



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3833 din 20.12.2017

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

Ca urmare a cererii adresate de **NICOLAE ANCA-MIHAELA ȘI NICOLAE VASILE**, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada **CHILIEI (FOSTĂ ACHILE MIHAIL) nr. 7A**, înregistrată la nr. **123084** din **26/09/2017**,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Bd. **TOMIS (B-DUL) nr. 34**, 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**,

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 207061, este proprietate Nicolae Anca-Mihaela, Nicolae Vasile conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr.207061 eliberat sub nr.cerere 111631 în data de 25.09.2017
- 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, faleza 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”, Faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza 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: 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:

- FOLOSINȚA ACTUALĂ: C1 locuință S+P+1E, S+1E locuință și parter spațiu comercial conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr.207061 eliberat sub nr.cerere 111631 în data de 25.09.2017
- DESTINAȚIA TERENULUI STABILITĂ PRIN PLANURILE DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE: imobilul este situat în ZRCS1 zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/ menținerea unor funcțiuni publice la parterul clădirilor
 - destinații 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; utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public; 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

50m 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 liberale

- destinații 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 re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, construcții provizorii de orice natură, orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate, 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 70%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat maxim 2,5; potrivit Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, indicatorii urbanistici (POT, CUT) se definesc și se calculează conform Anexei 2 a Legii nr.350/2001 și pentru calcularea suprafețelor documentul național de referință este STAS 4908-85
- CARACTERISTICILE PARCELELOR: suprafața lotului din acte 172mp, măsurată 169mp; este obligatorie conservarea parcellarului și aliniamentului istoric
- ACCESURILE carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct se realizează din străzile învecinate, cu respectare HG nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.25, Art.26; blocurile de locuințe colective, clădirile de interes și utilitate publică și spațiul urban vor respecta prevederile din Legea nr.448/06.12.2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, OMDRAP nr.189/12.02.2013 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012- Revizuire NP 051/2000” și OMTCT nr.914/29.11.2003 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind adoptarea măsurilor specifice pentru accesul persoanelor cu handicap la monumentele istorice”, indicativ GP 088-03
- LOCURILE DE PARCARE se vor asigura numai în afara circulațiilor publice conform HG nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.33, Ordin MLPAT nr.10/N/ 06.04.1993 privind aprobare Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93, HCL nr.416/21.11.2003 locuințe colective 1loc parcare la 2 apartamente și spor de 15% pentru vizitatori, construcțiile comerciale vor fi prevăzute cu 1parcaj/ 22mp ACD (ACD mai mică de 400mp); în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei, locurile de parcare se vor situa la o distanță de maxim 500m; 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 parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsulă delimitată de străzile bd.Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, bd.Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada dr.Aristide Karatzali și strada Mircea cel Bătrân.
- ALINIAMENTUL lotului se menține; ALINIERIA clădirilor propuse la aliniamentul lotului; depășirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuri ale fațadelor la nivelul parterului este interzisă
- DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: regim de construire înșiruit; respectare Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.611 Picătura streșinii, Art.614 Fereastra sau deschiderea în zidul comun, Art.615 Distanța minimă pentru fereastra de vedere, Art.616 Fereastra de lumină
- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME APROBAT: înălțimea maximă a clădirii P+2E+M; 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
- 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

- **ASPECTUL EXTERIOR:** intervențiile asupra clădirilor cu valoare de monument sau ambientală se vor face prin respectarea compoziției și concepției inițiale sau, acolo unde au apărut modificări în timp, prin revenirea la forma, materialele și culorile inițiale (profilatură, decorații, goluri, tâmplării); se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri; se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice; cu prilejul restaurării sau renovării fațadelor, elementele adăugate construcției originare în decursul timpului vor fi suprimate; aceste prevederi se vor corobora cu cele din studiul Valorile de identitate culturală: este obligatorie conservarea fondului construit; este obligatorie conservarea/ restaurarea tuturor clădirilor și tuturor ansamblurilor de arhitectură cu valoare de identitate culturală, clădiri și ansambluri; este obligatorie conservarea tipurilor istorice de regim de construcție: [...] regim de înălțime, tip de acoperire a volumelor, tip de front orientat spre spațiul public; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- **ECHIPAREA CU UTILITĂȚI:** zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități; conform PUZ și H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.18, Art.28: bransamentele și rețelele edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice; echipamentele tehnice se amplasează subteran pe domeniul public sau în incintele/ nișele construcțiilor, fără afectarea circulației publice și a aspectului exterior al clădirii; se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură; la clădirile situate pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar; se interzice dispunerea vizibilă a antenelor TV satelit, cablurilor CATV, echipamentelor pentru condiționarea aerului

- **SPAȚII VERZI:** vor fi prevăzute spații verzi pe minim 5% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni comerciale și minim 2mp/locuitor în zonele de locuințe colective; HCJ 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, Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.613 (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

Prezentul certificat de urbanism **NU poate fi utilizat** în scopul declarat pentru:
„RECONSTRUIRE CLĂDIRI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+2E+M”
deoarece

**NU SE ÎNCADREAZĂ ÎN TOATE REGLEMENTĂRILE URBANISTICE APROBATE
PRIVIND REGIMUL DE ÎNĂLȚIME ȘI ASPECTUL EXTERIOR**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

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

PRIMAR,

Decebal Făgădău



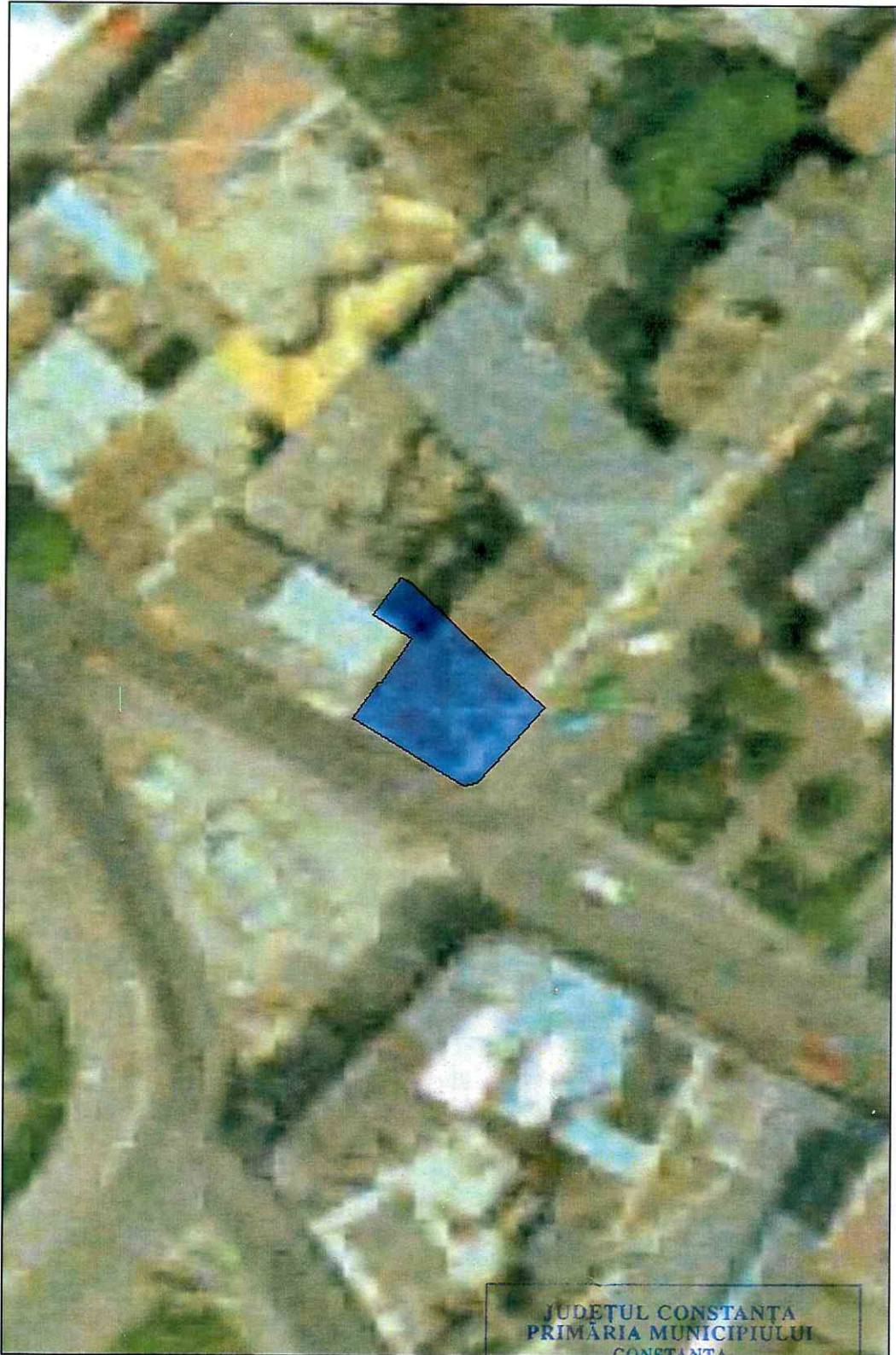
SECRETAR,



ARHITECT ȘEF,



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 3833 din 20.12.2017

Arhitect șef,



EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL AL MUN. CONSTANTA DIN 1940
● - CLADIREA DIN STR. CAROL NR. 38, ASTAZI BD. TOMIS NR. 34



ÎNCADRARE ÎN ZONA (Google Earth)

D – AMPLASAMENTUL CLADIRII DIN BD. TOMIS NR. 34



SOCIETATEA
ALFLOR
PROJECT
S.R.L.
COSTINEȘTI - CONSTANȚA



PROHIBITĂ
CĂLĂRI
ȘI
CĂRUCI
DE
CĂRGI
SUSCINTE
PE
SCHELE

XEROX

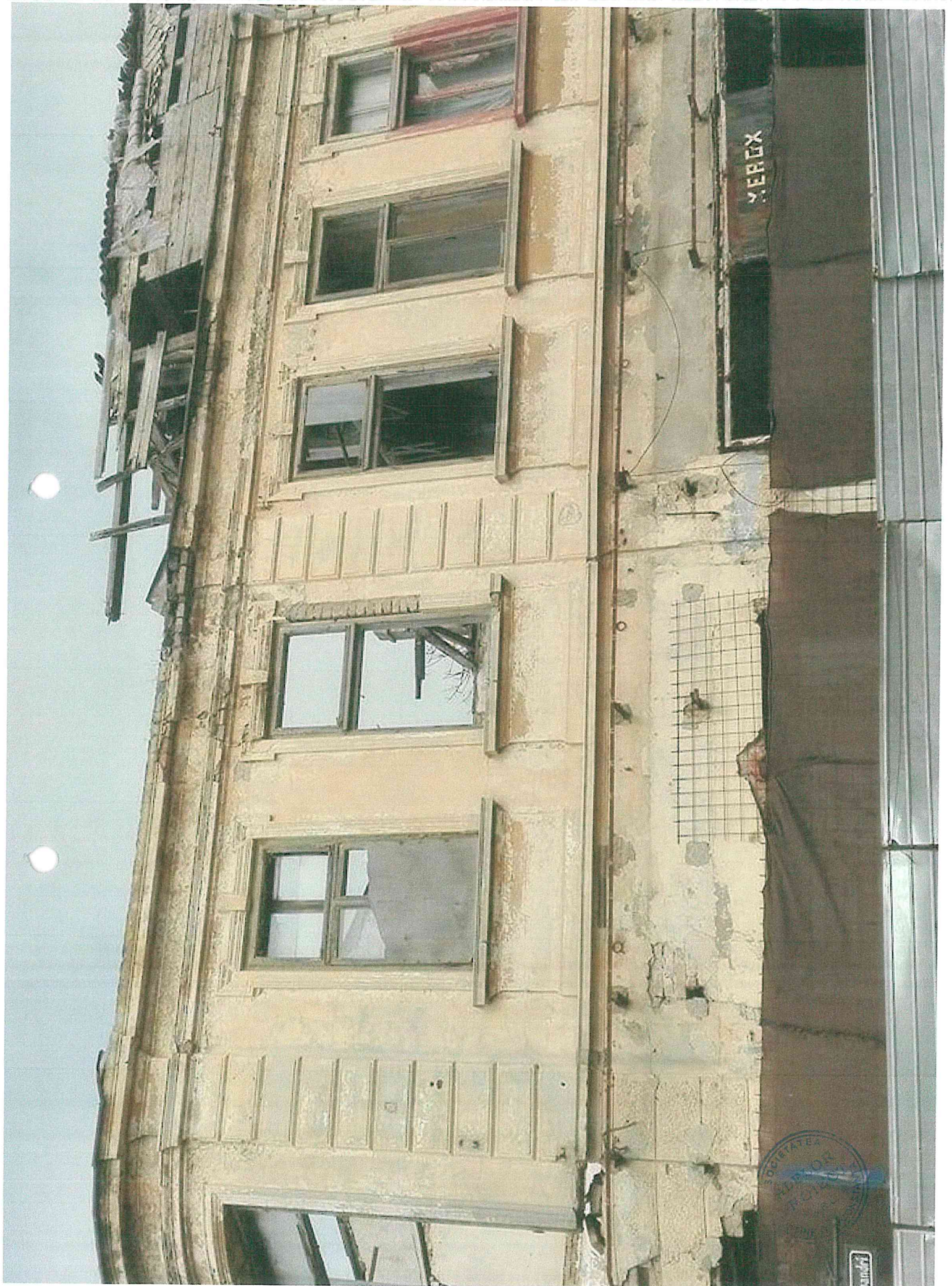
PROIECT
AL
FLOOR
PROJECT
S.R.L.
CONSILIERI
DE
CONSTRUCȚII



SOCIETATEA
ALFLO
PROIE
5
COSTINEȘ

Cupoaică

Tabac 5 coffee





VEREX





FRONT STRADAL B-DUL TOMIS - SITUATIE PROPUSA

FRONT STRADAL VASILE ALECSANDRI - SITUATIE PROPUSA

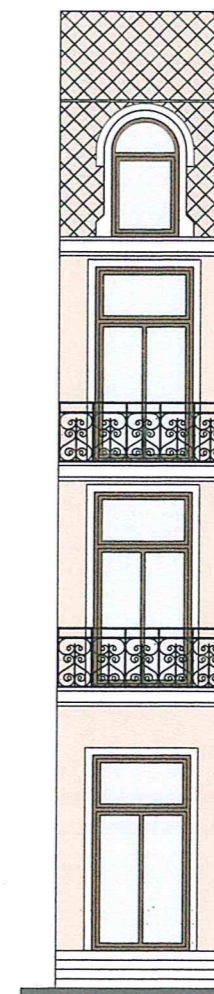
**FRONT STRADAL DESFASURAT
VASILE ALECSANDRI SI B-DUL TOMIS - SITUATIE PROPUSA**



FRONT STRADAL
B-DUL TOMIS

FATADA COLT

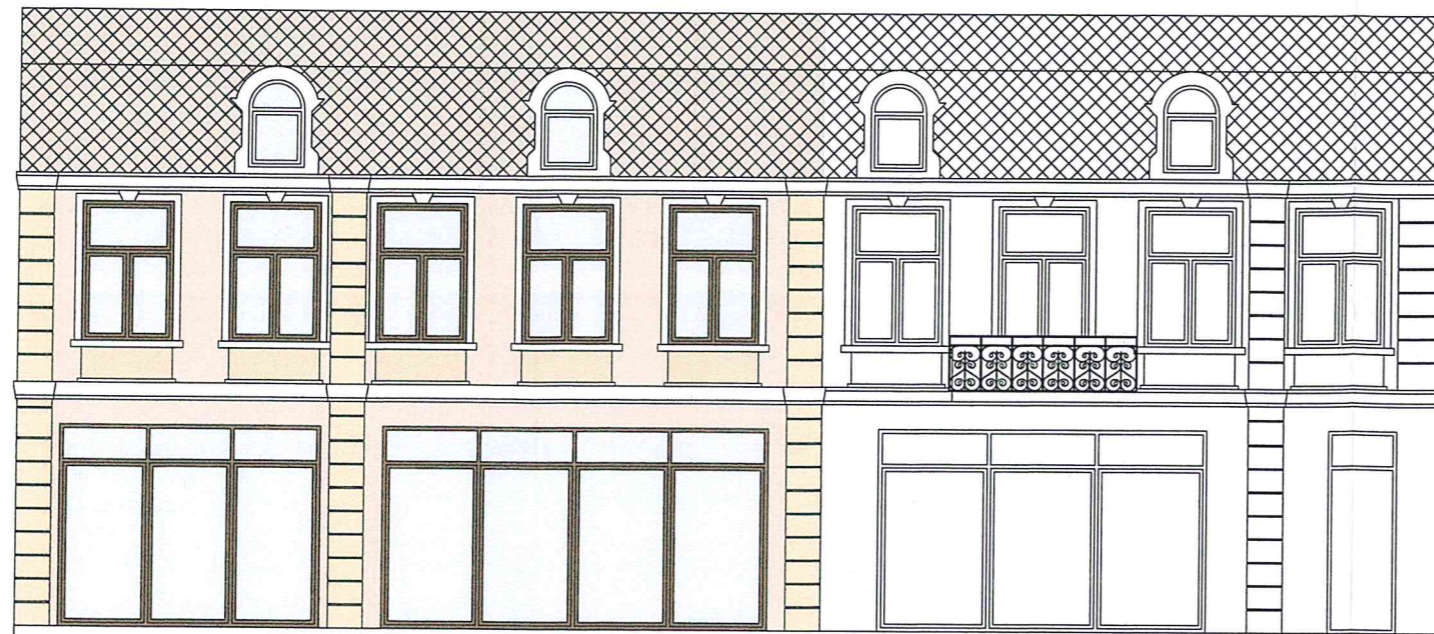
FRONT STRADAL
STR.V.ALECSANDRI



FRONT STRADAL
COLT TOMIS CU ALECSANDRI

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
8175
George-Andrei
URETU
Arhitect cu drept de semnatura

S.C. ALFLOR S.R.L.		Proiect nr. 102017	D.T.A.C.	A 02
CUI : 37237843 J1316902017 STR. AUREL VLAICU, NR.40, CONSTINESTI, JUD.CONSTANTA		DESEN	SCARA	REVIZA
OBIECTIV DESFASURARE FATADA TOMIS CU ALECSANDRI				00
INTERVENTIE PRIN LUCRARI DE RECONSTITUIRE CLADIRE PARTIAL DEMOLATA CU REGIM DE INALTIME DE S+P+2E+M				
ADRESA B-dul TOMIS NR.34 COLT CU ALECSANDRI MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA		SPECIALITATEA		
		SEF PROIECT arh.Nanescu Alexandru	DESENAT arh.Nanescu Alexandru	
BENEFICIAR VASILE NICOLAE		PROIECTAT arh.Uretu Andrei	VERIFICAT arh.Uretu Andrei	
ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL S.C. ALFLOR S.R.L., CONSTANTA.				
h/l= 420 / 594 (0.25m2)				



FRONT STRADAL VASILE ALECSANDRI - SITUATIE EXISTENTA



FRONT STRADAL VASILE ALECSANDRI - SITUATIE PROPUSA



S.C. ALFLOR S.R.L.		Proiect nr. 10/2017	D.T.A.C.	A 05
CUI : 37237643 J13/690/2017 STR. AUREL VLAICU, NR.40, CONSTINESTI, JUD.CONSTANTA		DESEN	SCARA	REVIZA
OBIECTIV INTERVENTIE PRIN LUCRARI DE RECONSTITUIRE CLADIRE PARTIAL DEMOLATA CU REGIM DE INALTIME DE S+P+2E+M		FATADA STR.ALECSANDRI EXISTENT/PROFUS		00
ADRESA B-dul TOMIS NR.34 COLT CU ALECSANDRI MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA		SPECIALITATEA		
BENEFICIAR VASILE NICOLAE		SEF PROIECT arh.Nanescu Alexandru	DESENAT arh.Nanescu Alexandru	
h/l= 420 / 594 (0.25m2)		PROIECTAT arh.Uretu Andrei	VERIFICAT arh.Uretu Andrei	
ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL S.C. ALFLOR S.R.L. CONSTANTA.				