



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 197 din 11.01.2023

În scopul: **obținerii autorizației de construire;**

Ca urmare a cererii adresate de **GEOMARCO CONSTRUCT SRL** prin [redacted] și [redacted], cu domiciliul în județul **CONSTANȚA**, municipiul/orasul/comuna **MURFATLAR**, Strada **MINERULUI**, nr. **1**, înregistrată la nr. **217415** din **14/10/2022**,

pentru imobilul- teren și/sau construcții, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal - , Strada **BUCOVINEI**, nr. **FN**, **LOT 4/1** și **LOT 4/2**, **LOT 1**, **LOT2**, **LOT 3**, **LOT4**, **LOT 5**, **LOT 6**, **LOT 7**, **LOT 8**, **LOT 9**, **LOT 10**, **LOT 11**, **LOT 12**, **LOT 13**, **LOT 14**, **LOT 15**, **LOT 16**, **LOT 17**, **LOT 18**, **LOT 19**, **LOT 20**, **LOT 21** și **LOT 22-ALEE DE ACCES**, 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;
- Imobilul identificat cu nr. cadastral 248114 este proprietatea **GEOMARCO CONSTRUCT SRL** și [redacted] conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr. 248114 eliberat la cerere sub nr. 152185 din data de 12.10.2022.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - zone protejate: conform Listei monumentelor istorice 2010 anexă la Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr.2.361/ 12.07.2010 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: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.15, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial
 - interdicții temporare (definitive) de construire: NU.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului conform extras de carte funciară pentru informare nr. 248114, eliberat sub nr. cerere 152185 din data de 12.10.2022 este: curți-construcții, teren liber de construcții.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr.126/29.04.2020, imobilul face parte din subzona funcțională: ZL2m-zonă de locuințe colective formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- **UTILIZĂRI ADMISE :**
 - locuințe colective mici (nu mai mult de 10 unitati locative pe lot), pentru terenuri cu suprafata mai mica de 2000mp
- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Se admite realizarea locuințelor colective și a locuințelor în regim de cazare turistica, inclusiv aparthotel (nu se limiteaza numărul de unități locative) cu condiția ca suprafața parcelei sa fie minim 2000 mp. Se admit funcțiuni comerciale , servicii profesionale și mici activități manufacturiere , cu condiția ca acestea să fie localizate la parter , să nu genereze transporturi grele (autovehiculele care realizează aprovizionarea să nu depășească 3,5t), să nu atragă mai mult de 5 autoturisme simultan și să asigure parcare a acestora , să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.În cazul existenței unor echipamente publice la parterul blocurilor de locuit acestea vor avea un acces separat de cel al locatarilor.
- UTILIZĂRI INTERZISE:**
 - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse
 - Realizarea mansardelor.
 - Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
 - construcții provizorii;
 - Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - depozitare en-gros;

- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din domeniul public;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații etc.;
- se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație, holuri de acces, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării etc.;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;

- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : P.O.T.maxim= 55%
 - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): C.U.T.maxim= 2,2 ;
 - Suprafața terenului: 9515mp din acte, conform mențiuni din extras CF nr. 248114 emis sub cerere nr.152185/12.10.2022
 - **CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (forme, suprafețe, dimensiuni): Sunt construibile parcelele cu suprafața de minim 1000 mp și deschidere la o stradă de minim 15 m, cu condiția ca acestea să nu fie parcele de colț.
 - **ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:** se mentine.
 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** spre Șoseaua de Coastă, se va respecta, în cazul construcțiilor situate deasupra și la nivelul solului, o retragere minimă de 4 m fata de marginea exterioara a circulației pietonale, respectiv marginea suprafeței carosabile (incluzând piste de biciclete) propuse prin P.U.Z., conform planșei de reglementări urbanistice propuse. În zona terenului reglementat inițial prin P.U.Z. aprobat cu HCL 52/2016 și modificat cu HCL nr.352/2016, circulația pietonală se va realiza parțial pe domeniul public, parțial pe proprietatea privată, fiind interzisă restricționarea accesului oricărui trecători de-a lungul circulației pietonale cu lățimea de 1,5 metri. Orice împrejurare se va realiza în afara circulației pietonale de minim 1,5 metri măsurați de la marginea suprafeței carosabile, conform planșei de reglementări, spre interiorul proprietății private.
 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin decât jumătate din înălțimea fațadei celei mai înalte. Este permisă construirea subsolurilor și a demisolurilor exclusiv pentru parcare a autovehiculelor și pentru spații tehnice pe limitele de proprietate laterale și posterioare cu condiția să nu fie realizate goluri de ventilație/ luminare către vecini, pe limita de proprietate. 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. (Pi 18-99 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.
 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEAȘI PARCELĂ:** Sunt permise construcțiile înșiruite, cu condiția respectării reglementărilor referitoare la securitatea la incendiu, a normelor de însoțire și de sănătate a populației; între construcțiile izolate se va respecta o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte fațade măsurată de la cote de călcare până în dreptul aticului.
 - **REGIMUL DE ÎNĂLȚIME maxim aprobat :** Construcțiile nu vor depăși 20 metri în niciun punct al acestora, măsurați de la cota terenului natural și până la cel mai înalt punct al acestora.
 - Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Șoseaua de Coastă va fi de 18 metri și un regim de înălțime maxim.
 - Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la stradă. După înălțimea de 18 metri a frontului la stradă, înălțimea maximă a construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim. Înălțimea maximă a frontului orientat către plajă va fi de 15 metri. Înălțimea maximă a frontului către plajă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada de la plajă. După înălțimea de 15 metri a frontului orientat către plajă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada orientată către plajă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Vizibilitate și Linia de Nivel Maxim.
 - În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o anveiopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim și Linia de Vizibilitate. Linia de Nivel Maxim pentru zona ZL2m este situată la 20 metri față de CTN existent.
 - Înălțimea fronturilor orientate către strada Profil tip C și către traseul pietonal situat la nord de ZL2m se va încadra în proiecția profilului maxim al zonei ZL2m determinat:
 - la vest de înălțimea maximă la Șoseaua de Coastă,
 - la est de înălțimea maximă a frontului către plajă,
 - Linia de Nivel Maxim pentru zona ZL2m este situată la 20 metri față de CTN existent.
- Sunt permise nivelurile subterane sau parțial subterane sub toată suprafața parcelei, exclusiv pentru realizarea parcajelor și a spațiilor tehnice aferente, în condițiile respectării CUT maxim admis și a condițiilor de fundare. Numărul de niveluri subterane nu se normează.
- 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 define în cel puțin două puncte, punctele 1- cea mai joasă și 2- cea mai înaltă a terenului natural (CTN), în punctele de tangență a CTN cu fațadele principale propuse.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: **nu este cazul.**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUIRE, TURISM, SERVICII ȘI ORGANIZARE LUCRĂRI

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

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 emiteră 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 emiteră 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/DESFIIȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), și, 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;**
- c) **documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale): - P.A.C , -P.O.E**
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**
 - alimentare cu apă (RAJA SA)
 - gaze naturale (ENGIE SA)
 - canalizare (RAJA SA)
 - telefonizare (TELEKOM SA)
 - alimentare cu energie electrică (E Distribuție Dobrogea SA)
 - d.2) **avize și acorduri privind:**
 - securitatea la incendiu (în cazurile legiferate de HG nr.571/2016)
 - protecția civilă
 - sănătatea populației
 - d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**
Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Aviz Ministerul Antreprenoriatului și Turismului; Statul Major General; Autoritatea Aviatică.
Alte avize/acorduri: Acord notarial vecini limitrofi cf. art. 612 Cod Civil, dacă este cazul; Contract cu firmă specializată pentru colectare și transport deșeuri inerte; Aviz Comisia de Circulație;
 - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Simulare tridimensională; Devizul general al lucrărilor, conform HGR 907/2016; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător; Studiu de însorire- în cazurile menționate de OMS 119/2014 ; Calculul volum deșeuri inerte.**
- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)**
- f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), taxă organizare șantier (3% din valoare deviz pentru organizarea de șantier).**

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

PRIMAR,
Vergil Chițac

SECRETAR GENERAL,
Fulvia Antonela Dinescu

ARHITECT ȘEF,
Dan Petre Leu

Achitat taxa de: **154,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC 220065599** din **14.10.2022**

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

Întocmit, inspector Adriana Gâzea