ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1280 din 11.06.2026

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

Ca urmare a cererii adresate de **FIVE HOLDING SA** , cu sediul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, Strada **-** nr. **-**, et. **-**, înregistrată la nr. **9482** din **16/01/2026** ,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada **NESPECIFICATĂ**, nr.-, **ZONA POARTA 3-4, LOT4/1 ȘI LOT 4/2**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.D.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **19/ 20.01. 2006 și PUZ aprobat prin HCL nr 665/29.11.1999**.

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:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța
- Imobilul identificat cu numărul cadastral 251662, este proprietate SC FIVE HOLDING SA, conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr. 251662, eliberat sub nr. cerere 10504 din 2026.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - zonă protejată -NU
- Interdicții temporare de construire: DA, până la elaborare și aprobare documentație Plan Urbanistic Zonal, conform prevederilor Legii nr. 350/2001 cu completările și modificările ulterioare.

2. REGIMUL ECONOMIC:

-Folosirea actuală a terenurilor este: teren liber, categoria curți construcții conform extras de carte funciara pentru informare. A fost emisă AC nr 351/16.05.2010: "MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU NR. 1546/06 (ETAPA I CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE) ȘI CONSTRUIRE ETAPA II "CLĂDIRI MULTIFUNCȚIONALE-FALEZA PORT CONSTANȚA ÎN ZONA PORȚILE 3-4 (CLĂDIRE TIP DALĂ CU 6S+P+1E ȘI TIP LAMĂ CU 6S+P+7E+NT), CU RESPECTARE HCLM 19/20.01.06", nota de înștiințare nr 31838/02.03.2011, data execuție prelungire 09.03.2015.

- Destinația terenurilor stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate:imobilele sunt în două zone de reglementare din documentații de urbanism diferite: -zona spațiu verde și tunel acces 2 în parcajul subteran la nivel subsol -5, conform planșă reglementari PUD aprobat prin HCL nr. 19/2006- construire ansamblu imobile multifunctionale 6S+P+7E+Etehnic-birouri, hotel, banci, mall, divertisment și PUZ 665/29.11.1999-zona aferenta instituțiilor și serviciilor private, zona de parcare și spații verzi amenajate conform reglementări varianta 2-PUZ Faleza Sud Constanta între porțile 2-4 Port aprobat prin HCL nr 665/29.11.1999. Constructiile propuse: avand o suprafata construita la sol totala de cca 45000 mp, au in general urmatoarea componenta functionala:

-nivele de subsol adapostind garaje, parcari auto

-nivele de subsol sau mezanin, cu spatii comerciale, alimentatie publica, diverse servicii si dotari

- un număr diferit de nivele, în funcție de subzonă, cu spații pentru birouri, sedii de firmă, etc. (de la 6,8-la 25 nivele peste cota străzii Traian)
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - zone protejate: NU
  - interdicții temporare (definitive) de construire: DA - elaborare plan urbanistic zonal -PUZ.
- terenul facE parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

-Suprafața terenului : 27.619,00 mp.

PUZ 665/29.11.1999:

Procentul de ocupare a terenului (POT) raportand suprafata construita de cca 45000 mp la suprafata terenului aferent acestor constructii 101500 mp, (faleza=domeniul privat al Primariei 92900 mp și Bdul 1 Mai=domeniu public 8600 mp), rezulta pentru aceasta zona POT=cca.45%

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) =cca. 2,8.

Intre cladiri, faleza amenajata ca parc va oferi un loc de agrement si odihna pentru cetateni.

Constructiile vor constitui, prin insasi structura lor, o consolidare a malului, solutionand pe portiunea de teren astfel mobilata, o problema care la ora actuala nu este inca rezilvata, constotuind insa un vechi deziderat al municipalitatii.

PUD 19/2006:

-P.O.T. maxim= 85%

- CUT maxim = 7,2;
- Circulația autovehiculelor se face pe strada Portului iar cea pietonală pe trotuarele aferente.
- Accesele se vor realiza din strada Portului și parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, respectare HCL 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 și HCL nr. 28/30.01.2018 și HCL nr 532/19.12.2018-detaliere.

PUD 19/2006:

Pentru clădirile noi de pe faleză, accesele principale se stabilesc astfel:

o din str. Traian pentru hotel

o din bd. 1 Mai (Marinarilor) pentru cladirile dala si pentru turnurile de birouri.

o de pe platforma creata la nivelul str. Traian peste cladirea tip "dala", pentru cladirile trun

o accesele carosabile de serviciu la subsoluri se realizeaza prin b-dul Marinarilor (artera port) care se afla la baza ansamblului.

Din bd. Marinarilor (artera port) se accede prin rampe si tunele de acces la parcajele subterane de la nivelul subsolurilor, respectiv prin accese la nivel la cota bd. Marinarilor, astfel:

o Acces nr.1 - acces la parcajul subteran la nivelul subsolului-4, Etapa 1
(2 sensuri)
- acces la parcajul subteran la nivelul subsolului -4, Etapa 2
(1 sens)

o Acces nr.2 - acces la parcajul subteran la nivelul subsolului -5, Etapa 1
(2 sensuri)

0 Acces nr.3 - acces la parcajul subteran la nivelul subsolului -4, Etapa 1
(2 sensuri)

0 Acces de serviciu la cota bd. 1 Mai, situat langa limita dintre Etapa 1 si
Etapa2.

0 Acces de serviciu la cota bd. 1 Mai, situat langa limita de sud-vest a terenului.

După cum s-a aratat mai sus, traseele pietonale propuse se afla in lungul trotuarelor existente ce se pastreaza si al celor propuse, la str. Traian, facand parte din traseul pietonalului major Gară - Peninsulă și fiind propuse a fi ambientate cu spatii plantate, oglinzi de apa, jardiniere, statui, mobilier urban, etc.

Terasa peste dala urbană, aflata aprox. la cota str. Traian, este tratata ca o piateta urbana, deschisa publicului, fiind ambientata ca intreg pietonalul nou creat la str. Traian, parcurgerea sa pe diverse trasee si perspectivele spre port si mare oferindu-i calitatea de punct de atractie pentru cetațenii orașului.

-ACCESE pietonale la clădirile propuse: Din str. Traian: Intrarile principale la centrul comercial, la centrul de divertisment si la hotel, vor fi localizate la cota str. Traian. Datorita programului complex al constructiilor, cladirile turn vor putea beneficia de alte accese principale, corelate cu traseul pietonal ce strabate cladirea tip "dala" dintre ele.

Din bd. Marinarilor: Aici se va afla un al doilea acces principal la centrul comercial, ca si intrari/iesiri pentru parcarea subterana și pentru cateva puncte de aprovizionare, de serviciu.

- ALINIAMENTUL TERENURILOR FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE TERENULUI: se menține.
- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora:

PUD 19/2006: Funcțional, se pastreaza prevederile din PUZ și PUD aprobate, de clădiri multifuncționale, dar etapizate astfel:

- Etapa 1 (Faza 1) = cladirea ridicata pe lotul nr.3 si partial pe lotul nr.1 = un corp "dala "cu regim de înălțime 6 subsoluri , parțial 6 subsoluri +parter + 2 etaje si din care se ridică două cladiri tip "lama" P+7+NT , cu birouri (clădirea înaltă din centru și cea de la vest).

Etapa 2 (Faza 2) = clădirea ridicată pe lotul nr.1 și parțial pe lotul nr.2 = un corp "dală "cu regim de înălțime 6 subsoluri, parțial 6 subsoluri + parter + 1 etaj și din care se ridică cladirea în "L"a unui hotel P+7+NT (clădirea înaltă de la est).

Înălțimea clădirilor turn va fi de parter + 7 etaje + nivel tehnic peste nivelul terenului la str. Traian.

Corpul "dala" va avea funcțiuni mixte: magazine, supermarket, food courts, restaurante, cinema, divertisment, bancă, parcări, diverse mall-uri interioare și o tratare peisagistică, ce va lega întregul proiect și va da caracterul de unicitate pe care îl necesită construcția.

PUZ 665/29.11.1999: Accente de înălțime conform planșei de reglementări aferentă PUZ aprobat prin HCL nr 665/1999.

Regimul de inaltime propus este asadar de cca 7,8 nivele peste cota superioara a falezei (la strada Traian), cu un punct de dominanta vizuala in zona sediului DRDP unde regimul de inaltime al caldirii inalte este de cca 25 nivele peste cota superioara a falezei.

Între clădirile înalte, dala urbană se desfășoară de la cota actuala a str Traian în jos, înterase susccesive, cu rare exceptii cand accesele la functiunile dalei sau alte dotari se rezolva prin constructii pe 1-2 nivele peste cota strazii Traian.
Se propune amplasarea clădirilor în funcție de axele blocurilor existente, precum și fața de diversele capete de perspectivă ale traseelor străzilor sau spatiilor urbane, pentru a crea o mobilare corecta a falezei din punctul de vedere al perspectivelor spre si dinspre oras in relatie cu portul, al respectarii vizibilitatii dinspre oras spre port si spre mare, pozitionarea exacta a acestora urmand a se realiza in functie de datele studiilor geotehnice si ale proiectelor de consolidare si drenare a terenului de pe fiecare amplasament in parte.
- REGIMUL DE ALINIERE se va definitiva pe fiecare amplasament în parte, prin Plan Urbanistic de Detaliu (conform HCL nr 665/1999), in prezent prin Plan Urbanistic Zonal conform art 47 din Legea 350/2001 actualizata si in functie de proiectele de lucrari speciale de consolidare a falezei necesare, dar nu va fi sub 10 m de la limita carosabilului str Traian.
PUD 19/2006- conform plan situație aprobat prin HCLM nr 19/2006.
Pentru construcțiile propuse, s-a stabilit în functie de program, volum și considerente compoziționale:
. clădirile înalte propriu-zise sunt amplasate la min. 6 m de la carosabilul str. Traian.
. portiunile 6S +parter + 1,2 etaje dintre construcțiile turn, se amplaseaza la min. 7 m de la carosabil.
. Nivelele cladirii "dala" (6S) aflate sub cota str. Traian vor fi amplasate la limita terenului spre str. Traian.
Aliniamentul propus reprezintă limita maxima admisibilă de construire a clădirilor.
Sunt permise retrageri de la aliniamentul propus.
- REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME - Accente de înălțime conform planșei de reglementari aferentă PUZ aprobat prin HCL nr 665/1999.
Regimul de înălțime propus este așadar de cca 7,8 nivele peste cota superioara a falezei (la strada Traian), cu un punct de dominanta vizuala in zona sediului DRDP unde regimul de inaltime al caldirii inalte este de cca 25 nivele peste cota superioara a falezei.
Intre cladirile inalte, dala urbana se desfasoara de la cota actuala a str Traiana in jos, in terase susccesive, cu rare exceptii cand accesele la functiunile dalei sau alte dotari se rezolva prin constructii pe 1-2 nivele peste cota strazii Traian.
Se propune amplasarea cladirilor in functie de axele blocurilor existente, precum si fata de diversele capete de perspectiva ale traseelor strazilor sau spatiilro urbane, pentru a crea o mobilare corecta a falezei din punctul de vedere al perspectivelor spre si dinspre oras in relatie cu portul, al respectarii vizibilitatii dinspre oras spre port si spre mare, pozitionarea exacta a acestora urmand a se realiza in functie de datele studiilor geotehnice si ale proiectelor de consolidare si drenare a terenului de pe fiecare amplasament in parte.
PUD 19/2006:
Funcțional, se păstrează prevederile din PUZ si PUD aprobate, de clădiri multifuncționale, dar etapizate astfel:
- Etapa 1 (Faza 1) = clădirea ridicată pe lotul nr.3 și parțial pe lotul nr.1 = un corp "dala "cu regim de Tnaltime 6 subsoluri , partial 6 subsoluri +parter + 2 etaje si din care se ridica doua cladiri tip "lama" P+7+NT , cu birouri (cladirea inalta din centru si cea de la vest).
Etapa 2 (Faza 2) = cladirea ridicata pe lotul nr.1 si partial pe lotul nr.2 = un corp "dala "cu regim de inaltime 6 subsoluri, partial 6 subsoluri + parter + 1 etaj si din care se ridica cladirea in "L"a unui hotel P+7+NT (cladirea inalta de la est).
Inaltimea cladirilor turn va fi de parter + 7 etaje + nivel tehnic peste nivelul terenului la str. Traian.
Corpul "dală" va avea funcțiuni mixte: magazine, supermarket, food courts, restaurante, cinema, divertisment, banca, parcari, diverse mall-uri interioare si o tratare peisagistica, ce va lega intregul proiect si va da caracterul de unicitate pe care il necesita constructia.
CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: -toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- ÎMPREJMUIRI: -nereglementat.
- SPAȚII PLANTATE - Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate. -Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații. Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea 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.
-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 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.
Pentru construire după alipire este necesară elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal pentru reglementări omogene.
aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: - necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUINȚE COLECTIVE, BIROURI, COMERȚ, SERVICII, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE)

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

5. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CONSTANŢA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

6. CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAŢIEI DE URBANISM va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului care iniţiază documentaţia de urbanism, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie conformă cu originalul);

c) documentaţia de urbanism realizată pe suport topografic actualizat (2 exemplare originale, pe suport de hârtie şi 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 modificată prin Hotărârea RUR 195/2016 ;

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura (copie): ♦ alimentare cu apă ♦ alimentare cu energie electrica ♦ gaze naturale ♦ canalizare ♦ alimentare cu energie termica ♦ telefonizare ♦ termoficare ♦ rcs rds

Alte avize/acorduri: Aviz Comisia de Circulatie;

d.2) avize şi acorduri privind: ♦ sănătatea populaţiei

d.3) avize/acorduri specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz SN CFR Regionala Constanța, Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta; Aviz Statul Major General; Aviz Consiliul Județean Constanța.Aviz M.A.I

4) studii de specialitate (1 exemplar original): Studiu geotehnic, Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbană, Simulare 3D;Aviz de oportunitate

e) actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia 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 Chiţac

SECRETAR GENERAL,

Fulvia Antonela Dinescu

ARHITECT ŞEF,

Dan Petre Leu

Achitat taxa de: 299,19 lei, conform chitanţei nr. pmc 923 din 05.01.2026

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

Inspector Stoian Adela