



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1384 din 14.06.2022

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**

Ca urmare a cererii adresate de [redacted] cu domiciliul în județul [redacted] municipiul [redacted]  
Strada [redacted] nr. [redacted] telefon/fax [redacted], înregistrată la nr. 35102 din 17/02/2022,  
pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada MIHAI EMINESCU  
(FRIEDRICH ENGELS) (STRADA) și Mihai Eminescu nr. 38, Mihai Eminescu nr. Lot 2+lot 14/1, Mihai Eminescu nr. FN, numar  
cadastral 219572 și Mihai Eminescu nr. 28, sau identificat prin plan situație,  
în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța  
nr. 292/ 25.05.2005,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu  
modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată precum și  
ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001,

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Constanța.
- Terenul identificat cu:
  - numărul cadastral și carte funciara nr. 234346 este proprietatea [redacted] conform înscrisurilor din Extras de carte funciara pentru informare eliberat sub nr.cerere 14593/01.02.2022.
  - numărul cadastral și carte funciara nr. 214759 este proprietatea [redacted] conform înscrisurilor din Extras de carte funciara pentru informare eliberat sub nr.cerere 14595/01.02.2022.
  - numărul cadastral și carte funciara nr. 219572 este proprietatea [redacted] conform înscrisurilor din Extras de carte funciara pentru informare eliberat sub nr.cerere 14596/01.02.2022.
  - numărul cadastral și carte funciara nr. 232505 este proprietatea [redacted] conform înscrisurilor din Extras de carte funciara pentru informare eliberat sub nr.cerere 14594/01.02.2022.
- Terenurile cu numerele cadastrale 234346, 214759 și 219572 au fost dobândite inițial prin Dispoziția de primar nr. 3750 din data de 12.11.2002, 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 Iederei, 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
  - Sit urban, Cod CT-II-s-B-02842, nr.crt.490, străzile Ștefan cel Mare, Saligny Anghel, Grivița, Brătescu Constantin, Sarmizegetusa, Dacia, Decebal, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Abdulachim Kiazim, Vladimirescu Tudor, Avram Iancu, Atelierelor, Olteniei, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Voronca Ilarie, Mihai Viteazul, Miron Costin, Lahovary Ion, Siretului, G-ral Manu, Răscoala 1907, bd.Tomis, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân, Smârdan, Bănescu Ion, Pușkin, Pârvan Vasile, Eminescu Mihai, Eroilor, bd.Mamaia (nr.2-52)
- interdicție temporară de construire până la aprobarea unui P.U.Z., conform Legii nr. 350/2001 și Legii nr.597/ 31.10.2001 privind unele măsuri de protecție și autorizare a construcțiilor în zona de coastă a Mării Negre Art.1 În scopul protejării și conservării diversității biologice, peisagistice și fizice a zonei de coastă a Mării Negre, pe teritoriul românesc se delimitează o zonă de interdicție temporară de construire, generată de linia de coastă, până la aprobarea planurilor urbanistice generale și zonale, astfel: a) în direcția mării, până la izobata de 2m; b) în direcția uscatului, pe o lățime măsurată la orizontala de 300m, elaborat conform Legii nr.350/ 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care va studia oportunitatea construirii și reglementările urbanistice, corelate cu PUG, în baza cărora se emite autorizația de construire.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenurilor: terenuri libere, categoria de folosință curți-construcții conform extraselor de carte funciara eliberate sub nr.14593/01.02.2022 14595/01.02.2022, 14596/01.02.2022 și 14594/01.02.2022.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: zona de faleză cu taluze amenajate, cu sistem de drenare - conform plan urbanistic zonal PUZ Coasta Mării Negre Etapa I. Loturile sunt situate în cuprinsul perimetrului sudiat în PUZ ZONA DE COASTĂ A MĂRII NEGRE- ETAPA I- CREȘTEREA ATRACTIVITĂȚII TURISTICE A FALEZEI TOMIS- MAMAIA aprobat prin HCLM nr. 292/ 25.05.2005.

UTILIZARI ADMISE: nespecificate

UTILIZARI INTERZISE: orice funcțiuni ce nu sunt specificate la UTILIZĂRI ADMISE

- Imobilul este situat în zona A de impozitare conform HCL nr.236/ 25.05.2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța

### 3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) - se va stabili prin P.U.Z.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)- se va stabili prin P.U.Z.
- SUPRAFAȚA TERENULUI: 1124mp+1839mp+1965mp+2753mp(conform acte)=7681 mp, 1124mp+1839mp+1965mp+2735mp(conform masuratori) = 7663 mp
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - se vor stabili prin P.U.Z.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT - se va stabili prin P.U.Z.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - se va stabili prin P.U.Z.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - se va stabili prin P.U.Z.
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE - circulația autovehiculelor se realizează pe strada Mihai Eminescu iar cea pietonală pe trotuarele aferente; noile circulații se vor stabili prin PUZ.
- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR - se va stabili prin PUZ, cu următoarele condiționări: se va respecta H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța modificată prin HCL nr. 28/2018 și HCL nr. 532/2018, HCL nr. 328/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020, cu modificările și completările ulterioare
- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ȘI CARACTERISTICILE VOLUMETRICE ALE ACESTORA – se va stabili prin P.U.Z.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - se va stabili prin P.U.Z.
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - se va stabili prin P.U.Z.
- ÎMPREJMUIRI - se vor stabili prin P.U.Z.
- CERINȚE PRIVIND PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR-Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (cu modificările și actualizările ulterioare) privind performanța energetică a clădirilor.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

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

### ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Mondo Estival SRL

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

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita avizul de oportunitate în baza unei documentații întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

### 4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului care inițiază documentația de urbanism**, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) **documentația de urbanism realizată pe suport topografic actualizat** (2 exemplare originale, pe suport de hârtie și suport digital), vizat de OCPI, conform prevederilor art. 19, lit. b) al Ordinului nr. 839/2009, elaborată de către un arhitect / urbanist cu drept de semnătură dobândit în baza Hotărârii RUR nr. 101/2010;

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

• alimentare cu apă (RAJA) • canalizare (RAJA) • gaze naturale (ENGIE) • alimentare cu energie termica (TERMOFICARE CONSTANTA SRL)

• alimentare cu energie electrica (E-Distribuție) • telefonizare (TELEKOM) • telecomunicații (RCS and RDS SA)

Alte avize/acorduri:

Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Aviz Comisia Circulație; Acord notarial coproprietari.

d.2) avize și acorduri privind: sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz Ministerul Culturii; Statul Major General; Aviz Administrația Națională Apele Române - Administrația bazinală de apă Dobrogea - Litoral; Aviz Consiliul Județean Constanta; Comitetul Național al Zonei Costiere- CNZC;

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

Aviz de Oportunitate, Studiu geotehnic, Simulare tridimensională, Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbană; Studiu de circulație.

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa RUR, taxa avizare Comisia de specialitate nr. 2.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

Vergil Chițac

SECRETAR GENERAL

Viorela Mirabela Căliș

ARHITECT ȘEF,

Daș Petre Leu

Achitat taxa de: **126,22 lei**, conform chitanței nr. **POS-PMC220044302** din **17.02.2022**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Redactat, Inspector Graure Daniela

22.06.2022