



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 910 din 12.03.2021

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

Ca urmare a cererii adresate de **SC EURO VIAL RESIDENCE PRIN NELU VOICILA**, cu domiciliul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, Strada **NICOLAE FILIMON**, nr. **23**, telefon/fax **0723323267**, e-mail **OFFICE@EUROVIAL.RO**, înregistrată la nr. **195930** din **21/12/2020**,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, **B-dul MAMAIA**, nr. **341K**, 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 identificat cu nr. cadastral 234268 este proprietate SC EURO VIAL RESIDENCE SRL, conform înscrisurilor menționate în extrasul de carte funciară pentru informare nr. 234268, eliberat sub nr. cerere 158536/27.11.2020.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - zone protejate: DA, terenul este situat în zonă de protecție Lac Siutghiol conform prevederi PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013. Conform HG nr. 1284/2007 modificată prin HG nr. 971/2011 Lacul Siutghiol este arie protejată Natura 2000, cod identificare ROSPA 0057.
 - interdicții de construire: NU.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: C1-Ansamblu Turistic
C2-Ansamblu Turistic
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - ZONA B, UTR 12, : complex turistic (conform plan reglementări zona B).
 - UTILIZARI ADMISE: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte;
 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI: construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.
 - UTILIZARI INTERZISE: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresiunea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.
- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexa aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Zona de reglementări conform documentației de urbanism PUZ aprobată cu HCL nr. 121/2013 - ZONA B, UTR 12.
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT): se menține.
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): 4/UTR
- SUPRAFATA TEREN: 5169 mp.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - în cazurile parselarilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este

prevazuta o extindere a rețelei publice de distribuție sa solicitate, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Marimea minimă a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT** - în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Cladirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective. În orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase desoperite, locuri de parcare la sol. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m; b) în cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de calcare exterioară din zona aliniamentului; c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fatadei.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** - regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat. Cladirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil. - în cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public și este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția de a avea fațade laterale și posterioare. Pentru toate noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA** - pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

- **CIRCULATII SI ACESE:** Accese carosabile: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acceselor prevăzute anterior se determină conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stănjănită circulația publică. Accese pietonale - autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, pietoniale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **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. 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. nr. 113/27.04.2017, HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța. 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.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** - P+5E. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilit pe planșa de Reglementări urbanistice pentru fiecare clădire existentă și propunere; în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale; este permisă realizarea de demisoluri; în cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura cladirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă. În stațiunea Mamaia, este interzisă mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobării prezentului regulament.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA** - Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor - autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și funcțiune. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE** - terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și circulațiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de fațadă decorative. Spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se va respecta 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.

- **IMPREJMUIRI** - împrejmuirile orientate spre spațiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante în ghiveci. În toate celelalte cazuri, împrejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu înălțimea maximă de 40 cm și o parte transparentă,



realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejuririlor va fi de 1,8 m. Imprejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

- 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.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

- nu este cazul pentru obiectul prezentei solicitări.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU A.C. NR. 1469/28.10.2020

"MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC NR.901/07.06.2019

-MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC NR 238//07.03.2018-CONSTRUIRE ANSAMBLU TURISTIC CORP A - 2S+P+5E,CORP B-2S+P+5E,CORP C-PARTER ,CORP D-2S+P,IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER SI BRANSAMENT UTILITATI PENTRU ORGANIZARE DE SANTIER-

PRIN

RECONFIGURARE STRUCTURALĂ,RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE,MODIFICĂRI FAȚADE SI BALCOANE IN ANSAMBLU TURISTIC CORP A-2S+P+5E SI CORP B-2S+P+5E

PRIN

-SUPRAETAJARE CU INCA UN NIVEL ,O SINGURA DATA,IN SUPRAFATA DE MAXIM 20% DIN SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATĂ A CLĂDIRII CFM LEGII 50/1991"

PRIN

RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN ANSAMBLU TURISTIC ÎN LOCUINȚE COLECTIVE PENTRU CORP A ȘI CORP B 2S+P+5E CU PĂSTRAREA FUNCȚIUNILOR DE DE TIP APART-HOTEL LA ETAJUL 6 CORP A, CORP B

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:

- certificatul de urbanism (copie);
- 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;
- documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale): *P.A.C.
- avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

Alte avize/acorduri: Acord notarial conform CF, Aviz Comisia de Circulație, Acord DASOE conform prevederi HCL nr. 261 din 2017, Acord Direcția Patrimoniu și Cadastru conform prevederi HCL nr. 154 din 2016, Contract pentru colectare și transport moloz cu un operator autorizat de autoritatea publică pentru protecția mediului,

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; Administrația Națională Apele Române – Administrația bazinală de apă Dobrogea - Litoral; Aviz Ministerul Turismului.

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Expertiză tehnică; Studiu de însorire-dacă este cazul, Deviz general conform HGR nr. 907/2016; Simulare tridimensională, 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.

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Taxa AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), Taxa OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă moloz.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,

Georgiana Gospodaru

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

Achitat taxa de: **57,69** lei, conform chitanței nr. **PMC20 0038271** din **04.12.2020**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **16.03.2021**

Redactat, Insp. Pirvu Vasilica



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **234268**, UAT Constanța /
CONSTANTA

Nr.cerere	159800
Ziua	03
Luna	12
Anul	2020

Teren: 5.169 mp
Intravilan -DA; Extravilan -NU;
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 5169mp
Plan detaliu

