



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 231 din 07.09.2023

În scopul: **OBȚINERII AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

Ca urmare a cererii adresate de **ORAȘUL EFORIE**, cu sediul în județul **CONSTANȚA**, orașul **EFORIE** localitatea **EFORIE SUD**, strada **PROGRESULUI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, înregistrată la nr. **24350** din **07.09.2023**;

Pentru imobilul: teren și construcții, situat în județul **CONSTANȚA**, orașul **EFORIE**, localitatea **EFORIE NORD**, cod poștal **905350**, strada **ORHIDEELOR**, nr. **1**, **PLAN PARCELAR PROIECT 11/1992**, sau identificat prin Cartea funciară **107903**, având nr CAD. **107903**, strada **ORHIDEELOR**, nr. **3**, **PLAN PARCELAR PROIECT 11/1992**, sau identificat prin Cartea funciară **107904**, având nr CAD. **107904**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. **71/2002** și **43/2022** 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:

- Terenurile sunt situate în **intravilanul** localității Eforie Nord, oraș Eforie.
 - Imobilul IE **107903** este proprietatea **ORAS EFORIE**, domeniu public, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. **107903** eliberat sub cerere nr. 137906 /18.08.2023 (H.C.L. nr. 2/28.01.2015-spații verzi),
 - Imobilul IE **107904** este proprietatea **ORAS EFORIE**, domeniu public, conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr. **107904** eliberat sub cerere nr. 137886 /18.08.2023 (H.C.L. nr. 2/28.01.2015- spații verzi),
- Sarcini: nu sunt.
- 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: *se vor respecta prevederile art. 6 din legea nr. 597/2001.*

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul Imobilul IE **107903** are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. **107903** eliberat sub cerere nr. 137906 /18.08.2023.
 - Terenul Imobilul IE **107904** are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. **107904** eliberat sub cerere nr. 137886 /18.08.2023.
- Pe terenurile cu IE nr. 107903 și IE 107904 cu suprafața de 11.295,00mp (3.997,00mp+7.298,00mp) au fost executate lucrări de „AMENAJARE ZONA VERDE” conform A.C. nr. 146 din 03.09.2010 și Notei de constatare nr. 24095 din 05.09.2023.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona **IID** conform PUG Eforie și RLU aferent.
 - **FUNCȚIA DOMINANTĂ:** locuințe pe parcele și în locuințe colective.
 - **FUNCȚII COMPLEMENTARE ADMISE:** dotări agrement, dotări turistice cu capacități mici, prestări servicii, comerciale;
 - **UTILIZĂRI ADMISE:** locuințe și dotări aferente;
 - **UTILIZĂRI INTERZISE:** construcții cu funcțiuni care poluează în orice fel și care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor; garduri mai înalte de 1.80m și închise la strada și alte prevederi impuse prin RGU. Sunt interzise anexele - spații de închiriat din materiale combustibile și fără grupuri sanitare.
 - Terenul face parte din zona de împozitare C.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) - pentru locuinte- maxim 40%, pentru locuinte cu dotari-maxim 50%, conform PUG Oras Eforie POT existent conform A.C. nr. 146/03.09.2010 si Notei de constatare nr. 24095 din 05.09.2023.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 0,8, conform PUG Oras Eforie, CUT existent conform A.C. nr. 146/03.09.2010 si Notei de constatare nr. 24095 din 05.09.2023.
- Suprafata terenului : IE 107904 : din acte 1.200,00 mp, masurata 7.298,00 mp, IE 107903 : 3997mp, total 11.295mp din masuratori.
- Caracteristicile parcelelor (suprafete, dimensiuni) : nicio parcelă nu este construită 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.
- Regim de aliniere și retrageri : amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – construcțiile principale se vor așeza la aliniament sau retrase față de acesta cu respectarea tipologiei fronturilor existente.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de izolate cu spații verzi între ele, cu respectarea Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014.
- Regim de înălțime: cu încadrare în CUT ;
- 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. Construcțiile pentru locuinte colective si dotarile de cartier se vor acoperi cu sarpanta nefiind interzisa si terasa.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor se realizeaza pe strada Alexandru Lăpușeanu și strada Orhideelor. Accesurile auto si pietonal se vor realiza din strada Alexandru Lăpușeanu și strada Orhideelor. Circulația pietonilor se va realiza pe trotuarele aferente strazilor Alexandru Lăpușeanu și strada Orhideelor.
- 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, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare, etc)
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996.
- Împrejmuirile : 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 împrejmuirile se vor realiza cu o teșitură retrasă pe aliniamentul străzilor cu minim 3 m. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80 m închise la stradă. Terenurile sunt împrejmuite conform Notei de constatare nr. 24095 din 05.09.2023 .
- Platformele pentru depozitarea gunoierului menajer al locuintelor colective si dotarilor trebuie intretinute curate, dotate cu racord de apa, canalizare si pubele cu capac tipizate pentru colectarea acestuia mecanizat.
- Prin H.C.L. nr. 226 din 07.09.2023 s-au aprobat includerea imobilele cu IE 107903 si IE 107904 in proiectul cu titlul „TRANSFORMAREA VERDE IN ACTIUNE”

Regimul de actualizare/modificare a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferent: nu sunt

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

TRANSFORMAREA VERDE ÎN ACȚIUNE

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/DESFĂȘNARE 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:

<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

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 și în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate.

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă 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 I.S.C. conform H.G. nr. 1072/2003 și Ordin nr. 901/2015.

d.4) studii de specialitate:

- 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 peisagistic și de biodiversitate;
- Calcul volum deseuri inerte;
- 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.



SECRETAR GENERAL,
[Signature]
Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,
[Signature]
Mihai - Andrei SIMION

Redactat,
Inspector superior
Otilia NEGREA
[Signature]

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 07.09.2023

În 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 până la data de

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

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



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 20 din 03.03.2025

Ca urmare a cererii adresate de **ORAȘUL EFORIE** prin primar **ȘERBAN ROBERT-NICOLAE**, cu domiciliul/sediul în județul **CONSTANȚA**, municipiul/orașul/comuna, **EFORIE**, localitatea **EFORIE SUD**, sector -, strada **PROGRESULUI**, nr. **1**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, cod poștal **905360**, telefon/fax **0241748633**, e-mail **secretariat@primariaeforie.ro**, înregistrată la nr. **5730** din **03.03.2025**

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

SE AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE pentru:

TRANSFORMAREA VERDE ÎN ACȚIUNE

- pe imobilul - teren și/sau construcții-, situat în județul **CONSTANȚA**, oraș **EFORIE**, localitatea **EFORIE NORD**, strada **ORHIDEELOR**, nr. **1** și nr. **3**, PLAN PARCELAR PROIECT **11/1992**, cod poștal **905350**, Cartea funciară **107903** și **107904** **EFORIE**, nr. cadastral **107903** și **107904**.

- lucrări în valoare de **1.621.563,01** lei (cap.4.1.+5.1.1. din deviz)

- în baza documentației tehnice- D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) nr. **132** din **2025** a fost elaborată de **S.C. AM ARHIDREAM S.R.L.**, cu sediul în județul **GALAȚI**, municipiul/orașul/comuna **GALAȚI**, strada **DUNĂREA**, nr. **94**, bl. **E18**, sc. **2**, et. **P**, ap. **21**, sector -, respectiv de **ANA MATETOVICI**, arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. **8465**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale **DUNĂREA DE JOS** a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - **D.T. (D.T.A.C.)** vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea a lucrărilor de construcții autorizate, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la **LOCURI SPECIAL AMENAJATE, CU SOCIETĂȚI DE PROFIL AUTORIZATE**, materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de **5 zile** de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 45 zile lucrătoare înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
16. să respecte prevederile art. 6 din legea nr. 597/2001.

C. Durata de execuție a lucrărilor este de **24 luni**, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de **12 luni** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.



Robert-Nicolae ȘERBAN

SECRETAR GENERAL,

Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,

Eduard FERENCZ

Taxa de autorizare în valoare de **scutit conform cod fiscal** a fost achitată conform chitanța nr.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de însoțită de un exemplar din documentația tehnică- DT, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE**

de la data de _____ pana la data de _____

După aceasta data, o noua prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o alta autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Întocmit,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin posta.