



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 317 din 08.01.2016

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

Ca urmare a cererii adresate de **SC GIMES SRL**, cu sediul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, **SAT VACANTA- CASA MEHEDINTI**, înregistrată la nr. **175156** din **11/12/2015**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, **SAT VACANTA-CASA MEHEDINTI**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Constanța** nr. **44 / 10.02.2011** ,

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 construcție este proprietatea **SC GIMES SRL** conform Contract de Vanzare Cumparare autentificat sub nr. **2708/30.10.2006** la **BN Boruna Chirata si Asociatii**, drept de folosință asupra terenului

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: **alimentație publică, cazare**
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: funcțiuni pentru turism : hoteluri, vile, pensiuni și demipensiuni avizate în conformitate cu prevederile legale în vigoare; se va stimula dezvoltarea funcțiilor pentru turism de afaceri cu caracter permanent: săli de conferințe, cluburi, centre culturale etc, restaurante și alte spații pentru alimentație publică (spații închise, terase acoperite și descoperite); zone plantate de tip scuar sau plantații de aliniament,

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- comerț cu amănuntul specific pentru turismul sezonier în spații acoperite și amenajate;

UTILIZĂRI INTERZISE- orice funcțiuni care nu au legătură cu funcțiunea de turism și agrement, orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc diminuarea valorii peisagistice și ecologice și deci a atractivității zonei prin agresarea peisajului, prin provocarea de intense aglomerări, poluări și circulații, prin diminuarea vegetației

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

- zone protejate: **DA**, conform **PUG (HCLM nr.653/ 25.11.1999, HCLM nr.81/26.03.2013)** pentru: **relație fond construit – spațiu urban, perspective valoroase, calități peisagistice, arhitectura de obiect**

- "zona construită protejată"- **NU**, conform Adresei DJC NR. **153642/02.11.2015**

- interdicții de construire: **NU**

- terenul face parte din zona de impozitare **A**

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (**POT**) aprobat **40-60%**
- Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**) aprobat **1,6-1,8**
- Suprafața terenului: **1053,22 mp**
- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).

- Accesul auto în zonă se va realiza din aleile carosabile sau ocazional carosabile propuse, după caz, construcțiile vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică, accesul pietonal se va realiza fie dinspre b-dul Mamaia, fie dinspre Satul de Vacanță, accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat, fără afectarea domeniului public

-Se vor asigura accese pentru persoane cu handicap locomotor, dimensionate conform normelor legale în vigoare, accesul pentru aprovizionare se va realiza în intervalul orar **4:00-7:00 a.m.**;

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR- staționarea autovehiculelor este permisă numai în spațiile special amenajate, în afara circulațiilor publice

-Dimensionarea necesarului de locuri de parcare se va realiza astfel: Pentru spații comerciale - 1 loc de parcare / 30mp suprafață utilă, Pentru alimentație publică - 1 loc de parcare / 1 masă (4 persoane), Pentru cazare - 1 loc de parcare / unitate de cazare.

- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului: se menține

- Alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: conform PUZ

- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform Cod Civil

- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: înălțimea construcțiilor existente este de P+M, iar regimul de înălțime maxim aprobat este de P+1E+M (H=MAX. 10 M)

- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcție permise - arhitectura clădirilor va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului; aspectul clădirilor va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate; lucrările de modificare a fatadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) 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.

- 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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE - spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori și arbuști; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare, tăierea oricărui arbore pentru realizarea unor construcții se va compensa în mod obligatoriu prin plantarea altor 5 arbori și replantarea aceluia care, în intervalul de timp de 5 ani de la plantare, nu s-au dezvoltat normal ori s-au uscat.

ÎMPREJMUIRI - este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale; aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor, în caracterul urbanistic al zonei.

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

**MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC NR. 341/14.03.2013
"REAMENAJARE CORP C1 PRIN ÎNCHIDERE TERASĂ AFERENTĂ ȘI
RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE ȘI REAMENAJARE POD ÎN MANSARDĂ - INTRARE
ÎN LEGALITATE"**

**PRIN SUPRAETAJARE CU 20% DIN SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ
CONFORM LEGII NR. 50/1991, art. 2, al. 4, lit. a¹**

**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/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului**, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) **documentația tehnică - D.T.**, după caz (2 exemplare originale):
 - ◆ D.T.A.C.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**
Alte avize/acorduri:
Aviz Politia Rutiera; Acord Proiectant initial sau Expertiza Tehnica,
 - 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):**
Ministerul Afacerilor Interne; Ministerul Economiei - Autoritatea Națională pentru Turism; Inspectoratul de Stat în Construcții;
 - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**
Simulare tridimensională; Deviz estimativ; Studiu Insorire
- 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.

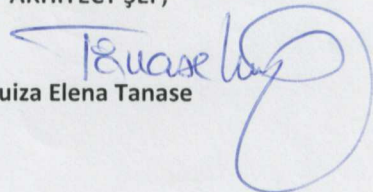
PRIMAR,




SECRETAR,



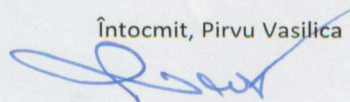
ARHITECT ȘEF,

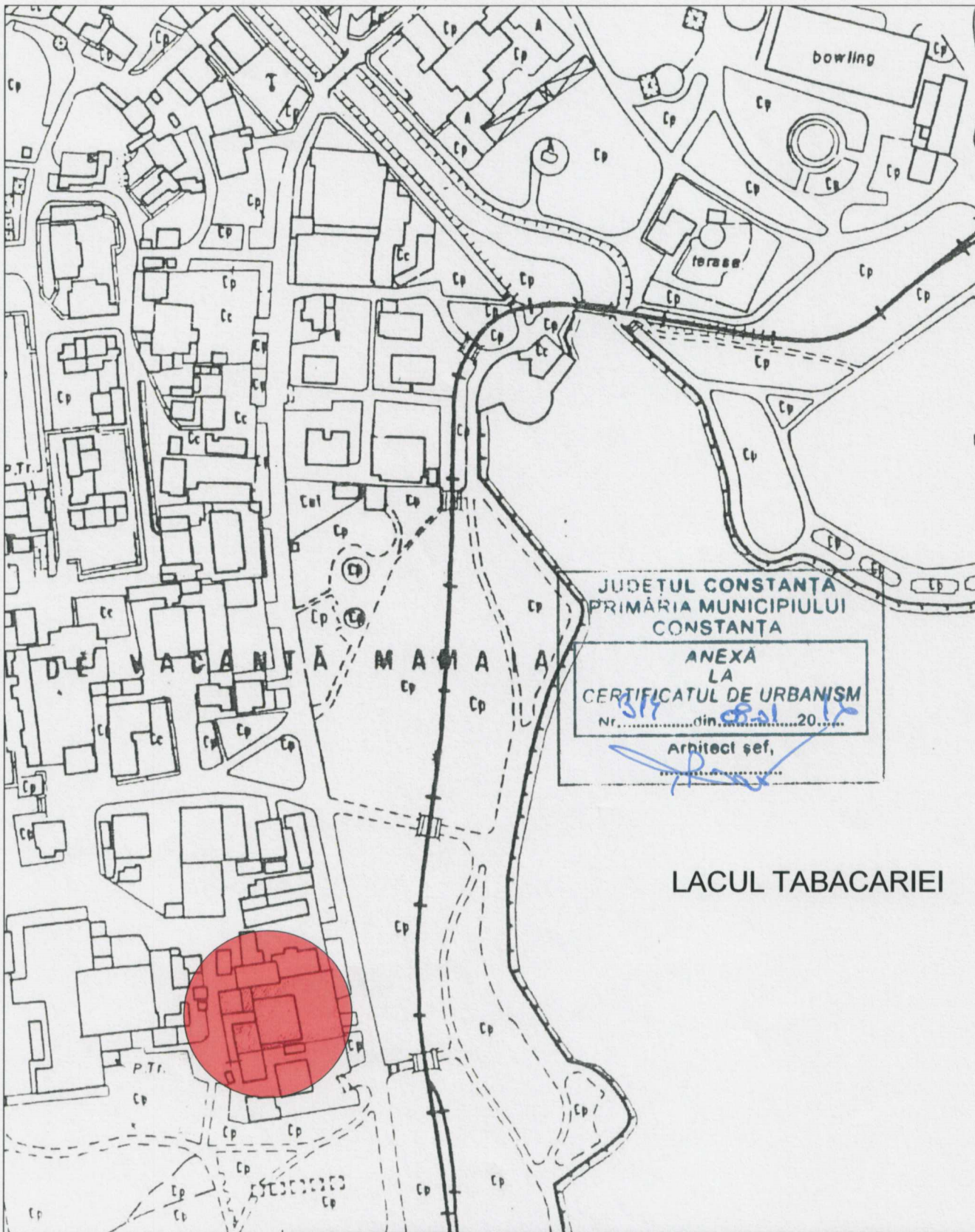

Luiza Elena Tanase


Achitat taxa de: **9,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC 0327315** din **11.12.2015**

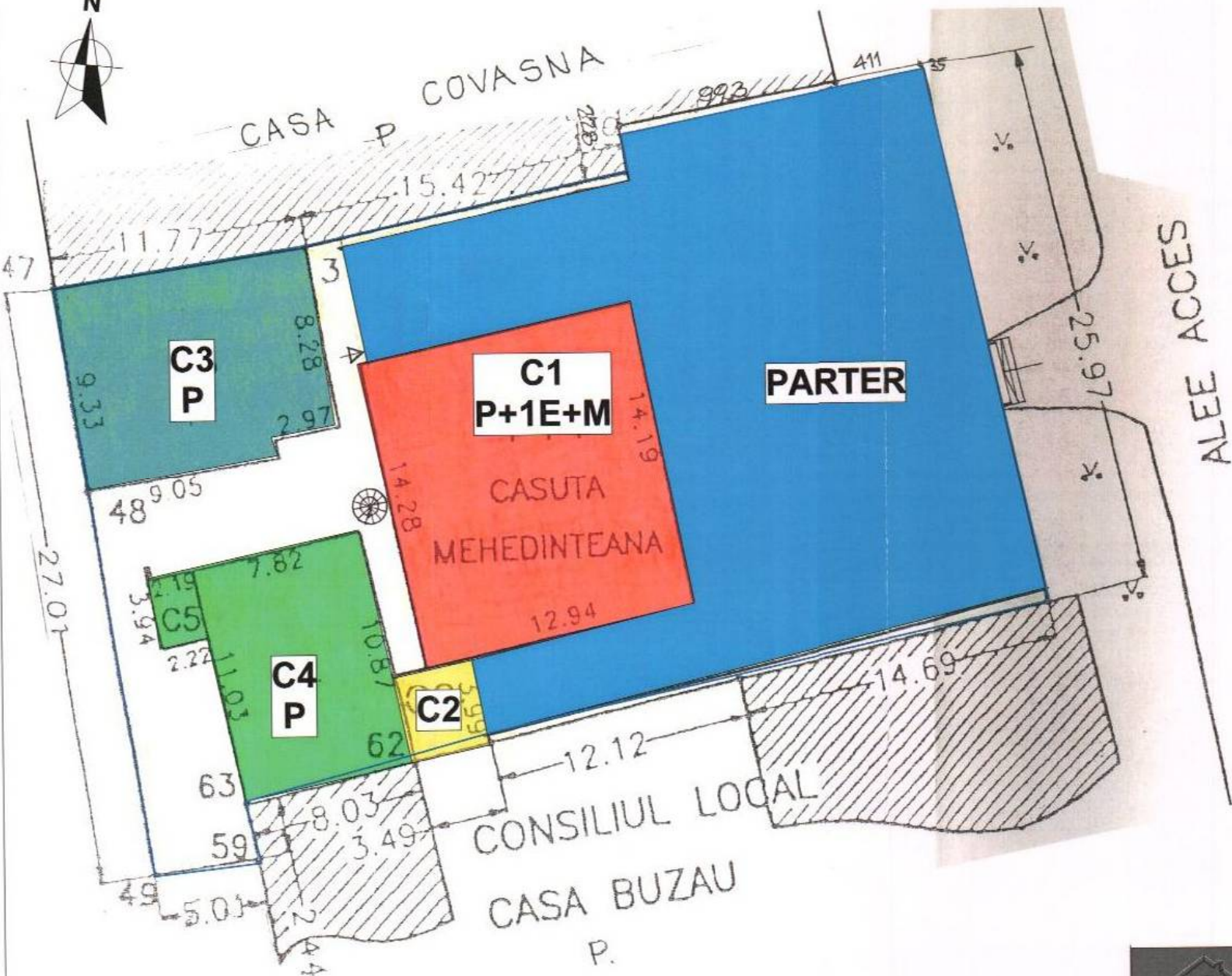
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **08.01.2018**

Întocmit, Pirvu Vasilica





 ARH. MIMLER OVIDIU		B. I. A. MIMLER OVIDIU TEL.: 0743 07 15 16 EMAIL: OVIDIU.MIMLER@HOTMAIL.COM	DENUMIRE PROIECT: Modificare proiect autorizat cu A.C. nr. 341/14.03.2013 "Reamenajare corp C1 prin închidere terasa aferenta si recompartimentari interioare si reamenajare pod in mansarda intrare in legalitate", prin: Transformare din P+1E+M in P+2E+M in limita a 20% din aria construita desfasurata.	NR. PR.: /2015 FAZA: C.U. DATA: 11.2015 SCARA: 1/2000 FORMAT PL.: A4 NR. PLANSA: A1
DESENAT	ARH. OVIDIU MIMLER	<div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; transform: rotate(-15deg);"> <p style="margin: 0;">DIN ROMANIA</p> <p style="margin: 0; font-size: 18px; font-weight: bold;">8006</p> <p style="margin: 0; font-size: 14px; font-weight: bold;">Ovidiu MIMLER</p> <p style="margin: 0; font-size: 10px;">Arhitect cu drept de semnătură</p> </div>	ADRESA:	DATA:
PROIECTAT	ARH. OVIDIU MIMLER		Mun. Constanta, Sat Vacanta , JUD. Constanta	SCARA:
SEF PROIECT	ARH. OVIDIU MIMLER		BENEFICIAR:	FORMAT PL.:
VERIFICAT			S.C. GIMES S.R.L.	NR. PLANSA:
			DENUMIRE PLANSA:	
			PLAN DE INCADRARE IN ZONA	



SUPRAFAT TEREN=1053.22mp
 SUPRAFAT COSNTRUITA EXISTENTA=878.98mp
 SUPRAFAT DESFASURATA EXISTENTA =1296.48mp
 SUPRAFAT COSNTRUITA PROPUSA=878.98mp
 SUPRAFAT DESFASURATA PROPUSA =1376.48mp

POT(existent)=83.45%
 CUT(existent)=1.23

POT(propus)=83.45%
 CUT(propus)=1.30



 S.I.A. MIMLER OVIDIU TEL: 0743.07.15.15 ARH. MIMLER OVIDIU		DENUMIRE PROIECT: Modificarea proiectului existent cu A.C. nr. 341/14.03.2013 în ceea ce privește corpul C1 prin schimbarea suprafeței de înconjurare și înălțimii și reamenajarea podului în transectul-baza în legalitate" prin transformarea din P+1E+M în P+2E+M în limita a 20% din aria construită disponibilă.	NR. PR.: /2015 FAZA: C11 DATA: 11.2015 SCARA: 1/200 FORMAT PL.: A3 NR. PLANSA: A2
DESEINAT PROIECTAT ȘEF PROIECT VERIFICAT	ARH. OVIDIU MIMLER ARH. OVIDIU MIMLER ARH. OVIDIU MIMLER ARH. OVIDIU MIMLER	ADRESA: Mun. Constanta, Sat Vacanta, JUD. Constanta BENEFICIAR: S.C. GIMES S.R.L. DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE	