



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3877 din 21.10.2019

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

Ca urmare a cererii adresate de **CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA PRIN CLAUDIU IORGA PALAZ**, cu sediul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, Strada **TOMIS** nr. **51**, înregistrată la nr. **201757** din **18/10/2019**, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, Strada **MAMAIA (V. I. LENIN) (B-DUL)** nr. **331A**, sau identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Constanța** nr. **415/ 21.11.2003** și **HCL 298/31.07.2019**,

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 **246875** este domeniu public al **MUNICIPIUL CONSTANȚA** cu drept de administrare în favoarea **CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA** conform înscrisurilor din extras de carte funciară pentru informare eliberat sub numărul **246875** la cererea nr.**66558** din data de **17.05.2019**.

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr. **2828/ 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: Necropola orașului antic **Tomis**, Cod **CT-I-s-A-02555**, nr.crt.15, perimetrul delimitat de **Str.Iederei, Bd.Aurel Vlaicu** de la intersecția cu **Bd.1Mai, Str.Cumpenei, Str.Nicolae Filimon, Bd.Aurel Vlaicu** până la **Pescărie-** la S de **Mamaia**, malul mării și **Portul Comercial**.

- Interdicții temporare (definitive) de construire: **NU**.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este:

• categoria de folosință: curți construcții;

• destinație construcție: construcții administrative și social culturale **C1-pavilion expozițional P+1Ep**; construcții anexă **C2-stație de pompare, C3-magazie, C4-post trafo și C5-post trafo**.

- Conform **PUZ** aprobat prin **HCL nr.415/21.11.2003** terenul se încadrează în patru zone de reglementare: **UTR 1-ZVN, UTR 13-ZCL, UTR 17-ZTD și UTR 20-ZPV**.

Reglementări specifice pentru zona de reglementare **UTR 1-ZVN -SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE NATURAL**

- **UTILIZARI ADMISE (UTR 1-ZVN)** - Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: -spații plantate; - circulații pietonale amenajate cu locuri de odihnă, relaxare, promenada și mobilier urban adecvat; - obiecte decorative, elemente de artă plastică, fantani; - foisoare, mici umbrare, debarcadere, mici nuclee de închiriat echipament nautic (maxim 10mp); - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate; - mobilier urban și amenajări pentru odihnă, relaxare, joc pentru copii.

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI (UTR 1-ZVN):** - Sunt admise numai cu caracter temporar amenajările pentru expoziții sau pentru spectacole; - Sunt admisi pe piste special amenajate bicicliști, rolleri, skateri.

- **UTILIZĂRI INTERZISE (UTR 1-ZVN):** - orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; - localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente circulațiilor pietonale; - deversări de ape uzate în lac; - spălătură mașinilor pe malul lacului; - pescuitul în lac; - scaldatul și înotul în lac; - depozitarea în parc a deșeurilor, gunoaielor și molozului; - pasunatul, distrugerea copacilor și a florilor; - accesul mijloacelor de transport în parc; - realizare de foc pe teritoriul parcului; - alte acțiuni sau fapte care pot cauza prejudicii acestei zone.

Reglementări specifice pentru zona de reglementare **UTR 13-ZCL -CENTRUL CULTURAL SI PAVILIONUL EXPOZITIONAL**

-**UTILIZARI ADMISE (UTR 13-ZCL):** - institutii, servicii și echipamente publice; - sali de opera, sali de spectacole, sali studio, de repetiție; - pavilioane expoziționale; - sali de studiu pentru științele naturii, delfinariu, planetariu și dotări aferente acestora de cercetare; - teatre sau amfiteatre în aer liber; -alte zone de cultură-loisir; - comert cu amanuntul; - restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; - sport și recreere în spații adecvate; - parking-peisager; - spații libere pietonale, amenajări peisagistice pietonale; - spații plantate - scuaruri.

-UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (UTR 13-ZCL): - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre domeniul public sau comun funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare; - sunt admise funcțiuni fără acces public cu condiția ca lungimea acestora să nu depășească 30% din lungimea totală a frontului construit. - parcajele la sol sunt permise numai în limita suprafețelor special marcate pentru parcare în planșa de reglementări.

-UTILIZARI INTERZISE (UTR 13-ZCL): - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului; - depozitare en-gros; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice; - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; - depozitari de materiale re folosibile; - stații de întreținere auto; - spalatorii chimice; - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - 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 apelor meteorice.

Reglementări specifice pentru zona de reglementare UTR 17-ZTD ZONA TRENULET DE AGREMENT, PISTE BICICLISTI, PISTE SKATERI SI ROLLERI

-UTILIZĂRI ADMISE (UTR 17-ZTD): - zone destinate căii ferate de agrement, piste de roile și skate; - terenuri destinate garilor; - alte funcțiuni de agrement: -spații plantate; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor de sport-agrement; -mobiliu urban și amenajări pentru odihnă.

-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (UTR 17-ZTD): - Sunt admise numai cu caracter temporar amenajările pentru expoziții sau pentru spectacole.

-UTILIZĂRI INTERZISE (UTR 17-ZTD): - Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; - Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente circulațiilor pietonale.

Reglementări specifice pentru zona de reglementare UTR 20-ZPV -ZONA PARCĂRI ÎNIERBATE

-UTILIZĂRI ADMISE (UTR 20-ZPV): - Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: - spații plantate; - circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate; - mobilier urban și amenajări pentru odihnă.

-UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI (UTR 20-ZPV): Nu este cazul.

-UTILIZĂRI INTERZISE (UTR 20-ZPV): - Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; - Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente circulațiilor pietonale.

- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

Reglementări generale pentru toate zonele de reglementare UTR 1-ZVN, UTR 13-ZCL, UTR 17-ZTD și UTR 20-ZPV:

- SUPRAFAȚA TERENULUI: 59440mp, front strădal la B-DUL MAMAIA.

- PERFORMANȚA ENERGETICĂ: 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.

Reglementări specifice pentru zona de reglementare UTR 1-ZVN -SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE NATURAL

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim (UTR 1-ZVN)= Suprafața ocupată de alei și platforme nu va depăși 10% din suprafața totală a zonei ZV.

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim (UTR 1-ZVN)= Nu este cazul.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (UTR 1-ZVN): Nu este cazul.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT (UTR 1-ZVN): Nu este cazul.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (UTR 1-ZVN): Nu este cazul.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA (UTR 1-ZVN): Nu este cazul.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE (UTR 1-ZVN): - Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere) care vor fi tratate ca alei principale; - În toate situațiile caracteristicile acceselor vor permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor; - Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare; - Accesul pietonal este liber pe întreg teritoriul parcului. Accesul cu câini sau animale domestice va fi stabilit prin regulamentul de funcționare al parcului; - Este obligatorie păstrarea acceselor majore în parc : Intrarea principală, de la B-dui Lapusneanu, pe lângă Restaurantul Zodiac, intrarea de pe B-dui Mamaia, pe lângă canalul către Marea Neagră, la nord de Stația de Epurare- Constanta Nord, intrarea din parcela Delgfinariului și intrarea de pe Str. Soveja, din vecinătatea bazei nautice. - Este obligatorie conservarea traseelor de acces către lac (axiale sau serpuite).

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR (UTR 1-ZVN): - Parcajele vor fi de tip parking – peisager și se vor dimensiona și dispune în zonele marcate cu această funcțiune în planșa de reglementări în afara circulațiilor publice; - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR (UTR 1-ZVN): - Nu este cazul, decât în ceea ce privește chioscurile, pavilioanele și nucii marcați în planșa de Reglementări, pe parter. Accesele de înălțime vor face obiectul unui studiu de integrare peisageră.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR (UTR 1-ZVN): - Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioara, usor de intretinut; - Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals; folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA (UTR 1-ZVN): - Se vor asigura hidranti si retele de aductiune apa de stropire automata pentru intretinerea spatiiilor verzi in timpul anotimpului secetos si electricitate pentru iluminatul public.
- Se va asigura evacuarea apelor din precipitatii la sistemul centralizat de canalizare
- Se va evita amenajarea de platforme si alei care sa depaseasca 30% din suprafata totala pentru a se mentine posibilitatea infiltrarii in sol a apelor din precipitatii
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE (UTR 1-ZVN): - Spatiile neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp. - Procentul de mineralizare propus in cadrul subzonei ZVN - SUBZONA SPATII VERZI AMENAJATE NATURAL sunt acceptate plantatii arboricole si arbustive acceptate in procent de 10%, numai cu specii din flora locala dobrogeana. Sunt interzise speciile decorative. - Procentul de mineralizare este de 5-10%. Restul de suprafata, cca 90%, este lasat inierbat, pentru instalarea florei spontane. - Limita de lac, care are o profunzime variabila si minimum 5 m, are o zona de protectie de minim 15 m si va fi liber de orice constructie care ar putea impiedica accesul liber la apa sau fluanta promenadei de-a lungul acesteia. - Izolat, se admit plantatii de arbori in aliniament, pe o distanta de 10% din perimetrul lacului, adica 600 m. Vegetatia ce se va gasi in aceasta zona va fi de tip acvatic si mlastina.
- IMPREJMUIRI (UTR 1-ZVN): - Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi cu o inaltime de max. 0,90 m. si realizate din gard viu.

Reglementări specifice pentru zona de reglementare UTR 13-ZCL -CENTRUL CULTURAL SI PAVILIONUL EXPOZITIONAL

- Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim (UTR 13-ZCL)= 30%; - Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente (zone anexa Delfinarium, Planetarium, etc), avand un POT superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine POT-ul terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim (UTR 13-ZCL)= 2; - Pentru a permite modernizarea fondului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente, avand un CUT superior celui permis prin prezentul regulament, noile constructii vor putea mentine CUT-ul terenului existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului (pentru zona Delfinarium, Planetarium)
- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR (UTR 13-ZCL): Conform HCL nr. 298/31.07.2019 obligativitatea realizarii unui PUD a fost inlocuita cu: Proiectul la faza D.T.A.C. se va aviza de Comisia tehnica de urbanism si amenajarea teritoriului).
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (UTR 13-ZCL): - Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata; - Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor , marcata in plansa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament; - In raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament; - Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate in conditiile pastrarii unei distante de min. 4,50 m. fata de nivelul terenului; - Amplasarea de functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,0 m; -In cazul UTR-ului 8 (Complexul Muzeal de Stiinte ale Naturii), in cazul construirii pe parcela existenta a altor constructii, este recomandata retragerea de la B-dul Mamaia cu min.10 m si este obligatorie realizarea unui PUD (Conform HCL nr. 298/31.07.2019 obligativitatea realizarii unui PUD a fost inlocuita cu: Proiectul la faza D.T.A.C. se va aviza de Comisia tehnica de urbanism si amenajarea teritoriului); - In cazul UTR-ului 13 (Centrul Cultural si Pavilionul Expozitional), este recomandata o retragere la B-dul Mamaia de min. 12m.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (UTR 13-ZCL): - Cladirile care adapostesc functiuni de interes general si locuinte si alcatuiesc fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate vor fi dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20,0 metri de la aliniament. - Cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:
 - parcela alaturata este libera de constructii;
 - peretele plin ca fi tratat cu aceeaasi atentie si aceleasi materiale de finisaj ca si celelalte fatade;
- In cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 3,0 m. pentru P+1 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte) si de min. 10,0 m. pentru cladiri cu inaltime mai mare de 20,0 m. - Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie fata de o cladire publica dispusa izolat - in acest caz se admite o retragere fata de limitele parcelei de min. 4,00 m. - Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu o distanta egala cu minim 1/2 din inaltime, dar nu mai putin de 5,00 m. cu exceptia cladirilor de colt care vor respecta pe ambele laturi retragerile prevazute fata de limitele laterale de proprietate; - Se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia; - In cazul UTR-ului 13 (Centrul Cultural si Pavilion Expozitional), este obligatorie retragerea cu 300 m, de la limita incintei Statiei de Epurare Constanta Nord, conform ordinului M.S. nr. 536/1997 privind normele de igiena si mediul de viata al populatiei.
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA (UTR 13-ZCL): - Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele; - Distanta se poate reduce la 1/3 din inaltime, dar nu

mai puțin de 3,00 m. numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumina naturală.

- **CIRCULATII SI ACCESE (UTR 13-ZCL):** - Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Când lățimea accesului este mai mică de 3,5 m. este obligatorie obținerea avizului Brigăzii de pompieri a Municipiului Constanța. - În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; - se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; - în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR (UTR 13-ZCL):** Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr.28/30.01.2018. -Conform PUZ aprobat prin HCL nr.415/21.11.2003: - staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în parcarile special amenajate, deci în afara circulațiilor publice; - Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93).

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR (UTR 13-ZCL):** - înălțimea construcțiilor nu va depăși P+1 nivele, cu înălțimea la cornișa de max 8,5 m la Corpul Administrativ și 22 m la Sala Expozitională.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR (UTR 13-ZCL):** - aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate; - aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"; - se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte; - se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte; - sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precum (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.); - sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei.

- **Reguli particulare pentru comerț:** - cererile de Certificat de urbanism pentru modificarea vitrinelor sau de creare a unor vitrine noi, trebuie însoțite de un dosar conținând toate elementele necesare unei bune cunoașteri a stării actuale a parterului, a contextului sau (fațada totală a imobilului și a celor alăturate) precum și a situației sale originale. Este admisă și recomandată reconversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public; - ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală; - sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA (UTR 13-ZCL):**

Apa potabilă: Orice construcție nouă de locuit și orice local putând servi pentru muncă, odihnă sau agrement, trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursă proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Canalizare menajeră: Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă.

Canalizare pluvială: - amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora; - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonice și CATV: Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor. Bransamentele, pe cât posibil trebuie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică.

Salubritate: Orice clădire de locuit (locuințe individuale sau colective) precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: (UTR 13-ZCL):** Se vor respecta prevederile HCJC 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. -Conform PUZ aprobat prin HCL nr.415/21.11.2003: - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. - se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase; - se recomandă înverzirea teraselor neutilizabile ale clădirilor cu înălțime mai mică de P+2 nivele în proporție de 70%; - parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; - spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale; - se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m. înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. în cazul tăierii unui arbore se vor planta în

schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere; - in gradinile de fatade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

- IMPREJMUIRI (UTR 13-ZCL): - in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament vor fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

Reglementări specifice pentru zona de reglementare UTR 17-ZTD ZONA TRENULET DE AGREMENT, PISTE BICICLISTI, PISTE SKATERI SI ROLLERI

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim (UTR 17-ZTD)= - Suprafata ocupata de platforme, terenuri, nu va depasi 10% din suprafata totala a zonei ZA atunci cand este asociata cu zona plantata ZV.
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim(UTR 17-ZTD)= Nu este cazul.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (UTR 17-ZTD): Nu este cazul.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (UTR 17-ZTD): Nu este cazul.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (UTR 17-ZTD): Nu este cazul.
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA (UTR 17-ZTD): Nu este cazul.
- CIRCULATII SI ACCESE (UTR 17-ZTD): - Se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere) care vor fi tratate ca alei principale; - In toate situatiile caracteristicile acceselor vor permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; - Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR (UTR 17-ZTD): - Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice;
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m.
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR (UTR 17-ZTD): Inaltimea maxima admisibila a cladirilor, va fi de maxim 3m inaltime pentru statiile trenuletilor de agrement.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR (UTR 17-ZTD): - Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioara, usor de intretinut; - Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals; folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA (UTR 17-ZTD): - Se vor asigura hidranti pentru intretinerea spatiilor in timpul anotimpului secetos; - Se va asigura evacuarea apelor din precipitatii la sistemul centralizat de canalizare; - Se va evita amenajarea de platforme si alei care sa depaseasca 30% din suprafata totala pentru a se mentine posibilitatea infiltrarii in sol a apelor din precipitatii.
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE (UTR 17-ZTD): - Spatiile neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp. - Zona verde de protectie a trenuletilor va fi amenajata in fasie verde, constituita din arbusti sau arbori de talie mica, in jurul axului de circulatie feroviara de agrement. - Procentul de mineralizare va fi de 35%.
- IMPREJMUIRI (UTR 17-ZTD): - Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, dublate de gard viu.

Reglementări specifice pentru zona de reglementare UTR 20-ZPV -ZONA PARCĂRI ÎNIERBATE

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim (UTR 20-ZPV)= Suprafata ocupata de alei si platforme nu va depasi 80% din suprafata totala a zonei ZP.
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim (UTR 20-ZPV)= Nu este cazul.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (UTR 20-ZPV): Nu este cazul.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (UTR 20-ZPV): Nu este cazul.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (UTR 20-ZPV): Nu este cazul.
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA (UTR 20-ZPV): Nu este cazul.
- CIRCULATII SI ACCESE (UTR 20-ZPV): - Se va asigura accesul din circulatiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru intretinere) care vor fi tratate ca alei principale; - In toate situatiile caracteristicile acceselor vor permite interventia mijloacelor de stingere a incendiilor; - Este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare si a rezervarii unui minim de locuri de parcare pentru persoanele handicapate.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR (UTR 20-ZPV): - Parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice; - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 2 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de min. 1,20m.
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR (UTR 20-ZPV): Nu este cazul.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR (UTR 20-ZPV): - Elementele de mobilier urban care vor fi amplasate vor fi realizate din materiale durabile, de calitate superioara, usor de intretinut; - Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals; folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA (UTR 20-ZPV): - Se vor asigura hidranti pentru intretinerea spatiilor verzi in timpul anotimpului secetos; - Se va asigura evacuarea apelor din precipitatii la sistemul centralizat de canalizare; - Se va evita amenajarea de platforme si alei care sa depaseasca 30% din suprafata totala pentru a se mentine posibilitatea infiltrarii in sol a apelor din precipitatii.
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE (UTR 20-ZPV): - Spatiile neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu minim un arbore la fiecare 100 mp.

- **IMPREJMUIRI (UTR 20-ZPV):** - Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi din fier forjat, transparente (pentru a nu permite autovehiculelor patrunderea si distrugerea gardului viu, si directionarea accesului in zona respectiva), cu o inaltime de max. 0,90 m. dublate de gard viu.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
CONSTRUIRE IMOBIL PARTER CU FUNCȚIUNEA DE BIROURI

Notă: construcția cu funcțiunea de birouri se poate edifica doar în zona de reglementare urbanistică UTR 13 -ZCL.

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/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

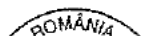
- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;**
- c) **documentația 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 (TELEKOM)** • **alimentare cu energie electrică****Alte avize/acorduri: Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Acord notarial vecini cf. art. 612 Cod Civil (dacă se execută construcții, lucrări sau plantații la mai puțin de 60cm de linia de hotar);**
 - d.2) **avize și acorduri privind:** • **securitatea la incendiu (dacă se încadrează în cazurile menționate în HG nr.571/2016)**
 - d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Acord Inspectoratul de Stat în Construcții (doar în cazurile menționate în Ordin MDLPL nr.486/2007); Statul Major General;**
 - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Simulare tridimensională; Fotografii situație existentă; Expertiză tehnică (dacă construcția se conectează cu o construcție existentă); 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), AD (0,1% din valoarea de impozitare)**

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

PRIMAR,

SECRETAR.

Decebal Făgădău



ARHITECT *SEVERIN*

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. **SCUTIT conform art.476 Cod Fiscal** din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de
Redactat, *Ochiana Fanel*



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

Nr.cerere	26025
Ziua	05
Luna	03
Anul	2018

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 246875 / UAT Constanta

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Bdul Mamaia, Nr. 331A, Jud. Constanta,

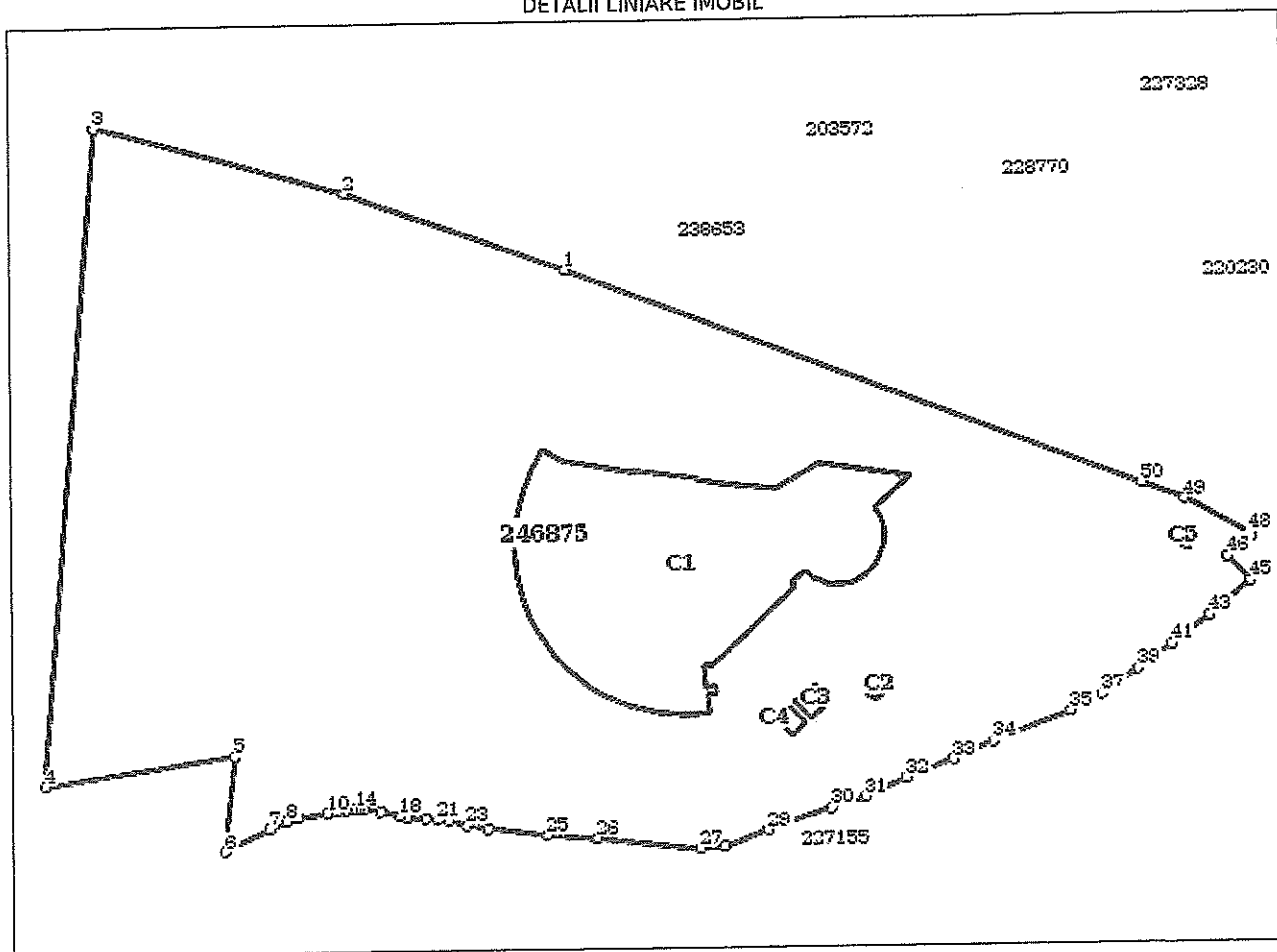
PAVILION EXPOZITIONAL

Comuna/Oraș/Municipiu: Constanta

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
246875	39440	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 CONSTANȚA

ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 3877 din 21.10.2019

Arhitect șef,

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	39.440			Teren neimprejmuit
2	curti constructii	DA	16.821			Teren neimprejmuit
TOTAL:			56.261			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
1	246875-C1	construcții administrative și social culturale	4.510	Cu acte	Pavilionul Expozitional Constanta (P+1Ep); Anul edificării: 2009; Suprafata construita desfasurata = 7894 mp; Detine doua lifturi
2	246875-C2	construcții anexa	24	Cu acte	Statie de pompare
3	246875-C3	construcții anexa	43	Fara acte	Magazie
4	246875-C4	construcții anexa	28	Cu acte	Post TRAF0
5	246875-C5	construcții anexa	15	Fara acte	Post TRAF0

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	62.772	2	3	69.291	3	4	175.537
4	5	50.923	5	6	25.343	6	7	13.608
7	8	4.982	8	9	3.256	9	10	7.837
10	11	2.667	11	12	2.488	12	13	1.656
13	14	0.842	14	15	0.96	15	16	1.65
16	17	4.384	17	18	5.485	18	19	1.852
19	20	5.008	20	21	3.178	21	22	3.111
22	23	4.771	23	24	5.679	24	25	16.141
25	26	13.481	26	27	27.564	27	28	6.83
28	29	12.228	29	30	17.849	30	31	9.38
31	32	12.243	32	33	13.544	33	34	11.649
34	35	22.32	35	36	3.922	36	37	5.435
37	38	5.677	38	39	5.923	39	40	5.262
40	41	5.947	41	42	5.783	42	43	6.732
43	44	3.582	44	45	10.72	45	46	8.964
46	47	8.654	47	48	0.935	48	49	19.53
49	50	12.104	50	1	164.937			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 05-03-2018
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

CORNELIA DAVIDESCU