



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2986 din 11.10.2010

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

Ca urmare a cererii adresate de **PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA PRIN PRIMAR RADU STEFAN MAZARE**, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, bul. TOMIS, nr. 51, înregistrată la nr. 117624 din 16/09/2010,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, **FALEZA CAZINO**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **416 / 21.11.2003**,

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 face parte din domeniul public al municipiului Constanța;
  - Conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul 2.314/08.07.2004 al Ministerului culturii și patrimoniului cultural național, imobilul este situat în sit arheologic și sit urban:
  - Situl arheologic Orașul antic Tomis, Cod LMI 2004 CT-I-s-A-02553, nr.crt.1, Peninsula Constanța, între Bd. Ferdinand, faleză de E a orașului până la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, Bd. Marinarilor, Str. Traian;
  - Situl urban Zona peninsulară Constanța, Cod LMI 2004 CT-II-s-B-02832, nr.crt.492, Faleză Cazino, Poarta 1, Faleză Port Tomis, Faleză plaja Modern, Bd. Ferdinand până la Str. Atelierele, Str. Traian, Bd. Marinarilor
- În zona de protecție a numeroase monumente istorice de grupa A și B:
- nr.crt.4, Cod LMI 2004 CT-I-m-A-02553.03, Bazilica creștină, în vecinătatea Porții nr.1 Port, datare sec. V- VI p. Chr. Epoca romano- bizantină;
  - nr.crt.8, Cod LMI 2004 CT-I-m-A-02553.07, Locuirea citadină Tomis, Parcul Catedralei, datare sec. IV a. Chr.- sec. V p. Chr. Epoca greacă, romană și romano-bizantină;
  - nr.crt.10, Cod LMI 2004 CT-I-m-A-02553.09, Locuire, Parcul Catedralei, datare Neolitic, cultura Gumelnița, faza A II;
  - nr.crt.513, Cod LMI 2004 CT-II-m-A-02800, Farul Genovez, Bd. Elisabeta int. cu Str. Opreanu Remus, datare 1860- 1861;
  - nr.crt.514, Cod LMI 2004 CT-II-m-A-02801, Cazino, Bd. Elisabeta nr.2, datare 1910;
  - nr.crt.515, Cod LMI 2004 CT-II-m-B-02802, Casă, Bd. Elisabeta nr.3, datare 1902;
  - nr.crt.516, Cod LMI 2004 CT-II-m-B-02803, Casa Bărzănescu, Bd. Elisabeta nr.5, datare 1900;
  - nr.crt.517, Cod LMI 2004 CT-II-m-A-02804, Casa Cănanău, azi Consulat Chinez, Bd. Elisabeta nr.7, datare 1913- 1926;
  - nr.crt.518, Cod LMI 2004 CT-II-m-B-02805, Casa, Zottu, azi Sediul firma ING BARING, Bd. Elisabeta nr.9, datare 1904;
  - nr.crt.519, Cod LMI 2004 CT-II-m-B-02806, Casă, Bd. Elisabeta nr.15, datare inc. sec. XX;
  - nr.crt.520, Cod LMI 2004 CT-II-m-A-02807, Casa Comănescu, azi Sediul firma COSENA S.A., Bd. Elisabeta nr.17, datare 1903;
  - nr.crt.521, Cod LMI 2004 CT-II-m-B-02808, Casa N. Pilescu, azi reședința arhiepiscopală, Bd. Elisabeta nr.21, datare 1903;
  - nr.crt.540, Cod LMI 2004 CT-II-m-A-02828, Sediul Amiralității, Str. Opreanu Remus nr.13, datare 1882, 1924;
  - nr.crt.637, Cod LMI 2004 CT-III-m-B-02920, Statuia lui Mihai Eminescu, Faleză Cazino, datare 1932;
  - nr.crt.638, Cod LMI 2004 CT-III-m-B-02921, Statuia Arcașul, Faleză Cazino, datare 1961;
  - nr.crt.639, Cod LMI 2004 CT-III-m-B-02922, Grupul statuar Pescarii Faleză Cazino, datare 1959;
  - nr.crt.641, Cod LMI 2004 CT-III-m-A-02924, Statuia lui Anghel Saligny, Bd. Elisabeta deasupra Porții nr.1 Port Constanța, datare 1957;
  - nr.crt.642, Cod LMI 2004 CT-III-m-B-02925, Basorelief Oameni cu tauri, Bd. Elisabeta nr.1, Parcul Muzeului Ion Jalea, datare 1964;

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: circulații publice carosabile cu acces restricționat, pietonale, promenadă și parc istoric;
  - Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate:
  - conform PUZ Peninsula aprobat prin HCLM nr. 416/21.11.2003, zonele de reglementare sunt: pentru promenadă și trotuarul de la Strada Regina Elisabeta: spații publice; pentru spațiul verde dintre acestea: scuaruri urbane și plantatii de aliniament.
- pentru promenadă și trotuarul de la Strada Regina Elisabeta: spații publice
- destinații admise: circulații publice carosabile și pietonale, piețe publice; amenajări specifice pentru organizarea și agrementarea parcurilor pietonale: iluminat public, decorativ și pentru punerea în valoare a unor monumente de arhitectură sau a unor instituții publice, locuri pentru odihnă, alte tipuri de mobilier urban (pubele, locuri pentru fumat etc.), plantatii ornamentale și de aliniament (se va urmări crearea unor „drumuri de umbră” de-a lungul principalelor pietonale); amenajări pentru punerea în valoare a relației cu elemente de cadru natural: puncte de blevedere de-a lungul pietonalului de cornisa prevăzute cu locuri pentru odihnă, pergole, umbrare, punct de apă (tâșnitoare, cîșmea), alte elemente de mobilier specifice (de exemplu instrumente optice de tip telescop/ binoclu); amenajări pentru instalarea și desfășurarea unor evenimente culturale sau sportive temporare cu condiția ca acestea să nu afecteze

zonele plantate, cladirile si siturile protejate sau elementele de mobilier urban existente; elemente de signalistica pentru orientarea turistilor cu conditia ca acestea sa nu afecteze cladirile si siturile protejate;

- destinatii interzise: orice functiuni, utilizari sau amenajari incompatibile cu statutul de zona centrala si de zona istorica protejata; orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate; orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; orice functiuni sau amenajari care produc diminuarea valorii peisagistice si ecologice prin agresiunea peisajului, poluarea de orice fel; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor meteorice;

pentru spatiul verde dintre acestea: scuaruri urbane si plantatii de aliniament

- utilizari admise: spatii plantate, amenajarea peisajera a taluzului, amenajari cuprinzând elemente de mobilier urban si iluminat public si decorativ, jocuri de apa, amenajari pentru odihna, joc si sport, circulatii pietonale dintre care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate; amenajari pentru instalarea si desfasurarea unor evenimente culturale sau sportive temporare cu conditia ca acestea sa nu afecteze zonele plantate;
- utilizari interzise: Se interzice orice schimbare a functiunilor spatiilor verzi publice si diminuarea suprafetei înverzite.

imobilul este situat în zona A de impozitare, conform HCLM nr.236/ 25.05.2005 privind modificarea si completarea HCLM nr.614/ 18.12.2002 pentru modificarea HCLM nr.35/ 04.02.1999 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanta

- Reglementari extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- zone protejate: DA ;
- interdictii temporare (definitive) de construire: NU;

### 3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim aprobat 0%;
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim aprobat 0;
- pentru spatii libere si spatii plantate procent de mineralizare de maxim 25%;
- Suprafata terenului: 3,2 ha conform masuratori;
- Echiparea cu utilitati: zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale.
- vor fi prevazute posibilitati de acces conform Ordinului M.T.C.T. nr. 914/ 29.11.2003 pentru aprobarea reglementarii tehnice Ghid privind adoptarea masurilor specifice pentru accesul persoanelor cu handicap la monumentele istorice, indicativ GP 088-03; aceste amenajari se vor realiza numai in cazul in care este posibila construirea fara afectarea circulatiilor existente si a aspectului exterior al constructiilor (panta rampei max.8% cu lungimea rampei de max.6m, rec.5% cu lungimea rampei max.10m, latime min.1,20m, spatiu de odihna de min.1,20m, la denivelari > 0,20m parapete (balustrade) de protectie cu hmana curenta 0,90 - 1,00m (si 0,60- 0,70m); hmax.treapta=16cm; rebord de 10cm; latime usa min.0,80m, rec.0,90m, min.1,40m >100persoane, prag max.2,5cm; în fata usii de acces o platforma de lusa+0,80m (rec.1,30)x 1,40 acoperita de o copertina de min.1,50x 2,00m, pentru denivelare < 0,20m, panta rampei de max.15%, stratul de uzura va fi astfel rezolvat incat sa impiedice caderea prin alunecare, chiar si pe vreme ploioasa; panta trotuarului max.2% in sens transversal, max.5% in sens longitudinal; diferenta de nivel admisa (daca nu se poate evita) max.2,5cm; stratul de uzura al caii de circulatie trebuie sa fie astfel realizat incat sa nu permita patrunderea bastonului sau a rotii caruciorului în suprafata acestuia, respectiv: 1. nu se vor utiliza materiale ce se pot deforma la actiuni verticale (nisip, pietris, etc.), 2. rosturile din pavaj sau orificiile de la gratarele pentru apele pluviale max.1,5m; hmax trotuar 0,20m; trecerea de la nivelul trotuarului la cel al carosabilului se va face prin rampe cu panta max.15% si latimea max.1,20m (recomandat 1,50m), etc.)
- unde este posibil vor fi prevazute piste separate de aleile pietonale pentru biciclisti si roleri; nu se admite realizarea de parcaje în zonele verzi publice;
- aspectul exterior al amenajarilor va tine seama de caracterul peisager al zonei si de relatia cu faleza si marea si, acolo unde este cazul, de exigentele create de o distanta mai mica de 100m fata de monumentele existente; în interventiile în zona taluzului înverzit se recomanda utilizarea de solutii care sa afecteze cât mai putin conformatia naturala a terenului si imaginea de ansamblu si sa valorifice relatia cu elementele de cadru natural. este interzisa folosirea imitatiilor de materiale (piatra falsa, caramida falsa, lemnul fals), folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior (gresie, faianta etc.) si a materialelor de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.); mobilierul urban al acestui spatiu a fost direct subordonat functiei de promenada a întregii zone (banci, iluminat public) si realizat la nivelul valoric impus de constructiile majore care dominau zona- stil art nouveau.
- echiparea edilitara: vor fi asigurate iluminatul public, tâsnitori, fântâni si racordurile necesare pentru stropirea spatiilor verzi; noile bransamente pentru retele edilitare vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea în locuri vizibile din circulatiile publice a echipamentelor tehnice (contoare, reductoare, transformatoare, etc.); în zona istorica protejata vor fi obtinute avize suplimentare pentru saptaturile necesare bransamentelor în scopul protejarii fondului arheologic;
- se va respecta O.M.S. nr. 536 din 23.06.1997 (\*actualizat\*) pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei (actualizat pana la data de 30.04.2008\*)

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

## ELABORARE D.A.L.I. SI P.A.C. PENTRU OBIECTIVUL „RESTAURAREA SI REAMENAJAREA PROMENADEI SI A SPATIILOR VERZI DIN ZONA VRAJA MARI - CAZINO - PORT TOMIS”

**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;

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:

◆ alimentare cu apă

◆ gaze naturale

◆ canalizare

◆ telefonizare

◆ alimentare cu energie electrică

◆ alimentare cu energie termică

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

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

**Aviz Directia Județeană pentru Cultura și Patrimoniul Cultural Național Constanța;**

d.4) studii de specialitate:

-Expertiza tehnică privind stabilitatea zonei, studiu geotehnic, studiu peisagistic, studiu arheologic cu respectarea Ordonanței nr. 43 din 30.01.2000 (\*\*republicată\*\*)(\*\*actualizată\*\*) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național\*) (actualizată până la 04.02.2007\*)

- corelare cu proiectele Restaurarea și reamenajarea integrată a zonei istorice Piața Ovidiu și Reamenajarea integrată a zonei pietonale din centrul istoric al municipiului Constanța programe incluse în Planul Integrat de Dezvoltare în cadrul Programului Operațional Regional 2007-2013- Axa prioritară 1- Sprijinirea dezvoltării durabile a orașelor- poli urbani de creștere

- corelare cu studiul de rețele edilitare din cadrul Actualizare PUZ Peninsula în curs de elaborare

- corelare cu proiectul Reabilitarea și modernizarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare în regiunea Constanța- Ialomita cu finanțare europeană din Fondul de Coeziune- POS Mediu- Axa Prioritară 1, efectuat de RAJA SA Constanța

- proiectul va fi elaborat cu respectarea competențelor de semnatura conform Legii nr. 50 din 29.07.1991 (\*\*republicată\*\*)(\*\*actualizată\*\*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (actualizată până la data de 14.10.2009\*), a Legii nr. 184 din 12.04.2001 (\*\*republicată\*\*) (\*\*actualizată\*\*) privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect (actualizată până la data de 26 iulie 2010\*) și Legii nr. 422 din 18.07.2001 (\*\*republicată\*\*) (\*\*actualizată\*\*) privind protejarea monumentelor istorice\*\*) (actualizată până la data de 13.05.2010\*)

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,

Radu Stefan Mazare



SECRETAR,

DOCUMENT SEMNAT SI ARHIVAT ELECTRONIC  
CONFORM LEGII 455/2001 SI H.G. 1259/2001

ARHITECT ȘEF,

Luiza Elena Popa

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. SCUTIT din 11.10.2010

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

DOCUMENT SEMNAT SI ARHIVAT ELECTRONIC  
CONFORM LEGII 455/2001 SI H.G. 1259/2001

DOCUMENT SEMNAT SI ARHIVAT ELECTRONIC  
CONFORM LEGII 455/2001 SI H.G. 1259/2001  
Intocmit, Moldovan Lili

# PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:2000

Studiu de studiu pentru obiectivul Restaurarea si  
reamenajarea promenadei si a spatilor verzi din  
zona Vreja Marii - Cazino - Port Tomis



JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CONSTANȚA

ANEXĂ  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
Nr. 2986 din 11.10.2010

Arhitect șef,

.....