



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2430 din 12.10.2022

În scopul: obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. B-dul Tomis, nr. 51, înregistrată la nr. 187398 din 07/09/2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal - , str. ȘTEFAN CEL MARE, nr. 133, LOT 2, 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,

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 nr. cadastral 224697 este proprietatea JUDEȚULUI CONSTANȚA, dobândit în baza actelor menționate conform extras de carte funciară nr. 224697 eliberat sub cerere nr. 129592/01.09.2022. Se notează ca sarcină întabulare dept de administrare în favoarea CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA.
- 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, zonă de protecție a unui monument: NU
- interdicții de construire: NU

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: corp C1 - oftalmologie +BMF, D+P+1^E - cu acte, corp C2 - balneofizioterapie, D+P+1^E - cu acte, cu suprafața totală construită la sol de 901,00 mp..
 - Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRE 1 - 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;(4)refacerea amenajărilor exterioare specifice diferitelor echipamente; (5)ameliorarea aspectului clădirilor și amenajărilor; (6) diminuarea insecurității prin ingradirea spațiilor aferente; (7)adekvarea la situația de localizare în zona de protecție a valorilor arhitectural-urbanistice.
- Întrucât este probabilă reactualizare indicilor de calcul și a normelor specifice pentru ansamblul echipamentelor publice, datele prezentului regulament urmează a fi 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 respective;”
- UTILIZARI ADMISE: echipamente publice la nivel rezidențial 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 unei funcționări 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, ingradită 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;
 - terenul face parte din zona de impozitare- A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- 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 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;

- Procentul de ocupare a terenului (POT): existent 27,64 % conform extras de carte funciara nr. 224697, aprobat max. 85%

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) : aprobat max. 3.

- Depasirea CUT_{maxim} este admisa in conditiile prevazute la Art. 16 de la capitolul ZRCC astfel:

- CUT_{maxim} - exclusiv echipamente publice = in functie de numarul maxim de niveluri: P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT_{maxim} = 2.4; P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT_{maxim} = 3.0; la constructii cu P + 8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0, 35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5.0.

- CUT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

- CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum 2.0 in urmatoarele imprejurari: a. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier; b. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice; c. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

- Suprafata terenului: 3268 mp din acte si 3259 mp din masuratori conform extras de Carte Funciara nr. 224697/2022.

- Pe teren este edificata o constructie corp C1 scoala 40, fara acte si corp C2 anexa fara acte, in suprafata totala construita masurata la sol de 1079 mp, conform mentiuni din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 250717/2022.

- Echiparea cu utilitati: zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale)

- Circulatia autovehiculelor se face pe strada Stefan cel Mare iar cea pietonala pe trotuarele aferente.

- Accesul se va realiza din strada Stefan cel Mare iar parcajele necesare se vor asigura calculate conform HGR 525/27.06.1996, HCLM 113/2017 privind aprobarea studiului de circulatie in Municipiul Constanta cu modificarile si completarile ulterioare, si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, Indicativ P 132-193 desenate si cotate pe planul de situatie

- Aliniament teren fata de strazile adiacente: se mentine

- Alinierea constructiilor 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 aceeași 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.

- Respectare OMS nr.119/ 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei Art.3(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1% ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. (2) In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însoire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.(1)., Ordinul MLPTL nr.1383/ 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96)", indicativ NP 057-02 (3.4.(D) însoirea), Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.611, Art.614, Art.615, Art.616.

- Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) conform PUZ legal aprobat, sau conform situatiei existente si posibilitatilor de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile; conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament si RGU; 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 parcarului istoric.

- 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 clădirea se va retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa masurata in punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă -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 clădirile de pe aceeași parcela se vor dispune la o distanta egala cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanta se poate reduce la jumătate numai daca pe fatadele respective nu sunt accese in cladire si nu sunt incaperi care necesita lumina naturala.

- Regimul de înălțime maxim aprobat este conform functiunii specifice sau conform PUZ si conform caracterului zonei si vecinatatilor .

- Împrejmui: 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 2.20 m și minim 1.80 m. dublat de un gard viu; pe limitele laterale și posterioare ale parcelei gardurile vor avea înălțimea de minim 2.20 m și vor fi transparente sau semi-opace în cazul învecinării cu spații plantate, locuințe colective medii și mari și circulatii pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

- Spații libere și spații 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 înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înaltime;

- Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor. se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmui din materiale durabile, de calitate si care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

- Se vor respecta reglementările tehnice ale "Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicative NP 051-2012 – revizuire NP 051/2000".

-Respectare HCL nr.77/2021 pentru aprobarea regulamentului privind îmbunătățirea activității de gospodărire, protecția mediului, întreținerea și îmbunătățirea municipiului Constanta.

4. Regimul de actualizare / modificare a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferente: nu este cazul.

AMENAJARE, CONSOLIDARE ȘI MODERNIZARE IMOBILE C1 ȘI C2 ÎN VEDEREA ÎNFIINȚĂRII UNEI SECȚII MEDICALE III CU COMPARTIMENT DE REUMATOLOGIE ȘI CENTRU DE EXCELENȚĂ ÎN TRATAREA BOLILOR REUMATICE ȘI BAZĂ DE TRATAMENT CONFORM NORMELOR EUROPENE

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 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 conform cu originalul);

c) documentația tehnică- D.T., 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): -

Alte avize/acorduri: Acord notarial vecini cf. art. 612 Cod Civil (dacă este cazul); Acord notarial vecini limitrofi cf. art. 27 din Ordinul 839/2009 numai dacă sunt necesare lucrări de intervenție la clădirile existente adiacente; Contract cu firmă specializată pentru colectare și transport deșeuri inerte.

d.2) avize și acorduri privind • securitatea la incendiu • sănătatea populației

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Expertiză tehnică; Devizul general al lucrărilor, conform HGR 907/2016; Raport de audit energetic întocmit de auditorul energetic (pentru lucrări efectuate la anveloparea clădirilor ale căror costuri depășesc 25% din valoarea de impozitare a clădirii); Calcul volum deșeuri inerte.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie). Taxa AC (scutit cf. Cod Fiscal); 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,

Vergil Chitac



SECRETAR GENERAL

Viorela Mirabela Călin

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

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

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 20.10.2022

Întocmit, însoțitor Szabo Cristina