



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2504 din 22.10.2024

În scopul: elaborare studii de specialitate și obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de BUILDING PROJECT & PLANS SRL, cu domiciliul în județul București, municipiul București, sectorul -, Strada - telefon/fax -, înregistrată la nr. 147271 din 31/07/2024

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada REMUS OPREANU, nr. 3, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 416/21.11.2003, HCL nr.132/2024-regulament de intervenție pentru reabilitarea clădirilor din zonele protejate construite

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 este proprietatea BUILDING PROJECT & PLANS SRL și AVT REAL ESTATE conform extras de carte funciara și extras de plan cadastral 260272/2024
- 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:
 - Situl arheologic „Orașul antic Tomis”, Peninsula Constanța, între bd. Ferdinand, faleză de E a orașului până la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, bd. Termele Romane (fost Marinarilor), strada Traian, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1
 - Situl urban „Zona peninsulară Constanța”, Faleză Cazino, Poarta 1, Faleză Port Tomis, Faleză plaja Modern, bd.Ferdinand până la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termele Romane (fost Marinarilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486
 - Legea nr.5/6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate Art.3 Lucrările de salvare, protejare și de punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică, de interes național.
- Interdicții de construire: Nu
- Reguli privind clădirile noi: Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Funcțiunea actuală: teren liber de construcții, conform extras CF nr.260272/2024.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: zona ZCS1- zona situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuire;
- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc.);
- servicii turistice- informare/ rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni);
- loisir urban;
- echipamente publice de importanță locală și municipală;
- se admite utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public,
- se admite acoperirea cu materiale transparente a curților interioare pentru transformarea lor în spații funcționale utile.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții:
 - frontul aferent clădirii în cauza nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte
 - nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri;
- sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi)
- se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de instituțiile publice sau lăcașurile de cult,
- se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate
- se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii libere

UTILIZĂRI INTERZISE: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă istorică protejată, activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice, depozitare și vânzare en gros, depozitare de substanțe inflamabile sau toxice, depozitare de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, construcții provizorii de orice natură, orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate,

- construcții noi cu funcțiunea de spital
- clădiri multietajate supratetane pentru gararea autovehiculelor,

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor, în zonele în care se propune închiderea unor străzi/ porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Reglementări fiscale: imobilul face parte din zona A de impozitare.

3. REGIMUL TEHNIC

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat maxim 80%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat maxim 3,2.
- SUPRAFAȚA TERENULUI TOTALĂ 1326mp
- CARACTERISTICILE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni): este obligatorie conservarea parcellarului și aliniamentului istoric sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii. Sunt construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au frontul la stradă de minim 8 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150 mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei; este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate. Tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este cel înșiruit.
- pentru parcele mai mici de 150mp și / sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate (în condițiile menționate anterior); dacă acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care să includă partiul de arhitectură și un studiu de însorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minime de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare;
- în cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 1000mp cu un front la stradă de minim 30m;
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectura fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil, în plan amprentele parcellarului istoric;
- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continue și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.
- ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE: -este obligatorie conservarea parcellarului și aliniamentului istoric.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL TERENULUI: -este obligatorie conservarea parcellarului și aliniamentului istoric. Vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință. În cazul amplasării unor echipamente publice sau lăcașuri de cult care necesită retrageri de la aliniament mai mari decât cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 6m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe parcelele vecine.
- DISTANȚELE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: regim de construire înșiruit;
- va fi respectată limita suprafeței construibile marcată pe plan; dacă pe plan nu este prevăzut altfel limita suprafeței construibile va fi determinată de retragerile menționate în continuare;
- în cazul regimului de construire continuu clădirile noi se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate până la o distanță de maxim 15m de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fața de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m; se admite derogarea de la această regulă în cazul parcelelor cu fronturi mai mici de 7m dacă regimul preponderent de construire pentru insula respectivă este înșiruit;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m;
- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta se învecinează cu o parcelă rezervată unor funcțiuni publice sau unei biserici; în aceste cazuri retragerea față de limita laterală va fi de cel egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de minim 6m;
- clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m;
- în cazul regimului de construire continuu clădirile pot fi construite pe limita posterioară a parcelei în condițiile realizării unor curți interioare care să respecte următoarele prevederi:
 - curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 2 niveluri (P+1) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 4m;
 - curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 3-4 niveluri (P+2,3) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 6m;
 - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;
 - se admite reducerea suprafețelor curților interioare la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafață de maxim 600 mp, având un unghi de maxim 100°, precum și pentru parcelele cu adâncimi sun 12 m
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; -această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: regimul maxim de înălțime admis pentru insula în care se află imobilul este de P+3E;
- în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime, dacă proiectul de restaurare(bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel,
- va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule
- cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4 m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei/streșinii.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR-
 - Interdicții: • imitarea stilurilor istorice sau inserția unor elemente străine caracterului clădirilor existente;
 - folosirea materialelor și culorilor nespecifice caracterului clădirii (placaje ceramice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tablă ondulată, țigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente);
 - simularea unor materiale naturale (piatră, lemn) cu excepția refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice.
 - utilizarea aparentă a unor materiale care trebuie acoperite (cărămidă, b.c.a., beton), cu excepția celor aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice

- REGULI PRIVIND CLADIRILE EXISTENTE

Principii generale- Orice interventie asupra monumentelor de arhitectura (clasate sau propuse) se va putea realiza numai in conditiile legii

Cererile de autorizare pentru orice fel de interventie asupra cladirilor vor fi insotite de un relevu al cladirii si o prezentare a starii ei fizice din acel moment. Documentatia trebuie sa contina studiile de specialitate in functie de natura lucrarilor- expertiza structura, studiu istoric/arheologic, studiu geo, relevee ale fatadelor/decoratiilor, documentar fotografic. Autorizarea lucrarilor se va face numai cu avizul Comisiei Nationale a Monumentelor Istorice.

-In cazul descoperirii, in timpul lucrarilor, a unor vestigii arheologice necunoscute la data obtinerii autorizatiei, lucrarile vor fi oprite si vor fi anuntate organismele competente - Primaria Municipiului Constanta, Comisia Nationala a Monumentelor Istorice.

Fațade- Interventiile asupra cladirilor cu valoare de monument sau ambientala se vor face prin respectarea compozitiei si conceptiei initiale sau, acolo unde au aparut modificari in timp, prin revenirea la forma, materialele si culorile initiale (profilatura, decoratii, goluri, tamplarii).

In cazul unor amenajari la parterul cladirilor, dimensiunile si proportiile golurilor nou create vor fi corelate cu cele ale golurilor existente la nivelele superioare.

Refacerea tamplariilor se va face identic sau, in caz ca nu exista nici un element martor, in acord cu stilul cladirii.

Decoratiile si profilele deteriorate vor fi inlocuite cu elemente identice cu cele originale (desen, relief, material, culoare). Se accepta inlocuirea decoratiilor vechi deteriorate cu decoratii noi, identice, din praf de piatra.

Tencuielile si zugravelile vor reproduce pe cele vechi conservate sau restaurate.

Este interzisa utilizarea oricaror elemente arhitecturale si/sau materiale rustice, straine arhitecturii urbane.

Este interzisa utilizarea geamurilor reflectorizante si/sau colorate. Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent).

Este interzisa amplasarea grilajelor de protectie fixe sau mobile la exteriorul golurilor, cu exceptia celor din parterele cu vitrine care, in timpul zilei, pot fi mascate.

Este interzisa montarea pe fatadele principale a aparatelor de aer conditionat, a antenelor de satelit, a conductelor de gaze, a cablurilor electrice/TV. Retelele si conductele existente de pe fatadele principale vor fi suprimate.

Se interzice finisarea diferita a parterului comercial al cladirilor cu doua sau mai multe niveluri.

Elemente secundare- Feneria originala (decoratii, grilaje, parapeti balcoane) va fi conservata si restaurata. In caz ca acest lucru nu este posibil, inlocuirea feroneriei se va face cu elemente noi, apropiate cat mai mult de cele vechi. Cu prilejul restaurarii sau renovarii fatadelor, elementele adaugate constructiei originale in decursul timpului vor fi suprimate. Refacerea pavimentului din zona aferenta cladirii se va face pe baza unui proiect de detaliu, adaugat documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire. Proiectele de paviment pentru cladirile invecinate vor fi corelate pentru a pastra caracterul unitar al strazii/zonei.

Acoperisuri- Se vor conserva forma si materialele initiale ale acoperisurilor. Pentru acoperisurile in panta se recomanda folosirea olanelor, similare cu cele existente. Este interzisa mansardarea cladirilor cu terasa sau cu acoperisuri cu panta mica, utilizarea acoperisurilor cu pante frame, practicarea lucarnelor.

Reguli speciale:

- Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)

Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, relevu fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare. În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor. Se recomandă o expresie simplă, respectând caracterul fațadei. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)

Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, relevu fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare. Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei și, în cazul clădirilor vechi, elementele de decor (bosaje). Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațadă vor fi de mici dimensiuni. Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri. Este interzisă amplasarea, fie și provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor.

- HCL nr.114/27.04.2017 privind completarea HCL nr.184/31.07.2013 privind îmbunătățirea activităților de gospodărire, protecția mediului, întreținere și înfrumusețare a municipiului Constanța.

REGULI PRIVIND CLADIRILE NOI

- Constructia noilor cladiri va fi autorizata numai in urma intocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislatiei privind zonele istorice protejate.

- Ca regula generala, noile cladiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, aliniament, retrageri, registre, materialitate), insa intr-o expresie contemporana, fara a recurge la imitatii stilistice. Este interzisa utilizarea acoperisurilor cu pante accentuate si/sau frante (cu exceptia unor situatii locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/ lucarnelor si, in general, a oricarui tip de acoperis nespecific zonei.

- Se recomanda utilizarea tipului dominant de acoperire al cladirilor pentru insula in care se integreaza noile interventii - șarpanta cu panta mica și învelitoare din olane sau șarpanta cu rupere de panta (adapostind mansarde) și învelitoare din tabla. In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole și înverzita. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.

- Proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta;

- Este interzisa expresia "rustica" (placaje de piatra/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.

- Suprafetele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai in cazuri bine justificate si numai cu geam clar (transparent). Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu cladirea principală.

Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiași cladiri. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

In cazul cladirilor construite pe aliniament ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea inspre interiorul cladirii iar grilajele de protectie impotriva intruziunilor nu vor depasi linia aliniamentului. In cazul cladirilor construite pe aliniament este interzisa dispunerea la nivelul parterului a treptelor, bancilor sau altor elemente în relief cu urmatoarele exceptii:

- in cazul trotuarelor de peste 3m sau a strazilor inchise circulatiei auto, se admit realizări de maxim 0,30m (ancadrame, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),

- in cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitari de maxim 0,16m (ancadrame, socluri, burlane, pilaștri etc.),

- in cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitari;

- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depăși 0,30m.

- Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidarie, piatra sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1 m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fatadei

- CIRCULAȚII ȘI ACCESURI- se realizează din strada Remus Opreanu. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (lățime minimă 3m, înălțime minimă 4,5m); -pentru aceeași clădire distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m;

-construcțiile publice vor fi prevăzute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public (acestea pot să coincidă), acces de serviciu (va fi rezolvat fără a intersecta accesul oficial); -pentru construcțiile financiar bancare se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului (acestea pot să coincidă), accesul la tezaur, accesul de serviciu;

-pentru construcțiile de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul personalului, accesul publicului și pentru aprovizionare;

-pentru construcțiile de învățământ se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență;

-fundăturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargire pentru manevrele de întoarcere la capăt;

-în cazul funcțiunilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare;

-vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan. Respectare HCL nr. 371/27.09.2018 privind aprobarea Regulamentului de acces în Zona Peninsulară a Municipiului Constanța.

- LOCURILE DE PARCARE: se vor asigura în afara circulațiilor publice, conform HG nr.525/27.06.1996, 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: Art.16 Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcare) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsulă, HCL nr.28/30.01.2018 și HCL nr 532/19.12.2018.

- ECHIPAREA CU UTILITĂȚI: zona dispune de rețele de utilități;

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona;

- în zona istorică protejată vor fi obținute avize suplimentare pentru săpăturile necesare bransamentelor în scopul protejării fondului arheologic;

-în cazul unor construcții noi amplasate în zone care necesită lucrări de echipare edilitară care depășesc capacitatea rețelilor existente în zona se poate condiționa autorizarea executării construcției fie de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați, fie de existența unui proiect de specialitate care să propună rezolvarea locală a problemelor de alimentare cu apă, epurarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică în condițiile respectării normelor sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în vigoare;

-la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru evitarea producerii ghetii în zonele intens circulate

- toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse în așa fel încât să nu afecteze imaginea percepută din circulațiile publice în tot teritoriul zonei istorice protejate;

-se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

-se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice.

- ÎMPREJMUIRI: În cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă;

-împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

-împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

- SPAȚII VERZI: se vor respecta prevederile HCL 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.

- CERINȚELE MINIME DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor se aplică la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii existente supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor, la elementul/ elementele care face/ fac parte din anvelopa clădirii și are/ au un impact semnificativ asupra performanței energetice a acesteia, în cazul în care este/ sunt modernizat/ modernizate sau înlocuit/ înlocuite conform cu Legea nr.372/ 13.12.2005 privind performanța energetică a clădirilor Art.7 Cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri: a) clădiri și monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior.

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:

CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTA 3S/2DS PARTIAL+P+2^E-3^E CU SUPANTA
LOCUIRE,SPATII COMERCIALE,SERVICII,ACCESSE AFERENTE SI DOTARI COMPLEMENTARE,AMENAJARE
INCINTA,PERGOLE,TERASE,IMPREJMUIRE TEREN,REALIZARE POSTURI TRAFU,ORGANIZARE DE SANTIER
SI
ELABORARE PUD

NOTA>

DOCUMENTATIA DTAC VA FI INTOCMITA CONFORM CU SCOPUL DE CONSTRUIRE IAR AVIZELE ANEXA DOCUMENTATIEI VOR FI EXCLUSIV PENTRU ACEST SCOP

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/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 - D.T., după caz (2 exemplare originale) 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;**
- c1) **documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale):** • D.T.A.C. • D.T.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) • canalizare(RAJA SA) • gaze naturale(ENGIE) • telefonizare (ORANGE COMMUNICATIONS ROMÂNIA SA) • alimentare cu energie electrică (E-Distribuție Dobrogea) • TRANSGAZ SA
- rețea termoficare (Termoficare Constanța) • aviz RCS and RDS SA

Alte avize/acorduri: Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului;

Acord notarial vecini, conform art. 612 Cod Civil - dacă este cazul, Acord notarial vecini limitrofi privind măsurile de punere în siguranță a construcțiilor, rezultate în urma raportului de expertiză tehnică privind punere în siguranță taluz (dacă este cazul); Acord notarial coproprietari; Contract pentru colectare și transport moloz cu un operator autorizat de autoritatea publică pentru protecția mediului; Aviz S.C. Confort Urban S.R.L. în care să se precizeze condițiile privind traseul/gabaritul permis pentru accesul utilajelor și echipamentelor Aviz Serviciul Contracte și Administrarea Economică a Domeniului Public și Privat

d.2) **avize și acorduri privind:** • sănătatea populației • ISU • 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; copie HCL PUD aprobat, Aviz Stat Major General, Aviz M.A.I, Aviz S.R.I, Aviz Turism dacă serviciile sunt de natura turistică.

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):** Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbanistică; Simulare tridimensională-desfasurare stradala, cfm HCL 132/2024-Studiu stilistic, Studiu fotografic, Studiu istoric, Studiu geotehnic insusit verifcator Af, Raport de conformare nZEB;

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.

Taxa autorizatie de construire si taxa OAR, 1% din valoarea devizului si respectiv 0.05% pentru OAR, 1% taxa imprejmuire

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

PRIMAR

Vergil Chitac

SECRETAR GENERAL,

Fulvia Antofela Dinescu

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu