



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2953 din 26.08.2015

În scopul: elaborării unor studii de specialitate;

Ca urmare a cererii adresate de BREZEANU VERGINIA, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. MIRCEA CEL BĂTRÂN, nr. 94, înregistrată la nr. 98542 din 13/07/2015,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal -, str. MIRCEA CEL BĂTRÂN (STRADA), nr. 47A, sau 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 este proprietatea BREZEANU VERGINIA dobândit prin ACT 1722/2006

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: teren liber conform Extras de carte funciară pentru informare nr.230330/10.07.2015
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate:

☑ Conform HCL nr.416/21.11.2003 privind aprobarea PUZ Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare, 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 în interiorul zonei protejate II în care prevederile zonei de reglementare se vor corobora cu cele din Studiul privind Valorile de identitate culturală

- 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; 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 refolosibile, platforme de precolectare 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

- Conform HCL nr.37/29.01.2005 privind aprobare PUD construire imobil S+P+5-6E locuințe și birouri cu spații comerciale la parter, Strada Mircea cel Bătrân nr.47, teren în suprafața totală de 850mp

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- zone protejate: DA - conform Listei monumentelor istorice 2010 anexă la Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr.2.361/12.07.2010 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:

☑ 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), Str. 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

- în zona de protecție a monumentului istoric Zidul de incintă al cetății Tomis, Cod CT-I-m-A-02553.08, nr.crt.9, Intersecția Str.Mircea cel Bătrân cu Str.Dragoș-Vodă, intersecția Bd.Ferdinand cu Str.Rășcoala 1907, de-a lungul Bd.Ferdinand până la Teatrul Fantasio, cu prelungirea până la intersecția Bd.Ferdinand cu Str.St.Mihăileanu și în continuare până la Poarta 3 Port, datare sec.III- VI p.Chr., Epoca romană

- conform HCL nr.416/21.11.2003 privind aprobarea PUZ Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare, imobilul este situat în zona cu vestigii arheologice cercetate, consolidate și valorificate muzeistic parțial, propuse pentru continuarea lucrărilor de cercetare și valorificare

- 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 temporare de construire: DA - pentru noile clădiri până la aprobare plan urbanistic de detaliu conform PUZ Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare

- terenul face parte din zona de impozitare A

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) existent 0%, aprobat maxim 70%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent 0, aprobat maxim 5,6
- suprafața lotului: conform act 295,70mp, conform măsurători 296mp; front la stradă 10,68m
- accesurile carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct se realizează din Strada Mircea cel Bătrân, cu respectare HG nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.25, Art.26; clădirile de locuit colective, clădirile de interes și utilitate publică și spațiul urban vor respecta prevederile din Anexa la Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, 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”; trotuarul va fi fără denivelări sau rosturi, accesurile la garaje și curți interioare se vor face prin coborârea bordurii pe lățimea accesului, fără afectarea lucrărilor realizate în cadrul proiectului Unității administrativ teritoriale Municipiul Constanța autorizat cu AC nr.313/ 05.03.2012 „Reamenajarea integrată a zonei pietonale din centrul istoric al municipiului Constanța”
- asigurare număr locuri parcare 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.43/ 25.01.2008 privind aprobare Studiu general de circulație la nivelul municipiului Constanța și la nivelul teritoriului de influență (periurban); HCL nr.416/21.11.2003: locuințe colective 1 loc de parcare pentru 2 apartamente și un spor de 15% pentru vizitatori, echipamente publice 1 loc parcare pentru 25 salariați și un spor de 20% pentru public, construcții comerciale 1loc/ 200mp arie construită desfășurată (în cazul în care ADC<400mp), 1 loc la 100mp arie construită desfășurată (în cazul în care ACD<600mp), alimentație publică 1 loc parcare pentru 5 locuri la masă plus necesarul pentru personal, cazare turistică 4 locuri parcare la 10 locuri cazare
- zona II de protecție istorică: este obligatorie conservarea aliniamentului și parcellarului istorice menținute; trasarea unui parcellar diferit de cel istoric pe terenurile virane este posibilă dacă din această trasare rezultă fronturi orientate spre spațiile publice care respectă tipurile de front istoric specific insulei
- aliniamentul lotului se menține; alinierea clădirilor propuse la aliniamentul lotului; depășirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuli ale fațadelor la nivelul parterului este interzisă
- distanțele față de imobilele învecinate: regim de construire înșiruit; respectare OMS 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 însoțirea 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 însoțire, care să confirme respectarea prevederilor de la alin.(1)., Ordinul MLPTL nr.1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)”, indicativ NP 057-02 (3.4.(D) Însoțirea), Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.611, Art.614, Art.615, Art.616
- regimul de înălțime aprobat: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+8E, va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule
- aplicarea cerințelor minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora conform cu Legea nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor
- în baza studiului istoric și urbanistic dacă este cazul preluare elemente arhitecturale de la fosta clădire de pe lot, vecinătăți (registre, proporții, alte elemente de compoziția fațadelor, finisaje, acoperiș), integrare în situl urban; interzise realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice, imitarea stilurilor istorice, inserția unor elemente străine caracterului sitului urban (placaje ceramice, de lemn, metalice, tencuieli ornamentale, tabla ondulată, țigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente, geamuri reflectorizante); potrivit Studiului de fundamentare a PUZ Peninsula privind Valorile de identitate culturală, este obligatorie respectarea caracteristicilor esențiale ale fondului construit istoric privind conformarea elevației orientate spre spațiul public: dispunerea pe parcelă, exprimarea unui plan vertical ferm spre spațiul public, elaborarea unei compoziții complexe cu utilizarea exclusiv a direcțiilor orizontală, verticală și oblică a șarpantei, exprimarea în fațade a parcellarului istoric; 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.
- împrejmuirea va avea înălțimea maxim 2,2m, spre stradă un soclu opac de maxim 60cm și o parte transparentă dublată cu gard viu, spre vecini alcătuită care să nu permită vederea, panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii sau spre stradă, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii
- bransamentele pentru rețele edilitare se execută îngropat; echipamentele tehnice se amplasează subteran sau în incintele/ nișele construcțiilor, fără afectarea circulației publice și a aspectului exterior al clădirii; se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV satelit; la clădirile situate pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar
- se va asigura amenajarea peisagistică a curților accesibile publicului sau vizibile din circulațiile publice; vor fi prevăzute spații verzi: minim 2mp/ locuitor pentru locuințe colective; minim 5% din suprafața lotului pentru clădirile cu funcțiuni comerciale, terenul neocupat cu clădiri, trotuare va fi înierbat și plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 50mp; respectare 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
- documentația se depune în format digital și format analogic conform Legii nr.350/ 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Art.48^1 (1) Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.
- structura de specialitate condusă de arhitectul-șef al municipiului coordonează din punct de vedere tehnic elaborarea documentației de urbanism conform Art.36 (12) Legea nr.350/ 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul; se fac consultări cu

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

ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+8E

-subsolurile 1 și 2: adăpost protecție civilă, parcaje; parter: spațiu comercial, alimentație publică; etajele 1-8: apartamente-

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 emiteră 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 emiteră 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 acestora 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) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- ✓ alimentare cu apă și canalizare ✓ gaze naturale ✓ alimentare cu energie termică ✓
- ✓ alimentare cu energie electrică ✓ telefonare ✓

Alte avize/acorduri:

✓ Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; ✓ Aviz Comisia Circulație; ✓ Aviz Comisia de Organizare și Dezvoltare Urbanistică, Amenajarea Teritoriului, Realizarea lucrărilor publice, Protecția Mediului Inconjurător, Conservarea monumentelor istorice și de Arhitectură; ✓ Acord Direcția Patrimoniu ✓

d.2) avize și acorduri privind: -

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

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

Planșa Obiective de utilitate publică pe suport topografic actualizat verificată de Direcția Patrimoniu a PMC; studiu istoric, arheologic și urbanistic care va analiza: evoluția țesutului urban (aliniament, parcelar, fond construit, funcțiune, relațiile dintre acestea, efectele regulamentelor anterioare), potențialul de dezvoltare urbanistică în baza conservării integrate a valorilor istorice, arheologice, arhitecturale, urbanistice, peisagere ierarhizate; proiectul va fi elaborat cu respectarea competențelor de semnătură conform cu Hotărârea Consiliului superior al Registrului Urbaniștilor din România nr.101/29.07.2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România

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: 9,00 lei, conform chitanței nr. 304611 din 10.07.2015

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

Întocmit, Boldea Elena

Nr. înreg. 88198/10.07.2017

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. 2953 din 26.08.2015

de la data de 26/08/2017 până la data de 25/08/2018

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

PRIMAR,

Decebal Făgădău

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: 21/08/2017

Achitat taxa de 2,70 lei, conform Chitanței nr. PMC17 0047686 din 10.07.2017
Transmis solicitantului la data de 22.08.2017 direct.