



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3209 din 27.10.2016

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

Ca urmare a cererii adresate de **BÂRSAN CONSTANTIN ȘI PANSELA**, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. **AUREL VLAICU**, nr. 41, bl. PC1, sc. A, ap. 18, înregistrată la nr. 78548 din 25/05/2016,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, str. **MEȘTERUL MANOLE**, nr. 14 - **LOT 1/2**, sau identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653 / 25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin **H.C.L. nr. 327/18.12.2015**,

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 **BÂRSAN CONSTANTIN** și **BÂRSAN PANSELA** dobândit prin act notarial nr. 4267/30.09.2015 așa cum reiese din cartea funciară nr. 244029 din 03.05.2016.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: teren ocupat cu construcție - spațiu comercial conform extras de carte funciară nr. 244029; categoria de folosință "curți-construcții".
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat;
- Destinații admise cu condiționări: funcțiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule și mașini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC (aria desfășurată construită); se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150.0 mp. ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera ca au o arie de servire de 250.0 metri; se admite mansardarea clădirilor parter existente, dacă AU are maxim 60% din AC; suprafața se va lua în calculul coeficientului de utilizare a terenului; se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă, pentru nevoile gospodăriei, inclusiv pomicultura și viticultura; se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri.
- Destinații interzise: funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM depozitare cu ridicata; depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto, inclusiv spalatorii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- zone protejate: NU
- interdicții temporare (definitive) de construire: NU
- terenul face parte din zona de impozitare -B

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT): existent 3,83% conform extras de carte funciară nr. 244029; aprobat maxim 35%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru construcții parter CUT maxim = 0.35, pentru construcții P+1 CUT maxim = 0.70
- Dacă solicitantul deține o parcelă rezultată din comasarea a 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă are o funcțiune complementară admisă în interiorul clădirii rezultă POT = 45%, CUT=0,9.
- Suprafața terenului: 443 mp cu front la strada Meșterul Manole de 12,30 m.
- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).
- Circulația autovehiculelor se face pe strada Meșterul Manole iar cea pietonală pe trotuarele aferente.
- Acestele se vor realiza din strada Meșterul Manole și parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996, H.C.L.M. 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța, și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93 desenate pe planul de situație.
- Caracteristicile parcelelor : adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea , dar nu mai mică de 18,5 m; parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută de minim 3,0 m. Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 250 mp și un front la stradă de minim 12 m. Se mențin condițiile existente pentru parcelele construite dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului.
- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului: se menține
- Alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: se menține
- Clădirile noi se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri cu excepția zonelor unde amplasarea pe aliniament este o tipologie predominantă, iar adâncimea parcelelor este sub 25.0 m; 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 determinări; În cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se interzic console, balcoane sau bovindouri către domeniul public; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri; racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8.0 m la cele de categoria III.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirile vor fi dispuse de preferință izolat și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri; raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcela va fi cuprins între 0.33 și 3.0; dispunerea noilor clădiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisă numai dacă există un calcan al unei clădiri în stare bună care se poate menține, sau reface în aceeași dispunere, sau dacă dispunerea sa în regim izolat nu este posibilă și parcela învecinată permite la randul ei cuplarea; lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri; dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea înprejmuirii conf. Art. 14; amplasarea unei clădiri pe limita posterioară de a parcelei este permisă în cazul parcelelor cu adâncime sub 25.0 m și în cazul în care există deja calcanul unei construcții existente în stare bună pe limita parcelei vecine (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești).
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași 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 depășiti; orice corp de clădire cu excepția anexelor gospodărești și garajelor trebuie să aibă o arie construită A_{Cmin}=50.0 mp; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri.
- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 din 17 iulie 2009 republicată.
- Regimul de înălțime maxim aprobat este de P+1E - înălțime maximă admisibilă la cornișă - 7.0 metri.
- Înprejmuiri: gardurile spre strada 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 dublată de gard viu; înprejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2.50 metri. Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de înprejmuiri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJC nr.152/ 22.05.2013.
- Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelitoare din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelitoarei tradiționale de olane; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.
- 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.

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

CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

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 emiteră 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 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 emiteră 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, 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);**
 - documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):**
 - D.T.A.C.
 - avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**
 - alimentare cu apă • canalizare • telefonizare • alimentare cu energie electrică



Alte avize/acorduri:
Avis Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Avis Direcția Gospodărire Comunală – Serviciul Administrare Drumuri și iluminat public; Viză Cadastru PMC;
 - studii de specialitate (1 exemplar original): Studiu de însorire verificat la cerința esențială de igienă, sănătate și mediu conform Legii 10/18.01.1995.**
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**
- documentele de plată ale următoarelor taxe (copie).**

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

PRIMAR,




SECRETAR,


ARHITECT ȘEF,


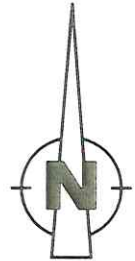
Achitat taxa de: **12,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC 160018551** din **25/05/2016**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **03.11.2016**.

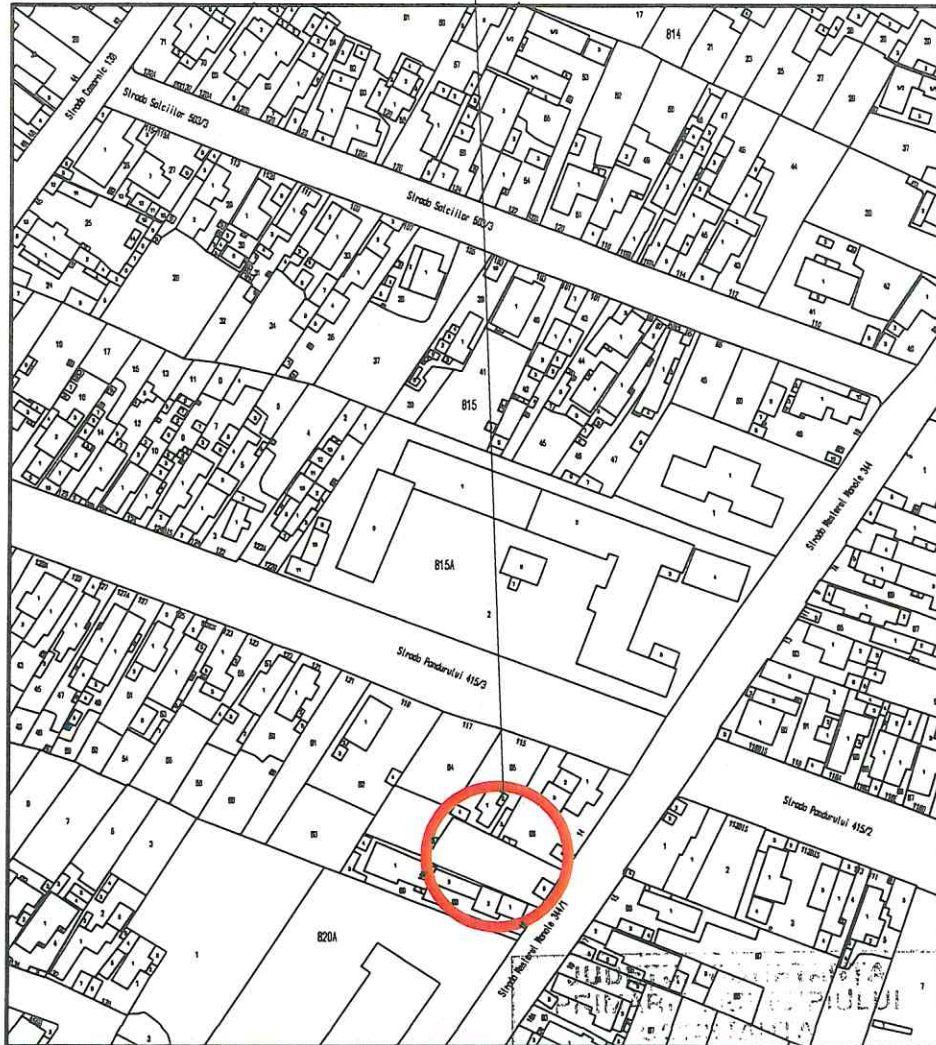
Întocmit, Szabo Cristina



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000



Amplasament propr. fam. Barsan



AMPLASAMENT STUDIAT

CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 32209/27-10-16

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
817
Ion ANGHEL
Conducator arhitect
cu drept de semnatura



Verificator:

Proiectant general:
P.P. LEADER
STRUCTURES & PROJECTS
J13/1800/05.08.2013 CUI 32104859



Str. ALEXANDRU CEL BUN , Nr.36
Com. Cumpana , Jud. Constanta
Tel: 0724 400 312 , 0740 851 195

Beneficiar:

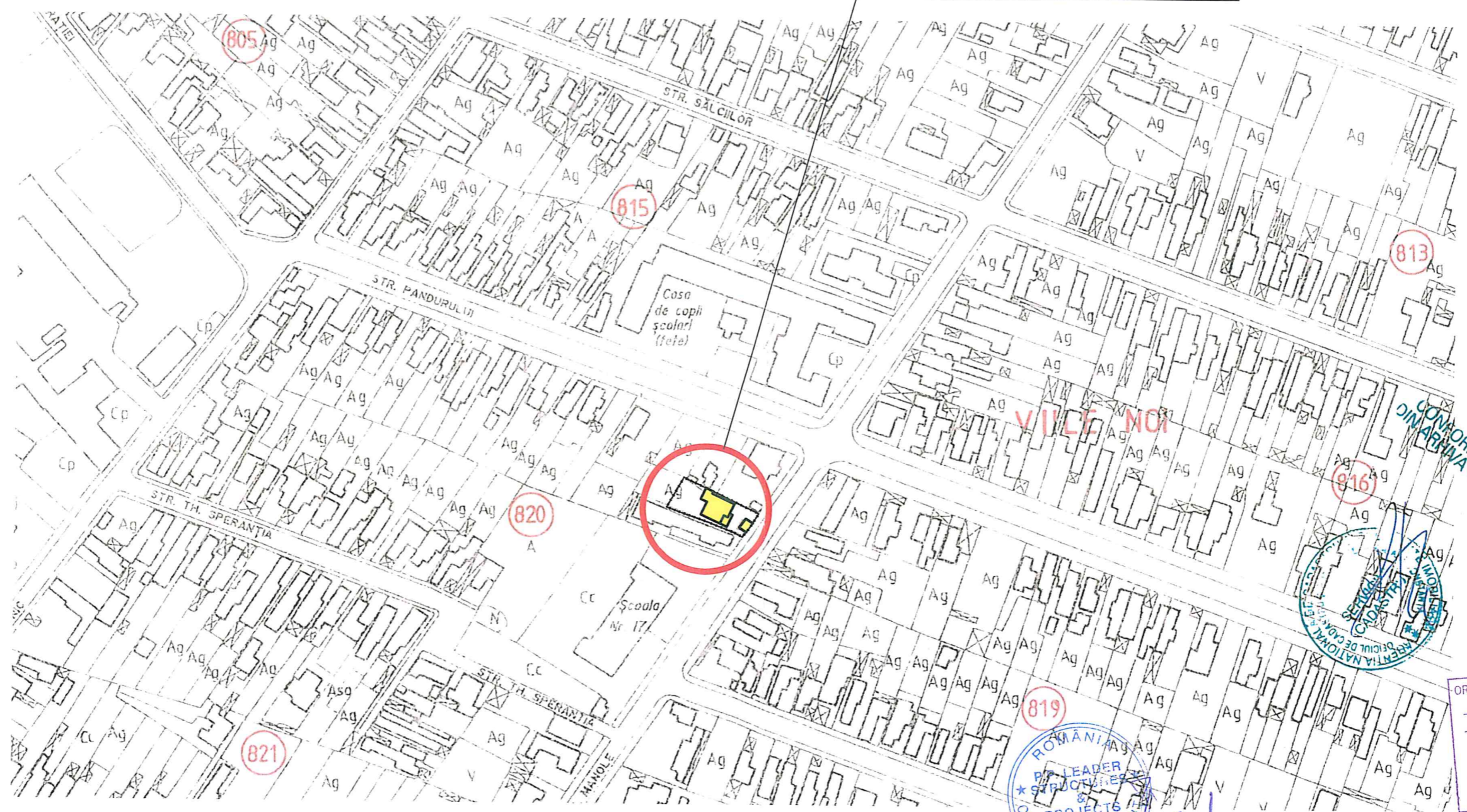
BARSAN CONSTANTIN SI BARSAN PANSELA

Sef proiect arhitectura	C.arh. Anghel Ion	Scara: 1/2000	Proiect:	CONSTRUIRE IMOBIL P+1E+BECI LOCUINTA UNIFAMILIALA	Proiect nr. 206/2016
Proiectat	C.arh. Anghel Ion		Adresa:	Mun. Constanta, Str. Mesterul Manole, Nr. 14, Lot 1/2, Jud. Constanta	Faza: C.U.
Desenat	ing. Ochiana Adela	Data: 05/2016	Plansa:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.: A01
Sef proiect	ing. Panainte Andrei				

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000



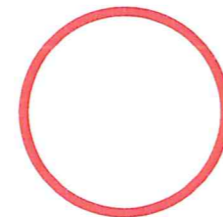
Amplasament propr. fam. Barsan



CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA OCPI CONSTANTA

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
817
Ion
ANGHEI
Conducător arhitect
cu drept de semnătură

NOTA:
Prezentul plan a fost scanat și folosit în vederea obținerii Autorizației de Construire.
Planul inițial a fost emis de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta.



AMPLASAMENT STUDIAT

Verificator:		Beneficiar:	
Proiectant general: P.P. LEADER STRUCTURES & PROJECTS J13180005.08.2013 CUI 32104859		BARSAN CONSTANTIN SI BARSAN PANSELA	
Sef proiect arhitectura		Proiect:	
C.arh. Anghel Ion		CONSTRUIRE IMOBIL P+1E+BECI LOCUINTA UNIFAMILIALA	
Proiectat		Scara:	
C.arh. Anghel Ion		1/2000	
Desenat		Adresa:	
ing. Ochiana Adela		Mun. Constanta, Str. Mesterul Manole, Nr. 14, Lot 1/2, Jud. Constanta	
Sef proiect		Data:	
ing. Panainte Andrei		04/2017	
		Plansa:	
		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
		Project nr: 206/2016	
		Faza: P.A.C.	
		Plansa nr.: A01	

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:500

LEGENDA:

- ◇—◇—◇— Limita teren
- Constructie existenta
- ▨ Constructie propusa
- ▩ Terasa neacoperita
- Spatiu verde
- ▭ Strada
- ▭ Trotuar



SUPRAFETE SI INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI		
SPECIFICATIA	EXISTENT	PROPOS
St	443mp	443mp
Ac	17.00mp	154.99mp
Acđ	17.00mp	242.99mp
POT	3.84%	34.98%
CUT	0.038	0.55

Loc Parcare: 2,50mx5,00m=12,50mp

Spatiu verde: 210 mp; 47,40%

SUPRAFATA TEREN:

443,00mp (conform acte)

443,00mp (conform masurator)

Nr. cadastral: 244029



ACTE DE PROPRIETATE:

Contract de vanzare-cumparare autentificat cu

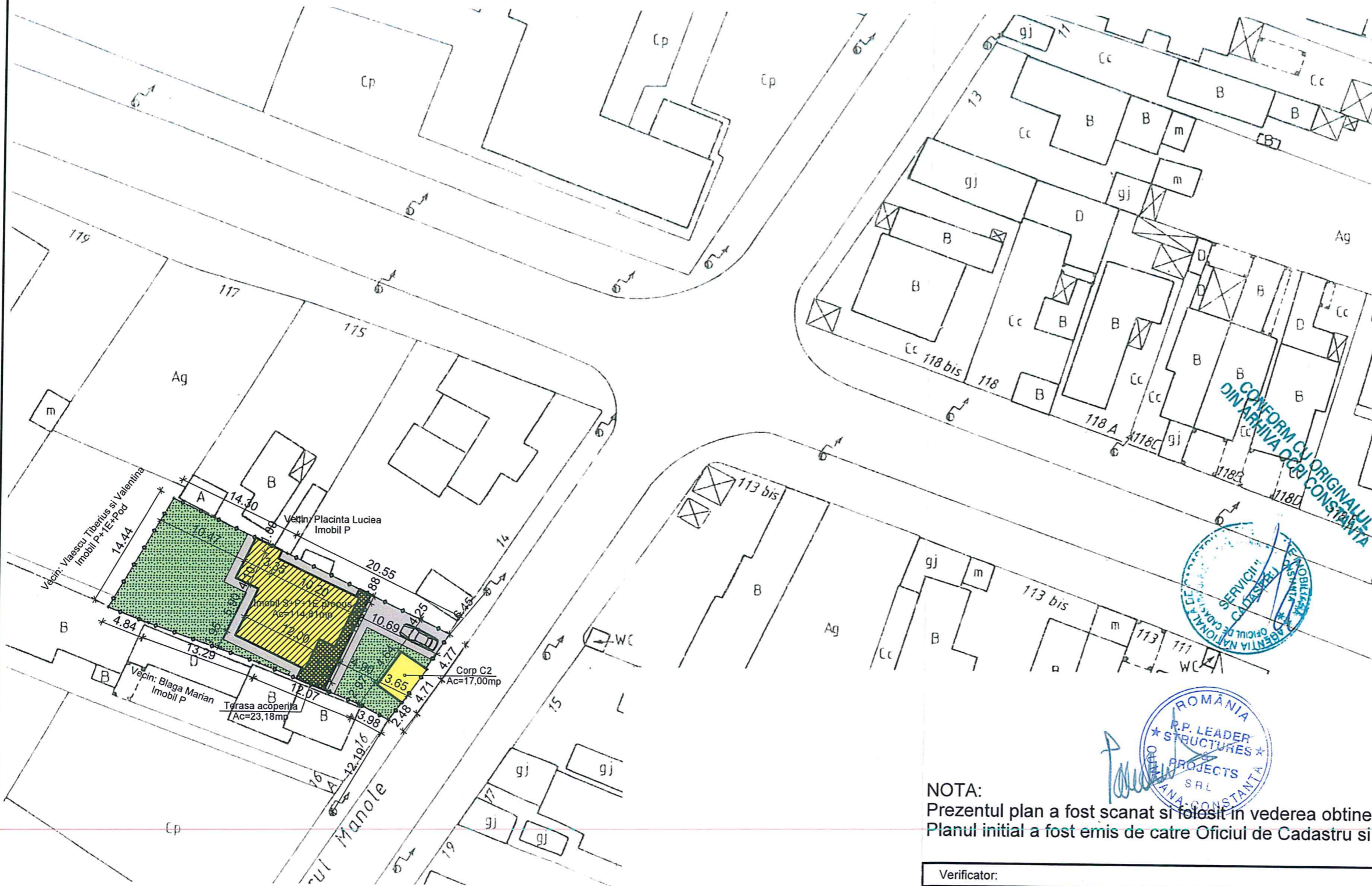
Nr. 4267/30.09.2015

Inventar de coordonate		
Sistem de proiectie Stereo 1970		
	X(m)	Y(m)
1	300258.257	789194.875
2	300252.118	789207.794
3	300243.092	789226.252
4	300239.138	789223.586
5	300239.05	789223.715
6	300235.21	789220.985
7	300235.24	789220.942
8	300233.254	789219.458
9	300235.103	789215.929
10	300239.576	789204.719
11	300243.982	789192.18
12	300245.739	789187.672

NOTA:

Prezentul plan a fost scanat si folosit in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire.
Planul initial a fost emis de catre Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta.

Verificator:		Beneficiar:	
Proiectant general: P.P. LEADER STRUCTURES & PROJECTS 113180006.08.2013 CUI 32104859		BARSAN CONSTANTIN SI BARSAN PANSELA	
Sef proiect arhitectura: C.arh. Anghel Ion		Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E LOCUINTA UNIFAMILIALA	
Proiectat: C.arh. Anghel Ion		Adresa: Mun. Constanta, Str. Mesterul Manole, Nr. 14, Lot 1/2, Jud. Constanta	
Desenat: ing. Pintilie Simona		Faza: D.T.A.C.+P.T.	
Sef proiect: ing. Panainte Andrei		Plansa: PLAN DE SITUATIE	
Data: 08/2017		Plansa nr.: 1/1	



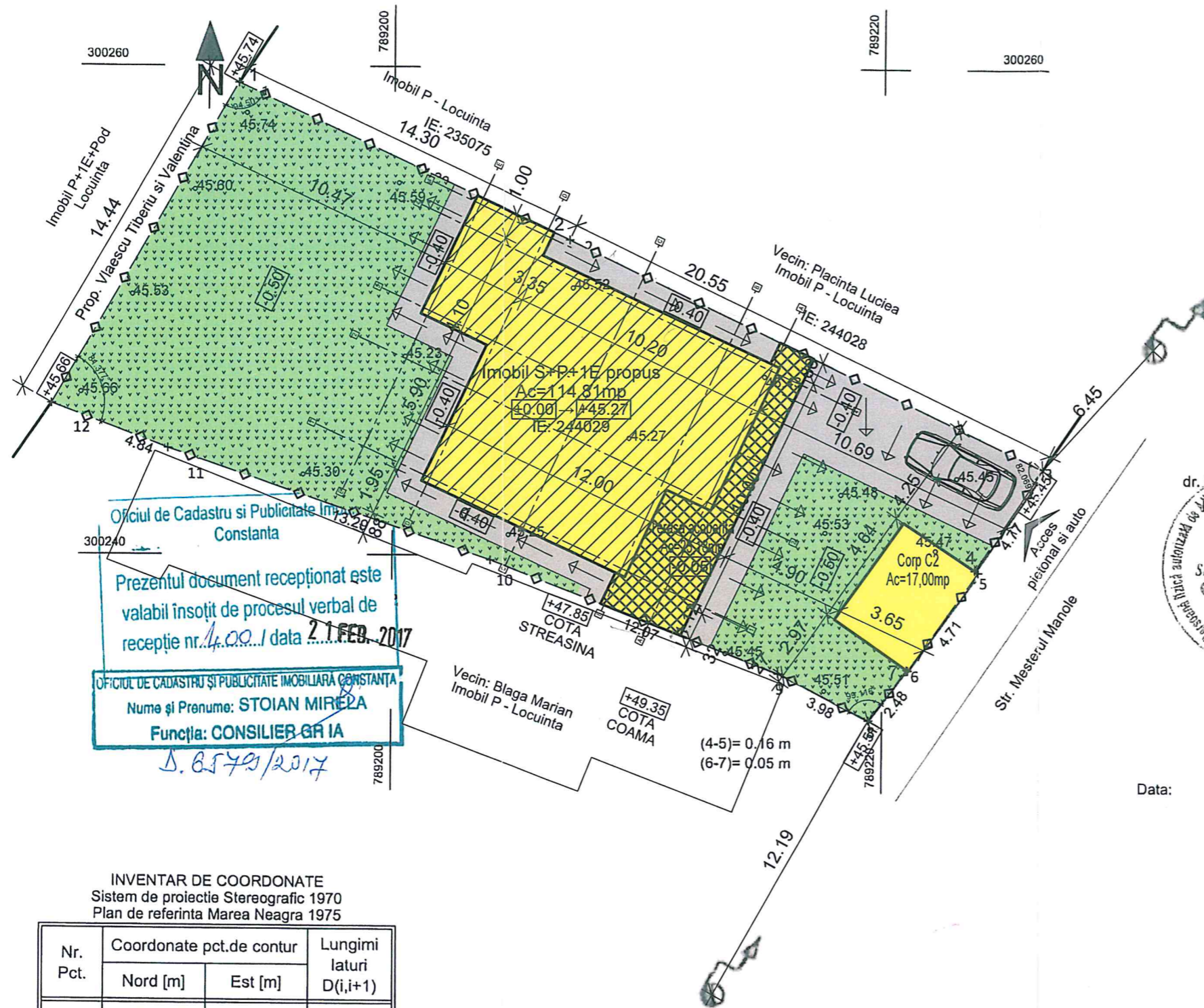
PLAN DE SITUATIE IN SCOPUL OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

scara 1:200

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
443	Constanta, Str. Mesterul Manole nr. 14, Lot 1/2 (IE: 244029)	
	UAT	CONSTANTA

LEGENDA:

- ◇—◇—◇— Limita teren
- Constructie existenta
- ▨ Constructie propusa
- ▩ Terasa acoperita
- Spatiu verde
- Trotuar
- ↓ ↓ ↓ ↓ Directie de scurgere ape pluviale



SUPRAFETE SI INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI	EXISTENT	PROPUS
St	443mp	443mp
Ac	17.00mp	154.99mp
AcD	17.00mp	242.99mp
POT	3.84%	34.98%
CUT	0.038	0.55

Loc Parcare: 2,50mx5,00m=12,50mp

Spatiu verde: 210 mp; 47,40%

SUPRAFATA TEREN:

443,00mp (conform acte)

443,00mp (conform masuratori)

Nr. cadastral: 244029

ACTE DE PROPRIETATE:

Contract de vanzare-cumparare autentificat cu

Nr. 4267/30.09.2015

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Constanta
 Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 4.00.../ data 21.FEB.2017
 Oficiul de CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANTA
 Nume și Prenume: STOIAN MIRELA
 Funcția: CONSILIER GR IA
 S. 8579/2017

Intocmit,
 dr. Ing. Maftei Carmen Elena
 Data: 25 Ianuarie 2017
 CERTIFICAT
 DE
 AUTORIZARE
 Seria 20-B-F Nr. 1334
 CARMEN-ELENA
 MAFTEI
 CATEGORIA A

ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 817
 Ion
 ANGHEL
 Conducător arhitect
 cu drept de semnătură

INVENTAR DE COORDONATE
 Sistem de proiectie Stereografic 1970
 Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Nord [m]	Est [m]	
1	300258.257	789194.875	14.30
2	300252.118	789207.794	20.55
3	300243.092	789226.252	4.77
4	300239.138	789223.586	0.16
5	300239.050	789223.715	4.71
6	300235.210	789220.985	0.05
7	300235.240	789220.942	2.48
8	300233.254	789219.458	3.98
9	300235.103	789215.929	12.07
10	300239.576	789204.719	13.29
11	300243.982	789192.180	4.84
12	300245.739	789187.672	14.44

S(1)=443 mp

Verificator:		Beneficiar:	
Proiectant general: P.P. LEADER STRUCTURES & PROJECTS J13/180006.08.2013 CUI 32104859		BARSAN CONSTANTIN SI BARSAN PANSELA	
Sef proiect arhitectura	C.arh. Anghel Ion	Scara: 1/200	Proiect: CONSTRUIRE IMOBIL P+1E+BECI LOCUINTA UNIFAMILIALA
Proiectat	C.arh. Anghel Ion		
Desenat	ing. Pintilie Simona	Data: 09/2017	Adresa: Mun. Constanta, Str. Mesterul Manole, Nr. 14, Lot 1/2, Jud. Constanta
Sef proiect	ing. Panainte Andrei		
		Faza: D.T.A.C.	
		Plansa nr.: A02 - 2	