



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2208 din 19.07.2021

În scopul: autorizarea construirii; studiu de fezabilitate

Ca urmare a cererii adresate de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, cu domiciliul/sediul în județul Constanța, municipiul/orașul/comuna Constanța, Strada TOMIS nr. 51, înregistrată la nr. 136741 din 09/07/2021, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, BDUL TOMIS nr. 145 lot 2/2, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL 429/ 31.10.2018,

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 identificat cu numărul cadastral și carte funciară nr. 216871, este proprietatea JUDEȚUL CONSTANȚA, Consiliul Județean Constanța este înscris în partea II. Proprietari și acte-având drept de administrare și în partea III SARCINI intabulat drept de administrare, în favoarea Consiliului Județean Constanța și drept de concesiune asupra terenului în suprafața de 780mp Universitatea ovidius conatanta conform înscrisurilor menționate în extras de Carte Funciară nr. 216871 eliberată sub nr 68098 din data de 06.05.2021.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - Zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul nr.2.828 din 24 decembrie 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare:
  - Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.13, perimetrul delimitat de Str.Iederei, Bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd.1Mai, Str.Cumpenei, Str.Nicolae Filimon, Bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.
  - Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument: NU
  - Interdicții temporare (definitive) de construire: NU

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului: conform înscrisurilor menționate în extras de Carte Funciară nr. 216871 eliberată sub nr 68098 din data de 06.05.2021,-observatii/referinte-construcții C2-C10, C13, C14 (MAGAZII P, CENTRALA TERMICA P+1E, GARAJ PARTER, CABINA POARTA P, BECI PARTER, FABRICA OXOGEN P).
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRE1- subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente.
- CARACTERUL ZONEI-In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor și de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intvede ca, in viitorul apropiat, noile aspiratii ale locuitorilor precum si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice:
  - (1)clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice);
  - (2)eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati;
  - (3)extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare;
  - (4)refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente;
  - (5)ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor;
  - (6)diminuarea Insecuritatii prin ingradirea spatiilor aferente;
  - (7)adecvarea la situatia de localizare in zona de protectie a valorilor arhitectural-urbanistice.

Intrucat este probabila reactualizare indicilor de calcul si a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmeaza a fi adaptate in consecinta.

Orice interventie asupra echipamentelor publice situate in zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii, avize de specialitate precum si justificarea prin proiect a modului de inscriere in caracterul zonei respective;

- UTILIZARI ADMISE: - ZRE1 - echipamente publice la nivel rezidențiale și de cartier: creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane și dispensare policlinice, biblioteci de cartier, alte tipuri de noi echipamente publice.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: - se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționari specifice fiecărui tip de echipament; la dispensarele, creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru creșele și grădinițele situate la parterul blocurilor de locuit se va prevedea o suprafață de minim 100 mp în utilizare exclusivă, îngrădită și amenajată conform necesităților;

- UTILIZARI INTERZISE: - se interzice utilizarea parțială a terenului și clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor care sunt sedii de circumscripții electorale
- Imobilul este situat în zona A de impozitare conform HCLM nr.236/ 25.05.2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța

### 3. REGIMUL TEHNIC:

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT): aprobat 85%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat 3.0.
- SUPRAFATA TERENULUI: din acte 34.716mp și 33.962mp din măsuratori
- CIRCULATII SI ACCESE - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime. Respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța actualizată cu toate completările și modificările ulterioare; clădirile de locuit colective, clădirile de interes și utilitate publică și spațiul urban vor respecta prevederile din Anexa la Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr.189/ 12.02.2013 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012- Revizuire NP 051/ 2000”;
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni) -ZRE1 - parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă; în cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operațiuni urbanistice care necesită gruparea mai multor parcele, se va asigura menținerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei parcelarului istoric; parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă; conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și RGU.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice și RGU; în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri; în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțime și această distanță dar nu cu mai puțin de 6.0 metri; în cazul în care corectă funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din ZR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU; în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri;
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice și RGU; pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei; în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR -conform funcțiunii specifice sau conform PUZ și conform caracterului zonei și vecinătăților.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți; aspectul exterior al noilor construcții va fi atent analizat în cadrul unor documentații de tip PUD însoțite de studii de impact vizual, înainte acordării AC.
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform normelor în vigoare; spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori; parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime.
- ÎMPREJMUIRI - împrejurimile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor; echipamentele publice vor fi înconjurate spre stradă cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri având înălțimea totală de maxim 2.20m și minim 1.80m dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2.20m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stanjeni reciproc.
- Aplicarea cerințelor minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul a performanței energetice a clădirilor la clădirile, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii existente supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform cu Legea nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor
- Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent -nu este cazul

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

**CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E- INSTITUT DE CERCETARE IN NUTRIȚIE SI SANATATE (ICNS)-  
SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN DE URGENTĂ „SF ASPOSTOL ANDREI” CONSTANȚA**

**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 (copie);**
- b) **dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, 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;**
- c) **documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale):** •P.A.C.
- 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
    - canalizare • alimentare cu energie electrică • alimentare cu energie termică
  - Alte avize/acorduri:** Acord vecini în formă autentică conform art.612 Cod Civil-daca este cazul; Acord vecini în formă autentică în cazul amplasării de construcții cu altă destinație decât cea a clădirilor învecinate conform Art.27 din Normele de aplicare a Legii nr.50/ 29.07.1991-daca este cazul; Acord notarial al titularilor de sarcini prevăzuți în conform înscrisurilor menționate în extras de Carte Funciară nr. 216871 eliberata sub nr 68098 din data de 06.05.2021; Contract cu firma de colectare și transport deseuri inerte; Comisia de circulație;
  - d.2) **avize și acorduri privind:** • securitatea la incendiu • 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;
  - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):** Studiu de fezabilitate; Simulare tridimensională; Studiu de însorire; Deviz general conform HGR nr. 907/2016; 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;
- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**
- f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):** AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă depozitare deșeuri inerte (3lei/tonă);

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

PRIMAR,



SECRETAR GENERAL DELEGAT,

Viorela Mirabela Călin

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu



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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 12.04.2021