



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 127 din 14.06.2022

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

Ca urmare a cererii adresate de **JUDEȚUL CONSTANȚA-CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**, prin reprezentant **d. Președinte Mihai Lupu**, cu sediul în județul **CONSTANȚA**, municipiul **CONSTANȚA**, Bld Tomis, nr. **51**, telefon/fax **0241488464**, e-mail **adpp@cjc.ro**, CUI **2981739** înregistrată la nr. **14250** din **02.06.2022**,

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul **Constanța**, orașul **Eforie**, localitatea **Eforie-Sud**, cod postal **905360**, strada **Republicii**, nr. **3** sau identificat prin Cartea funciară **103730**, având nr. CAD. **103730**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. **71/2002**, **43/2022** și ale **HGR nr. 525/1996** cu modificările și completările ulterioare

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** Localității Eforie Sud, oraș Eforie.
- Imobilul cu nr. Cadastral **103730** este domeniul public al **JUDETULUI CONSTANTA** în administrarea **CONSILIULUI JUDETEAN CONSTANTA** conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. **103730** eliberat sub cerere nr. 81269/31.05.2022.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: - *se vor respecta prevederile art. 59 din legea nr. 422/2001;*
 - Interdicții temporare (definitive) de construire: *conform legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an.*

2 REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 103730 eliberat sub cerere nr. 81269/31.05.2022.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona **IV** conform PUG Eforie și RLU aferent.
- **UTILIZĂRI ADMISE:** turism, case de vacanță, tratament, alimentație publică, comerț, agrement, sport.
- **UTILIZĂRI INTERZISE:** sunt interzise construcțiile provizorii și cu funcțiuni care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare A

3 REGIMUL TEHNIC:

- Procentul maxim de ocupare a terenului (**POT**): construcții în parcele până la 500 mp - **35%**; construcții în parcele între 501 și 1000 mp - **40%**; parcele peste 1.5001 mp - **50%**.
- Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**) - maxim **1,2**
- Suprafața terenului: 3400 mp conforma acte și 3467 mp din măsurători.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni): nicio parcelă nu este construibilă dacă fațada la stradă a acesteia este mai mică de 8 m și prin realizarea unei construcții pe aceasta, la aliniament, ar bloca accesul liber la o parcelă din spate.
- Aliniamentul terenului față de străzile adiacente: se menține.
- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – aliniamentul este stabilit la 5 m față de fațada parcelei dinspre drumul public.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare: Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolat pe parcele; distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

- Regim de înălțime: maxim trei niveluri : P+2E ; acesta poate fi depășit cu condiția retragerii mansardei sau a nivelului superior de la verticala fațadei cu o distanță egală cu înălțimea sa. Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.

Aspectul exterior al construcțiilor : Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Acoperișurile construcțiilor recomandate sunt tip șarpantă cu învelitoare din țiglă sau olane. Acoperișurile tip terasă sunt acceptate.

- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizează pe strada Marii. Accesul auto se realizează din strada Marii. Accesul pietonal se realizează din strada Marii pe trotuarele aferente strazii Marii.

- Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996 art. 33 în interiorul limitei de proprietate necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996

- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale etc)

- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996

- Împrejmirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente la fațadă. Sunt interzise gardurile din materiale ce pun în pericol siguranța și sănătatea pietonilor (sârmă ghimpată, etc.). La intersecții împrejmirile se vor realiza cu o țesătură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m închise la stradă.

4 Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente : nu este cazul.

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

CONSTRUIRE CENTRU MULTIETNIC DE AFACERI ȘI TURISM „DOBROGEA ”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5 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 CONSTRUCȚIE/DEȘINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
 - 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.T.O.E., D.T.A.D.
 - d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă (daca este cazul) sănătatea populației

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

- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
- Aviz Ministerul Antreprenoriatului și Turismului;
- Aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale;
- Aviz Ministerul Aparării- Statul Major General;
- Aviz Comisia Națională a Zonei Costiere;
- Aviz Administrația Bazinală de Apa Dobrogea-Litoral

Alte avize/acorduri:

- Acordul notarial proprietari vecini cf. Cod Civil dacă este cazul;
- Acord notarial proprietari vecini cf. Art. 27 din Ordinul 839/2009 dacă sunt necesare intervenții la clădirile adiacente;
- Acord Ministerul Sănătății în vederea schimbării destinației terenului.

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

- 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;
- Studiu Geotehnic;
- Deviz general al lucrărilor conform HGR 907/2016;
- Referate de verificare în conformitate cu exigențele prevăzute de legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție Stereografic 1970 vizat de OCPI întocmit conform anexei nr. 1 din Legea nr. 50/1991.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale: - scutit conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL)

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

PRIMĂR,

Robert Nicolae SERBAN

SECRETAR GENERAL,

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Mihai - Andrei SIMIŢON

Întocmit,
Inspector superior
Otilia NEGREA

Achitat taxa de:-....., conform chitanței Serie/nr.....-..... (SCUTIT conform art. 476 din Legea nr. 227/2015-COD FISCAL)
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 14.06.2022

.....

.....

Certificatul de Urbanism

de la data de până la data de

Cupă această dată, o nouă preluare a valabilității nu este posibilă, solușul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

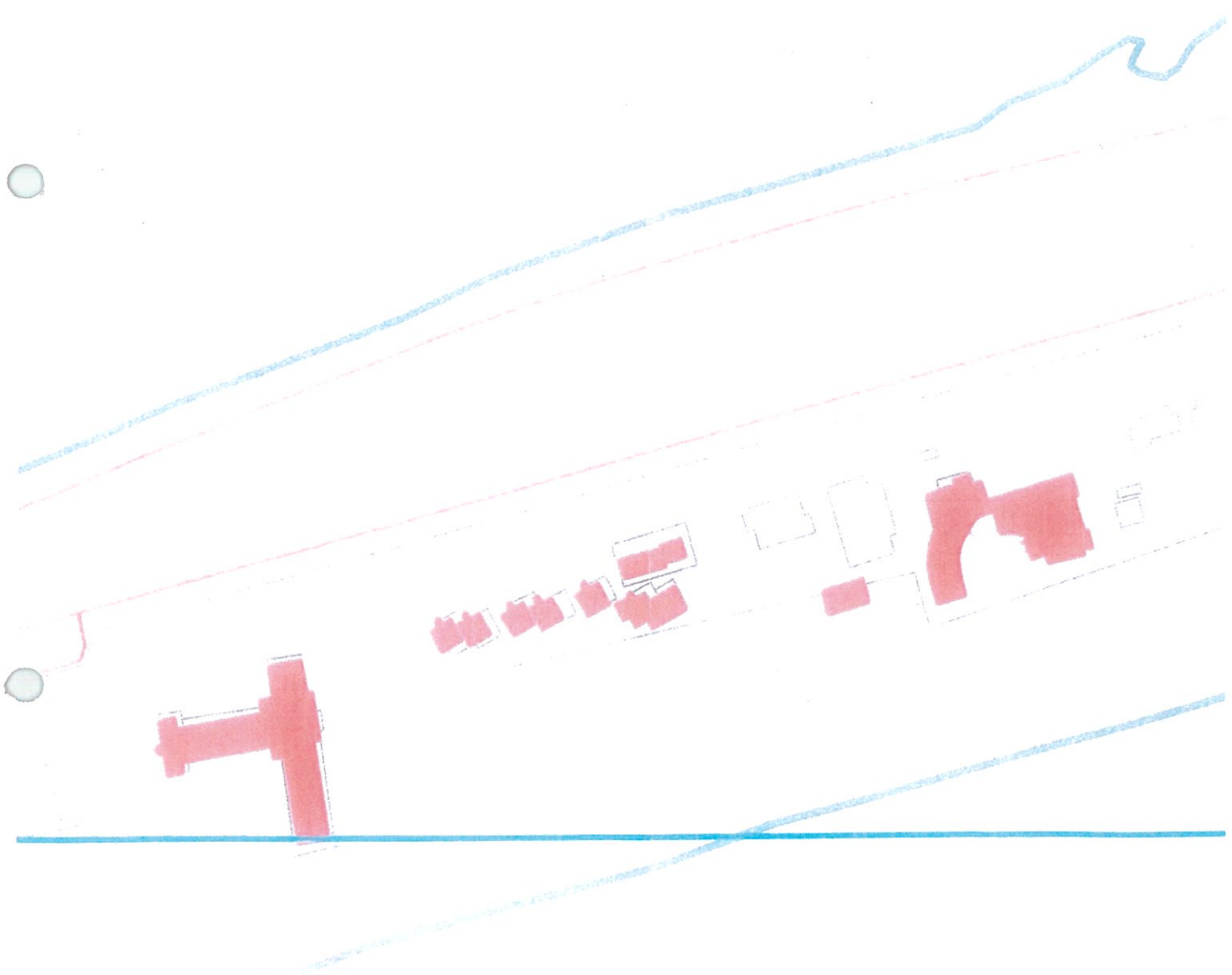
PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Integritate

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de



10/1/20
CNS/2007

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA ORASULUI EFORIE

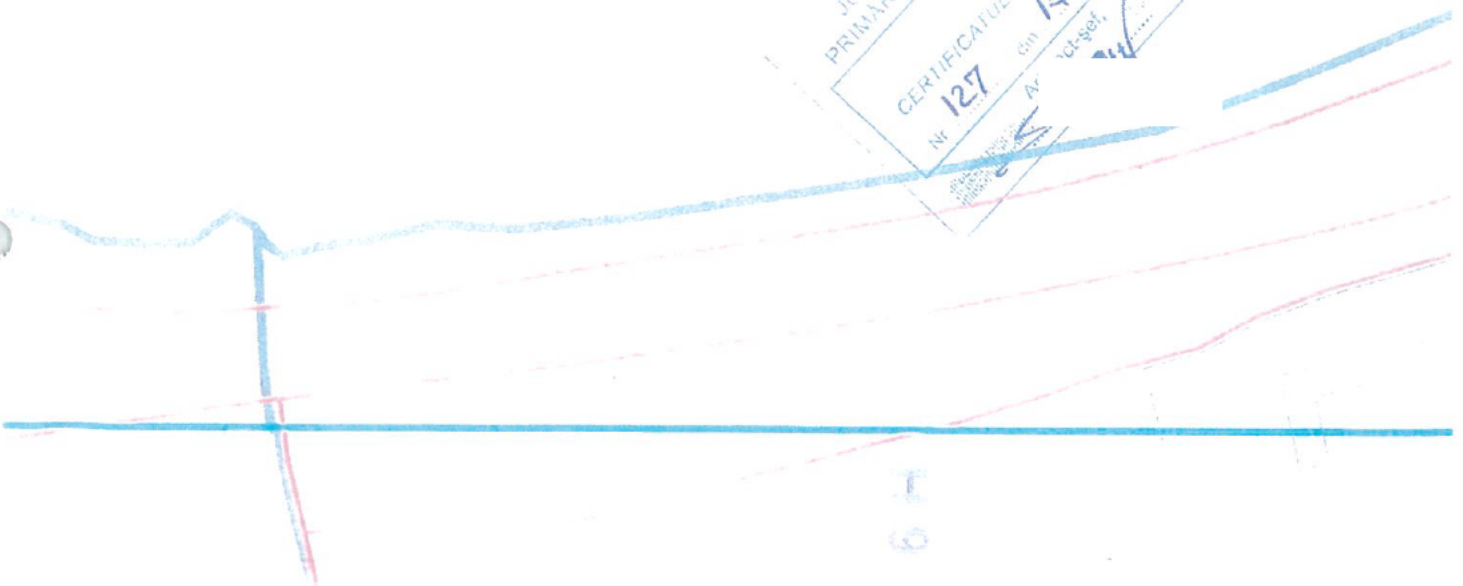
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 127

din 14.06.2022

Ar. CI-sef

[Signature]



64

Registratura
Fila nr. 1000
Ar. CI-sef