

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **PENTRU LUCRAREA**

#### **CONSTRUIRE IMOBIL S+DE+P+M+4-6 ET CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE CONSTANTA STRADA GENERAL MANU NR: 60 CTA.**

### **1. DATE GENERALE SI LOCALIZAREA PROIECTULUI**

#### **1.1- DENUMIRE PROIECT:**

**CONSTRUIRE IMOBIL S+DE+P+M+4-6 ET CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE SI  
SPATII COMERCIALECONSTANTA STRADA GENERAL MANU NR: 60 CTA.**

### **2 - DATE DE IDENTIFICARE A TITULARULUI**

- a) PROPRIETAR: **„S.C. REZKOZAN IMPEX S.R.L.**
- b) ADERESA: **CONSTANTA BULEVARDUL MAMAIA 190 ET 1**
- c) IINPUTERNICIT LEGAL: **REZK HESHAM CI: KT. 812382/29.09.2009- SPCLEP  
C-TA**

### **3 – DESCRIEREA SUMARA A PROIECTULUI**

#### **3.1. - INCADRARE IN REGULAMENTUL DE URBANISM**

Pentru acest obiectiv, Primaria orasului CONSTANTA a emis Certificatul de Urbanism nr.50/ 09.01.2017 pe baza reglementarilor urbanistice aprobate prin HCLC nr: 653/25.11.1999 si prelungita valabilitatea ci HCLM nr: 327/ 18.12.2015 si respewctiv faza PUZ aprobat cu HCLCONSTANTA cu NR: 145/ 25.02.2019.

#### **3.2. - ACTIVITATI**

Cladirea propusa va avea ca functiune principala locuire - apartamente la etajele 1 – 6 casa scari si camera lift, respectandu-se inaltimea maxima la cornisa de 24,50 m si

de 27.00 inaltimea maximaa cladirii.

La parter se prevad spatii cu activitati nepoluante de tip birouri , spatii comerciale de proximitate ,iar la subsolul si demisolul cladirii se amenajeaza, pe langa spatiile tehnice, parcaje in numar de 14 locuri.

Componenta apartamentelor este variata pe etaje – de la apartamente de 2 camera la apartamente de 3 si 4 camere realizandu-se cca 14 apartamente.

### **3.3 – DATE URBANISTICE SI BILANT TERITORIAL**

#### **EXISTENT**

In prezent terenul este liber de orice constructie, spre strada GENERAL MANU exista un gard din zidarie, ce se va dezafecta o data cu inceperea lucrarilor de executie.

Coeficientii urbanistici existententi - POT = 0,00% CUT = 0,00 si PROPUSI comform CU cu nr: 50/09.01.2017 sunt POT = 85.00% si CUT = 4,95.

Pe terenul in suprafata de 274,00 m.p. se propune construirea unei cladiri cu regimul de inaltime -S, DM, P+ 6 ETAJE avand coeficientii urbanistici POT = 85,00%, CUT = 4,95; spatii plantate – verzi-10% din teren adica cca: 28,00 mp pe terasele de l parterul cladsirii si in jardinierele cladirii de la jtaje.

La nivelul parterului cladirea are aria construita de 180,00 mp, si circulatie pe verticala ce permite accesul in cladire la toate nivelele si functiunile, respectiv scari si platforma de 2,50 to pentru accesul autoturismelor la spatiile de pascare prevazute la subsolul si demisolul cladirii, spatii ventilate si luminate natural.

### **3.4 - CARACTERISTICILE OBIECTIVULUI**

Terenul are lungimea de cca 15,28 m, si adancimea de cca 18,00.

Nivelul subsolului (cota – 5,80m ) si nivelul demisolului ( cota – 2,90m ) avand destinatia parcaje, si spatii tehnice inclusiv spatii destinate PROTECTIEI CIVILE.

Demisolul este la o cota de 1,50 m mai joasa decat strada GENERAL MANU.

Parterul va fi cu 1,5 m mai sus decat nivelul strazii, avand suprafata construita de cca 180,00 m.p., iar accesele la acest spatiu si la etajele superioare se va face prin scari exterioare dimensionate conform normelor existente ( NORMATIV NP063-02), precum si platforme mobile pentru persoane cu dizabilitati cu panta de cca 8%.

Accesul a etajele 1-6 se va face atat prin scara interioara cat si mecanic – lift – de 6 persoane cu usile dimensionate pentru persoane cu handicap locomotoriu.

Cladirea va avea o volumetrie adaptata zonei in care va fi amplasata.

### **3.5 - CAPACITATILE OBIECTIVULUI**

Destinatia cladirii este de locuinte la etajele 1-6, cuprinzand apartamente de 2 camere, ; de 3 camere si apartamente de 4 camere.

Scara de circulatie interioara va continua pana pe terasa cladirii, ce se va amenaja ca terasa circulabila, de recreere, cu spatii verzi amenajate

De asemenea, la parter se vor amenaja platforme din structura cladirii, cu spatii verzi.

Structura de rezistenta este astfel conceputa incat sa se poata construi o cladire cu inaltimea maxima de 27,00 m.

Calculul structurii de rezistentă va fi realizat pentru o clădire cu 9 nivele- S + DM + P+6 ET.

Traveile folosite în proiect sunt: travei de 5,55 m și o travee de 3,00 m, cu deschideri de 1,80 m, 3,00 m și de 7,20 m, în zona mediană permitând executarea de spații de parcare utoturisme la subsol și demisol.

Conceptia spațiilor interioare asigură un hol de nivel la toate etajele, iar partiul de la etaje se construiește pe suprafața de cca 209,00 m.p.

Din punct de vedere volumetric, clădirea este concepută cu retragere la ultimele 2 etaj pe laturile de Est și de Vest spre strada GENERAL MANU.

Spațiile tehnice ale clădirii vor fi asigurate atât în subsolul și demisol clădirii, cât și la ecare etaj și pe terasa clădirii, fără a avea un impact negativ asupra ansamblului, din punct de vedere volumetric

### **3.6. MODUL DE ASIGURARE CU UTILITATI**

Terenul are posibilitatea racordării la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare energie electrică și gaze.

În prezent pe teren nu există rețele de utilități care să fie afectate de construcția propusă.

### **3.7. ELEMENTE SPECIFICE CARACTERISTICE PROIECTULUI PROPUȘ.**

Profilul și capacitățile – clădire de locuințe, cuprinzând 6 apartamente de câte de 2 camere, 6 apartamente de 3 camere și 2 apartamente de 4 camere

Descrierea instalației și a fluxurilor tehnologice existente pe amplasament – pe amplasament nu există instalații industriale cu tehnologii deosebite iar structura de rezistență a clădirii va fi din beton armat, realizată fără tehnologii deosebite de construire.

Descrierea proceselor de producție ale proiectului propus, în funcție de specificul investiției – construcția va fi construită în următoarele etape:

- a – realizarea pe limitele de proprietate a unor planuri verticale de stabilitate a terenului și a construcțiilor și terenurilor existente pe 3 laturi creându-se o incintă ce va permite o ecavare generală a terenului, realizarea infrastructurii de rezistență – fundații de tip radier general, realizarea structurii de rezistență până la cota 0,00 a clădirii
- b – realizarea suprastructurii de rezistență alcătuită din stalpi, diafragme, grinzi și lansee de tip cheson,
- c - realizarea anvelopei exterioare și a compartimentărilor interioare din zidării nestructurale din panouri compozite,
- d – realizarea instalațiilor interioare;
- e - realizarea finisajelor interioare și exterioare;

- f - realizarea racordurilor exterioare si amenajarea spatiilor verzi pe teren si la aliniamentul stradal si realizarea spatiilor de joaca si a spatiilor verzi pe terasa cladirii.
- Materiile prime, energia si combustibilii utilizati, cu modul de asigurare a acestora; - sunt specifice constructiilor civile, materialele fiind furnizate de producatorii de materiale de constructii, ce se vor pune in opera cu tehnologiile caracteristice sistemelor acceptate de constructor si investitor.
  - Racordarea la retelele utilitare existente in zona - Cladirea se va racorda la retelele de alimentare cu apa, de canalizare si de gaze existente in zona, respectiv pe strada GENERAL MANU.
  - Descrierea lucrarilor de refacere a amplasamentului in zona afectata de executia realizata  
Dupa terminarea lucrarilor de executie a cladirii, ce la nivelul subsolului si a demisolului ocupa cca95 % din suprafata terenului, incinta se va sistematiza prin realizarea cladirii, iar la aliniamentul stradal si in interiorul parcelei, in jardiniere construite, se amenajeaza spatii verzi cu o suprafata de cca 30 mp.  
Dupa realizarea cladirii si a racordurilor de utilitati se reface in totalitate pe o lungime de cca 15,30 m trotuarul si spatiul verde de aliniament stradal.
  - Cai noi de acces sau schimbari ale celor existente - Calea principala de circulatie, este strada ENERAL MANU, ce nu va fi afectata de constructia realizata. Se va executa accesul in incinta din strada existenta cu unic sens.
  - Resursele naturale folosite in constructie si functionare – nu este cazul, deoarece materialele de constructie folosite sunt materiale finite realizate de industrii cu specific in domeniu.
  - Metode folosite in constructie - Atat structura de rezistenta realizata din beton armat turnat, anveloparea exterioara si compartimentarile interioare, finisarile interioare si exterioare se vor executa manual si mecanizat de catre firme specializate de constructii.
  - Planul de executie cuprinzand faza de constructie, punerea in functiune, exploatarea, refacerea si folosirea ulterioara - In conformitate cu Graficul de executie al constructiei, darea in folosinta se va realiza dupa 16 de luni de la emiterea AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE si inceperea lucrarilor, cu punerea in folosinta dupa receptia finala in conformitate cu LEGEA 50/ 1991 cu modificarile ulterioare, functiunea principala fiind de LOCUITE COLECTIVE in APARTAMENTE.de 2 m- 4 camere si avand la parter spatii pentru alte activitati nepoluante.
  - Relatia cu alte proiecte existente sau planificate - In conformitate cu PUG aprobat prin HCL 653/25.11.1999, cu valabilitatea prelungita prin HCLM nr: 81/26.03.2013 si Regulamentul Local de Construire, precum si cu reglementarile PUZ aprobat

prin HCL nr: 145/ 25.02.2009, pentru construirea unei cladiri de locuinte colective la etajele 1-6, intocmit in anii 2008-2009 , ce a fost avizat si de Agentia pentru protectia mediului, cladirea propusa va respecta in totalitate prevederile urbanistice avizate anterior, functiunile, regimul de inaltime, aliniamentele si prevederile specificate in Certificatul de Urbanism nr: 50/ 09.01.2017.

– Detalii privind alternativele care au fost luate in considerare - Nu au fost luate in considerare alternative, sunt respectate prevederile urbanistice aprobate.

– Alte activitati care pot aparea ca urmare a proiectului - In afara functiunilor descrise nu sunt prevazute alte activitati.

PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT prin HCLC prevede continuarea frontului stradal spre strada TUDIR VLADIMIRESCU , realizarea de cladiri cu destinatia locuinte colective cu spatii la parter cu alte destinatii inclusiv comert de proximitate, zona – zona urbana centrala – dezvoltandu-se si oferind in viitorul apropiat un cadru urbanistic al secolului 21.

– Alte autorizatii cerute pentru proiect – nu este cazul – in Certificatul de Urbanism emis sunt specificate avizele necesare pentru emiterea Autorizatiei de Construire care sunt in curs de emitere.

### **3.8. LOCALIZAREA PROIECTULUI**

Conform PLANULUI URBANISTIC ZONAL aprobat prin HCLCONSTANTA nr: 145/25.02. 2019 proiectul este localizat in municipiul Constanta, in Zona Centrala, in pateul delimitat de: la NORD - EST strada 1907, la SUD – EST cladirile existente , la SUD – VEST strada GENERAL MANU,M la NORD – VEST strada TUDOR VLADIMIRESCU.

## **4 - SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU**

**4.1. PROTECTIA CALITATII APELOR** – Cladirea cu destinatia de locuinte colective -apartamente va fi racordata la reseaua de canalizare existenta pe strada GENERAL MANU , ce este functionala, precum si la reseaua de colectare a apelor meteorice de pe aceeasi strada. Toate apele reziduale inclusiv de la demisol vor fi preluate de reseaua de canalizare menajera si pluviala existenta pe strada .

**4.2. PROTECTIA AERULUI** - In acest caz nu se produc poluanti pentru aer. Apa calda de consum se va prepara si prin panouri solare amplasate pe terasa cladirii, iar incalzirea spatiilor interioare se va face prin doua sisteme, amandoua folosind drept combustibil energia electrica si energia generata de centrale termice proprii de apartament cu capacitati variabile in functie de marimea apartamentului.

**4.3. PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI A VIBRATIILOR** - In acest caz nu exista surse de vibratii. Prin plantarea de arbori si arbusti de aliniament stradal dupa realizarea cladirii, se va atenua zgomotul traficului stradal existent in zona , iar prin

materialele folosite la anveloparea cladirii, zgomotul stradal di interiorul apartamentelor cu orientrea spre strada GENERAL MANU se reduce pana la 35 Db. De specificat ca majoritatea apartamentelor au dubla orientare, ventilare si iluminare, avand orientarea nord-est ,sud vest,

**4.4. PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR** - In acest caz nu exista surse de radiatii.

**4.5. PROTECTIA SOLULUI SI A SUBSOLULUI** - Terenul va fi amenajat si sistematizat prin construirea cladirii astfel incat se asigura stabilitatea impotriva eroziunii, naturale sau artificiale, apele meteorice de suprafata vor fi dirijate catre strada sau captate de reseaua pluviala existentape strada.

Apele uzate menajere vor fi preluate de reseaua de canalizare existenta pe strada GENERAL MANU, iar deseurile menajere vor fi depozitate in europubele si vor fi olectate de firme specializate.

La nivelul solului nu exista poluanti.

**4.6. PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE** – Nu este cazul

**4.7. PROTECTIA ASEZARILOR UMANE SI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC**

In zona amplasamentului exista obiective de interes public, cladirea urmand a fi realizata in intravilanul localitatii in zona centrala in imediata apropiere a COLEGIUL NATIONAL PEDAGOGIC CONSTANTIN BRATESCU precum si la numarul 58 se afla ca vecin S.C. MEDICAL ANALYSIS S.R.L., zona cu potential arheologic, -necropola orasului antic TOMIS ,zona construita protejata, neexistand interdictii de construire.

Terenul va fii supus in timpul executiei supravegherii din partea MINA.

**4.8. GOSPODARIREA DESEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT**

Dupa punerea in functiune a cladirii de locuinte colective – apartamente – se vor produce deseuri menajere in cantitate de cca 1,50m.c./ saptamana.

Acestea se vor depozita in 6 europubele de cate 0,25 m.c. si vor fi colectatate de doua ori pe saptamana de catre firme specializate si agrementate,iar deseurile rezultate din construirea cladirii se vor colecta de catre SC POLARIS SRL conform contractului incheiat de catre investitor.

**4.9.- GOSPODARIREA SUBSTANTELOR PREPARATELOR CHIMICE ERICULOASE;**

Nu este cazul. Pe amplasament nu sunt produse sau depozitate substante si preparate chimice periculoase.

**5. PREVEDERI DE MONITORIZARE A MEDIULUI** - Nu este cazul. Cladirea are functiuni de cuire si nu produce noxe nocive sau agenti poluanti.

**6. JUSTIFICAREA PROIECTULUI, DUPA CAZ, IN PREVEDERILE ALTOR NORMATIVE NATIONALE CARE TRANSPUN LEGISLATIA COMUNITARA**

Cladirea nu incalca prevederile normativelor nationale care transpun legislatia comunitara.

## **7. LUCRARI NECESARE ORGANIZARII DE SANTIER**

- In vederea realizarii cladirii, pe domeniul public inchiriat de la PMConstanta se vor pozitiona pana la edificarea cladirii la etajul 1, 2 baraci pentru organizare de santier, pentru vestiar muncitori si depozit de scule, utilaje si materiale, si o cabina ecologica. Dupa realizarea planseului peste parter aceste baraci se desfiinteaza si se realizeaza spatiile necesare organizarii de santier indemisolul cladirii,
- In timpul realizarii cladirii impactul asupra mediului va fi minor, deoarece nu se creaza disfuncțiuni in imediata apropiere a terenului – zona fiind ingradita in intregime, iar accesul in santier se va face din strada GENERAL MANU..
- Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu in timpul organizarii de santier - Pe timpul executiei se va degaja praf de la procesele de executie iar autocamioanele si betonierele si se vor emite poluanti sonori specifici procesului de executie.

Se vor lua masuri specifice de diminuare a acestor tpuri de poluanti prin montarea de ecrane din perdele ce se vor monta in fata schelelor si se va respecta un program de lucru in afara orelor de odihna.

- Dotari si masuri de prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu. In vederea diminuarii degajarii de praf in atmosfera in timpul lucrarilor de executie se vor stropi caile de acces ale utilajelor, se vor monta in jurul cladirii plase protectoare, iar deseurile rezultate din procesul de executie se vor depozita in containere speciale, si se vor transporta la groapa de gunoi din zona in conformitate cu cotractul incheiat SC POLARIS SRL, si a contractului cu constructorul autorizat si acreditat de catre ISC CONSTANTA .

## **8. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTITIEI, IN CAZ DE ACCIDENTE SI/SAU LA INCETAREA ACTIVITATII, IN MASURA IN CARE ACESTE INFORMATII SUNT DISPONIBILE.**

In timpul executiei si la finalizare nu se vor produce accidente care sa polueze mediul si nu este necesara refacerea terenului. In aceasta situatie se iau toate masurile necesare si pentru protejarea cladirilor invecinate.

## **9. ANEXE :**

Certificat de Urbanism nr 50/09/01/2017

Plan de incadrare

Plan de situatie sc. 1/500

Plan de trasare cladire sc 1/150

Intocmit: arh. Alexandru Balan





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 50 din 09.01.2017

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

Ca urmare a cererii adresate de **SC REZKOZAN IMPEX SRL**, cu domiciliul/sediul în județul **Constanța**, municipiul/orașul/comuna **Constanța**, satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada **MAMAIA nr. 160**, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. **116055** din **19/08/2016**, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal -, Strada **GENERAL MANU nr. 60**, bl. -, sc. -, ap. -, sau identificat prin plan situație, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza **P.U.G.**, aprobată prin **HCL 653/ 25.11.1999**, a cărui **valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327/18.12.2015** și respectiv faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **145/ 25.02.2009**;  
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 numărul cadastral 227977 aparține domeniului privat al persoanelor fizice și juridice și este proprietatea SC "REZKOZAN IMPEX" SRL conform înscrisurilor menționate în extrasul de Carte Funciară pentru informare eliberat ca urmare a cererii nr. 84268 din 11.08.2016;
- Se notează ca sarcini dreptul de ipotecă și interdicția de înstrăinare, grevare, închiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, transfer, cesionare, comodat și arendă în favoarea BLOM Bank France SA sucursala Romania;
- Terenul are categoria de folosință curți construcții și are suprafața măsurată de 274 mp, cu front la str. General Manu de 15,287 m;
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
- zonă protejată 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:
- zonă cu potențial arheologic reperat: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15;
- zonă construită protejată: Sit urban Cod CT-II-s-B-02842, nr.crt.490;
- interdicții de construire: NU;

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: conform Anexei 1 la Partea I din extrasul de Carte Funciară pentru informare eliberat ca urmare a cererii nr. 84268 din 11.08.2016 terenul este în prezent liber, ca urmare a radierii unei construcții cu destinația de locuință cu beci, parter și etaj;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform HCL nr.145/25.02.2009 privind aprobare "PUZ - Construire imobil S+D+P+M+4-6E+T- locuințe și spații comerciale": locuințe și spații comerciale cu asigurarea a 16 locuri de parcare;
- imobilul face parte din zona A de impozitare;

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

- Terenul este reglementat prin Regulamentul local de urbanism aferent PUG, o parte din reglementările urbanistice ale acestuia fiind modificate prin HCL 145/2009, după cum urmează:
- Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat maxim 85% conform PUZ aprobat cu HCL 145/ 25.02.2009;
  - Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim 4,95 conform PUZ aprobat cu HCL 145/ 25.02.2009;
  - Indicatorii urbanistici (POT și CUT) se definesc și se calculează conform anexei 2 a Legii nr.350/2001;
  - Regimul de înălțime aprobat: conform PUZ înălțimea maximă a clădirii va fi S+D+P+M+4-6E+T, cu înălțimea maximă la cornișă de 24,50m și înălțimea maximă de 27,0m; începând de la cota 5,40 etajele ies în consolă peste trotuar;



- Acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct: Conform PUG se realizează din strada General Manu, cu respectarea HG nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism art.25-26, precum și Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012; Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
  - Asigurarea locurilor de parcare: conform PUZ aprobat cu HCL 145/ 25.02.2009 sunt necesare în total 16 locuri de parcare; Sunt aplicabile prevederile Normativului P 132-93;
  - Aliniamentul lotului se menține;
  - Alinierea clădirilor propuse față de aliniamentul lotului: Conform PUZ construcția se amplasează pe aliniament, cu parterul retras prin intermediul unui portic cu adâncimea de aprox.2m; Prin PUG sunt prevăzute reglementări suplimentare: retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări; în cazul amplasării clădirilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4,00m pe verticală de la cota terenului amenajat; în cazul clădirilor în regim de construire înșiruit sau cuplat, balcoanele sau bovindourile de fațadă deasupra străzii se vor retrage cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare; depășirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3m de la cota trotuarului este interzisă;
  - Distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: Conform PUZ amplasarea este de tip înșiruit, inclusiv pe limita posterioară;
- Sunt aplicabile prevederile Ordinului MS nr.119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, "Art.3(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure înșorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de înșorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1)";
- Reglementări privind amplasarea construcțiilor sunt conținute și în Normativul privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02 (3.4.(D) Înșorirea), respectiv Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.611, Art.614, Art.615, Art.616;
- Conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor, la clădirile noi sunt aplicabile cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor;
  - Aspectul exterior: Conform PUG, clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelitoarei tradiționale de olane;
  - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală;
  - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
  - orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii;
  - toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis.
  - Împrejmuiri: Conform PUG, se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistența, transparența etc.; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublata de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2.50 metri
  - Echiparea cu utilități: Conform PUG, toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burianelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
  - Spații libere și spații plantate: Conform PUG, spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ȘT); spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese;
  - Conform HCL nr.152/ 22.05.2013, pe teritoriul administrativ al județului Constanța este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren;

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

**CONSTRUIRE Imobil S+D+P+M+4-6E+T  
cu funcțiunea de locuințe și spații comerciale**

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:

- certificatul de urbanism (copie);
- dovada titlului asupra imobilului, (copie legalizată) și extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;
- documentația tehnică- D.T., după caz (2 exemplare originale): ◦ D.T.A.C. ◦ D.T.O.E.
- avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
  - avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
    - alimentare cu apă
    - canalizare
    - alimentare cu energie electrică
    - gaze naturale
    - comunicații de date
    - salubritate

#### Alte avize/acorduri:

Acord BLOM Bank France SA sucursala Romania în calitate de titular de sarcini asupra terenului; Acord notarial vecini pentru cazurile menționate la art. 27 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate cu Ordinul MDRL 839/2009; Aviz Comisia Tehnică de Urbanism;

d.2) avize și acorduri privind: ◦ securitatea la incendiu ◦ protecția civilă ◦ sănătatea populației

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

Inspectoratul de Stat în Construcții (dacă sunt necesare intervenții la construcțiile învecinate în scopul protejării acestora); Direcția Județeană de Cultură;

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

Studiu geotehnic; Documentar fotografic; Desfășurare front stradal existent/propus; Studiu de însorire; Studiu privind soluții alternative de energie;

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

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

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

PRIMAR,

Decebal Făgădău

SECRETAR,

ARHITECT SEF.

Achitat taxa de: 9,00 lei, conform chitanței nr. PMM/16 0037632 din 19.08.2016

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 10.01.2017

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

se prelungește valabilitatea

Certificatului de Urbanism  
Nr.        din

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,

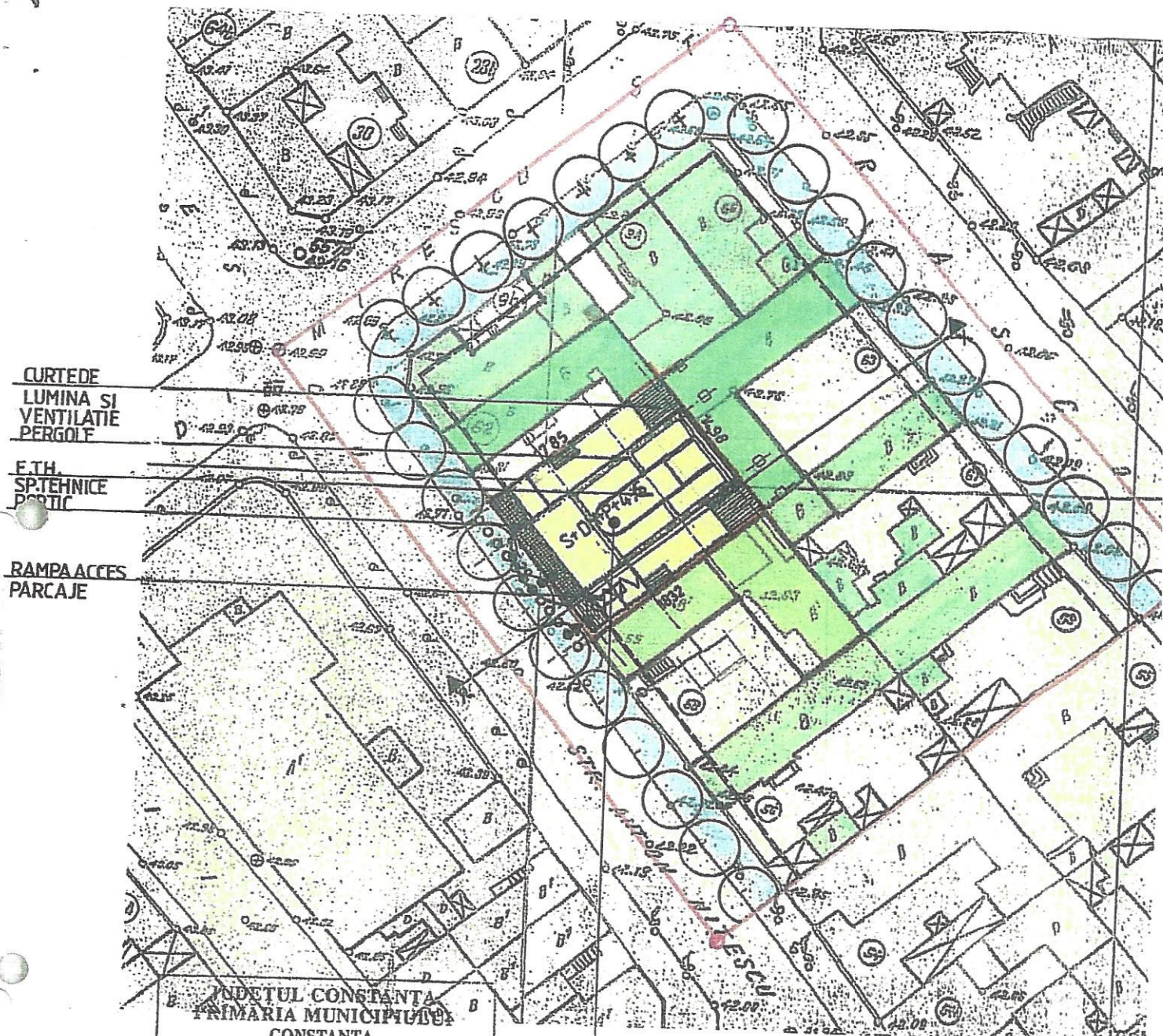
SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității:

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


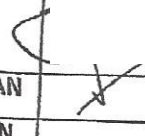
Întocmit, arh. Viorel-Sorin Munteanu



JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
 CONSTANȚA  
 ANEXA ST 274, 34 MP  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. 60 din 09.01.2011  
 Arhitect șef A.

AC 233,00 MP    POT 85,00 %  
 AD 1357,95    CUT 4,95  
 S-D+P+Mz+4+6E+TC

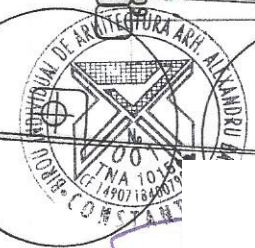
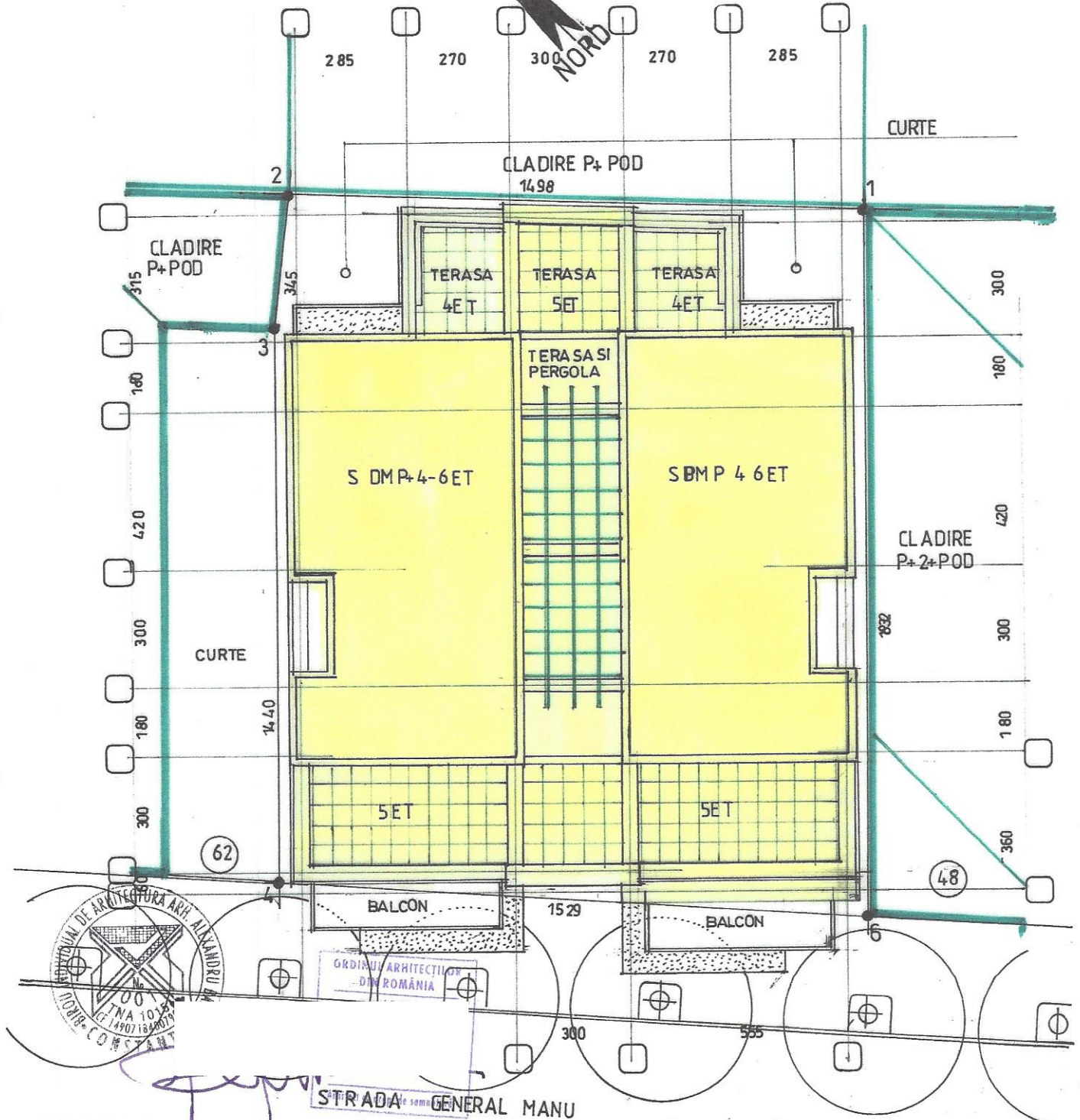
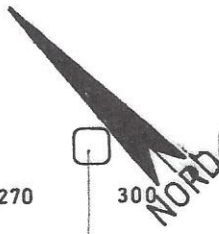
ORDINUL ARHITECTILOR  
 DIN ROMÂNIA

	<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA</b> <b>ARHITECT ALEXANDRU BALAN</b> NR. 001/2002 – O.A.R. – F.D. T.N.A. 1015 COD FISCAL 20300436, CONSTANȚA, STR. 1907 NR. 51, TEL. 0744 559 532			BENEFICIAR: S.C. RZKOZAN IMPEX S.R.L. BBUL MAMAIA 160 ET 1 C-TA	PR. NR.
	SEF PROIECT:	NUME Arh. ALEX. BALAN	SEMNA TURA	SCARA: 1/500	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LA PARTER SI MEZANIN CU REGIM DE INALTIME S+D+P+MZ+4-6 ET CU RETRAGERI - STRADA GENERAL MANU NR 60 CONSTANTA
PROIECTAT:	Arh. ALEX. BALAN		DATA: 08/2016	TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE - PROPUNERE-	PL NR. A 04
DESENAT:	Arh. ALEX. BALAN				


ST 274,00 MP

AC  
AD

POT  
CUT



STRADA GENERAL MANU

	<b>BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT ALEXANDRU BALAN</b> NR. 001/2002 – O.A.R.- F.D. T.N.A. 1015 COD FISCAL 20300436 CONSTANTA, STR. 1907 NR. 51, TEL. 0744 559 532			<b>BENEFICIAR:</b>  <b>S.C. REZKOZAN IMPEX S.R.L</b> B-DUL MAMAIA NR:190 ET 1	PR. NR. <b>16/119- 02/2017</b>
	SEF PROIECT: Arh. ALEXANDRU BALAN	SEMNA TURA	SCA RA: <b>1/ 150</b>	TITLU PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE SI SPATII LIBERE LA PARTER S+DM+P+4-6 ET STRADA GENERAL MANU NR: 60 CONSTANTA	FAZA: A.P. ANTEPROIEC T TEMA DE PROIECTARE
PROIECTAT: DESENAT: Arh. ALEX. BALAN Arh. ALEX. BALAN	DATA: 03/2017	TITLU PLANSA: <b>PLAN de SITUATIE AMPLASARE CLADIRE</b>	PL. NR. <b>A 05</b>		