



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
**SERVICIUL STRATEGII ŞI PLANIFICARE URBANĂ**

## PUNCT DE VEDERE

*În domeniul urbanismului și amenajării teritoriului*

DENUMIREA LUCĂRII	Solicitare reanalizare CU nr. 2488/2015 - construire imobil P+5-8E - vilă turistică
ADRESA LUCRĂRII	Stațiunea Mamaia, zona mal Lac Siutghiol
INIȚIATOR/ BENEFICIAR	SC Fier Oțel Construct SRL
PROIECTANT	arh. Sergiu Zmeu
<b>PUNCT DE VEDERE</b>	
<p>În cadrul Direcției urbanism s-a reanalizat certificatul de urbanism nr. 2488/2015 emis pentru construire imobil P+5-8E - vilă turistică, Stațiunea Mamaia, zona mal Lac Siutghiol, în contextul prevederilor HCL nr. 121/2013 privind actualizarea PUZ Stațiunea Mamaia care prevede pentru amplasamentul în discuție un regim de înălțime maxim admis de P+5-8E, fără indicarea modului de realizare a retragerii etajelor 5-8, iar prevederile certificatului de urbanism nr. 2488/2015 conțin reglementări referitoare la retragerea etajelor preluate din alt UTR.</p> <p>În vederea fundamentării deciziei, solicitarea a fost prezentată Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului, în ședința din data de 28.03.2018.</p> <p>Concluzie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Se va solicita și emite un alt certificat de urbanism cu prevederi corecte, cu menționarea faptului că regimul de înălțime maxim admis P+5-8E reprezintă retragerea succesivă a etajelor 6, 7 și 8 față de etajele 1-5;</li><li>▪ se vor menține avizele favorabile deja obținute în baza CU nr. 2488/2015.</li></ul>	

Data: 04.04.2018

**Arhitect Șef,**

urb. Mihai Radu Vânturache



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr.            din

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

Ca urmare a cererii adresate de **NEGRI CONSTANTIN**, cu domiciliul în județul **București**, municipiul **București**, **ALEEA ALEXANDRU, nr. 10**, , telefon/fax **0**, e-mail **0** înregistrată la nr. **79003** din **08/06/2015**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, **STATIUNEA MAMAIA, B-dul Mamaia Nr. 419**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Constanța nr. 121 / 24.05.2013** ,

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 **Negri Constantin** conform Act de Partaj Succesoral autenticat sub nr. **968/23.05.2012** la SC **MENTOR-Birou Notarial**, Incheiere de Rectificare nr. **56/17.10.2013** la SC **MENTOR-Birou Notarial**

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: **teren liber**
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: **vilă turistică**
- 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: **NU**
- terenul face parte din zona de impozitare **A**

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat **40-70%**
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat raportat la POT și regimul de înălțime
- Suprafața terenului: **584 mp**
- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apa, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).
- Circulația autovehiculelor se face pe **B-dul Mamaia** iar cea pietonală pe trotuarele aferente.
- Accesele se vor realiza din aleile existente
- Stationarea autovehiculelor - autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
  - a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă, cu condiția pastrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament,
  - b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare
- Numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament, HGR.nr.525/1996, H.C.L.M. nr.43/25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanta și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, Indicativ P132-93.
- Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte, va fi încurajată amănarea de spații de parcare supraterane etajate acolo unde terenul permite.
- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului: se menține
- Alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: conform plan situație

- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform Cod Civil
- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: înălțimea construcțiilor existente este de P, iar regimul de înălțime maxim aprobat este de P+5-8E, ET. 7-75 % DIN SUP. ET. CURENT, ET. 8-50% DIN SUP. ET. CURENT, înălțimea maximă se referă la o cladire cu înălțimea standard a unui nivel de 3,0m. În condițiile specifice fiecărui amplasament, diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabilă se adaugă înălțimii maxime,
- Spatii libere si spatii plantate-spatii private-terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp, pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative, spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese, in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt premise: amplasarea panourilor publicitare, constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii, corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente, amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente,organizari de evenimente in perioada sezonului estival
- Respectare 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.
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcție permise - arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului ; aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie; culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice; mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- 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.
- Împrejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci,In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea c el m ul t un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care pemite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de1,8 m. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

## CONSTRUIRE IMOBIL P+5-8E CU FUNCȚIUNEA DE VILĂ TURISTICĂ

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

**c) documentația tehnică - D.T.**, după caz (2 exemplare originale): ♦ D.T.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
- ♦ gaze naturale
- ♦ canalizare
- ♦ telefonizare
- ♦ alimentare cu energie electrica

**Alte avize/acorduri:**

**Aviz Direcția Gospodărire Comunală – Serviciul Administrare Drumuri și iluminat public; Viză Cadastru PMC; Aviz Comisia Circulație; Acord Direcția Gospodărire Comunală – Serviciul Administrare Spații Verzi;**

**d.2) avize și acorduri privind:**

- ♦ securitatea la incendiu
- ♦ sănătatea populației

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

**Statul Major General; Ministerul Afacerilor Interne; Ministerul Economiei - Autoritatea Națională pentru Turism;**

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

**Simulare tridimensională; Deviz estimativ;**

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

**f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).**

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

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT ȘEF,**

**Luiza Elena Tanase**

Achitat taxa de: **12,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC 0303685** din **08.06.2015**

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

Întocmit, Pirvu Vasilica

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea**

**Certificatului de Urbanism**

de la data de            până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

**SECRETAR,**

**ARHITECT ȘEF,**

Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din  
Transmis solicitantului la data de direct.

Întocmit