



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

Comuna de urbanism
Haut

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1167 din 09.11.2018

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

Ca urmare a cererii adresate de **BADEA COSMIN MARIAN**, cu domiciliul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, , Strada **PESCARILOR nr. 33, bl. FZ9, sc. A, ap. 32**, înregistrată la nr. **174819** din **15.10.2018**, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal - , Strada **MEȘTERUL MANOLE (STRADA) nr. 46, bl. - , sc. - , ap. -**, identificat prin plan situație, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **111/ 27.04.2017**, 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.
- Terenul identificat cu nr. cadastral 234068 este proprietate **BADEA COSMIN-MARIAN și BADEA DIANA**, conform extrasului de carte funciară nr. 234068 eliberat sub cerere nr. 129135 din data de 09.10.2018
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zonă protejată NU
 - Monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument istoric : NU
 - interdicții temporare (definitive) de construire: NU

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: teren liber conform extrasului de carte funciară nr. 234068 eliberat sub cerere nr. 129135 din data de 09.10.2018
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRL1a' conform PUZ - locuințe individuale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire izolat, înșiruit și cuplat, având înălțimea maximă de P+1E (RH max = 8,00 m);
 - Utilizări admise: locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire înșiruit, cuplat și izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare, garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc) în limita a maxim 25% din AC.
 - Utilizări admise cu condiționări: se admite mansardarea cladirilor, fiind admisă depășirea regimului maxim de înălțime cu cel mult 3,00 m adică Hmax cornișă = 11,00 m (doar în cazul mansardării), cu luarea în calcul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.
 - Utilizări interzise: funcțiuni comerciale de mare amploare și activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 25 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; comerț 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, unități de transport, stații de întreținere auto, stații PECO; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; funcțiuni complementare locuirii dacă depășesc 50% din AD, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00 și/sau produc poluare.
- Terenul face parte din zona de impozitare - B

3. REGIMUL TEHNIC:

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT): aprobat maxim 45%. În cazul existenței în plus față de funcțiunea de locuire a unei funcțiuni complementare, dintre cele enumerate la utilizări admise pentru subzona ZRL1a', POT maxim va fi 50%.
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): aprobat maxim = 0,84.
- Suprafața terenului: 500 mp din acte și 527 mp din măsurători cu front la strada Meșterul Manole de 9,99 m conform extras de carte funciară nr. 234067/20.12.2017. Terenul este construit în regim cuplat conform prevederilor PUZ privind caracteristicile parcelelor.
- CARACTERISTICILE PARCELELOR : se consideră construitele parcelele care vor respecta particularizarea regimului de construire izolat, cuplat, înșiruit, în funcție de dimensiunea la stradă a parcelei pentru loturile cu front la stradă mai mic de 8,00 m, regim cuplat pentru loturile cu front la stradă cuprins între 8-10 m și regim izolat pentru loturi cu front la stradă mai mare de 10,00m. În cazul parcelelor care ca urmare a diviziunilor succesive au dimensiuni sub 150 mp, iar indicatorii de ocupare și utilizare a terenului sunt egalți

sau depășiți de construcțiile existente, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, reconfigurări și îmbunătățiri a nivelului de echipare tehnico-edilitară. Clădirile pot fi dispuse pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesul asigurat din circulația publică prin intermediul unor circulații private sau drumuri de servitute. Se consideră construite parcelele care îndeplinesc următoarele condiții:

- înșiruit: suprafața terenului (concesionat sau în alte zone) minim 150 mp cu front la stradă mai mic de 8,00m;
- cuplat : suprafața terenului (concesionat sau în alte zone) minim 200 mp cu front la stradă 8m-10,00 m;
- izolat : suprafața terenului (concesionat sau în alte zone) minim 200 mp cu front la stradă mai mare de 10,00 m.

- Suprafețele minime ale terenurilor, cu excepția celor concesionate, se reduc pentru parcelele de colț cu 50 mp iar frontul cu 25% pentru fiecare fațadă; adâncimea terenului să fie mai mare sau egală cu lățimea (deschiderea) la stradă.

- ALINIAMENT TEREN FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE ALE TERENULUI: se menține

- ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE NOUL ALINIAMENT AL TERENULUI: clădirile noi se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minim 5,0 metri în vederea dimensionării ulterioare a tramei stradale sau a configurării locurilor de parcare; în cazul amplasării adiacente unei construcții existente a cărei retragere este mai mică de 5,00 m atunci clădirea propusă se va putea alinia cu aceasta cu excepția situației în care retragerea construcției existente este mai mică de 3,00 m caz în care noua construcție se va putea retrage minim 3,00 m față de aliniament; racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 4.0 m în cazul străzilor de categoria III. În cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE TERENULUI: dată fiind tipologia predominantă a zonei clădirile se pot dispune pe limitele laterale ale parcelei cu următoarele condiționări:

clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,0 m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațadele spre ambele străzi; se consideră construire în regim înșiruit și în situația în care una sau amândouă din clădirile învecinate existente construite cu calcan pe limita laterală dinspre parcela ce urmează a fi construită este retrasă de la aliniament; clădirile cuplate se recomandă să se alipească de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță recomandată de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 ; în cazul clădirilor cuplate lungimea calcanului va fi de maxim 20,0 m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat cu excepția situației în care parcela are o lățime mai mică de 12,0 m caz în care clădirea se va putea realiza cuplată pe una din laturi; clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 2,0 m în cazul în care pe fațadele laterale nu sunt ferestrele camerelor de locuit, dar nu cu mai puțin de 3,0 m în celelalte cazuri; clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către limita posterioară a parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,0m. La clădirile izolate 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 3,0 m. În cazul parcelelor cu adâncimi sub 15,0 m se acceptă retragerea de la stradă, adică alipirea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești). Dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă aceasta nu depășește înălțimea împrejuririi. În concluzie, retragerea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 2,0 m în cazul în care pe fațadele laterale nu sunt ferestre ale camerelor de locuit și de 3,0 m în celelalte cazuri, iar retragerea față de limita posterioară este de 3,0m, fără a fi necesar acordul vecinilor dacă sunt respectate condițiile prevăzute mai sus.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: 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 depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor gospodărești și garajelor trebuie să aibă o arie construită $A_{Cminima}=50.0$ mp; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

- CIRCULAȚIA AUTOVEHICULELOR: se face pe strada Meșterul Manole iar cea pietonală pe trotuarele aferente.

- ACCESELE: se vor realiza din strada Meșterul Manole iar parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996, HCL nr. 113/2017 - Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018 - Hotărâre privind îndreptarea erorii materiale din Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 113/2017 și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93 desenate pe planul de situație. Parcela va avea un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin servitute obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0 m lățime. Accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă cu deschiderea maximă de 3,5 m.

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME: maxim aprobat este de P+1E - înălțime maximă admisibilă la cornișă - 8.0 m, măsurată de la cota trotuarului până la cornișă. Se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și vor avea o arhitectură modernă contemporană; este interzisă folosirea improprie a materialelor de interior la exterior pentru evitarea apariției de oglinzi, faianțe, gresie pe fațade, garajele și anexele vizibile se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice: apa potabilă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- 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.

- ÎMPREJMUIRI: gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de minim 0.30 m și maxim 0,60m partea superioară fiind executată din materiale durabile; împrejuririle laterale și posterioare pot avea maxim 2.00 metri.

- 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 LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P+1E ȘI ÎMPREJMUIRE

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/DESFIIŢARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
 - b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), și, 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;**
 - c) **documentația tehnică- 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):** • alimentare cu apă • canalizare
 - gaze naturale • telefonizare • alimentare cu energie electrică

Alte avize/acorduri: Acord notarial vecini cf. art. 612 Cod Civil (daca este cazul);
 - d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
 - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):** Simulare tridimensională; Devizul general al lucrărilor, conform HGR 907/2016; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător;
- 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,

SECRETAR,

Decebal Făgădău

ARHITECT ȘEF,

urb. Mihai Radu VÂNTURACHE