



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 57 din 10.03.2023

În scopul: obținerii autorizației de construire.

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED], cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada [REDACTED], telefon [REDACTED], înregistrată la nr. [REDACTED] pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada BUCOVINEI, FN 3, identificat prin plan situație, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 126/ 29.04.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Terenul identificat cu numărul cadastral 216450, este proprietate [REDACTED], conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare [REDACTED] eliberat sub nr.cerere [REDACTED]
- Terenul a fost dobândit inițial prin Dispoziția de primar nr. 835 din data de 18.04.2003, care a fost desființată în parte prin Decizia penală nr. 32/2019 pronunțată de ICCJ în dosarul penal nr. 6536/2/2008.
- Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:
 - Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de strada Lederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd.1Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial
 - interdicție temporare de construire : DA, pana la elaborarea si aprobarea unui PUZ.
- Conform planșa de reglementări urbanistice terenul este încadrat în 2 zone de reglementare.
- Conform planșa de reglementări urbanistice terenul este afectat de strada propusă de profil tip A.
- Autorizarea construirii imobilului/imobilelor se va face cu respectarea prevederilor LEGII NR. 350/2001.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: teren liber, conform Anexa Nr. 1 La Partea I CF nr.216428, emis sub cerere nr. 2225/10.01.2023.

PARȚIAL ZM1b

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZM1b - zona de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu și mare

UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale sau colective mici (nu mai mult de 10 unități locative pe lot), în cazul parcelelor cu suprafețe mai mici de 1500 mp
- funcțiuni pentru turism precum și cazare în regim turistic (hotel, motel, pensiune, apart hotel, ș.a.) și funcțiuni conexe precum restaurant și alimentație publică, servicii turistice conexe (SPA, servicii balneare, etc). Funcțiunile conexe cazării turistice nu vor depăși 30% din ADC.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite realizarea locuințelor colective și a locuințelor în regim de cazare turistică (inclusiv aparthotel) cu condiția ca suprafața parcelei să fie minim 1500 mp, în cazul unor construcții cu maxim 30 unități locative sau cu suprafața parcelei de minim 2000 mp în cazul unor construcții cu maxim 40 unități locative.
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii, funcțiuni turistice la nivelul parterului cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 1500 mp.
- Se admit parcaje subterane, la sol și multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Servicii din sfera administrației locale, instituții publice, sedii de birouri și instituții financiar bancare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de materiale re folosibile, platforme de precepțare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; funcțiuni mari generatoare de trafic, unități de comerț cu suprafața mai mare de 500 mp, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile 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 permise sau permise cu condiționări

PARȚIAL-ZM1c

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZM1c- zonă de coastă centrală mixtă cu regim de construire discontinuu și izolat și regim de înălțime mediu

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale sau colective mici (nu mai mult de 10 unități locative pe lot), în cazul parcelelor cu suprafețe mai mici de 1500 mp;
- funcțiuni de turism precum cazare în regim turistic (hotel, motel, pensiune, apart hotel, ș.a.) și funcțiuni conexe precum restaurant și alimentație publică, servicii turistice conexe (SPA, servicii balneare etc.). Funcțiunile conexe cazării turistice nu vor depăși 30% din ADC.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Se admite realizarea locuințelor colective și a locuințelor în regim de cazare turistică (inclusiv aparthotel) cu condiția ca suprafața parcelei să fie minim 1500 mp, în cazul unor construcții cu maxim 30 unități locative sau cu suprafața parcelei de minim 2000 mp în cazul unor construcții cu maxim 40 unități locative.
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii, funcțiuni turistice la nivelul parterului cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 1500 mp.
- Se admit parcaje subterane, la sol și multi-etajate, cu condiția ca fațadele vizibile din circulațiile publice să fie tratate arhitectural astfel încât să fie integrate ca arhitectură în contextul construcțiilor din vecinătate. În acest sens, fațadele vor fi tratate cu panouri din sticlă, beton aparent, elemente metalice, fațade verzi sau/ș.a.;

UTILIZĂRI INTERZISE:

- Servicii din sfera administrației locale, instituții publice, sedii de birouri și instituții financiar bancare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, construcții provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitare de materiale refozabile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; funcțiuni mari generatoare de trafic, unități de comerț cu suprafața mai mare de 500 mp, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile 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 permise sau permise cu condiționări;
 - Terenul face parte din zona de impozitare A

3. REGIMUL TEHNIC:

- SUPRAFAȚA TEREN-3000 mp, conform extras de carte funciara nr. 216450 emis sub cerere nr. 2225/10.01.2023

PARȚIAL ZM1b

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)- ZM1b: Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- cu suprafața de minim 1000 mp
- deschidere la stradă de minim 25 m

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT- ZM1b:

- Față de strada Mihai Eminescu, se va respecta o retragere minimă de 10 metri
- Față de aliniamentul de la strada prelungirea Bucovinei se va respecta o retragere minimă de 15 metri. Față de aliniamentul de la strada profil tip A se va respecta o retragere minimă de 4 metri. Către strada profil tip A nu se vor realiza fronturi continue pe o lungime mai mare de 25 metri.
- Se permite ca, după 25 metri de front continuu, fațada să se retragă cu minim 5 metri, pe o lungime de minim 10 metri, după care să revină în planul retragerii inițiale pentru alți 25 metri, în această situație, în dreptul retragerii se va realiza un gang cu înălțimea minimă de 4 metri și lățimea minimă de 5 metri, la nivelul parterului. De asemenea, este permisă amplasarea mai multor volume a căror fațade la stradă nu vor depăși 25 metri, iar distanța dintre ele va respecta condițiile stipulate la *Condiții de amplasare a construcțiilor pe aceeași parcelă*

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR- ZM1b:

- Clădirile pot fi amplasate în regim discontinuu-cuplat și izolat.
- În situația în care pe limita laterală de proprietate există o construcție edificată, atunci se impune edificarea noii construcții pe limita laterală de proprietate, lipită de calcan. De asemenea, edificarea la calcan este posibilă și cu acordul notarial scris al proprietarului terenului învecinat, chiar dacă pe limita de proprietate comună nu există calcan. Se va ține cont de lungimea frontului maxim admis la stradă de 25 metri. În acest scop se aplică următoarele condiții:

◊ dacă frontul existent este egal sau mai lung de 25 metri, atunci alipirea se poate face doar cu condiția retragerii fațadei noii clădiri cu minim 5 metri față de cea veche, pe o lungime de minim 10 metri

◊ dacă frontul existent este mai scurt de 25 metri, atunci noua clădire poate fi edificată în continuarea celei existente, până când frontul însumat al construcțiilor măsoară 25 metri lungime, după care, frontul se va retrage cu minim 5 metri față de acesta, pe o lungime de minim 10 metri.

- nu sunt permise clădirile înșiruite
- în situația în care pe parcela învecinată există o construcție retrasă față de limita laterală cu minim 2 metri, atunci construcția propusă se va retrage față de limita laterală cu minim 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către acea limită. Față de limitele laterale dinspre ZM1a se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către ZM1a.

- în toate cazurile, amplasarea față de limitele de proprietate laterale și posterioare se va face prin verificarea și respectarea condițiilor de iluminare naturală ale OMS 119/2014

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ- ZM1b: - Se permite realizarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 2000 mp. Clădirile vor respecta între ele o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse, măsurată de la cota terenului amenajat și până în dreptul celui mai înalt punct al acestuia;

- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI- ZM1b: Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct; leșirile din parcarile subterane se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice și de siguranță și fluentă.

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 se vor permite accesuri carosabile din strada profil tip B și din Strada Profil tip A2 pe segmentul între punctul de belvedere și Șoseaua de Coastă, din cauza pantei terenului.

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare. Se vor asigura culoare pietonale cu acces neîngrădit și liber către plajă și mare, conform planșei de reglementări urbanistice propuse, după cum urmează:

- Între strada Mihai Eminescu și strada profil tip A: spațiu pietonal cu lățimea de 10 metri, tangent la sud la limita de proprietate a lotului cu nr cadastral 234346.

- Între Șoseaua de coastă și plajă: spațiu pietonal cu lățimea de 10 metri, tangent la sud la limita de proprietate a lotului cu nr cadastral 248114;

- În zona de curbură a străzii Prelungirea Bucovinei: se va realiza un punct de belvedere către mare și plajă, cota aproximativă de 22,5 metri față de Cota Mării Negre, care va dispune de o relație pietonală (scări, rampe, lift etc) cu trotuarul adiacent acestuia din partea estică, situat la o cotă inferioară de aproximativ 11metri. Se va asigura posibilitatea utilizării acestei relații pietonale de către persoanele aflate în scaun cu roțile și de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- Strada profil tip C și porțiunea de stradă din Prelungirea Bucovinei, în dreptul lotului 240249, vor fi reglementate ca zone pietonale pentru acces public și neîngrădit către plajă și acces carosabil riverani.

- În zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiilor destinate publicului, 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 roțile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR- ZM1b:** - Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; Locurile de parcare, atât cele pentru locatari, cât și cele pentru vizitatori, se vor organiza la nivelul solului sau în subsolul/demisolul ansamblului. Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, actualizat cu modificările și completările ulterioare. 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. Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri.

- 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. Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat cu HCL 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Termeni utilizați și considerente generale:

- Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

- Cota Terenului la Strada Propusă (CTSP) = cota terenului determinată în baza proiectului de sistematizare a străzilor. Această cotă se va determina la nivelul trotuarului, în dreptul oricărui punct al proiecției fațadei pe aliniament, pentru fiecare stradă la care lotul are deschidere. Linia de Nivel Maxim (LNM) = profilul virtual al terenului natural determinat în elevație pe o secțiune prin parcelă.

- Cota LNM este specifică pentru fiecare UTR în parte și determină înălțimea maximă pe care o construcție o poate atinge în orice punct al terenului.

- Linia de Vizibilitate (LV) = linia care determină unghiul de vizibilitate din stradă și care impune înălțimea percepută a construcției, de la nivelul străzii. Aceasta unește înălțimea maximă admisă la stradă, în dreptul retragerii minime față de aliniament și mediatoarea profilului propus al străzii (în cazul ZM1a mediatoarea distanței dintre frontul existent și frontul propus). Nu se va depăși Linia de Vizibilitate cu niciun element al construcției, fie el parte din fațadă sau elemente ornamentale. Singurele elemente care sunt admise peste Linia de Vizibilitate sunt plante amplasate pe terasele construcțiilor sau pe fațadele acestora, în ghiveci, jardiniere, etc, cu maxim 3 metri în înălțime în cazul plantelor pe terasă și maxim 0,5 metri în exterior pentru vegetația de pe fațadă, pentru condiții de siguranță.

* mediatoarea = (segmentul de dreaptă perpendiculară pe axul dreptei care unește profilul retragerilor minime impuse)

- Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.

- Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

- 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. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

- În toate situațiile, în vederea edificării, se vor studia condițiile de însorire prevăzute în OMS nr 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

- Având în vedere caracterul mixt al zonei și pretabil pentru o locuire cu nivel mediu-ridicat, s-a luat în calcul o înălțime medie a etajului de 3,5 metri. Nivelul/nivelurile subterane nu se iau în calculul înălțimii maxime.

- În cazul tuturor UTR-urilor noi propuse nu se normează numărul de niveluri subterane, acesta urmând a fi determinat de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte și de condițiile de fundare.

- În situația străzilor în pantă, în vederea încadrării în Profilul maxim al fronturilor la stradă, fațada construcției nu va depăși în niciun punct înălțimea maximă admisă a frontului respectiv.

ZM1b: Înălțimea maximă, asemeni posibilităților de ocupare și utilizare a terenului, depind de suprafața terenului pe care se realizează investiția.

Pentru loturi cu suprafața de peste 2000 mp

- Înălțimea maximă a frontului orientat către străzile Mihai Eminescu va fi de 12 metri. În cazul străzilor în pantă, înălțimea fațadei nu va depăși în niciun punct 12 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 12 metri, se permite o retragere de minim 3 metri și realizarea unui etaj suplimentar a cărui înălțime maximă nu va depăși 15 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațadă.

Înălțimea maximă de 15 metri a etajului retras poate fi continuată în interiorul lotului pe o adâncime de maxim 15 metri, măsurați de la aliniere. După această distanță maximă, construcția va coborî în trepte, ca câte un nivel, încadrându-se în orice punct, în profilul determinat de Linia de Nivel Maxim.

- Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului la strada se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. După înălțimea de 15 metri a frontului la strada, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada la stradă, după care se va putea realiza un etaj retras a cărui înălțime maximă nu va depăși 18 metri, măsurați de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada etajului retras. După înălțimea de 18 metri, construcția se va putea retrage cu etaje în trepte a căror înălțime se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.

Creșterea în trepte a înălțimii prin retragerea față de strada și față de etajul anterior se va realiza cu câte un etaj o dată, etaj care va fi retras cu minim 3 metri față de etajul anterior, nefiind permisă retragerea cu câte două sau mai multe etaje deodată.

- Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Prelungirea Bucovinei, respectiv către aleea pietonală dintre strada Mihai Eminescu și Strada Profil tip A, va fi de 18 metri. Având în vedere topografia terenului, direcția favorabilă pentru realizarea construcțiilor terasate este Vest-Est.

- În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anvelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă și de Linia de Nivel Maxim. Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1b este situată la 18 metri față de CTN existent, în situația loturilor cu suprafața mai mare de 2000 mp.

- Către strada Mihai Viteazu, sub nivelul amenajat al trotuarului public, între aliniament și retragerea minimă se va putea realiza un subsol/demisol construit, cu condiția ca acesta să aibă utilizarea strictă de spațiu tehnic sau parcare. Proiecția acestui spațiu nu se ia în calculul POT, însă suprafața desfășurată se va supune modului de calcul CUT. Amprenta subsolului nu va depăși 75% din suprafața parcelei.

- Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează. Nivelurile subterane sunt permise pe o suprafață de maxim 75% din suprafața parcelei.

ÎN TOATE SITUAȚIILE

- Sunt permise nivelurile subterane în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează. Nivelurile subterane sunt permise pe o suprafață de maxim 75% din suprafața parcelei. În vederea stabilirii formei finale a construcțiilor, acestea se vor studia în secțiuni caracteristice atât pe direcția Nord-Sud, cât și pe direcția Vest-Est și vor respecta în mod simultan condițiile impuse. Secțiunile, atât cele perpendiculare (minim două secțiuni), cât și cele transversale (minim două secțiuni), se vor defini în cel puțin două puncte, cu cotele 1 - cea mai joasă și 2 - cea mai înaltă a terenului natural (CTN), în punctele de tangentă a CTN cu fațadele principale propuse.

- În situația în care se va realiza un tronson continuu între alinierea de la străzile Mihai Eminescu și strada profil tip A, racordarea înălțimilor celor două fronturi se va face scăzând/crescând cu câte un nivel (nu mai mult de un nivel o dată), retras față de nivelul anterior cu minim 3 metri.

- De-a lungul străzii propuse profil tip A, având în vedere faptul că există o diferență de nivel de aproximativ 3 metri între punctul cu cota cea mai joasă și cel cu cota cea mai ridicată, înălțimea fațadei de la strada nu va depăși înălțimea maximă admisă în funcție de suprafața parcelei în niciun punct, măsurați de la CTSP pentru fiecare parcelă și cel mai înalt punct al fațadei. În situația în care există o diferență de nivel suficientă între colturile lotului situate pe aliniament, se permite realizarea unui profil terasat la stradă.

- Înălțimea maximă admisă la strada profil tip A, în funcție de suprafața parcelei este după cum urmează:

- 15 metri, pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1500 mp.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - ZM1b:** - Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;

- La nivelul etajelor inferioare (demisol, parter, etaj1), se vor realiza suprafețe translucide (vitrate) sau utilizarea unei arhitecturi permeabile care să permită o vizibilitate asupra fațezei și mării în puncte cheie la nivelul ochiului;

- Arhitectura clădirilor se va realiza în sistem terasat, pentru a asigura unghi de vedere către mare și, de asemenea, crearea unui peisaj specific fațezei înalte într-un mediu construit de calitate în concordanță cu mediul natural;

- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă (circulabilă sau necirculabilă); - Fațadele se vor finisa utilizând culori precum alb, gri, bej, maro, ocru, bleu, în general în nuanțe pastelate, evitând culorile stridente.

- Se va evita folosirea finisajelor care sunt predispuse la degradare prematură în prezența aerului umed salin precum: metal netratat, lemn natur Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare obținute conform prevederilor legale;

- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 1 mp. După apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricăror alte activități care operează după un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară pentru a economisi energie și pentru a nu afecta locuirea pe timpul nopții.

- În toate UTR-urile, sunt interzise construcțiile provizorii, cu excepția celor specifice organizărilor de șantier care sunt permise pe durata executării construcțiilor, doar după obținerea autorizației de construire a imobilelor.

- În toate UTR-urile și inclusiv pe domeniul public, se interzice amplasarea panourilor publicitare și afișarea materialelor de natură comercială, inclusiv în interiorul proprietăților private. Excepție fac vitrinele spațiilor comerciale, ale spațiilor pentru promovare turistică și ale agențiilor turistice. Sunt permise *totemurile sau panourile de informare turistică, ori a celor de promovarea a activităților turistice ori bălneare pentru Municipiul Constanța.*

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - ZM1b:** - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastat în fațadă și bransată 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.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE- ZM1b: - Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor "HCJ nr 152/2013 privind aprobarea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța". Terasele necirculabile vor fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Spațiile verzi realizate pe terase se iau în calculul suprafețelor verzi necesare la nivel de lot; - În cazul ZM1a minim 5% din suprafața parcelei să fie amenajată ca spațiu verde pe sol, iar restul până la echivalentul impus prin HCJ 152/2013 să fie asigurat prin spații verzi amenajate pe fațade, terase sau jardiniere, conform recomandărilor cuprinse în HCJ 152/2017;

- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se vor folosi specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an;

- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 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;
- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor "HCJ nr 152/2013 privind aprobarea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța". Terasele necirculabile vor fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile. Spațiile verzi realizate pe terase se iau în calculul suprafețelor verzi necesare la nivel de lot;

- În spațiile rămase libere între clădire și aliniamentul către străzile Prelungirea Bucovinei, Străzile Profil tip A, profil tip A2, profil tip B și Șoseaua de Coastă se vor planta arbori. - Pentru ZM1b și ZM1c minim 25% din suprafața parcelei se va amenaja ca spațiu verde pe sol, iar restul până la echivalentul a 40% din suprafața lotului se va amenaja ca terase verzi, fațade verzi, în jardiniere etc. În zonele non-aedificandi, cu excepția acceselor și circulațiilor necesare funcțiunii, terenul se va înierba și planta.

- Spațiile plantate trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor;
- Se vor utiliza specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se vor folosi specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an;

- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 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;

- Pe strada tip D - Șoseaua de Coastă, în cazul dispunerii construcțiilor la 3 metri față de aliniament, spațiul liber între construcție și aliniament nu se va împrejmuși și se va amenaja, în mod obligatoriu, ca circulație publică sau spațiu verde, iar accesul pietonilor către acesta nu va fi restricționat.

- ÎMPREJMUIRI- ZM1b: Nu este obligatorie utilizarea împrejmuirilor spre stradă. În cazul în care se vor realiza împrejmuiri către stradă, acestea vor fi realizate dintr-un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și un gard metalic până la înălțimea maximă de 1,5 metri, măsoarați de la cota trotuarului public adiacent. Partea metalică nu va ocupa mai mult de 20% din suprafața elevației gardului. Pentru un plus de intimitate, este posibilă dublarea împrejmuirii cu arbuști ornamentali amplasați în interiorul lotului. În această situație, înălțimea elementului vegetal nu va depăși o înălțime de 1,8 metri, măsoarați de la cota trotuarului public adiacent. Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat, poliipian etc.); Limitele laterale, între proprietăți adiacente, se vor realiza obligatoriu din materiale opace, cu înălțimea de 2 metri.

- POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR În situația loturilor afectate de lucrările necesare pentru infrastructura de circulație și a sistemului structurilor de sprijin pentru sistematizarea verticală, suprafața de teren în proiecție orizontală se reduce cu o treime sau mai mult decât suprafața inițială a parcelei, atunci acestora li se va aplica în compensare un CUT suplimentar de 0,5 mp adc/mp teren și un POT suplimentar de 10% față de indicii subzonei în care se încadrează amplasamentul (Exemplu: CUT inițial = 1,5, rezultă un CUT = 2 / POT inițial = 35%, rezultă un POT = 45%).

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI -POT max = 50%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI-3

Retrageri față de aliniament: minim 4 m față de aliniamentul de pe strada profil tip A, minim 15 metri față de Prelungirea Bucovinei și minim 10 metri față de Eroilor și Mihai Eminescu.

Retrageri laterale de minim 5m;

Retrageri posterioare de minim 5m;

PARȚIAL ZM1c

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)- ZM1c: Sunt construibile parcelele cu suprafața de minim 500 mp și deschidere la o stradă de minim 15 m, cu condiția ca acestea să nu fie parcele de colț.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT- ZM1c: - Față de aliniamentul propus la Șoseaua de Coastă și strada profil tip B, se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

- Către strada profil tip B nu se vor realiza fronturi continue pe o lungime mai mare de 25 metri. Se permite ca, după 25 metri de front continuu, fațada să se retragă cu minim 5 metri, pe o lungime de minim 10 metri, după care să revină în planul retragerii inițiale pentru alți 25 metri. În această situație, în dreptul retragerii se va realiza un gang cu înălțimea minimă de 4 metri și lățimea minimă de 5 metri, la nivelul parterului. Față de strada profil tip A se va respecta o retragere minimă de 4 metri. Către strada profil tip A nu se vor realiza fronturi continue pe o lungime mai mare de 25 metri. După cei maxim 25 metri, nu se permite continuarea frontului retras. Se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea fațadei, pentru a realiza un culoare de vizibilitate către plajă și mare. Culoarul de vizibilitate se va prelungi până la limita posterioară a parcelei (dacă există) sau aliniamentul de pe Șoseaua de Coastă. Față de strada profil tip A2 se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR- ZM1c: - Față de limitele laterale, se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către limita laterală. În zona culoarelor de vizibilitate marcate pe planul de reglementări urbanistice propuse, cu lățimea de 10 metri, se interzice amplasarea oricăror construcții, cu excepția împrejmuirilor, care nu vor depăși 2 metri înălțime. În situația operațiunilor cadastrale în urma cărora rezultă loturi cu limite posterioare, clădirile se vor retrage față de limita posterioară cu cel puțin 5 metri, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea fațadei orientate către limita posterioară.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ- ZM1c: - Se permite realizarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă cu condiția ca suprafața parcelei să fie de minim 2000 mp. Clădirile vor respecta între ele o distanță minimă egală cu înălțimea celei mai înalte fațade dintre cele două opuse, măsurată de la cota terenului amenajat și până în dreptul celui mai înalt punct al acesteia;

Prezentul certificat de urbanism NU poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+4E CU GARAJ LA SUBSOL ,
AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ**

întrucât:

Este necesară elaborarea și aprobarea unui P.U.Z. deoarece imobilul se află în două zone de reglementări urbanistice diferite.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

[REDACTED]

SECRETAR GENERAL,

[REDACTED]

ARHITECT ȘEF,

[REDACTED]

Λ

Achitat taxa de: 59,00 lei conform chitanta nr. PMC23 0000104 din 13.01.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de întocmit, [REDACTED]