



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 624 din 17.02.2021

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

Ca urmare a cererii adresate de JUDEȚUL CONSTANȚA, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada TOMIS nr. 51, telefon/fax 0722339993, e-mail ADPP@CJC.RO înregistrată la nr. 23145 din 05/02/2021, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada SEMĂNĂTORULUI nr. 8, sau 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 nr 429/31.10.2018, detaliat prin HCL nr 386/30.09.2019,

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:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța
- Imobilul identificat cu numărul cadastral 252735 este proprietatea JUDEȚUL CONSTANȚA - intabulare, drept de proprietate-domeniu public, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare carte funciara nr 252735 eliberat sub nr cerere 12793 din data de 28.06.2020.
- 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 2010 anexă la Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr.2.361/ 12.07.2010 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:
 - 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 este: conform extras de carte funciara pentru informare: teren categoria de folosință-curții construcții pe care sunt edificate construcțiile: C1- stație de pompare ape, suprafața construită la sol de 93mp (cu acte); C2- post transformare cu suprafața construită la sol de 86 mp (cu acte); C3-grup social, 27 mp, cu acte.
 - Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRE1- subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente.
 - În mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic întrucât se supun unor norme specifice de dimensionare a clădirilor și de utilizare a terenurilor; totodată, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Întrucât se întrevăde ca, în viitorul apropiat, noile aspirații ale locuitorilor precum și disfuncționalitățile semnalate în special în ansamblurile cu locuințe colective recent realizate vor impune unele intervenții corective, va fi necesar să se elaboreze PUZ-uri parțiale pentru aceste ansambluri având următoarele obiective în ceea ce privește echipamentele publice: (1) clarificarea diferențierii apartenenței terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni în diviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice); (2) eliminarea cauzelor care produc disfuncționalități; (3) extinderea și completarea clădirilor echipamentelor publice deficitare; refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente; ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor; diminuarea insecurității prin îngrădirea spațiilor aferente; adecvarea la situația de localizare în zona de protecție a valorilor arhitectural-urbanistice. Întrucât este probabila reactualizare indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează să fie adaptate în consecință.
- Orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii, avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei.¹¹
- 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 funcționări specifice fiecărui tip de echipament; la dispensarele, creșele și grădințele situate la parterul blocurilor de locuit se va asigura un acces direct, separat de cel al locatarilor; pentru creșele și grădințele 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.
 - SUPRAFAȚA TERENULUI: din acte 1478 mp, conform măsurători 1505 mp
 - CIRCULAȚII ȘI ACESE - 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.
 - STAȚIONAREA 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.
 - 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 comisa măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri;
 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ - 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 CLĂDIRILOR -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, înaintea acordării AC.
 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ - toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.
 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 - împrejmuirile 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.
- 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM și a regulamentelor locale aferente; în cazul.

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

DESFIINȚARE CONSTRUCȚII C1, C2, C3 - STR. SEMĂNĂTORULUI NR. 8

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.D.
- d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**
 - d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):** • alimentare cu apă • alimentare cu energie electrică
Alte avize/acorduri: Acord notarial vecini limitrofi conform articol 612 Cod Civil; Contract cu firma de colectare și transport deșeuri inerte;
 - d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**
Certificat fiscal cu valoare de impunere;
 - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):** Fotografii situație existentă; Expertiză tehnică; Calcul volum deșeuri inerte;
- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**
- f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

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

PRIMAR,

Vergil Chiriac
ROMANIA
PRIMAR

SECRETAR GENERAL,

Georgiana Gospodaru

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

Redactat, Iacqb Nidoleta