



PRIMĂRIE

Primar

Data

Am primit un exemplar original



Nr. 4098 din 16.02.2022,

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 82 din 11.03.2022

### ÎN SCOPUL: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE

Ca urmare a cererii adresate de: **NEW UP DIAMOND BUILDING SRL** cu domiciliul în România județul **Constanța**, localitatea **Valu lui Traian**, sectorul , cod poștal , **STRADA HALTEI nr. 20**, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax , e-mail , înregistrată la nr. **4098** din **16.02.2022**

pentru imobilul Teren situat în județul **Constanța**, comuna **Valul lui Traian**, cod poștal **907300**, **STRADA HALTEI nr. 20C**, bl. , sc. , et. , ap. , număr cadastral: 114429, , număr carte funciară: 114429, **PLAN DE SITUATIE**

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 75 / 18.03.2011, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Local **VALU LUI TRAIAN** nr. 75 /18.03.2011, cu modificările și completările ulterioare (HCL 69/26.03.2021; HCL 144/04.06.2021).

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:

-Imobilul care generează PUZ, în suprafața de 490 mp din acte și din măsurători, identificat cu nr.cadastral 114429, este proprietatea SC UP DIAMOND BUILDING SRL, prin Contract de vânzare-cumpărare nr. 483/23.12.2021 și conform înscrisurilor din Extrasul de carte funciara nr.114429 eliberat la cerere nr.23412 din 15.02.2022.

-Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument - NU

-Interdicții temporare/definitive de construire: După caz, în funcție de tipurile de lucrări de construcții, este necesară elaborarea și aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) sau a unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

## 2. REGIMUL ECONOMIC:

-Folosirea actuala a terenului care genereaza PUZ, este: curtii constructii - teren fara constructii conform extras de carte funciara nr.11442915.02.2022.

-Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate: L-zona de locuit, subzona L1a-locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situatie in nucleul istoric.

-Terenul are destinatie curti constructii, conform HCL nr.313/10.12.2021.

## 3. REGIMUL TEHNIC:

**1.Descrierea situatiei existente:** Suprafata terenului din acte si din masuratori cadastrale: S=490 mp

Terenul este liber de constructii si neechipat tehnico-edilitar.

Accesul spre imobil, auto si pietonal, se face prin partea de est -Str.Haltei, IE 113255 a terenului, avand o deschidere la aceasta de 9.01+6.42m.

Suprafata construita existenta – Sc=0.00 mp

Suprafata desfasurata existenta – Sc=0.00 mp

P.O.T. existent=0.00%, CUT existent=0.00.

**2.Reglementari:** pentru L-zona de locuit, subzona L1a-locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situatie in nucleul istoric.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L1 - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L1 + L2 - se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare;

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere si de productie, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.0 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfasurata peste 250 mp. se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD;

- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

- constructii provizorii;

- in zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct;

- orice lucrari de extindere la cladirile de locuit de pe loturi sub 150 mp., fara racordare la retele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire, se pot admite numai pe baza unui act notarial prin care, in caz de expropriere pentru cauza de utilitate publica, proprietarul accepta sa fie despagubit numai pentru valoarea cladirii dinainte de extindere, stabilita prin expertiza tehnica.

- Pentru constructii tip duplex suprafata aferenta fiecarui apartament sa fie de minim 250 mp.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L1 + L2- se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
  - depozitare en-gros;
  - depozitari de materiale refolosibile;
  - platforme de precolectare a deseurilor urbane;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
  - statii de betoane;
  - autobaze;
  - statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
  - spalatorii chimice;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L1 + L2- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		Dimensiune minima in nucleul istoric		Dimensiune minima in alte zone constituite	
	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.	Suprafata mp.	Front m.
Insiruit	150	8	150	8	150	8
Cuplat	250	12	250	12	250	12
Izolati	250	12	250	12	250	12
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada	Reducere cu 50 mp.	Reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

\* ) - conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L1 + L2- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria I, a II-a si de 6,00 m pe strazi de categoria a III-a.

- Cladirile ce vor avea ca destinatie spatii comerciale vor fi construite cu retragere de cel putin 1,50

m fata de aliniamentul stradal.

L1 + L2 - cladirile se dispun in functie de caracterul strazii;

- in cazul regimului de construire continuu (insiruit) cladirile se dispun fata de aliniament:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective, cu conditia sa nu se lase calcane vizibile;
- retras fata de aliniament cu minim 3,00 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m;
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- banda de constructibilitate a cladirilor cu regim de construire continuu nu va depasi adancimea de 15,00 m de la alinierea cladirilor.
- in cazul cladirilor insiruite, nu se admit pe parcelele de colt decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate);
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.
- in cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) cladirile se dispun fata de aliniament:
- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice strazii respective;
- retras fata de aliniament cu minim 3,00 m;
- retras fata de aliniament cu minim 3,00 m in cazul lotizarilor existente cu parcele care indeplinesc in majoritate conditiile de constructibilitate si echipare edilitare, iar strazile au profile minime de 6,00 m carosabil cu trotuare de 1,50 m;
- distantele se pot majora in cazul protejarii unor arbori sau in cazul alipirii la o cladire existenta situata mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 m inaltime fata de cota terenului anterioara lucrarilor de terasament.

#### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L1 + L2 - cladirile construite in regim insiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele invecinate pe o adancime de maxim 15,00 m, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi, cu conditia respectarii distantei de minim 2,00 m fata de limita posterioara. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;
- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si

balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul ferestrei de lumina (tip nevada sau geam fix mat) poate fi montata fara limita de distanta;  
- Distanta minima de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de usi si ferestre este de 2,00 m de la peretele finit din dreptul golului pana la limita de hotar.

#### ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L1 + L2 - in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se poate alipi de calcanul existent (daca exista acordul autentic al partilor) sau nu, iar fata de limita opusa se va retrage la o distanta minima de 60 cm fata de limita de hotar (daca nu exista deschideri de usa sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, distanta minima va fi de 2.00 m fata de limita de proprietate. Este obligatorie pastrarea unei distante de cel putin 2.00 m intre fondul, ingradit sau neingradit, apartinand proprietarului vecin si balcon (mana curenta a balustrazii) ce ar fi orientate catre acest fond. Orice derogare de la distanta minima a balconului (mana curenta a balustrazii) se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic.

- In cazul in care cladirea se invecineaza pe ambele laturi cu cladiri existente retrase sau nu fata de limitele parcelelor, noua cladire neavand gol de usa sau fereastră ale unor incaperi principale, distanta va fi de 60 cm fata de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se doreste sa fie realizate cu perete tip calcan, distanta minima va fi de 60 cm intre limita de proprietate si streasina. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul partilor exprimat printr-un in scris autentic;

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L1 + L2 - parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

- locuintele insiruite vor avea asigurat un acces in partea posterioara a parcelei de minim 2,50 m.

- in cazul aleilor de acces se va asigura accese carosabile pentru locatari precum si accese carosabile pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de incendii, dupa cum urmeaza:

a) se permite infiintarea unor alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelat cu o lungime maxima de 25 ml si o latime de minim 4 ml cu conditia ca aceasta alee sa deserveasca cel mult doua locuinte unifamiliale cu lot propriu, cu parcelare pe un singur rand;

b) in cazul parcelarilor pe doua randuri, accesele se vor asigura prin alei de deservire locala dupa

cum urmeaza:

- cele cu lungime de maxim 30 ml – o singura banda de cel putin 4 ml si trotuar pe o latura (0,75 – 1,00 ml);
- cele cu lungime cuprinse între 30 m pana la maxim 100 ml, vor avea minim 2 benzi de cel putin 7 ml pana la 12 ml, trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
- aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml
- trotuar pe ambele parti sau supralargiri pentru manevre de intoarcere la capete;
- aleile de deservire ce depasesc 100 ml lungime, vor avea deschidere (latime) de 12 ml,

#### ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

L1 + L2 - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

- Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea creării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament – linia de demarcație între loturi și proprietatea publică a consiliului local – drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto;
- Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația sa aibă câte 1 loc de parcare);
- În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L1+L2 - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10,00 m); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita;

L1+L2 - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2.

L2- pentru zona F se va respecta paleta de culori aprobata in anexa nr.1 din H.C.L. nr.310/05.10.2018.

#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L1 + L2 - cladirile noi sau modificarile / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L1 + L2 - toate cladirile noi vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- se admit in mod provizoriu solutii locale, cu asigurarea posibilitatii de racordare la viitoarele retele de apa si canalizare si cu conditia respectarii normelor de protectie sanitara;
- Proprietarii aleilor de acces se obliga sa efectueze pe cheltuiala proprie racordarea la utilitati a imobilelor cu acces din alei. De asemenea, acolo unde nevoia o cere, beneficiarul/beneficiarii (proprietarul/proprietarii) se obliga pe cheltuiala proprie sa extinda retea existenta (alimentare cu

apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale), sa mareasca capacitatea retelei sau sa construiasca noi retele pentru a asigura utilarea locuintelor.

- Proprietarul/proprietarii aleilor de acces se obliga sa realizeze pe cheltuiala lor lucrari de pietruire si asfaltare a aleilor, precum si intretinerea acestora.
- Serviciul Tehnic Investitii din cadrul primariei, prin Compartimentul de Urbanism si Amenajare a Teritoriului, va elibera procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor pentru locuinte cu acces din alei, doar dupa utilarea acestora pe cheltuiala proprietarului/proprietarilor.
- La depunerea documentelor pentru eliberarea certificatului de urbanism, ce se va elibera in vederea autorizatiei de construire, solicitantul, proprietar al terenului, va prezenta o declaratie in forma autentica prin care se va angaja ca pana la receptia finala a constructiei sa amenajeze aleea pe toata lungimea proprietatii sale si sa suporte costul utilitatilor (alimentare cu apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale) fara contributia Primariei.

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L1 + L2- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

#### ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L1 + L2 - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,00 m din care un soclu opac de 0.60 m, partea superioara fiind realizata din fier forjat, plasa metalica, lemn sau opac si se recomanda sa fie dublate cu gard viu; poate fi autorizata o inaltime diferita in cazul reconstructiei sau restaurarii unei imprejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o imprejmuire existenta;

- pe limitele laterale si posterioare gardurile vor fi opace si vor avea inaltimea maxima de 2,60 m; aceasta inaltime permite mascarea fata de vecinatati a garajelor, serelor, etc.;
- Pentru imprejmuirile pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private) cu fundatie si soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.
- In cazul in care se doreste sa se realizeze imprejmuiri pe limitele laterale si posterioare (acolo unde sunt proprietati private), iar gardurile care au fundatie si soclu opac si nu exista posibilitatea de a lua acordul autentificat al vecinului/vecinilor, atunci imprejmuirea va fi retrasa cu 5 cm in interiorul parcelei, dar la documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire trebuie atasat procesul verbal de intaruser realizat de un cadastrist autorizat. In acest caz proprietarul suporta cheltuielile pentru ingradirea proprietatii.

- In cazul imprejmuirilor care se realizeaza spre aleea de acces si exista mai multi proprietari care au drept de servitute, nu se va mai solicita acordul autentificat al celorlalti proprietari.

### SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1 - POT maxim = 60%

#### ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1 - CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,9 mp. ADC/mp. teren

- CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,3 mp. ADC/mp. teren

**3.Descrierea situatiei propuse:**Întrucat beneficiarul dorește o modificare de la prevederile documentației de urbanism aprobată pentru zona în care se afla imobilul, autoritatea publică locală are dreptul, potrivit Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată, să condiționeze autorizarea investiției de aprobare de către acesta a unui Plan Urbanistic Zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, în baza avizului prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-sef și aprobat de primar. Beneficiarul propune elaborarea unei documentații de urbanism zonale având ca reglementări propuse: înălțimea maximă a construcțiilor, POT maxim, CUT maxim, retragere față de aliniament, retrageri față de limitele laterale și posterioare, acestea neîncadrându-se în prevederile subzonei L1a-locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situație în nucleul istoric.

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

#### **PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE**

**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 :

**Agentia de Protecție a Mediului Constanța, Strada Unirii nr. 23, Constanța, cod 900001**

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 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 emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și 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 demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.**

**În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, 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/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:**

**a) certificatul de urbanism (copie);**



b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică – D.T., după caz (două exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

d.2. Avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

Alte avize

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

AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE

ACORDUL NOTARIAL AL PROPRIETARILOR

AVIZUL CONSILIULUI LOCAL

ACORDUL NOTARIAL AL VECINULUI DIN PARTE DE NORD

d.4. Studii de specialitate (un exemplar original)

STUDIU GEOTEHNIC.

H.C.L. PENTRU APROBAREA P.U.Z.-ului

STUDIU TOPO

STUDIU DE CIRCULATIE

AVIZ DE OPORTUNITATE

STUDIU DE INSORIRE PENTRU PROPUNEREA DE MOBILARE URBANA

SIMULARE 3D CU VARIANTA DE MOBILARE

DOCUMENTATIA P.U.Z. IN ORIGINAL - 2 exemplare si pe C.D. in format digital

DOVADA ACHITARII TAXEI R.U.R.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

**PRIMAR,  
FLORIN MITROI**

**SECRETAR GENERAL,  
ILONA IRINA DRAGOE**



**ARHITECT-ŞEF,  
GEMUR EMIN**

Achitat taxa de: 27.00 lei, conform Chitanței nr. 3541 din 16.02.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

Redactat:  
B. A.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de 11.03 2023 până la data de 11.03 2026.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**

*Florin Mitroi*



**SECRETAR,**

*ILONA IRINA DRAGOE*

**ARHITECT ŞEF ,  
GEMUR EMIN**

*GEMUR EMIN*

Data prelungirii valabilității : 16.02 2023

Achitat taxa de : 8.10 lei, conform Chitanței nr. 7758 din 16.02.2023

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.