



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2010 din 19.07.2023

În scopul: obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTED] cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada [REDACTED] înregistrată la nr. [REDACTED] pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Zona Strada Bucovinei FN3, lot 2, 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 258260, este proprietatea [REDACTED], având înscris la sarcini drept de suprafață pentru [REDACTED], conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr. 258260 eliberat sub nr.cerere 56482/13.04.2023.
- 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
 - interdicție temporară de construire : DA; În vederea asigurării unor condiții de construire optime, integrate și pentru asigurarea stabilității terasamentului se condiționează obținerea autorizației de construire pentru orice categorie de construcție , mai puțin pentru împrejurimi, de obținerea autorizației de construire pentru infrastructura rutieră care asigură accesul la acestea , împreună cu echiparea edilitară aferentă și lucrările de sistematizare și consolidare a falezei . Ulterior, recepția lucrărilor realizate pe imobilele proprietate privată se va realiza doar după realizarea recepției infrastructurii rutiere care asigură accesul la acestea, împreună cu bransamentele la utilități aferente . De asemenea, se condiționează obținerea autorizației de construire de realizarea unui studiu geotehnic, a unui studiu hidrologic și a unui studiu de insorire.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: teren liber, conform extras CF nr. 258260 emis sub cerere nr. 56482/13.04.2023.
- 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 refolosibile, 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;
- Orică alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări;
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, 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.
- **SUPRAFAȚA TEREN- 2723 mp,** conform extras CF nr. 258260 emis sub cerere nr. 56482/13.04.2023.
- **AMPLASARE TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE :** terenul se va retrage din axul strazilor proiectate în vederea respectării amprizei acestora conform plansei de reglementari cu profile stradale.
- **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 împrejuririlor, 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);
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESURI- ZM1c-**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 parcările 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 în condiții 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 plansei 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 rotile 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 funcțiunilor 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 rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși.
- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR- ZM1c:** - 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 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.

Conform planului de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor P.U.Z., în prima etapă de realizare a investiției se va face transferul proprietăților private către Municipiul Constanta-dezmembrarea loturilor în vederea cedării pentru infrastructura de circulații ;intabularea de loturi noi ; cedare terenuri către domeniul public prin aprobare HCL ;

- **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.

ZM1c: Înălțimea maximă, asemeni posibilităților de ocupare și utilizare a terenului, depind de suprafața terenului pe care se realizează investiția.

Pentru loturi cu suprafața mai mare de 2000 mp sau care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor:

- Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A va fi de 12 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă 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 stradă, 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, măsurăți de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada etajului retras și care se va desfășura pe o adâncime maximă de 10 metri către est, în interiorul lotului. 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 Nivel Maxim.

- Înălțimea maximă a frontului la strada Șoseaua de Coastă va fi de 18 metri. Înălțimea maximă a frontului la stradă se va măsura de la CTSP și până la cota celui mai înalt punct de pe fațada la stradă. După înălțimea de 18 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, după care se vor putea realiza etaje retrase 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 stradă 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 cate 2 sau mai multe etaje deodată.

- Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip A2 (tronsonul de stradă orientat vest-est) va fi de 15 metri. 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 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.

- Înălțimea maximă a frontului orientat către strada Profil tip B va fi de 15 metri. 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 15 metri a frontului la stradă, construcția se va retrage cu minim 3 metri față de fațada de la stradă, iar înălțimea construcției se va încadra întotdeauna în profilul maxim determinat de Linia de Nivel Maxim.

- În interiorul parcelei, construcția se va încadra într-o envelopantă maximă definită de fronturile definite la fiecare stradă, Linia de Nivel Maxim pentru zona ZM1c, în situația loturilor cu suprafețe mai mari de 2000 mp sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor este situată la 18 metri față de CTN existent.

În toate situațiile:

- Către strada profil tip A (situat la vest de zona ZM1c), 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.

- 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 tangență a CTN cu fațadele principale propuse.

- 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.

- De-a lungul străzilor propuse profil tip A și profil tip A2, 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 stradă 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 colțurile 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 sau a celor care au pierdut mai mult de o treime din suprafața inițială în urma sistematizării circulațiilor.;

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - ZM1c:- 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 afla în relații de co-vizibilitate;

- La nivelul etajelor inferioare (demisol, parter, etaj1), se vor realiza suprafețe translucide (vitrage) sau utilizarea unei arhitecturi permeabile care să permită o vizibilitate asupra falezei 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 falezei 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 balneare pentru Municipiul Constanța.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ- ZM1c: - Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - 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.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE- ZM1c: - 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 îmberba 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- ZM1c: 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, mășurați 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, mășurați 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, poliplan 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 = 40%

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI-2,5

Retrageri față de aliniament: 3m față de aliniamentul de la Șoseaua de Coastă, strada profil tip B și de la strada profil A2 și minim 4 metri față de aliniamentul de la strada profil A. Retrageri laterale de minim 5m; Retrageri posterioare de minim 5m;

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: - nu este cazul.

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

**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU GARAJ LA SUBSOL ,
AMENAJARE TEREN ȘI ÎMPREJMUIRE INCINTĂ , CU ÎNCADRAREA ÎN R.L.U.**

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

5. 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții 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.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**
 - ◆ alimentare cu apă
 - ◆ alimentare cu energie termica
 - ◆ canalizare
 - ◆ gaze naturale
 - ◆ alimentare cu energie electrica
 - ◆ telefonizare
 - Alte avize/acorduri:
 - **Aviz Administrația bazinală de apă Dobrogea - Litoral privind neafectarea domeniului public al statului și/sau regimului zonei costiere;**
 - **Acord notarial vecini, conform art. 612 din Cod Civil (dacă este cazul);**
 - **Aviz Comisia de circulație;**
 - **Aviz Direcția generală economico-financiară, dacă este cazul conform HCL nr. 293/2021**
 - **Contract pentru colectare și transport moloz cu un operator autorizat de autoritatea publică pentru protecția mediului;**
 - **Actualizare CF cu număr stradal;**
 - d.2) **avize și acorduri privind:** • securitatea la incendiu (în cazurile legiferați de HG nr.571/2016)
 - sanatatea populației
 - protecție civilă
 - d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**
Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Statul Major General;
 - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):** Studiu de însorire, Deviz general conform HGR nr. 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; Simulare tridimensională, Calcul volum moloz .
- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**
- f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):** Taxa A.C. (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), Taxa OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor).

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de: [redacted] conform chitanței nr. [redacted] din [redacted]

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de [redacted]