mai sus, aplicarea zonei ZRV1a_1 asupra terenului nostru în suprafață de 703 mp conduce la următoarele consecințe juridice și urbanistice concrete:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Eliminarea caracterului constructibil al terenului, prin limitarea POT la 10% și CUT la 0,1 mp ADC/mp teren, restrângere care, raportat la suprafața lotului, permite teoretic aproximativ 70 mp ADC, exclusiv pentru construcții și echipamente tehnice aferente promenadei, nu pentru locuire.</li> <li>2. Interdicția implicită a funcțiunii de locuire, întrucât utilizările admise sunt strict limitate la amenajări pentru promenadă, loisir, acces la luciul de apă și dotări specifice spațiilor publice.</li> <li>3. Impunerea unui regim de acces public neîngrădit, incompatibil cu natura proprietății private și cu dreptul constituțional la folosință exclusivă a bunului.</li> <li>4. Interdicția împrejmuirii în sens juridic, fiind admise exclusiv delimitări vegetale de aliniament, ceea ce elimină posibilitatea protejării efective a proprietății.</li> </ol>	<p>Se admite atât cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă, cât și dispunerea acestora în regim izolat. În cazul dispunerii acestora în regim izolat, distanța dintre clădiri va fi egală cu cel puțin de 6 metri.</p> <p>Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție sau culoare de trecere astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții.</p> <p><b>ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE</b></p> <p>Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o stradă publică finalizată și recepționată. Vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. Ieșirile din parcurile subterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă. Va fi asigurat accesul public neîngrădit între strada Chihlimbarului/Ametistului și zona de promenadă de-a lungul lacului prin amenajarea unei legături pietonale cu lățimea de cel puțin 3 metri.</p> <p><b>ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</b></p> <p>Locurile de parcare realizate de-a lungul străzilor publice propuse nu se vor admite în vederea satisfacerii necesarului de locuri de parcare pentru investițiile private. Acestea vor putea fi utilizate de vizitatori, curieri, taximetre etc. și de rezidenți și vor reprezenta un surplus față de necesarul impus prin HCLM 113/2017 putând fi utilizat de toți utilizatorii zonei. Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.</p> <p>Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. Condiții de respectat: Pentru spațiile mixte de comerț-alimentație publică-servicii etc., calculul necesarului de locuri de parcare se va face luând în considerare suprafețele delimitate distinct pentru fiecare funcțiune utilizând repere fixe precum pereți sau repere</p>
---	---

	<p>5. Subordonarea eventualelor utilizări ale proprietarului interesului public de promenadă, în condițiile în care regulamentul prevede expres că orice utilizare trebuie să nu restricționeze circulația publică și să asigure un culoar liber de minim 3 metri. În mod obiectiv, pentru un lot privat de 703 mp, această reglementare transformă întreaga parcelă într-o extensie funcțională a unui spațiu public, fără a exista o procedură de afectare legală la utilitate publică.</p> <p>II. SITUAȚIA JURIDICĂ ȘI URBANISTICĂ ANTERIOARĂ. Imobilul identificat prin Nr. Cadastral 231879 face parte din perimetrul reglementat istoric prin documentația urbanistică „Campus Universitar”.</p> <p>Reglementarea aplicabilă a fost consolidată printr-o succesiune de documentații aprobate prin hotărâri ale Consiliului Local al Municipiului Constanța, după cum urmează: • HCLM nr. 381/25.07.2005 – aprobare PUZ Campus Universitar; • HCLM nr. 481/23.09.2005 – modificare; • HCLM nr. 94/2006 – modificare; • HCLM nr. 287/18.05.2007 – actualizare; • ulterior, prin HCLM nr. 109/27.04.2017 – „Actualizare PUZ Zona Campus Universitar”. Este esențial de subliniat că HCLM nr. 109/27.04.2017 nu a reprezentat o documentație nouă, ci o actualizare a documentației PUZ Campus Universitar deja aprobată și modificată anterior. Pe parcursul acestor documentații succesive, reglementările aferente Zonei III – Lotizare lac s-au menținut ca zonă cu caracter constructibil, având destinație rezidențială. Prin urmare, încadrarea terenului în Zona IIIc – Lotizare lac nu a fost o soluție punctuală izolată în 2017, ci face parte dintr-o continuitate de reglementare urbanistică de peste 15 ani. Această continuitate: • confirmă caracterul consolidat al regimului urbanistic; • exclude caracterul accidental sau eronat al încadrării din 2017; • demonstrează existența unei politici urbanistice coerente pe termen lung. În consecință, actuala propunere de clasificare a terenului în zona ZRV1a_1 reprezintă o ruptură radicală față de o reglementare stabilă și aplicată pe o perioadă îndelungată. Imobilul identificat prin Nr. Cadastral 231879 a fost încadrat, prin PUZ aprobat prin HCLM nr. 109/27.04.2017, în Zona IIIc – Lotizare lac, zonă cu caracter rezidențial, cu indicatori urbanistici care permiteau edificarea construcțiilor de locuire, respectiv: •</p>	<p>estimate atunci când liniile de demarcație nu sunt fizice; Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje la sol, subterane sau în demisol; Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare; În cadrul loturilor, parcările se pot organiza și în parcări subterane. În aceste condiții, ieșirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încât să existe un spațiu de asigurare și încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescută și cu o pantă/rampă minimă; În cazul abrogării H.C.L. 113/2007 se va asigura: Pentru locuințe se va asigura minim 1 loc de parcare pentru unitățile locative cu suprafața desfășurată sub 100 mp și 2 locuri de parcare pentru unitățile locative cu suprafața desfășurată peste 100 mp. La acestea se va adăuga un spor de 20% pentru vizitatori. - 1 loc de parcare pentru construcții cu funcțiunea de turism de asigură maxim 3 unități de cazare. - Pentru hotel/apart-hotel/vile/ pensiuni turistice se vor asigura 5 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. În plus se va asigura un spor de 10% pentru angajați. Este interzisă amenajarea parcărilor către lac. Astfel, parcările de suprafață organizate la nivelul parcelei vor fi amenajate pe latura cea mai îndepărtată de lac, mascându-le pe cât posibil cu vegetație astfel încât să nu obtureze vizual perspectivele către lac.</p> <p>ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR</p> <p>Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, acesta va fi îngropat pe o înălțime egală cu cel puțin o treime din înălțimea totală a acestuia. Înălțimea maximă admisă este de 3 niveluri supraterane în cadrul ZRB3.1 este maxim P+2, echivalentă unei înălțimi maxime de 12 metri. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice.</p> <p>ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</p> <p>Aspectul general al construcțiilor - Aspectul clădirilor va ține seama de rolul social al străzilor, de elementele de cadru natural ale zonei precum Lacul Siutghiol, de particularitățile</p>
--	--	--

	<p>POT maxim 50%; • CUT maxim 2,5 mp ADC/mp teren; • Regim maxim de înălțime P+3E</p> <p>Prin urmare, terenul avea un caracter construibil explicit și recunoscut printr-o documentație de urbanism aprobată. În baza acestor reglementări, Primăria Municipiului Constanța a emis Certificatul de Urbanism nr. 3651 din 09.12.2021, act administrativ individual valabil. Este esențial de subliniat faptul că PUD-ul solicitat a avut ca scop detalierea amplasării construcției și stabilirea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Regimul juridic al Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) Conform art. 48 alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifică pentru o parcel sau un grup restrâns de parcele și asigură corelarea dezvoltării urbanistice cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.” Totodată, potrivit art. 48 alin. (2) din aceeași lege: „Planul urbanistic de detaliu nu poate modifica funcțiunea stabilită prin PUG sau PUZ.”</p> <p>Rezultă în mod neechivoc că PUD: • nu poate schimba funcțiunea terenului; • nu poate transforma un teren neconstruibil în construibil; • nu poate modifica indicatorii fundamentali stabiliți prin PUZ; • are rol exclusiv de detaliere a amplasării construcțiilor în interiorul regimului urbanistic deja stabilit. Prin urmare, solicitarea elaborării PUD pentru imobilul nostru reprezintă o recunoaștere expresă și formală a caracterului construibil al terenului și a funcțiunii de locuire deja stabilite prin reglementările urbanistice. Dacă terenul ar fi avut funcțiunea de zonă verde de promenadă sau ar fi fost considerat neconstruibil, autoritatea nu ar fi putut legal solicita elaborarea unui PUD pentru stabilirea retragerilor. În temeiul Certificatului de Urbanism emis legal și valabil, subscrisa a acționat cu bună-credință și a demarat procedura de elaborare a PUD, suportând costuri aferente proiectării și documentațiilor tehnice. Documentația PUD a fost: • depusă și înregistrată la Primăria Municipiului Constanța; • analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.); • completată conform solicitărilor formulate; • supusă procedurii de informare și consultare publică; • finalizată prin emiterea Raportului informării și consultării publicului.</p>	<p>și de caracterul general al zonei, dar și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relație de co-vizibilitate; Se va urmări păstrarea coerenței de imagine la nivelul grupurilor de clădiri unitare din punct de vedere arhitectural sau urbanistic: clădiri din jurul unei aceleiași incinte, fronturi unitare, ansambluri configurate după o regulă spațială evidentă etc.; Se admitea acoperirea construcțiilor atât cu șarpantă cât și în sistem tip terasă. Nu se admite realizarea unei suprafețe vitrate mai mari de 35% la nivelul tuturor fațadelor construcțiilor. Având în vedere proximitatea față de lacul Siutghiol, arhitectura construcțiilor trebuie să fie una specifică malului de lac, respectiv soluții bazate pe natură. Clădirile vor fi reprezentative din punct de vedere al stilului arhitectural abordat, susținând din punct de vedere vizual traseul de-a lungul malului de lac. Iluminatul exterior se va proiecta și realiza astfel încât să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus; Iluminatul exterior al clădirii nu va avea o intensitate luminoasă ridicată, care să incomodeze locuirea din vecinătate; Materialele folosite trebuie să fie în conformitate cu prevederile P118 / 2025. Suprafețele vitrate adiacente malului de lac vor fi tratate antireflex, în vederea împiedicării efectului de orbire.</p> <p>Finisaje - Se vor alege finisaje care să nu creeze o imagine vizuală neplăcută și se vor evita pastișele arhitecturale; Se admit elementele de finisaj apropiate de natură precum (piatră, lemnul, etc.) amplasate pe fațada construcțiilor. Acestea vor avea culoarea naturală, excepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii; Având în vedere proximitatea față de lacul Siutghiol se recomandă utilizarea finisajelor specifice peisajelor naturale lacustre precum lemnul. Se vor utiliza materiale durabile și tehnologii eficiente din punct de vedere energetic pentru a avea un impact cât mai scăzut asupra mediului, UTR-ul situându-se în proximitatea Sitului Natura 2000 - Lacul Siutghiol.</p> <p>Cromatică - Cromatica clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fațadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii: dimensiunea fațadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate; vecinătățile: alegerea cromatică a fațadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care</p>
--	---	---

<p>Acest parcurs procedural demonstrează că autoritatea a recunoscut și a tratat documentația ca fiind analizabilă în temeiul regimului urbanistic aplicabil la data emiterii Certificatului de Urbanism. Prin emiterea Certificatului de Urbanism și prin parcurgerea etapelor procedural aferente PUD, s-a născut o situație juridică individuală concretă, caracterizată prin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• recunoașterea caracterului constructibil al terenului;</li> <li>• confirmarea compatibilității funcțiunii de locuire;</li> <li>• inițierea unei investiții în baza reglementării urbanistice aplicabile;</li> <li>• asumarea unor obligații contractuale și financiare. Această situație juridică nu poate fi ignorată sau anihilată implicit prin modificarea ulterioară a reglementării urbanistice, fără a încălca principiul securității raporturilor juridice și al protecției încrederii legitime.</li> </ul> <p>III. EFECTELE EXPIRĂRII PUZ APROBAT PRIN HCLM NR. 109/27.04.2017</p> <p>Prin adresa nr. 178352/15.09.2023, Primăria Municipiului Constanța a invocat faptul că valabilitatea PUZ aprobat prin HCLM nr. 109/27.04.2017 a expirat la data de 26.04.2022, prin neprelungirea termenului de 5 ani de la adoptare. În susținerea acestei poziții, autoritatea a făcut referire la:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;</li> <li>• art. 2 alin. (2) și art. 26 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.</li> </ul> <p>Subscrisa nu contestă faptul că termenul formal de valabilitate al PUZ 2017 s-a împlinit în aprilie 2022. Cu toate acestea, interpretarea efectelor juridice ale acestei expirări trebuie realizată în mod corect și complet.</p> <p>1. Regimul juridic al valabilității documentațiilor de urbanism. Potrivit art. 56 alin. (1) din Legea nr. 350/2001, documentațiile de urbanism au o durată de valabilitate de 5 ani, dacă nu se prevede altfel. Art. 56 alin. (5) din aceeași lege prevede că: „Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora”, în anumite situații expres enumerate.</p> <p>Primăria a apreciat că PUD-ul inițiat în baza Certificatului de Urbanism nr. 3651/2021 nu se încadrează în ipotezele prevăzute la lit. a)-c) ale</p>	<p>se supun reglementărilor din prezentul regulament; lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;</p> <p>Formă: propunerea cromatică a fațadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fațadei; Pentru cromatica fațadelor se vor alege culori de bază, în acord cu elementul natural principal prezent în vecinătate, respectiv lacul Siutghiol. Acestea vor fi în tonuri neutre, fiind interzise culorile stridente. În cazul clădirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici; Pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente) se vor folosi culori saturate, conform paletarului anexă. Aceste culori saturate nu vor depăși 20% din suprafața fațadei. Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc. Este interzisă folosirea a mai mult de 2 culori ca bază/fundal la zugrăvirea fațadelor; Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%;</p> <p>Tâmplăria - Tâmplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fațadă și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șprosuri (baghete) și canate a modelului original; Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tâmplărie; Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant; La nivelul parterului sunt permise vitrajele de dimensiuni mari, cu condiția ca acestea să fie bine argumentate atât funcțional, cât și compozițional; Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;</p> <p>Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc) - Este strict interzisă amplasarea în planul fațadelor a antenelor satelit, a aparatelor de aer condiționat și a uscătoarelor de rufe. Acestea vor putea fi amplasate doar în interiorul balcoanelor, în firdi sau alte locuri special proiectate, astfel încât să nu fie vizibile de la nivelul trecătorilor; În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în șarpantă, pentru învelitori se vor folosi culorile în armonie cu cele</p>
--	---

<p>alin. (5). Însă această analiză este incompletă și nu epuizează problema juridică.</p> <p>2. Distincția între expirarea PUZ și valabilitatea actelor administrative individuale. Expirarea unei documentații de urbanism produce efecte pentru viitor. Ea nu anulează retroactiv: • regimul urbanistic aplicabil în perioada de valabilitate; • actele administrative individuale emise în temeiul acesteia; • situațiile juridice născute sub imperiul său. Certificatul de Urbanism nr. 3651/09.12.2021 a fost emis: • în perioada de valabilitate a PUZ aprobat prin HCLM nr. 109/27.04.2017; • în temeiul unei reglementări legale și opozabile; • cu un termen propriu de valabilitate. Legea nr. 350/2001 nu prevede că expirarea ulterioară a unui PUZ determină caducitatea certificatelor de urbanism deja emise. În lipsa unei dispoziții exprese în acest sens, Certificatul de Urbanism rămâne un act administrativ individual valabil, producător de efecte juridice. Mai mult, noțiunea de „investiție începută” prevăzută la art. 56 alin. (5) din Legea nr. 350/2001 trebuie interpretată în mod sistematic, în sensul protejării demersurilor administrative inițiate în perioada de valabilitate a documentației de urbanism, inclusive a procedurilor de autorizare și a documentațiilor tehnice elaborate în baza unui certificat de urbanism emis legal, și nu exclusiv prin raportare la momentul începerii execuției fizice a lucrărilor.</p> <p>3. Aplicarea principiului „tempus regit actum” În materie administrativă este aplicabil principiul fundamental potrivit căruia actele juridice sunt guvernate de legea și reglementarea în vigoare la momentul emiterii lor. Situația juridică a subscisei s-a născut la data emiterii Certificatului de Urbanism, sub imperiul unui PUZ valabil.</p> <p>Ulterior, în baza acestuia: • a fost inițiată investiția; • a fost elaborată documentația PUD; • au fost parcurse etape procedurale (CTATU, consultare publică); • au fost suportate costuri semnificative. Aplicarea retroactivă a expirării PUZ pentru a bloca finalizarea unei proceduri inițiate anterior încalcă: • principiul securității raporturilor juridice; • principiul protecției încrederii legitime; • principiul neretroactivității actelor administrative.</p> <p>4. Invocarea Legii nr. 50/1991. Autoritatea a invocat, în subsidiar, art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991,</p>	<p>alese pentru fațade; În cazul construcțiilor a căror acoperire s-a realizat în terasă, aticul va fi din tablă/aluminiu/metal, folosindu-se culori aflate în armonie cu nuanțele optate pentru fațadă;</p> <p>Spații amenajate pentru colectarea deșeurilor - Se admite realizarea spațiilor destinate colectării deșeurilor atât la nivelul solului cât și îngropate; Spațiile destinate colectării deșeurilor vor fi tratate într-o manieră similară funcțiunii principale, cu condiția asigurării unei ventilații naturale; Se recomandă utilizarea pergolelor verzi (plantate) pentru a minimiza efectul vizual pe care acestea îl pot avea, cât și pentru asigurarea ventilației naturale; Se recomandă utilizarea materialelor opace, cu condiția asigurării ventilației naturale; Sunt permise finisajele de tipul: cărămidă aparentă, piatră, lemn etc., tratate în culoarea naturală, ex-cepție vor face elementele ce necesită tratare specială pentru intemperii. În vederea edificării construcțiilor aferente UTR ZRB3.1 este obligatorie obținerea avizului Comisiei Tehnice de estetică urbană a Municipiul Constanța.</p> <p><b>ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ</b></p> <p>Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe domeniul public, preferabil de-a lungul circulațiilor și al spațiilor verzi adiacente, în funcție de situația din teren.</p> <p>Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fațadă și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea gheții. Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV. Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află. Echipamentele tehnice se vor amplasa, cu precădere, pe acoperișul/terasa construcției, în subteran, în firide special concepute pentru acestea, sau în interiorul construcției, în funcție de condițiile tehnice ce operare și necesități de intervenție asupra acestora. Fiecare parcelă</p>
---	---

<p>potrivit căruia: „Autorizația de construire se emite în temeiul și cu respectarea prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.” Această dispoziție este corectă, însă trebuie interpretată sistematic. La data emiterii Certificatului de Urbanism, documentația de urbanism (PUZ aprobat prin HCLM nr. 109/27.04.2017) era aprobată și în vigoare. Procedura inițiată ulterior în baza CU nu poate fi tratată ca și cum ar fi fost începută în absența unei documentații valabile.</p> <p>În caz contrar, toate actele administrative emise în ultimul an de valabilitate al unui PUZ ar deveni iluzorii, ceea ce ar genera o instabilitate administrativă incompatibilă cu exigențele statului de drept.</p> <p>5. Concluzie. Expirarea formală a PUZ aprobat prin HCLM nr. 109/27.04.2017:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• produce efecte pentru viitor;</li> <li>• nu anulează retroactiv reglementările aplicabile în perioada sa de valabilitate;</li> <li>• nu afectează valabilitatea Certificatului de Urbanism emis în 2021;</li> <li>• nu poate anula situația juridică individuală născută sub imperiul unei reglementări legale.</li> </ul> <p>Orice interpretare contrară ar echivala cu aplicarea retroactivă a unei situații normative noi asupra unei situații juridice deja consolidate.</p> <p>IV. CONDUITA PROCEDURALĂ A AUTORITĂȚII PUBLICE ÎN CADRUL PROCEDURII PUD. Un element esențial al prezentei situații îl constituie modul în care autoritatea publică a gestionat procedural documentația PUD inițiată în baza Certificatului de Urbanism nr. 3651/09.12.2021. Conform corespondenței oficiale și documentelor emise de Primăria Municipiului Constanța:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• documentația PUD a fost înregistrată;</li> <li>• a fost analizată în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (C.T.A.T.U.);</li> <li>• au fost formulate solicitări de completare;</li> <li>• s-a dispus demararea procedurii de informare și consultare publică;</li> <li>• procedura de consultare a fost efectiv parcursă;</li> <li>• s-a emis Raportul informării și consultării publicului.</li> </ul> <p>Acest parcurs procedural are o semnificație juridică majoră.</p> <p>1. Recunoașterea implicită a analizabilității documentației. Prin faptul că documentația a fost analizată în CTATU și trimisă în consultare</p>	<p>va dispune de un spațiu destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective. Se recomandă ca spațiile de colectare a deșeurilor menajere să fie realizate îngropat, cu platforme mecan-izate, sau în construcții închise pentru a reduce impactul vizual negativ, riscul apariției mirosurilor și îm- prăștierii deșeurilor în caz de condiții meteorologice severe (vânt sau ploi puternice).În situația în care acestea nu se vor realiza îngropat, spațiile destinate colectării deșeurilor menajere și cele destinate colectării selective a deșeurilor vor fi integrate în spații închise și cu o arhitectură care să le integreze în amenajările exterioare comune.</p> <p>Edificarea imobilelor se va putea realiza exclusiv în cazul în care acestea dispun de rețele tehnico edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze, telecomunicații).</p> <p>Edificarea în zonele ce dispun de rețele se va realiza doar în condițiile în care rețelele existente suportă noi consumatori. În cazul în care rețelele existente nu suportă noi consumatori este obligatorie extinderea acestora sau mărirea capacității anterior realizării de noi construcții.</p> <p>Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile și pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.</p> <p>Zonele edificabile definite conform prezentului RLU vor respecta restricțiile impuse de traseele diferitelor rețele tehnico-edilitare (distanțe/zone de siguranță, zone de protecție, etc.) existente la momentul solicitării autorizației de construire.</p> <p>În vederea adoptării normelor de reducere a consumului de energie, de creștere a eficienței energetice și de utilizare a surselor regenerabile de energie într-o pondere cât mai mare, terasa construcțiilor va asigura posibilitățile de instalare a panourilor solare, a panourilor fotovoltaice și alte asemenea instalații fără a periclita straturile de hidro și termoizolație sau structura de rezistență a acestora. La faza de proiectare se va ține cont de posibilitățile de montare-instalare și integrare-conectare la sistemele de instalații ale construcțiilor a echipamentelor și sistemelor de producere a energiei din surse regenerabile.</p> <p>ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</p>
--	--

	<p>publică, autoritatea a tratat în mod efectiv PUD-ul ca fiind analizabil în temeiul regimului urbanistic anterior. Dacă expirarea PUZ ar fi constituit un impediment absolut și insurmontabil, documentația trebuia respinsă la momentul înregistrării, fără parcurgerea etapelor procedurale ulterioare. Parcurgerea etapelor confirmă că, la nivel instituțional, documentația a fost considerată aptă de analiză și compatibilă cu cadrul urbanistic incident.</p> <p>2. Conduita contradictorie și lipsa de previzibilitate administrative. Invocarea ulterioară a expirării PUZ pentru a bloca promovarea hotărârii de aprobare a PUD creează o contradicție procedurală evidentă. Pe de o parte, autoritatea: • acceptă documentația; • o analizează; • solicită completări; • parcurge consultarea publică; Pe de altă parte, ulterior, invocă un impediment care exista încă de la momentul depunerii documentației. Această succesiune afectează grav: • previzibilitatea acțiunii administrative; • coerența procedurii; • încrederea legitimă a investitorului în conduita autorității.</p> <p>3. Încălcarea principiului buneicredințe în raporturile administrative. Raporturile dintre administrație și particulari sunt guvernate de principiul buneicredințe și al loialității procedurale. Acceptarea unei documentații, parcurgerea etapelor procedurale și generarea de costuri pentru investitor, urmate de blocarea finală pe un motiv formal preexistent, reprezintă o conduită care afectează echilibrul raportului juridic. Subscrisa a acționat constant și cu bunăcredință, respectând toate cerințele formulate de autoritate. Autoritatea, la rândul său, avea obligația de a clarifica încă de la început eventualele impedimente legale.</p> <p>4. Efectele juridice ale conduitei administrative. Prin parcurgerea etapelor procedurale, s-a consolidat o situație juridică în curs de realizare. În drept administrativ, comportamentul constant al autorității în cadrul unei proceduri poate genera o așteptare legitimă privind finalizarea acesteia în condițiile inițial stabilite. Blocarea finală a procedurii în baza unui argument care putea fi invocat generează o instabilitate administrativă incompatibilă cu exigențele statului de drept.</p> <p>5. Concluzie. Parcurgerea etapelor procedurale aferente PUD demonstrează că: • documentația a fost considerată analizabilă; • regimul</p>	<p>Vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minimum 30% din totalul parcelei, realizați pe teren natural care permite creșterea arborilor înalți. Acestea pot fi completate cu terase verzi, dale înierbate, jardiniere ș.a. Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.). Spațiile libere și neutilizate ca circulații pietonale, parcări și carosabile vor fi amenajate ca spații verzi și vor fi plantate cu cu minim un arbore la fiecare 100 mp.</p> <p>Se recomandă ca terasele necirculabile să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile.</p> <p>Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%. Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea parcajelor la sol cu 1 arbore/4 locuri de parcare. Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de minimum 1,5 metri pentru irigare.</p> <p>În relație cu fațada imobilelor de locuințe colective, se recomandă: Arborii se recomandă a se amplasa la 5 m față de fațadă, arbuștii la 1,5m; Se va ține cont ca vegetația să aibă permeabilitate vizuală și pietonală la nivelul solului; pe o distanță de 5 m față de fațada clădirii nu se recomandă vegetația sau grupurile vegetale dense; Se recomandă utilizarea mai multor tipuri de vegetație, pentru diversificarea imaginii urbane, precum: arbori și arbuști foioși/rășinoși, plante floricole, graminee, erbacee. Se recomandă amplasarea vegetației astfel încât aceasta să ofere perspectiva unui spațiu deschis către lac; Se va ține cont ca vegetația să aibă permeabilitate vizuală și pietonală la nivelul solului; Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.</p>
--	--	---

	<p>urbanistic anterior a fost implicit recunoscut; • investitorul a fost încurajat să continue procedura. În aceste condiții, invocarea ulterioară a expirării PUZ pentru a bloca aprobarea PUD constituie o conduită administrativă contradictorie și afectează principiile fundamentale ale securității juridice și ale încrederii legitime.</p> <p>V. PRINCIPIUL SECURITĂȚII RAPORTURILOR JURIDICE ȘI AL PROTECȚIEI ÎNCREDERII LEGITIME</p> <p>Un element esențial în analiza prezentei situații îl constituie aplicarea principiului securității raporturilor juridice și al protecției încrederii legitime, principii fundamentale ale statului de drept și ale activității administrative.</p> <p>1. Securitatea raporturilor juridice. Securitatea juridică presupune stabilitate normativă, coerență administrativă și previzibilitate în exercitarea competențelor autorităților publice. În materia urbanismului, acest principiu este deosebit de important, întrucât: • investițiile se realizează pe termen lung; • deciziile de construire implică costuri semnificative; • proprietarii se bazează pe reglementările urbanistice în vigoare. În cazul de față: • reglementarea Zonei III – Lotizare lac s-a menținut în documentațiile succesive aprobate între 2005 și 2017; • Certificatul de Urbanism a fost emis în baza unei reglementări valabile; • autoritatea a recunoscut caracterul constructibil al terenului; • procedura PUD a fost analizată și parcursă. Modificarea radicală a regimului urbanistic, prin transformarea unui teren constructibil într-o zonă de promenadă cu acces public neîngrădit, afectează stabilitatea juridică a raportului deja consolidat între proprietar și autoritatea publică.</p> <p>2. Protecția încrederii legitime. Protecția încrederii legitime operează atunci când: • o autoritate publică emite un act administrativ valabil; • particularul se bazează pe acesta cu bună-credință; • ulterior, autoritatea modifică radical cadrul normativ în mod imprevizibil. În speță: • Certificatul de Urbanism emis în 2021 a confirmat caracterul constructibil al terenului; • PUD-ul a fost solicitat exclusiv pentru detalierea retragerilor; • subscrisa a demarat investiția în baza acestui act; • au fost suportate cheltuieli și asumate obligații contractuale. Prin conduita sa, autoritatea publică a generat o</p>	<p>ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI - Nu sunt permise împrejmuiri de-a lungul parterelor deschise către public. Sunt permise aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a realiza delimitări vizuale, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor către funcțiunile cu caracter public. Se pot realiza împrejmuiri cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea de 1,5 metri și să fie dublate la interiorul parcelei de vegetație joasă/medie sau gard viu. Împrejmuirile vor avea soclu opac de maxim 60 cm. Suprafața opacă nu va depăși 30% din totalul împrejmuirii. În cazul în care împrejmuirea nu poate fi dublată de vegetație, atunci suprafața opacă poate crește la 60% din totalul împrejmuirii în vederea asigurării intimității utilizatorilor prezenți în curte. A fost prevăzut un culoar de trecere cu lățimea de 3 metri între strada Chihlimbarului și zona de-a lungul malului de lac. Justificarea o reprezintă poziționare în capătul străzii Traian Gomoiu (fostă Rubinului), ca și capăt de perspectivă către lac și aflat în zona intersecției de străzi și a trecerii de pietoni care facilitează accesul către lac. În vederea asigurării acestui culoar se impune amenajarea unui tronson liber, ca circulație pietonală între aliniament și zona posterioară a lotului. Accesul către lac trebuie să se desfășoare fără restricții, motiv pentru care se recomandă lipsa împrejmuirilor.</p> <p>Pe durata executării lucrărilor de construire, conform autorizației de construire obținute, sunt permise împrejmuirile provizorii cu mesh-uri publicitare care promovează investiția realizată, a gardurilor opace din structură metalică, ori alte asemenea, pentru a asigura siguranța spațiilor adiacente șantierului.</p> <p>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR</p> <p>ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI</p> <p>Procent de ocupare a terenului (POT) - 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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este - POT maxim = 40%</p>
--	---	--

	<p>așteptare legitimă că terenul poate fi valorificat în scop rezidențial, în limitele indicatorilor urbanistici stabiliți. Schimbarea regimului într-unul care elimină în mod practic posibilitatea edificării, fără o analiză individualizată și fără un mecanism compensator, afectează încrederea legitimă creată prin actele administrative anterioare.</p> <p>3. Interdicția aplicării retroactive a noii reglementări. Aplicarea noii încadrări ZRV1a_1 asupra unei situații juridice născute anterior reprezintă, în esență, o aplicare retroactivă a unei reglementări urbanistice noi asupra unei situații consolidate. Principiul „tempus regit actum” impune ca actele juridice să fie analizate prin raportare la regimul normativ în vigoare la momentul emiterii lor. Certificatul de Urbanism și inițierea procedurii PUD au avut loc sub imperiul unui PUZ valabil. Noua reglementare poate produce efecte pentru viitor, însă nu poate anula implicit efectele juridice deja produse.</p> <p>4. Interdicția invocării propriei culpe de către autoritate. În ipoteza în care se susține că reglementarea din 2017 ar fi fost „eronată” sau „nelegală”, se aplică principiul general de drept potrivit căruia: Nicio autoritate nu poate invoca propria culpă pentru a înlătura efectele juridice ale unui act emis de aceasta și pentru a transfera consecințele asupra particularului. Dacă administrația a adoptat o reglementare urbanistică și a emis acte individuale în baza acesteia, eventualele deficiențe ale cadrului normativ nu pot fi suportate de proprietarul care a acționat cu bună-credință.</p> <p>5. Concluzie. În contextul de față, principiul securității raporturilor juridice și al protecției încrederii legitime impune ca: • situația juridică născută prin emiterea Certificatului de Urbanism; • caracterul constructibil al terenului consolidat prin reglementări succesive; • investiția demarată în baza unui regim urbanistic valabil; să fie luate în considerare în mod real și efectiv în cadrul prezentei consultări publice. Orice soluție urbanistică care ignoră aceste elemente riscă să genereze un conflict juridic major și să afecteze grav echilibrul dintre interesul public și drepturile individuale.</p> <p>VI. AFECTAREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI DISPROPORȚIONALITATEA MĂSURII. Propunerea de încadrare a imobilului cu Nr. Cadastral 231879 în zona</p>	<p>*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.</p> <p>ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI</p> <p>Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) 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 m, suprafața sub-solurilor 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 - CUT planimetric = mp ADC /mp teren - CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren;</p>
--	--	---

funcțională ZRV1a\_1 - Zonă de promenadă și spații verzi cu acces public neîngrădit produce o afectare substanțială a atributelor esențiale ale dreptului de proprietate.

1. Dreptul de proprietate - cadrul constituțional. Conform art. 44 din Constituția României, dreptul de proprietate privată este garantat și ocrotit în mod egal de lege. Dreptul de proprietate include, în mod esențial: • posesia; • folosința; • dispoziția asupra bunului. Orice restrângere a acestui drept trebuie să fie: • justificată de un interes public legitim; • proporțională cu scopul urmărit; • însoțită, dacă este cazul, de mecanisme compensatorii adecvate.

2. Efectul concret al încadrării în ZRV1a\_1. Prin aplicarea regimului ZRV1a\_1 asupra unui teren privat de 703 mp: • se elimină practic posibilitatea edificării unei locuințe; • se limitează edificabilul la POT 10% și CUT 0,1, exclusiv pentru construcții tehnice sau amenajări aferente promenadei; • se impune acces public neîngrădit; • se restricționează posibilitatea împrejmuirii efective a proprietății; • se subordonează orice utilizare a terenului interesului public de promenadă. În mod obiectiv, proprietarul rămâne titular formal al dreptului, însă este lipsit de posibilitatea reală de a utiliza terenul potrivit destinației sale naturale și anterior recunoscute. Această situație reprezintă o restrângere severă a atributului de folosință și dispoziție.

3. Disproporționalitatea măsurii. Măsura propusă trebuie analizată prin prisma principiului proporționalității. În cazul de față: • terenul are o suprafață redusă (703 mp); • afectarea este integrală, nu parțială; • nu există o analiză individualizată a necesității afectării exacte a acestei parcele; • nu este prevăzut niciun mecanism de compensare; • nu se analizează alternative urbanistice mai puțin intruzive. Transformarea unui teren privat într-o zonă funcțională destinată preponderant utilizării publice, fără procedură de declarare a utilității publice și fără despăgubire, depășește limitele unei simple reglementări urbanistice rezonabile.

4. Echilibrul între interesul public și dreptul individual. Subscrisa nu contestă interesul public legitim privind amenajarea promenadei de-a lungul malului lacului. Cu toate acestea, realizarea unui obiectiv de interes public trebuie să păstreze un echilibru just între interesul general și drepturile individuale. În lipsa unei

proceduri legale de afectare la utilitate publică și a unei despăgubiri juste și prealabile, sarcina realizării acestui obiectiv nu poate fi transferată integral asupra unui singur proprietar privat.

5. Concluzie. Încadrarea imobilului în zona ZRV1a\_1: • anulează caracterul constructibil anterior recunoscut; • restrânge substanțial dreptul de folosință; • generează o sarcină individuală excesivă; • afectează echilibrul dintre interesul public și dreptul individual. În aceste condiții, reglementarea propusă este disproporționată în raport cu situația juridică existentă și cu drepturile dobândite anterior.

VII. SOLICITĂRI. Având în vedere cele expuse anterior, în cadrul prezentei proceduri de consultare publică solicităm următoarele:

1. Reanalizarea încadrării urbanistice a imobilului. Solicităm reanalizarea încadrării imobilului identificat prin Nr. Cadastral 231879 în zona funcțională ZRV1a\_1 și evaluarea individualizată a situației juridice și urbanistice a acestei parcele. Considerăm că aplicarea integrală a regimului ZRV1a\_1 asupra unui teren privat de 703 mp este disproporționată și nu ține cont de: • continuitatea reglementării Zonei III – Lotizare lac; • actele administrative deja emise; • situația juridică născută sub imperiul PUZ 2017; • investiția demarată în baza Certificatului de Urbanism.

2. Menținerea caracterului constructibil al terenului. Solicităm menținerea caracterului constructibil al terenului și a funcțiunii de locuire, în concordanță cu: • reglementările anterioare aplicabile Zonei III; • Certificatul de Urbanism nr. 3651/09.12.2021; • procedura PUD deja parcursă. În măsura în care este necesară o ajustare a reglementărilor pentru coerență urbanistică, aceasta trebuie realizată într-un mod rezonabil și proporțional, fără eliminarea integrală a edificabilului.

3. Identificarea unei soluții urbanistice compatibile. În subsidiar, solicităm identificarea unei soluții de reglementare care să: • permită funcțiunea de locuire; • păstreze un echilibru între interesul public și dreptul de proprietate.

4. Clarificarea mecanismului de compensare (în ipoteza menținerii încadrării. ZRV1a\_1). În ipoteza în care autoritatea menține intenția de transformare a terenului într-o zonă funcțională destinată preponderent utilizării publice, solicităm clarificarea

expresă a mecanismului legal prin care: • este afectat dreptul de proprietate; • este asigurată compensarea justă și prealabilă a proprietarului.

5. Solicitarea unei analize motivate și individualizate. Solicităm ca răspunsul la prezentele observații să fie unul motivat, individualizat și fundamentat tehnic, cu indicarea clară a considerentelor pentru care se menține sau se modifică propunerea de încadrare. Prezentele observații sunt formulate în cadrul etapei de consultare publică, cu bunăcredință și cu scopul de a contribui la adoptarea unei soluții urbanistice echilibrate, conforme cu principiile legalității, proporționalității și securității juridice. Subscrisa își rezervă dreptul de a uza de toate căile legale prevăzute de lege în situația în care reglementarea finală adoptată va afecta în mod nejustificat drepturile sale.

VIII. ÎN DREPT. Prezentele observații sunt formulate în temeiul și cu respectarea următoarelor dispoziții legale:

1. Constituția României. • Art. 44 – care garantează dreptul de proprietate privată și impune ca orice restrângere a acestuia să fie justificată, proporțională și, după caz, însoțită de despăgubire; • Art. 1 alin. (5) – privind obligația respectării Constituției, a supremației sale și a legilor, principiu care include stabilitatea și previzibilitatea actelor normative și administrative.

2. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. • Art. 32 – privind caracterul și efectele documentațiilor de urbanism; • Art. 48 alin. (1) și (2) – potrivit cărora Planul Urbanistic de Detaliu are rol de reglementare specifică și nu poate modifica funcțiunea stabilită prin PUG sau PUZ; • Art. 56 alin. (1) și (5) – privind durata de valabilitate a documentațiilor de urbanism și condițiile de prelungire. Interpretarea sistematică a acestor dispoziții impune concluzia că expirarea formală a unui PUZ produce efecte pentru viitor și nu poate anula retroactiv situațiile juridice născute în perioada sa de valabilitate.

3. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. • Art. 2 alin. (2) – care prevede că autorizația de construire se emite în temeiul documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii; • Art. 26 – privind răspunderea pentru emiterea actelor cu nerespectarea documentațiilor de urbanism. Aceste

	<p>dispoziții trebuie interpretate în corelație cu regimul juridic aplicabil la momentul emiterii Certificatului de Urbanism.</p> <p>4. Principii generale de drept administrative. În analiza prezentei situații sunt incidente următoarele principii fundamentale: • principiul securității raporturilor juridice; • principiul protecției încrederii legitime; • principiul proporționalității; • principiul neretroactivității actelor administrative; • interdicția invocării propriei culpe de către autoritatea publică pentru a înlătura efectele unui act emis de aceasta.</p> <p>5. Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrative. În măsura în care reglementarea final adoptată va produce o vătămare directă și actuală a dreptului de proprietate, subscrisa își rezervă dreptul de a uza de dispozițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, în vederea apărării drepturilor și intereselor sale legitime. Prezenta secțiune este inclusă cu titlu de fundament juridic al observațiilor formulate, fără a aduce atingere caracterului constructiv al prezentei consultări publice.</p> <p>ÎNCHEIERE. Prezentele observații sunt formulate în cadrul etapei de consultare publică, cu bună credință și cu scopul de a contribui la adoptarea unei documentații de urbanism conforme cu principiile legalității, proporționalității și securității juridice. Având în vedere impactul direct și semnificativ al reglementării propuse asupra dreptului de proprietate al subscrisei, solicităm ca prezentele argumente să fie analizate în mod real, individualizat și fundamentat tehnic în cadrul documentației PUZ finale.</p>	
<p>32665 din 11.02.2026 formulata de Micu Teodora in calitate de avocat pentru Lupu Remus</p>	<p>In calitate de proprietar al unui teren situat în zona Campus – municipiul Constanța, în imediata vecinătate a amplasamentului care face obiectul documentației de urbanism PUZ elaborată de Agropolis SRL, formuleaza observații și puncte de vedere:</p> <p>Înțeleg necesitatea reglementării urbanistice a zonei și apreciez demersul de clarificare a indicatorilor urbanistici, însă doresc să semnalizez câteva aspecte care, în opinia mea, necesită reanalizare pentru o integrare urbană coerentă și echilibrată.</p> <p>1. Regimul de înălțime propus Conform documentației prezentate, pentru anumite loturi rămase neconstruite se propune un regim de înălțime P+2, deși frontul stradal existent este constituit în proporție de</p>	<p><b>R86738/08.04.2026</b></p> <p>Documentația PUZ pentru zona Campus Universitar a fost inițiată în contextul dezvoltării accelerate și necorelate a zonei în ultimii ani, caracterizată prin edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime ridicate și indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate în urma divizării succesive a parcelarului inițial stabilit la momentul punerii în proprietate. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și a utilităților existente.</p> <p>Această evoluție a generat disfuncționalități urbanistice majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilare naturală și afectarea calității generale a locuirii.</p> <p>În ceea ce privește analiza observațiilor precizăm că în lipsa unor informații necesare referitoare la localizarea amplasamentului la care se face referire, discuția nu poate fi decât teoretică. Din contextual observațiilor presupunem că zona la care face referire este ZRCB3_1 - zona polilor principali, subzona de locuințe colective și funcțiuni conexe</p>

	<p>aproximativ 80% din clădiri cu regim P+4. Mai mult, regimul de înălțime propus nu are nici o justificare temeinică, în sensul că nu se explică în concret de ce un regim de înălțime similar celui existent, respectiv P+4 ar putea aduce vătămă interesele celorlalți. Această diferență creează o discontinuitate volumetrică vizibilă, dificil de justificat urbanistic, într-o zonă deja consolidată, cu un caracter preponderent de locuire colectivă medie. Consider că o astfel de reglementare riscă să afecteze: - coerența imaginii urbane a străzii; - principiul integrării construcțiilor noi în țesutul existent; - continuitatea frontului construit.</p> <p>Pentru zona unde este situat imobilul-teren aflat în proprietatea noastră este reglementată posibilitatea de edificare/ realizare de "locuințe, dotări și servicii specific zonei de locuit", cu posibilitatea realizării unor clădiri tip bloc (ceea ce înseamnă locuințe colective), cu un regim de înălțime actual de P+4. În general clădirile dintr-o anumită zonă trebuie să aibă un regim de înălțime apropiat, iar situațiile în care se fac excepții vizează de obicei, clădirile amplasate la colțul străzilor care pot depăși înălțimea clădirilor învecinate. Înălțimea unei clădiri poate fi mai mare decât a celor vecine doar dacă ultimul sau ultimele etaje sunt retrase, iar strada păstrează nivelul de înălțime.</p> <p>2. Corelarea indicatorilor urbanistici Indicatorii propuși prin PUZ: - POT = 40% - CUT = 1,2 sunt apropiați de cei specifici unor regimuri de înălțime superioare, ceea ce poate genera dificultăți reale de conformare atunci când sunt asociați unui regim redus de înălțime (P+2), conducând la soluții constructive forțate și la o utilizare ineficientă a terenurilor. POT și CUT sunt indicatori urbanistici și instrumente specifice de lucru pentru a controla dezvoltarea durabilă a zonelor urbane privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Scopul acestor reguli este să mențină o dezvoltare urbană coerentă: să nu umbrești vecinii, să eviți aglomerarea, să păstrezi intimitatea și să asiguri accesul la lumină naturală, astfel că pentru a respecta normele legale incidente apreciem că trebuie păstrat regimul actual de înălțime, respectiv P+4.</p> <p>3. Aspecte privind însorirea și calitatea locuirii Având în vedere diferențele de înălțime dintre clădirile existente (P+4) și cele propuse (P+2), există riscul apariției unor probleme de însorire, atât pentru construcțiile</p>	<p>cu regim de înălțime maximum P+2, în care indicatorii urbanistici sunt similari cu cei descriși: POT 40%, CUT 1,2, RH maxim P+2. În aceste condiții facem următoarele precizări în raport cu observațiile:</p> <p>1. Regimul de înălțime propus prin documentația PUZ a fost stabilit în urma analizei structurii urbane existente, a dimensiunilor parcelarului și a relațiilor dintre construcțiile existente și loturile rămase neconstruite. În anumite situații, menținerea regimurilor de înălțime existente nu conduce automat la o soluție urbanistică optimă pentru completarea fronturilor construite, în special în cazul parcelarului fragmentat sau al loturilor cu dimensiuni reduse.</p> <p>Pentru definirea regimului de înălțime, acesta a fost corelat cu deschiderea la stradă a parcelei tipice din zona ZRCB3_1, care este de 20-25 metri. Pentru preîntâmpinarea deficiențelor de însorire în cazul imobilelor de locuințe conform cerințelor OMS 119/2014, este necesară asigurarea unei distanțe între construcții egală cu înălțimea acestora. Acest aspect este cu atât mai important având în vedere orientarea cardinală a loturilor și configurația alungită a parcelarului.</p> <p>Metodologia de determinare a regimului de înălțime:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- distanța între două construcții să fie egală cu înălțimea celei mai înalte dintre acestea (conform OMS 119/2014), respectiv retragerea față de limita de proprietate să fie 1/2 din înălțime.</li> <li>- Un corp de construcție de locuințe colective are o lățime optimă de 12-15 metri. Astfel, în cazul unui lot de 25 metri lățime, rezultă un spațiu liber de aproximativ 10-13 metri până la limitele de proprietate, respectiv 5-6,5 metri față de ambele limite, în cazul construcțiilor izolate pe lot.</li> <li>- În aceste condiții, înălțimea maximă a construcției poate fi 10-13 metri, ceea ce corespunde unui regim de înălțime P+2</li> </ul> <p>2. Corelarea indicatorilor urbanistici. Indicatorii urbanistici propuși prin documentația PUZ (POT și CUT) reprezintă valori maxime admise și nu valori obligatorii de realizat. Aplicarea acestora este condiționată de respectarea simultană a tuturor celorlalte prevederi urbanistice, precum retragerile față de limitele de proprietate, condițiile de însorire, asigurarea locurilor de parcare și suprafața minimă de spații verzi.</p> <p>Stabilirea indicatorilor urbanistici a avut în vedere analiza parcelarului existent, dimensiunile loturilor și relația cu fondul construit din vecinătate, astfel încât dezvoltările viitoare să se realizeze în condiții echilibrate și să nu genereze presiuni suplimentare asupra infrastructurii sau asupra spațiului urban. În cazul prezenței documentației indicatorii urbanistici sunt corelați și determinați prin formula <math>CUT = POT \times RH</math>, astfel încât sunt eliminate speculările sau interpretările individuale ale unuia dintre indicatori.</p> <p>Prin urmare, indicatorii urbanistici propuși nu conduc în mod automat la soluții constructive forțate, ci reprezintă limitele superioare ale dezvoltării posibile, urmând ca proiectele concrete să fie adaptate condițiilor reale ale fiecărei parcele.</p> <p>3. Însorirea și calitatea locuirii. Respectarea condițiilor de însorire reprezintă o cerință obligatorie în procesul de autorizare a construcțiilor, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014 privind normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.</p> <p>În cadrul documentației PUZ au fost avute în vedere relațiile dintre construcțiile existente și cele viitoare, precum și</p>
--	--	---

	<p>viitoare, cât și pentru cele existente. În acest context, consider necesară o analiză detaliată privind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respectarea prevederilor Ordinului MS nr. 119/2014;</li> <li>- modul în care reglementările propuse asigură însoțirea minimă legală;</li> <li>- impactul volumetric real asupra parcelelor învecinate.</li> </ul> <p>4. Propunere În spiritul unei dezvoltări urbane unitare și echilibrate, apreciez că ar fi oportună:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- reanalizarea regimului de înălțime propus, prin corelarea acestuia cu fondul construit existent;</li> <li>- sau delimitarea unor subzone urbanistice omogene, care să reflecte realitatea construită actuală a străzii. Prezentele observații sunt formulate cu scopul de a contribui la îmbunătățirea documentației și la adoptarea unor reglementări care să asigure o dezvoltare coerentă, predictibilă și echitabilă pentru toți proprietarii din zonă.</li> </ul>	<p>necesitatea asigurării unor condiții adecvate de însoțire, ventilare naturală și iluminare a spațiilor de locuit. În cadrul etapei I de realizare a studiilor de fundamentare au fost realizate studii de însoțire, au fost indicate deficiențele și, acolo unde sunt posibile condiții de evitare a unor situații similare, aceste au fost indicate. De aceea, regimul de înălțime propus P+2 este o rezultantă directă a acestor analize, corelate cu posibilitățile de mobilare a loturilor rămase libere între construcțiile cu regim P+4 sau chiar mai înalte.</p> <p>Analiza detaliată a însoțirii și a impactului volumetric asupra parcelelor învecinate se realizează în mod specific în etapa elaborării documentației pentru autorizarea construcției, în cadrul proiectului tehnic, atunci când sunt definite dimensiunile exacte și amplasarea construcției pe parcelă.</p> <p>4. Propunerea de delimitare a unor subzone urbanistice. În cadrul elaborării documentației PUZ a fost realizată o analiză a structurii urbane existente, pe baza căreia au fost delimitate subzone urbanistice cu reglementări specifice, corespunzătoare tipologiilor de parcelar, funcțiunilor predominante și relațiilor cu rețeaua de circulație. Stabilirea acestor subzone urmărește asigurarea unei dezvoltări urbane coerente și adaptate caracteristicilor fiecărei părți a zonei analizate.</p> <p>În final subliniem faptul că indicatorii urbanistici și regimul de înălțime propuși prin PUZ au fost stabiliți în urma analizei posibilităților reale de edificare pe loturile rămase libere, având în vedere vecinătățile existente, necesitatea asigurării locurilor de parcare, condițiile de însoțire și ventilare naturală, precum și menținerea unei suprafețe minime neimpermeabilizate la nivelul parcelei. Această suprafață are un rol important în drenarea apelor meteorice, reducerea presiunii asupra rețelei de canalizare și ameliorarea microclimatului urban. Stabilirea unui procent minim de spații verzi la nivelul parcelei reprezintă o practică urbanistică uzuală, având rolul de a îmbunătăți calitatea mediului urban și de a compensa deficitul de spații verzi generat de dezvoltările anterioare. Suprafețele minime de spații verzi au fost stabilite în corelare cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, cu adaptare la specificul funcțional și indicatorii urbanistici ai zonei studiate. Aceste valori reprezintă valori minime obligatorii și sunt specifice pentru fiecare zonă funcțională în parte. Apreciem bunele intenții referitoare la corelarea propunerilor cu situația din teren și a analizei realizate asupra zonei. Observațiile formulate au fost deja analizate în cadrul procesului de elaborare a documentației și considerăm că reglementările urbanistice propuse sunt predictibile și justificate în raport cu contextul actual și viitor al zonei, cu scopul de a ameliora calitatea generală a locuirii. Sunt predictibile astfel condiții precum însoțirea naturală, accesul la infrastructura de circulație, accesul la suprafețe verzi suficiente, un microclimat care să nu fie dominat de un efect constant al insulei de căldură.</p>
<p>333144 din 12.02.2026 formulata de Yalcin Akman</p>	<p>In calitate de proprietar al imobilului cu nr. Cadastral 210933, prezinta urmatoarele:</p> <p>1.Extras din PUZ Preliminar - Pagina 5/136 format electronic – 1.2 Baza legala a elaborarii; 1.2.a. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planul Urbanistic Zonal Campus pe cele 65,5 ha situate</p>	<p>R86753/ 08.04.2026</p> <p>1. Răspuns - Se va corecta referința la actul administrativ în vigoare, prin înlocuirea HCL nr. 429/31.10.2018 cu HCL nr. 405/28.09.2023, care prelungeste valabilitatea PUG Municipiul Constanța până la 31.12.2026. Variația indicatorilor urbanistici nu derivă din modificarea PUG, ci din analiza urbanistică realizată în cadrul prezentei</p>

<p>în intravilanul Municipiului Constanța au stat, în principal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018</li> </ul> <p>Observatii - Art.1 al HCLM 429/31.10.2018 aproba prelungirea valabilitatii Planului urbanistic general al municipiului Constanta si a Regulamentului local de urbanism aferent, pana la intrarea in vigoare a noului plan urbanistic general, dar nu mai tarziu de 31.12.2023 (vezi HCLM 429 atasat). HCLM 429/31.12.2018 nu mai este relevant.</p> <p>Acest PUZ Preliminar trebuia sa faca referire la HCLM 405/28.09.2023 care prelungeste PUG-ul din 1999 pana la 31.12.2026.</p> <p>Daca toate PUZ-urile afectand zona Campus Constanta sunt bazate pe prevederile PUG din 1999, inclusiv acest PUZ preliminar, care este sursa variatiei indicatorilor urbanistici si cum se explica diminuarea acestora in raport cu vechiul PUZ?</p> <p>2.Extras din PUZ Preliminar - Pagina 7/136 format electronic - 1.3 Domeniul de aplicare 1.3.c. Zona de aplicare a RLU aferent PUZ este definită prin Certificatul de Urbanism cu numărul 2664 din 08.11.2024</p> <p>Observatii - Continutul Certificatului de Urbanism 2664/08.11.2024 nu poate fi vizualizat sau descarcat de pe site-ul Primariei.</p> <p>3. Extras din PUZ Preliminar - Pagina 9/136 format electronic - 2.3 Reguli de amplasare; • Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile și funcțiunile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. În situația solicitării unor Autorizații de Construire pentru construcții noi este obligatorie respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament.</p> <p>Observatii - Parcelele edificate obtin avantaje evidente vizibile in studiul etapei de elaborare in timp ce parcelele vecine needificate sufera o afectare totala. Prin urmare, se procedeaza intr-un mod discriminatoriu, situatie care atrage incidenta OG 137/2000 privind discriminarea Sintagma "prezentul Regulament" nu poate fi folosita in acest context, acest document nu este decat o propunere de PUZ Preliminar. Pentru a avea consecinte legale PUZ-</p>	<p>documentații PUZ, care urmărește corectarea disfuncționalităților existente și adaptarea reglementărilor la situația actuală din teren.</p> <p>2. Răspuns - Certificatul de urbanism nr. 2664/08.11.2024 face parte din documentația care a stat la baza elaborării PUZ și poate fi consultat conform procedurilor stabilite de autoritatea publică locală.</p> <p>3. Răspuns - Reglementările PUZ se aplică exclusiv dezvoltărilor viitoare și nu pot modifica situațiile existente, realizate legal în baza autorizațiilor de construire. Diferențele între construcțiile existente și noile reglementări nu reprezintă un tratament discriminatoriu, ci rezultă din necesitatea stabilirii unui cadru coerent pentru dezvoltările viitoare. Formularea utilizată este specifică documentațiilor de urbanism, acestea fiind elaborate cu scopul aprobării și intrării în vigoare prin hotărâre a Consiliului Local. Prevederile regulamentului devin aplicabile exclusiv după aprobarea documentației PUZ, conform Legii nr. 350/2001, până la acel moment documentația având caracter informativ, fără valoare juridică sau normativă. Prin urmare, utilizarea sintagmei „prezentul Regulament” este corectă din punct de vedere tehnic și nu implică aplicabilitatea prevederilor înainte de aprobarea documentației</p> <p>4. Răspuns - Caietul de sarcini aferent documentației PUZ poate fi consultat la sediul autorității contractante sau conform procedurilor de acces la informații de interes public.</p> <p>5. Răspuns - Conform PUG în vigoare: "ZRCB 3 + ZRCB 4 + ZRCB 5 - conform P.U.Z cu urmatoarele recomandari: - in zonele in care se propun noi dezvoltari, POT maxim = 50%; depasirea acestui procent se poate face in caz exceptional si cu justificari in cadrul PUZ; in cazul unor dezvoltari complexe care presupun divizarea parcelarului, se admite depasirea procentului de 50% in cazuri izolate, dar nu si pe ansamblul zonei;" În acest context, PUG-ul Municipiului Constanța nu impune un POT aplicabil direct, ci stabilește un cadru de reglementare care trebuie detaliat și fundamentat prin PUZ, în funcție de specificul zonei și de analiza urbanistică realizată. Reglementările urbanistice pot fi revizuite în timp, în funcție de evoluția structurii urbane și de necesitatea corectării disfuncționalităților generate de dezvoltările anterioare, fără a constitui un drept permanent la menținerea aceluiași indicatori</p>
--	---

	<p>ul va trebui adoptat/aprobat de catre Consiliul Local.</p> <p>Este abuziva obligativitatea respectarii unei propuneri preliminare de PUZ, neadoptata prin HCLM, in cazul Autorizatiilor de Construire solicitate pina la data aprobarii acestora</p> <p>4. Extras din PUZ Preliminar - Pagina 14/136 format electronic - 3.1 Unitati si subunitati functionale - Limita zonei de studiu a fost trasata conform Anexei Nr. 2 a Caietului de sarcini.</p> <p>Observatii - Unde poate fi consultat Caietul de sarcini?</p> <p>5. Extras din PUZ Preliminar - Pagina 15/136 format electronic - ZRCB3 - poli tertiarie principale - Delimitat de urmatoarele strazi: la Nord-Vest - Strazile Diamantului, Acad. Petre T. Frangopol si Chihlimbarului; la Nord-Est - Str. Acad. Marian-Traian Gomoiu; la Sud-Est - Bd. Aurel Vlaicu. POT maxim = 50%; CUT maxim = 2,4 mp ADC/mp teren; Rh max = conform P.U.Z. legal aprobat, prin regulamentul aferent, in corelatie cu necesitatile functiunilor respective si cu contextul urban. Indicatorii urbanistici propusi pentru subzone: ZRCB_1 - POT maxim=40%; CUT maxim=1,2 ADC/mp teren; ZRCB_2 - POT maxim=40%; CUT maxim=2,4 ADC/mp teren ZRCB_3 - POT maxim=35%; CUTmaxim=0,7 ADC/mp teren</p> <p>Observatii - Desi zona ZRCB3 este subimpartita in trei subzone, nici una dintre acestea nu prevede un POT maxim=50% asa cum scrie in pagina 15 (format electronic) a PUZ-ului preliminar. In plus, conform PUG din 1999 se poate atinge un POT maxim=80% in zona polilor tertiarie principale (vexi extrasul din PUG). Se micsoareaza POT in detrimentul parcelor needificate in conditiile in care Primaria a aprobat POT=60% si CUT=4 ADC/mp teren in PUZ-ul anterior. POT anterior este micsoarat cu 33,33% (<math>60\% \wedge 40\%</math>); CUT anterior este micsoarat cu 40% (<math>4 \wedge 2,4</math>).</p> <p>Indicatorii urbanistici propusi sunt mici in raport cu PUZ-ul anterior rezultand in scaderea valorii terenului pe piata; se afecteaza in mod discriminatoriu proprietarii care nu au edificat parcelele. Se pare ca Primaria Constanta, prin intermediul acestui PUZ Preliminar, incearca sa salveze aparentele (i.e., situatia compromisa a zonei Campus) pe spinarea proprietarilor care nu au edificat inca parcelele pe care le detin. Este Primaria Constanta responsabila pentru prejudiciile pe care le vor suferi</p>	<p>urbanistici, atata timp cat o astfel de abordare ar aduce prejudicii comunitatii si ar continua sa perpetueze dezechilibrele constatate. Prezenta documentatia PUZ pentru zona Campus Universitar a fost initiata in contextul dezvoltarii accelerate si necorelate a zonei in ultimii ani, caracterizata prin edificarea unor constructii cu regimuri de inaltime ridicate si indicatori urbanistici mari pe loturi de dimensiuni reduse, rezultate in urma divizarii succesive a parcelarului initial stabilit la momentul punerii in proprietate. Parte din aceste imobile au fost supuse reglementarilor derogatorii care au determinat indicatori urbanistici mult superiori fata de mentiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltari au avut loc adesea fara corelarea corespunzatoare cu capacitatea infrastructurii de circulatie si de utilitati. Aceasta evolutie a generat disfunctionalitati urbanistice majore, precum supraincalzirea retelei stradale, deficitul de spatii verzi, insuficienta locurilor de parcare, lipsa dotarilor de proximitate, diminuarea gradului de insorire si ventilare naturala si afectarea calitatii generale a locuirii.</p> <p>6. Raspuns - Stabilirea numarului maxim de unitati locative si a conditiilor de edificare are la baza necesitatea corelarii densitatii construite cu capacitatea infrastructurii si cu conditiile de locuire. Reglementarile urbanistice pot introduce conditii suplimentare fata de documentatiile anterioare, in vederea corectarii disfunctionalitatilor existente si asigurarii unui cadru coerent de dezvoltare, conform Legii nr. 350/2001 si HG nr. 525/1996 (RGU).</p> <p>7. Raspuns - Fata de situatia prezentata spre dezbateri publici, pentru zona ZRCB3_2 - zona polilor principale, subzona mixta cu regim de inaltime maximum P+6 completam cu urmatoarele reglementari: •In vederea edificarii imobilele vor trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii in mod simultan: -Pentru un Regim de inaltime de maximum P+6 -Suprafata minima a loturilor destinate edificarii este de 1000 mp; -Deschiderea la strada a parcelei sa fie de cel putin 30 metri; •Pentru un Regim de inaltime de maximum P+4 de-a lungul circulatiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu -Suprafata minima a loturilor destinate edificarii este de 500 mp; -Deschiderea la strada a parcelei sa fie de cel putin 25 metri; •Pentru un Regim de inaltime de maximum P+4 de-a lungul bd. Aurel</p>
--	---	--

<p>proprietarii in cazul aprobarii acestui PUZ?</p> <p>Nu cred ca elaboratorul a considerat interesele proprietarilor, este bine stiut ca scaderea indicatorilor urbanistici duce la scaderea valorii terenului pe piata imobiliara.</p> <p>6. Extras din PUZ Preliminar - Pagina 36/136 format electronic - Secțiunea II; •În cazul loturilor propuse pentru edificare cu imobile de locuințe colective, numărul maxim de unități locative admis pe fiecare lot va fi determinat de formula SCD aferent locuirii propuse /100; •Loturile care nu îndeplinesc condițiile prevăzute de prezentul Regulament sau care nu pot fi edificate din condiții impuse de diferite relații de vecinătate vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări la sol;</p> <p>Observatii - Care este baza legala a acestei cerinte? In toate PUZ-urile anterioare nu a existat o asemenea cerinta.</p> <p>Este o ingerinta in dreptul de proprietate ce nu respecta principiul proportionalitatii si impune sarcini excesive asupra proprietarilor. Raspunsul primit din partea elaboratorului PUZ Preliminar indica clar ca raspunzator pentru situatia din zona Campus este insasi Primaria Constanta ca urmare a Autorizatiilor de Construire pe care le-a emis pina in prezent. Este Primaria Constanta responsabila pentru prejudiciile pe care le vor suferi proprietarii in cazul aprobarii acestui PUZ avand in vedere ca imposibilitatea construirii pe teren scade drastic valoarea terenului pe piata imobiliara?</p> <p>8. Extras din PUZ Preliminar - Pagina 36/136 format electronic - Articolul 4; •În vederea edificării imobilele vor trebui să îndeplinească următoarele condiții în mod simultan; •Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 1000 mp; •Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 30 metri; •Să beneficieze de un acces carosabil de minimum 4 metri lățime direct dintr-o circulație publică; •Loturile care nu îndeplinesc aceste condiții vor putea fi edificate doar în urma unor operațiuni cadastrale de comasare sau vor putea fi amenajate ca spații verzi sau parcări. În vederea edificării, parcelele realizate în urma operațiilor de comasare/dezmembrare se vor supune rigorilor prezentului Regulament</p> <p>Observatii</p> <p>Este o ingerinta in dreptul de proprietate ce nu respecta principiul proportionalitatii si impune sarcini</p>	<p>Vlaicu -Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 500 mp; -Deschiderea la stradă a parcelei să fie de cel puțin 20 metri; Condiționările de suprafață și deschiderile la stradă ale parcelelor au fost corelate cu și determinate de orientarea în raport cu punctele cardinale a aliniamentului loturilor, cu dispunerea în teren a construcțiilor existente și a posibilităților de edificare a unor clădiri noi, urmărind asigurarea respectării condițiilor de însorire conform OMS 119/2014.</p> <p>8.Răspuns - În consecința modificărilor referitoare la condiționările referitoare la suprafață și deschidere la stradă prezentăm retragerile construcțiilor în raport cu limitele laterale: •Este permisă amplasarea construcțiilor în regim cuplat sau izolat în raport cu limitele laterale sau posterioare; •În cazul loturilor cu deschidere la stradă de cel puțin 25 metri de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri;</p> <p>•În cazul loturilor cu deschidere la stradă de cel puțin 20 metri de-a lungul bd. Aurel Vlaicu se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/4 din înălțimea fațadei față de limitele laterale de proprietate perpendiculare pe aliniamentul de la bulevard, dar nu mai puțin de 3 metri. Față de alte limite laterale de proprietate se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</p> <p>•Față de limitele pe care există calcan existente este obligatorie alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale a calcanelor existente. Este admisă alipirea la limita laterală de proprietate în vederea mascării parțiale sau totale a fațadelor existente și fără ferestre de vedere amplasate la mai puțin de 1 m de limita de proprietate.</p> <p>•În cazul loturilor cu deschidere la stradă de cel puțin 25 metri de-a lungul circulațiilor perpendiculare pe bd. Aurel Vlaicu se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre acea limită, dar nu mai puțin de 5 metri;</p> <p>9.Răspuns - În vederea stabilirii noilor aliniamente, a fost realizată o ridicare topografică la nivelul întregii zone, care a permis identificarea exactă a poziției construcțiilor</p>
---	--

	<p>excesive asupra proprietarilor. Care este baza legala a acestei cerinte? Lotizarea in urma aplicarii Legii 18/1991 a rezultat in parcele de 100 x 25 metri liniari. Daca acesta ar fi fost primul PUZ afectand campusul, ar fi fost de inteles aceasta abordare, dar acest PUZ nu tine cont de situatia existenta. In ultimii 30 de ani s-a construit fara nici o problema pe aceste parcele. Este inca un exemplu de discriminare promovata de acest PUZ preliminar ce atrage incidenta OG 137/2000.</p> <p>9.Extras din PUZ Preliminar Pagina 37/136 format electronic - Articolul 4 - Raportarea indicatorilor urbanistici și determinarea retragerilor minime față de limitele imobilului se vor face la suprafața rezultată a parcelelor în urma asigurării culoarelor de lărgire a circulațiilor publice propuse în planșa de reglementări urbanistice; Observatii Avand in vedere ca se propun noi retrageri in raport cu PUZ-urile anterioare, alinierea frontului nou construit cu cel vechi nu va fi posibila afectand zona din punct de vedere estetic. In afara de aspectul estetic mai exista o problema de natura fizica, un exemplu clar il constituie strada Smaraldului unde cladirea aflata pe lotul cu nr. cadastral 201754 are fatada foarte aproape de limita proprietatii, la capatul opus al aceleiasi strazi cladirea situata pe lotul cu nr. cadastral 204128 are fatada, de asemenea, aproape de limita proprietatii, dar pe partea opusa a strazii (vezi fotografia Str. Smaraldului atasata). Exista limitari fizice de incadrare a strazii in conformitate cu propunerea PUZ. Cum va arata axul acestei strazi? Conturul acestei strazi apare ca o linie frânta pe planșa PUZ propusa spre dezbateri. Micșorarea parcelelor (implicit a suprafeței pe care se poate construi) pentru a acoperi deficiențele urbanistice pe care insasi Primaria le-a generat in trecut este neechitabila. Se creeaza doua clase de proprietari in care una o deservește pe cealalta cu aportul masiv al Primariei Constanta.</p> <p>10. Extras din PUZ Preliminar - Pagina 37/136 format electronic - Articolul 5; •Se admite edificarea până la o adâncime de maximum 30 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre Bulevardul Aurel Vlaicu urmărind ca organizarea spațial</p>	<p>existente în raport cu limitele circulațiilor publice. Propunerea are la bază, de asemenea, suportul cadastral actualizat furnizat de OCPI.</p> <p>Culoarele de rezervă pentru lărgirea circulațiilor propuse prin PUZ au ca obiectiv aducerea străzilor existente la gabarite minime conforme normelor tehnice în vigoare. În prezent, lățimile existente ale domeniului public (aprox. 5-6 m) sunt insuficiente pentru asigurarea condițiilor minime de circulație, acces și intervenție.</p> <p>Modernizarea acestor circulații este necesară pentru: • îmbunătățirea accesibilității la nivelul imobilelor și al zonei; • creșterea siguranței circulației pietonale și carosabile; • asigurarea accesului pentru intervenții de urgență (ISU, ambulanță etc.), în conformitate cu prevederile Normativului P118 privind securitatea la incendiu.</p> <p>Configurarea culoarelor de lărgire a fost realizată astfel încât impactul asupra fondului construit existent să fie minim, evitând, pe cât posibil, afectarea construcțiilor existente. Având în vedere situația din teren, caracterizată printr-un front construit neuniform și prin poziționări diferite ale construcțiilor față de aliniament, nu este posibilă trasarea unor culoare de lărgire simetrice față de axul actual al străzilor. Soluția propusă rezultă din adaptarea la constrângerile existente și este evidențiată în planșa de regim juridic. Prezenta documentație urmărește ameliorarea disfuncționalităților existente, iar în cazul circulațiilor, alternativele sunt limitate. Menținerea situației actuale ar conduce la perpetuarea unor condiții neconforme cu normele în vigoare și la accentuarea problemelor de accesibilitate, în contextul dezvoltărilor viitoare.</p> <p>10. Răspuns - Limitarea adâncimii construibile și stabilirea retragerilor au rolul de a asigura formarea unor fronturi urbane coerente, condiții adecvate de iluminare naturală și ventilare, precum și o relație echilibrată între construcții și spațiile libere. Aceste reglementări sunt în concordanță cu principiile stabilite prin RGU - HG nr. 525/1996 și cu normele privind igiena și sănătatea populației (Ordinul nr. 119/2014).</p> <p>11.Răspuns - O parte dintre imobilele din zona Campus au fost supuse reglementărilor derogatorii care au determinat condiții de edificare mult mai permissive față de mențiunile PUG anterioare. Aceste dezvoltări au avut loc adesea fără corelarea corespunzătoare cu capacitatea infrastructurii de circulație și de utilități sau impactul asupra fondului</p>
--	---	---

<p>volumetrică să prevadă construcțiile amplasate cu latura lungă de-a lungul circulațiilor publice. •Se admite edificarea până la o adâncime de maximum 25 metri măsurată de la limita zonei funcționale dinspre circulațiile perimetrare aflate în domeniul public (străzile Topazului, Safirului, Perlei, Opalului, Agatului, Smaraldului și Acad. Petre T Frangopol) urmărind ca organizarea spațial volumetrică să prevadă constituirea unor fronturi de-a lungul circulațiilor carosabile publice în continuarea celor din zona ZRCB3_1. • Față de orice aliniament se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri. Față de limitele posterioare se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre cea limită, dar nu mai puțin de 5 metri.</p> <p>Observatii - Care este baza legala a acestor restrictii?</p> <p>11. Extras din PUZ Preliminar - Pagina 37/136 format electronic - Articolul 6 -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Față de limitele posterioare se va respecta o retragere egală cu cel puțin 1/2 din înălțimea fațadei dinspre cea limită, dar nu mai puțin de 5 metri;</li> </ul> <p>Observatii - Extrasul de mai jos se afla si in PUG Constanta din 1999 care trebuia respectat conform normelor legale, puteti sa explicati cum s-a respectat aceasta reglementare in cazul cladirilor existente pe loturile cadastrale cu nr. 261508, 260405 si 208845?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- clădirile se vor retrage fata de limita posterioare a parcelei la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea clădirii măsurată la comise dar nu mai puțin de 5.0 metri;</li> </ul> <p>12. Extras din PUZ Preliminar - Pagina 40/136 format electronic - Articolul 10 -</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Este admisă edificarea regimului maxim de înălțime P+6 (maximum 7 niveluri supraterane) exclusiv în primul front de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu;</li> <li>•De-a lungul străzilor Topazului, Safirului, Perlei, Opalului Agatului și Smaraldului, se admite un regim maxim de înălțime P+4 (maximum 5 niveluri supraterane), respectiv maximum 19 metri;</li> <li>•De-a lungul străzii Acad. Marian Traian Gomoiu, se admite un regim maxim de înălțime P+6 (maximum 7 niveluri supraterane), respectiv maximum 26 metri în cazul în care imobilul beneficiază de o deschidere la stradă de cel puțin 50 metri. În caul în care deschiderea la stradă este mai mică de 50 de metri, înălțimea maximă admisă în cazul frontului de la strada Acad. Marian Traian Gomoiu, va fi maxim de înălțime P+4 (maximum 5 niveluri</li> </ul>	<p>construit și neconstruit încă. Această evoluție a generat disfuncționalități urbane majore, precum supraîncărcarea rețelei stradale, deficitul de spații verzi, insuficiența locurilor de parcare, lipsa dotărilor de proximitate, diminuarea gradului de însorire și ventilare naturală și afectarea calității generale a locuirii.</p> <p>12. Răspuns - Stabilirea regimului de înălțime s-a realizat în funcție de dimensiunea și orientarea parcelelor, de poziția construcțiilor existente și de efectul pe care noile clădiri îl pot avea asupra vecinătăților, în special din punct de vedere al însoririi. În zona analizată există deja clădiri cu regimuri de înălțime mai mari, realizate în etape diferite și în baza unor reglementări care nu au fost corelate între ele. Aceste situații au condus, în unele cazuri, la efecte negative asupra vecinătăților, precum umbrirea excesivă a locuințelor și reducerea accesului la lumină naturală. În cadrul elaborării PUZ a fost realizată o simulare tridimensională a fondului construit existent, care a evidențiat aceste disfuncționalități. Pe baza acestei analize s-a stabilit că, în cazul loturilor cu deschideri reduse (de până la aproximativ 25 m) și adâncimi mari (aproximativ 50 metri), edificarea unor construcții cu regimuri de înălțime mai mari de P+4 - P+6 ar accentua aceste probleme. Prin urmare, regimul de înălțime propus are ca scop limitarea efectelor de umbrire asupra proprietăților învecinate și asigurarea unor condiții minime de însorire, conform normelor în vigoare, contribuind astfel la îmbunătățirea condițiilor de locuire la nivelul întregii zone.</p> <p>13. Răspuns - Reglementările propuse prin PUZ asigură menținerea unei suprafețe minime neimpermeabilizate la nivelul parcelei, cu rol în drenarea apelor meteorice, reducerea presiunii asupra rețelei de canalizare și ameliorarea microclimatului urban. Stabilirea unui procent minim de spații verzi reprezintă o practică urbanistică uzuală, având ca obiectiv îmbunătățirea calității mediului urban și compensarea deficitului de spații verzi generat de dezvoltările anterioare. Documentația nu are ca scop evaluarea modului în care au fost realizate construcțiile existente, ci analiza efectelor acestora asupra mediului urban și stabilirea unor reglementări care să contribuie la ameliorarea disfuncționalităților identificate. Deși PUG-ul în vigoare nu stabilește explicit valori minime pentru spațiile verzi la nivel de parcelă, acestea sunt prevăzute în Regulamentul General de Urbanism (HG nr. 525/1996) și</p>
--	---

<p>supraterane), respectiv maximum 19 metri;</p> <p>Observatii - In prezent, pe strada Smaraldului exista cladiri cu regimul de inaltime de P+6, terenul meu se afla intre doua cladiri P+8 si P+9 pe strada Academician Marian Gomoiu. Ce sens are reducerea regimului de inaltime din punct de vedere urbanistic in acest caz? Noul regim de inaltime propus ar trebui sa tina seama de cladirile existente pe parcelele adiacente pentru a nu crea discontinuitati cu un impact vizual negativ. Reducerea regimului de inaltime inseamna scaderea valorii terenului pe piata imobiliara. Va compensa Primaria Constanta proprietarii afectati de modificarea PUZ-ului?</p> <p>13. Extras din PUZ Preliminar Pagina 41/136 format electronic, Articolul 13 - spatii libere si plantate;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se va respecta un procent de spațiu verde de cel puțin 30% din suprafața parcelei;</li> </ul> <p>Observatii PUG Constanta nu prevede un procent de 30% din suprafata parcelei pentru spatii verzi, acest procentaj este ales in mod arbitrar. Exista loturi in zona Campus pe care s-a construit cu aprobarea Primariei Constanta in care nici 10% din suprafata terenului nu a fost alocata pentru spatii verzi, o simpla vizualizare pe Google Maps este edificatoare in acest sens.</p> <p>14. Extras din PUZ Preliminar Pagina 108/136 format electronic - Strategia de dezvoltare PUZ. In raport cu situatia reglementata prin PUG este crescută suprafața dedicata spatiilor verzi si amenajărilor de petrecere a timpului liber de 10 ori prin realizarea zonelor verzi dedicate si a zonei de promenade de-a lungul lacului.</p> <p>Observatii A fost crescuta de zece ori suprafata dedicata spatiilor verzi prin ridicarea procentului la 30% in cazul proprietatilor private? Daca da, de ce? Cum se poate creste de 10 ori suprafata spatiilor verzi reglementata prin PUG si in acelasi timp respecta prevederile PUG? PUG nu specifica un procentaj in privinta spatiilor verzi (vezi Articolul 13 din extrasul PUG atasat).</p> <p>15. Extras din PUZ Preliminar Pagina 113/136 format electronic (vizibil si pe pagina 2/136). Artere cu dublu sens reconfigurate in strazi cu sens unic. Profil stradal 17-17' - Str. Smaraldului</p>	<p>sunt detaliate prin documentații de urbanism de tip PUZ.</p> <p>Procentul minim de spații verzi propus a fost stabilit în corelare cu prevederile HCJ Constanța nr. 152/2013, adaptat la specificul funcțional al zonei și la indicatorii urbanistici propuși.</p> <p>14. Răspuns - Comparația privind creșterea suprafețelor de spații verzi se referă la suprafețele încadrate în zone funcționale cu destinație de spațiu verde, la nivelul documentației de urbanism. Reglementarea propusă nu vizează transformarea unor terenuri construibile în mod direct în spații neutilizabile, ci stabilirea unor zone destinate spațiilor verzi cu utilizare publică, în vederea asigurării accesului și a unei funcționări unitare a acestora.</p> <p>Suprafețele propuse ca spații verzi sunt, în majoritate, terenuri aflate deja în domeniul public sau în proprietatea privată a Municipiului Constanța ori a Județului, care, în cadrul PUG, aveau alte încadrări funcționale. Prin prezenta documentație, aceste terenuri sunt reorganizate funcțional pentru a răspunde necesității de spații verzi publice la nivelul zonei.</p> <p>15. Răspuns - De-a lungul străzilor analizate prin PUZ este propusă asigurarea unor culoare de circulație libere de construcții, cu lățimi minime dimensionate astfel încât să permită respectarea normelor tehnice în vigoare, inclusiv a prevederilor <b>Normativului P118 privind securitatea la incendiu</b>. Lățimea minimă urmărită pentru aceste culoare este de 7 metri, necesară pentru asigurarea circulației, a accesului pentru intervenții de urgență și a condițiilor minime de funcționare a străzilor. Din cauza alinierii neunitare a construcțiilor existente, traseul propus nu poate fi uniform, ceea ce conduce la variații locale ale lățimii străzilor. În cazul străzii Smaraldului, realizarea acestui profil implică un culoar interiorul loturilor, de aproximativ 3 metri. La nivelul întregii zone studiate, suprafețele necesare pentru realizarea unor circulații conforme din punct de vedere tehnic sunt semnificative, ca urmare a situației existente caracterizate prin străzi subdimensionate. PUZ-ul are caracter strategic și nu produce în mod direct efecte de expropriere. Documentația stabilește doar culoarele necesare pentru dezvoltarea infrastructurii, urmând ca eventualele proceduri de expropriere să fie realizate ulterior, în condițiile <b>Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică</b>, cu acordarea despăgubirilor prevăzute</p>
---	---

	<p>Observatii</p> <p>Se propun exproprii (noua limita propusa pentru proprietate) pe o distanta de 7 metri de la limitele de proprietate laterale existente ale parcelelor pe strazile Smaraldului, Agatului si Safirului (se afecteaza numai o latura a strazilor).</p> <p>Acest culoar de expropriere (7m) nu corespunde cu dimensiunile ce reies din plansa CAD Pag. 2/136 format electronic, un calcul aproximativ la scara indica o distanta ceva mai mare de 3 m. In plus se vede cu ochiul liber ca distanta de 5.0 m marcata pe plansa este mai mare decat presupusul culoar de 7.0 m, deci 3 m si ceva are sens.</p> <p>Avand in vedere lungimea cumulata a strazilor, ar trebui sa se exproprieze o suprafata de aproximativ 4500 mp presupunand un culoar de 7 m.</p> <p>Detine Primaria Constanta fonduri pentru despagubirea justa si prealabila la nivelul pietii a proprietarilor afectati?</p> <p>16. Observatii</p> <p>Unde pot fi consultate studiile topografice, geotehnice, circulatie si transport, analize de mediu, retele edilitare care au stat la baza elaborarii acestui PUZ?</p> <p>Daca aceste studii sunt finantate de catre Primaria (elaboratorul PUZ fiind sub un contract cu Primaria) publicul trebuie sa aiba acces la ele.</p>	<p>de lege. Determinarea etapizării lucrărilor și a resurselor financiare necesare va fi realizată ulterior aprobării PUZ, pe baza estimărilor tehnico-economice și în funcție de prioritățile stabilite la nivelul autorității publice locale, urmând ca bugetele anuale să includă și sumele necesare pentru aceste operațiuni.</p> <p>16.Răspuns - Studiile de fundamentare care au stat la baza elaborării PUZ fac parte din documentația aferentă și au fost predate în etapele I și II ale Contractului. Acestea pot fi consultate conform procedurilor de transparență și acces la informații de interes public în cadrul Direcției Generale de Urbanism și Patrimoniu a Primăriei.</p>
<p>37400 din 17.02 2026 si 18449 din 27.01.2026 formulate de CERONAV</p>	<p>In calitate de proprietar/administrator al unui număr de terenuri afectate direct de elaborarea acestei documentații urbanistice, respectiv a terenurilor nr. cad.: 203574, 201377, 210778, 209170, 263163, cu încadrare în zona funcțională ZRV2da 1, studiind documentația aferentă PUZ, având în vedere că toate terenurile CERONAV sunt încadrate în categoria de folosință Cc (Curți Construcții) și nu sunt incluse în Registrul Spațiilor Verzi, prezinta urmatoarele:</p> <p>1. Condițiile minime impuse parcelor de teren existente pentru a putea fi edificabile, respectiv suprafață minimă lot = 1000,00mp, cu deschidere la stradă de min. 25,00m, SUNT DEOSEBIT DE RESTRICTIVE. În aceste condiții, chiar și terenul cu cea mai mare suprafață aflată în administrarea CERONAV, respectiv nr. cad. 201377, cu o suprafață de 8700mp devine ne-construibil, având în vedere că accesul la acest teren este asigurat prin Aleea Universității (capătul aleii), aceasta având doar 5m lățime, nefiind practic îndeplinită condiția unei deschideri la stradă de 25,00m. Similar, terenul nr.</p>	<p><b>R86702/ 08.04.2026</b></p> <p>1. Condițiile stabilite pentru dimensiunile minime ale parcelelor și pentru deschiderea la stradă au fost introduse în vederea asigurării unor condiții adecvate de mobilare urbanistică a terenurilor, inclusiv din perspectiva siguranței la incendiu, accesibilității, iluminării naturale și controlului densității construite. Pentru a evita situațiile în care un proprietar deține mai multe imobile adiacente care, analizate individual, nu îndeplinesc criteriile minime de parcelare, dar care, în ansamblu, pot constitui o unitate funcțională, regulamentul propus include următoarea prevedere: "Imobilele existente la momentul aprobării PUZ care nu îndeplinesc condițiile minime de suprafață sau lățime pot fi considerate construibile dacă acestea fac parte dintr-un ansamblu de imobile aflate în proprietatea aceleiași persoane și care, cumulativ, îndeplinesc criteriile minime de suprafață și deschidere la stradă. În aceste situații este obligatorie înscrierea în CF a servituților de trecere aferente tuturor imobilelor pentru a asigura accesul tuturor imobilelor la o circulație publică. Pentru imobilele care se încadrează în această excepție sunt interzise dezmembrările ulterioare care ar conduce la fragmentarea suplimentară a parcelarului".</p>

<p>cad. 263163 cu o suprafață de 1026mp rezultată în urma alipirii a 3 terenuri, din care ultimul fiind nr. cad. 259433 în suprafață de 692mp achiziționat de la Primăria Constanta contra sumei de 2.357.241,82 lei inclusiv TVA, DEVINE NEUTILIZABIL datorită imposibilității asigurării deschiderii minime la stradă și a formei neregulate a loturilor de teren din zonă.</p> <p>Propunem: reformularea condițiilor privind caracteristicile suprafețelor de teren, în sensul reducerii suprafeței minime de lot pentru ca acesta să fie edificabil la 500,00mp, respectiv introducerea frazei unei prevederi astfel încât terenurile cu o suprafață mai mare sau egală cu 1.000mp să fie edificabile indiferent de deschiderea la stradă, atâta timp cât este asigurat accesul la lotul respectiv dintr-o circulație publică.</p> <p>2. Prevederile privind aliniamentul impus, respectiv: Limita cadastrală comună cu Lacul Siutghiol se va trata ca aliniament. De-a lungul limitei de proprietate comună cu cea a Lacului Siutghiol este prevăzut un culoar cu lățimea de 10 metri destinat drumului de halaj și pentru realizarea unei promenade. Suprafața respectivă de teren este prevăzută pentru cedare în domeniul public. Vă atragem atenția că pentru terenul nr. cad. 201377, cu o suprafață de 8700mp, întregul teren până la luciul apei, inclusiv cheul se află în administrarea CERONAV, constituind zona de lansare la apă și ridicare a ambarcațiunilor cu care se realizează exercițiile practice din Baza de Instruire CERONAV, iar pentru restul terenurilor, respectiv terenul nr. cad. 263163 cu o suprafață de 1026mp și terenul nr. cad. 203574 cu o suprafață de 2518mp limita de proprietate se încheie la marginea cheului existent a Lacului Siutghiol, care are o lățime mai mică de 10.00m. Având în vedere că toate aceste terenuri se află în patrimoniul instituției CERONAV, cedarea respectivelor suprafețe de teren către domeniul public (cu titlu gratuit) ESTE IMPOSIBILĂ ȘI ILEGALĂ.</p> <p>Propunem: reformularea condițiilor respective, în sensul în care doar suprafața cheului existent, care nu se află în proprietatea privată a altor persoane / instituții / entități să fie tratat ca zonă destinată amenajării unei promenade CU RESPECTAREA LIMITEI DE PROPRIETATE EXISTENTE.</p>	<p>2. Mențiunea din documentație conform căreia suprafețele propuse pentru amenajări publice urmează să fie „cedate domeniului public” reprezintă o eroare materială. Aceasta va fi corectată cu syntagma „transfer în domeniul public”, modalitatea concretă de realizare a circulației juridice a terenurilor urmând a fi stabilită ulterior aprobării PUZ, în conformitate cu legislația în vigoare. Precizăm că transferul terenurilor în domeniul public nu implică în mod automat cedarea cu titlu gratuit, mecanismul juridic urmând a fi stabilit ulterior de autoritatea publică competentă, cu respectarea legislației în vigoare.</p> <p>PUZ are, potrivit legii, atributul de a stabili obiectivele de utilitate publică, astfel include și stabilirea unor coridoare pentru circulații publice și pentru accesul la zonele naturale, care face parte din obiectivele documentațiilor de urbanism. În cazul zonei malului lacului Siutghiol, suprafețele afectate proprietăților private au fost reduse la un culoar cu lățimea aproximativă de 5-6 metri, necesar pentru realizarea unui traseu continuu de promenadă și pentru asigurarea accesului tehnic la malul lacului. Pentru terenurile aflate în proprietatea Municipiului Constanța se menține situația propusă anterior, fiind necesară trecerea acestor suprafețe în domeniul public. Necesitatea acestui culoar rezultă din prevederile Legii apelor nr. 107/1996 și a Ordinului MAPPM nr. 1146/2002 care prevăd asigurarea accesului la luciul de apă în vederea întreținerii și exploatării malurilor. În prezent, lacul Siutghiol nu beneficiază de un acces public perimetral continuu, ceea ce limitează atât accesul publicului, cât și intervențiile tehnice necesare pentru mentenanța malurilor.</p> <p>Amenajarea unui traseu de promenadă și a unui drum de halaj are astfel un rol dublu: crearea unui spațiu de recreere și loisir pentru locuitori, într-un context urban caracterizat prin deficit de spații publice de acest tip și asigurarea unui culoar tehnic pentru intervențiile de mentenanță asupra malurilor lacului. Traseul propus urmărește realizarea unui parcurs continuu, însă s-a ținut cont de construcțiile existente, acestea fiind evitate în configurarea culoarului pentru a nu genera costuri ridicate de desființare.</p> <p>În cadrul UTR ZRV1a_1 - Zona de promenadă de-a lungul malului lacului Siutghiol, cu acces public neîngrădit - nu se restricționează accesul activităților economice riverane la luciul de apă, în schimb, se interzice edificarea în cadrul acestui culoar. Este admisă, de asemenea, utilizarea acestui spațiu pentru desfășurarea activităților, atâta timp cât nu se restricționează continuu sau permanent accesul publicului și al utilajelor de mentenanță de-a lungul culoarului.</p> <p>3. Reglementarea urbanistică în vigoare pentru zona analizată este cea stabilită prin PUG Municipiul Constanța, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a</p>
--	--

	<p>3. Regimul de înălțime maxim aprobat și retragerile laterale și posterioare, respectiv P+2E (maxim 3 niveluri supraterane) este mult inferior față de reglementările anterioare ale zonei, corelat cu retragerea minimă de <math>H / 2</math> din înălțimea maximă a clădirii.</p> <p>Propunem: revenirea la reglementările minimale anterioare, respectiv regim de înălțime max. P+4E, cu respectarea prevederilor Codului Civil pentru retragerile cu construcțiile față de limitele laterale și posterioare ale loturilor.</p> <p>4. Procentul maxim de ocupare al terenului, propus în documentația dvs., respectiv POT max = 20,00% și Coeficientul maxim de utilizare al terenului = 0,60 sunt mai restrictive decât condiționările anterioare din zonă, respectiv POT max. = 30% și CUT max = 2,00, majoritatea construcțiilor edificate / în curs de edificare din zonă respectând aceste condiții.</p> <p>Propunem: pentru a nu crea inegalități între proprietarii care au apucat emiterea unor Certificate de Urbanism pe condiționările anterioare și cei care vor trebui să solicite Certificate de Urbanism vădit mai puțin atractive pe noile reglementări propuse prin noul PUZ, revenirea la reglementările maximale anterioare, respectiv POT max = 30,00% și CUT max = 2,00.</p> <p>5. Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnicoedilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru branșarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo, etc.). Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă; Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;</p> <p>Având în vedere că în zona studiată S.C. RAJA S.A. emite avize negative de branșare în noua rețea de canalizare</p>	<p>căruia valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023. Pentru zona malului lacului, PUG-ul încadrează terenurile în UTR ZRV2a - baze de agrement și parcuri de distracții, fără stabilirea unor indicatori urbanistici specifici. Prin Regulamentul propus, sunt urmărite promovarea spațiilor verzi, densității reduse și menținerea unei perspective cât mai deschise către Lacul Siutghiol. Indicatorii urbanistici și regimul de înălțime propuse sunt stabilite pentru a susține aceste obiective și sunt considerate adecvate funcțiunilor admise în zonă. Prevederile Codului civil reglementează exclusiv raporturile de vecinătate între proprietari și distanțele minime dintre construcții, neavând rolul de a defini parametrii urbanistici ai unei zone, aspect reglementat prin documentațiile de urbanism.</p> <p>4. În ceea ce privește condițiile privind accesul la rețelele de utilități, a fost luată în considerare situația infrastructurii existente. În consecință, regulamentul va fi modificat în sensul acceptării branșării la infrastructura existentă, indiferent dacă aceasta se află în proprietate publică sau privată, cu condiția existenței acordului proprietarului sau administratorului rețelei respective, după cum urmează:</p> <p>“Terenul devine construibil ulterior finalizării lucrărilor aferente infrastructurilor rutieră și tehnicoedilitară necesare realizării accesului pe terenul de investiție, respectiv pentru branșarea directă la rețelele de utilități. În acest sens, emiterea Autorizației de Construire pentru investițiile propuse în cadrul parcelei va fi condiționată de finalizarea recepției lucrărilor de echipare/pre-echipare cu rețele edilitare publică sau privată (atât timp cât proprietarul/administratorul acesteia își dă acordul) și a celor pentru infrastructura rutieră publică (din care se realizează accesul) adiacente terenurilor pe care se realizează investițiile, care includ: • Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.); • Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă; • Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;”</p>
--	--	--

	<p>din lungul Aleii Universității, impunând în schimb bransarea construcțiilor în rețeaua de canalizare a Universității OVIDIUS, această reglementare nu poate fi respectată.</p> <p>Având în vedere că zona studiată NU ESTE REPREZINTĂ O LOTIZARE NOUĂ, propunem eliminarea acestei prevederi.</p> <p>Concluzii: - Având în vedere că zona reglementată NU reprezintă o lotizare nouă, cu loturi de teren regulate ca suprafețe, dimensiuni și forme în plan, că o parte a zonei a fost deja edificată cu reglementări urbanistice mai puțin restrictive, și că loturile de teren existente în zonă au fost achiziționate contra unor sume importante de bani, considerăm că supra-re demontarea zonei funcționale ZRV2da 1 până în punctul în care terenurile existente studiate să devină practic ne-construibile este inoportună și reprezintă o lezare asupra dreptului de proprietate.</p> <p>Având în vedere că toate terenurile din zona indicată sunt în proprietatea/administrarea CERONAV, se propune: reformularea condițiilor privind caracteristicile suprafețelor de teren, introducerea unei derogări, astfel încât terenurile cu o suprafață mai mare sau egală cu 1.000mp să fie edificabile indiferent de lungimea deschiderii la stradă, atata timp cât este asigurat accesul la lotul respectiv dintr-o circulație publică.</p>	
<p>15350 din 23.01.2026 formulata de AWAD ADEL</p>	<p>Proprietar al terenului situat în Strada Opalului, nr 18-lot1, CF 250124, prezinta urmatoarele:</p> <p>1.Terenul este încadrat în prezent în zonă cu regim sever, pe motivul existenței unor conducte de apă aflate în proximitatea terenului.</p> <p>2.Aceste conducte sunt dezafectate, scoase din folosință și nu mai reprezintă nicio restricție tehnică pentru dezvoltarea sau utilizarea terenului meu.</p> <p>3.Terenul este situat in intravilanul Municipiului Constanta, racordat la rețeaua RAJA existentă, și beneficiază de acces la drum public, ceea ce face ca regimul sever aplicat să fie nejustificat din punct de vedere urbanistic și tehnic.</p> <p>Având în vedere cele de mai sus, solicita:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•posibilitatea revizuirii regimului sever aplicat terenului;</li> <li>•Transmiterea unui punct de vedere oficial către RAJA pentru clarificarea situației tehnice a conductelor dezafectate din proximitatea terenului;</li> </ul>	<p><b>R86721/ 08.04.2026</b></p> <p>Zonele de protecție și restricție de construire sunt aferente surselor de apă, nu ale conductelor de alimentare cu apă, stabilite prin studiul "<i>Studiu hidrogeologic pentru redimensionarea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică la sursele de apă subterană Caragea Dermen, Cișmea I, Cișmea II și Constanța Nord</i>". Conform datelor transmise de RAJA SA imobilul cu nr cad 250124 se află parțial în zona de protecție sanitară cu regim sever al sursei de apă Cișmea 1C și în zona perimetrului hidrogeologic a sursei de apă Cișmea 1C și Constanța Nord. Perimetrele au fost transmise de RAJA și preluate în coordonate geolocalizate în cadrul proiectului.</p> <p><b>Zona de protecție sanitară cu regim sever</b> cuprinde terenul din jurul tuturor obiectivelor prevăzute la art. 2, HG 930/2005 unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care ar putea conduce la contaminarea sau impurificarea surselor de apă. Terenurile cuprinse în zona de protecție sanitară cu regim sever vor putea fi folosite numai pentru asigurarea exploatareii și întreținerii sursei de apă, construcției și instalației de alimentare cu apă.</p> <p><b>Perimetrul de protecție hidrogeologică</b> cuprinde arealul dintre domeniile de alimentare și de &lt;descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente 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 lucrări de captare. Conform HG 930/2005, în această zonă se pot construi locuințe, obiective economice</p>

	<p>•Comunicarea în scris proprietarului, conform legislației privind PUZ și dreptul de proprietate, decizia sau recomandările pe această speță.</p>	<p>și social-culturale numai dacă se asigură evacuarea din zona respectivă, în condiții de siguranță maximă, a apelor uzate menajere și pluviale.</p> <p><b>Toate construcțiile, drumurile de acces, se vor amplasa în afara perimetrului zonei de protecție sanitară cu regim sever a sursei de apă Cișmea. În vederea solicitărilor de modificare a zonei de protecție sanitară cu regim sever și/sau a perimetrului de protecție hidrogeologică aferente sursei de apă Cișmea 1C este necesar să vă adresați operatorului RAJA SA.</b></p>
--	---	---

Răspunsurile elaboratorului PUZ la sesizările primite au fost transmise către petenți prin e-mail. Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.

**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Sesizările primite în perioada consultării publicului au fost înaintate prin e-mail către SC AGORAPOLIS SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Zonal, spre a fi analizate și în vederea formulării unui răspuns argumentat din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului SC AGORAPOLIS SRL - urb. Pușnava Mihaela, la aspectele invocate în sesizări, au fost înaintate petenților prin e-mailuri.

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă cu informarea  
și consultarea publicului,  
insp. Georgiana Ștefania Terciu