



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2206 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 Constanța, Strada TOMIS nr. 51, înregistrată la nr. 136736 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 cărui 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 Consiliul Județean Constanța și drept de concesiune asupra terenului în suprafața de 780mp Universitatea Ovidius Constanta 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 si de utilizare a terenurilor; totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intrevede 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)adevarea 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 si 33.962mp din masuratori
- CIRCULATII SI ACCESE - toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR -echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime. Respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța actualizata cu toate completarile si modificarile 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 (suprafete, forme, dimensiuni) -ZRE1 - parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela; in cazul unor extinderi pe mai multe parcele, sau a unor operatiuni urbanistice care necesita gruparea mai multor parcele, se va asigura mentinerea, prin modul de amenajare a terenului a amprentei parcelarului istoric; parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela; conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si RGU.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; in cazul cladirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri; in cazul inscrierii cladirii in fronturi continue dispuse pe aliniament, daca din considerente functionale inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanta egala cu diferenta dintre inaltime si aceasta distanta dar nu cu mai putin de 6.0 metri; in cazul in care corecta functionare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanta fata de aliniament va fi aceeaasi cu cea a cladirilor de locuit din ZR adiacente, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente; in caz contrar se aplica prevederile de la aliniatul anterior.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice RGU; in cazul in care nu exista alte prevederi cladiria se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt dar nu cu mai putin de 5.0 metri;
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - conform PUZ legal aprobat, normelor specifice si RGU; pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei; in cazul in care nu exista alte prevederi cladirile de pe aceeaasi parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumatate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR -conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati; aspectul exterior al noilor constructii va fi atent analizat in cadrul unor documentatii de tip PUD insotite de studii de impact vizual, inaintea acordarii AC.
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - toate echipamentele publice vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - conform normelor in vigoare; spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori; parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri inaltime.
- IMPREJMUIRI - imprejuririle trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; echipamentele publice vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de maxim 0.50 metri avand inaltimea totala de maxim 2.20m si minim 1.80m dublat de un gard viu; pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de minim 2.20m si vor fi transparente sau semi-opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale, sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati 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 CORP NOU DEPARTAMENT „SANATATEA MAMEI SI COPILULUI” SPITALUL CLINIC JUDETEAN DE URGENTA „SF ASPOSTOL ANDREI” CONSTANTA

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/DESFIIINȚARE 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 eliberată 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 (daca se încadrează în prevederile din H.G.R. nr. 571/2016) • protecția civilă (daca se încadrează în prevederile din H.G.R. nr. 862/2016) • 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-daca este cazul; 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 deseuri inerte (3lei/tonă);

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

PRIMAR,

Vergil Chițac

SECRETAR GENERAL DELEGAT

Viorela Mirabela Călin

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 19.07.2021

Intocmit, insp. Elena Eșimov