

ROMÂNIA  
Județul Constanța  
Primăria Municipiului Mangalia  
Primar  
Nr. .... din .....

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 670 din 25.09.2020

În scopul: **CONSTITUIRE GARANȚIE BANCARĂ - INFORMARE PRIVIND REGLEMENTĂRILE URBANISTICE ALE ZONEI**

Ca urmare a cererii adresate de<sup>1)</sup> **S.C. DAMEN SHIPYARDS MANGALIA S.A. prin reprezentant Constantin Liana - Laura** cu sediul<sup>2)</sup> în județul CONSTANȚA, municipiul MANGALIA, satul ....., sectorul ....., cod poștal 905500, strada Portului, nr. 1, bloc --, sc. --, et. --, ap. --, telefon/fax 0745.350.100, email ....., înregistrată la nr. **52897** din **23.09.2020**,

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat în județul Constanța, municipiul MANGALIA, satul **Cartier „Dobrogea I”**, sectorul ....., cod poștal **905500**, strada **Oituz**, nr. **105**, bloc --, sc. ....., et. ....., ap. ....., sau identificat prin<sup>3)</sup> **102278**, nr. cadastral **102278**, **Plan de amplasament și delimitare a teritoriului Scara 1: 1000**,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism avizate conform aviz Arhitect-Șef nr. 38895/10/06/2019 faza **P.U.G. și R.L.U.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Al Municipiului Mangalia nr. 160/25/07/2019.

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

Teren intravilan cu suprafața de 13.160 mp, proprietar S.C. Damen Shipyards Mangalia S.A. (fostă S.C. Daewoo Mangalia Heavy Industries S.A.), cf. Contract de Vânzare - Cumpărare nr. 2821 din 22.05.2008 emis de B.N.P. Spînu Florica Elena.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Terenul este înregistrat la categoria de folosință - „arabil”.

Terenul este situat în U.T.R. 43 - Zonă locuințe individuale

Terenul face parte din zona de impozitare „C”, conform Hotărârii Consiliului Local nr. 116 din 21.12.2016 – anexa 1.

Amplasamentul se află în zona de interes arheologic CT-I-m-A-02696.07 „Necropola Tumulară”.

Zona nu este echipată tehnico-edilitar.

#### 3. REGIMUL TEHNIC

**1. Descrierea situației existente:** Terenul cu suprafața de 13.160 mp este situat în partea de Vest a cartierului „Dobrogea I”.

Terenul se învecinează la nord cu strada Oituz/domeniu public, la vest cu traseul centurii ocolitoare propuse și pe celelalte direcții cu domeniu public al municipiului Mangalia - străzi/alei proiectate.

Terenul este liber de construcții.

**2. Reglementări:** U.T.R.- 43 - subzona L1b

U.T.R. 43 - Zonă locuințe individuale - subzona L1b - subzonă de locuire individuală cu regim de construire continuu sau discontinuu, cu înălțime maximă de P+2E situată în afara zonelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

- **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe individuale și colective - echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice, împrejurimi, căi de acces pietonale și private, parcaje, spații plantate, micro-obiective tehnice

2 metri față de limita posterioară;

- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,0 metri;

- în cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane, sau 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;

- clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.

- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.

- În cazul clădirilor destinate locuințelor distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate; În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.** - Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 2,0m, dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

**CIRCULAȚII ȘI ACCESE.** - parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).

- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

- accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- se va amplifica circulația pietonală prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

- numărul și configurația acceselor prevăzute în prezentul regulament se determină conform anexei nr. 4 a HGR nr. 525/1996. Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; - acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o latime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralargiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): - cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m latime; - cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. Pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi): - cele cu o lungime de maximum 30 m - o singură bandă de 3,5 m latime; - cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. Locuințele colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: - accese carosabile pentru locatari; - accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; - accese la parcaje și garaje.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există

Construcții de agrement (Locuri de joacă pentru copii, Parcuri, Scururi):

- câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane.
- Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.

Construcții de turism (Hotel, Hotel-apartament, Motel, Vile, Bungalouri, Cabane categoria, Campinguri, Sate de vacanță):

- 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Construcții de locuințe:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.
- Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul specific al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate;
- construcțiile trebuie să contribuie la armonia mediului lor, prin proporții corecte ale volumului și elementelor lor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea culorilor folosite pentru înfrumusețarea lor;
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor;
- se interzice afectarea aspectului arhitectural al clădirilor prin dispunerea neadecvată a reclamelor pe plinurile fațadelor, parapete, balcoane etc.
- aparatele de aer condiționat, de ventilație, antenele de televizor precum și antenele parabolice aparente aplicate pe fațadă sunt interzise
- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale clădirilor (roz, roșu, mov, portocaliu, galben, verde crud, turcoaz, bleu, violet, kaki, vernil, cyclam și tonuri intermediare ale acestor culori);
- nu sunt admise goluri în fațade care nu respectă tipologia prezentă în vecinătate;
- nu sunt admise soluții de învelire care promovează accente verticale nejustificate tip minaretă, turn, etc.;
- nu sunt admise intervenții de orice natură pe fondul construit existent care sunt incompatibile cu actualul regulament;
- următoarele materiale sunt strict interzise: tablă, plăci din azbociment, pereți tip cortină, panouri tip sandwich, alucobond.
- se vor utiliza materialele specifice zonei: lemn, vopsele lavabile în tonuri și nuanțe de culori calde, pastelate, nestridente (exemplu: alb, crem etc.);
- tâmplăria ferestrelor se va finisa în aceeași culoare cu structura vizibilă a șarpantei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- dată fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- este interzisă deversarea apelor meteorice pe domeniul public sau pe proprietățile învecinate;
- se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.
- asigurarea racordării la echipamentul public edilitar se va face pe cât posibil astfel încât rețelele și a instalațiile să nu afecteze percepția spațiului public;
- lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților se execută în varianta de amplasare subterană. Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de aceasta natură. Montarea acestor echipamente se va executa în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor.



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 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**, 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
  - 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):
    - alimentare cu apă                                       gaze naturale                                      Alte avize/acorduri:
    - canalizare     telefonizare                                       .....
    - alimentare cu energie electrică                                       salubritate
    - alimentare cu energie termică                                       transport urban
  - d.2) avize și acorduri privind:
    - securitatea la incendiu                                       protecție civilă                                       sănătatea populației
  - d.3) avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora:
    - .....
  - d.4) studii de specialitate:
    - .....
- e) -;
- f) dovada privind achitarea taxelor legale.
  - .....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
**RADU Cristian**



**SECRETAR GENERAL,**  
**CIOCĂNEL Andreea**



**ARHITECT ȘEF\*\*),**  
**ENACHE Paul Aurel**

**Întocmit,**  
**NĂSTASE Claudiu Valentin**



Achitat taxa de 136 lei, conform chitanței nr. 0024865 din 23.9.2020.  
 Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului **DIRECT** la data de .....