



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
PRIMAR

"pentru conformitate"

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2927 din 15.11.2022

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

Ca urmare a cererii adresate de **JUDEȚUL CONSTANȚA - CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**, cu sediul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, str. **B-dul TOMIS**, nr. **51**, înregistrată la nr. **197652** din **20/09/2022**, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, cod poștal -, str. **VIIOR**, nr. **1**, 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 HCLM 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 **223984** este proprietatea **JUDEȚUL CONSTANȚA** - domeniul public, dobândit în baza actelor menționate conform extras de carte funciară nr. **223984** eliberat sub cerere nr. **132065/06.09.2022**.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
  - zone protejate: **NU**
  - interdicții permanente (temporare) de construire: în vederea construirii este necesară elaborarea și aprobarea unei documentații PUZ în baza prevederilor Legii nr. **350/2001** cu modificările și completările ulterioare. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, conform prevederilor din Legea nr. **350/2001** art. **32** alin. **(6)**.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: construcții administrative și social culturale, construcții industriale și edilitare, anexe, locuințe, conform mențiunii din extrasul cf nr. **223984/2022**.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: **ZRA 1 - zona de activități agro-industriale**. Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se va elabora PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).
- Utilizări admise: activități productive agro-industriale nepoluante desfășurate sau nu în construcții agro-industriale mari; distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor; cercetare agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Pentru toate ZR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).
- Destinații admise cu condiționări: conform PUZ cu următoarele condiționări: activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5 ani** de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de rețehnologizare și ecologizare.
- Destinații interzise: conform PUZ cu următoarele condiționări: se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. **2**.

- Zona de impozitare **C**.

#### 3. REGIMUL TEHNIC

- Procentul de ocupare a terenului (**POT**) aprobat max. conform PUZ, dar nu peste **50%**
- Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT** coeficient volumetric de utilizare a terenului) conform PUZ cu următoarele condiționări: **CUT** = **10.0 mc/mp teren**  
maxim
- Suprafața terenului: **109.524 mp** din acte și **111.272 mp** din măsurători conform extras de carte funciară nr. **223984**.
- Echiparea cu utilități: - se va racorda la rețele de utilități existente (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale)
- Circulația autovehiculelor: conform PUZ cu următoarele condiționări: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aiba acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim **4.0 metri** pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și cea pietonală pe trotuarele aferente.

- Accesele conform PUZ iar parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR 525/27.06.1996, HCLM 113/2017, cu toate modificările și completările ulterioare, desenate și cotate pe planul de situație.
- Caracteristicile parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni): conform PUZ cu următoarele condiționări: pentru a fi construite parcele vor avea un front minim la stradă de 40.0 metri în toate ZRA și o suprafață minimă de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterioare specificate nu sunt construibile pentru activități productive; pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m; dimensiunile se păstrează și în cazul parcelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.
- Aliniament teren față de străzile adiacente: conform PUZ cu următoarele condiționări: amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8.0 metri pe străzile de categ. a III-a;
- Amplasarea clădirilor fata de aliniament - conform PUZ cu următoarele condiționări: amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8.0 metri pe străzile de categ. a III-a;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor ZRA 1 - conform PUZ cu următoarele condiționări: se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri. În cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelor; se interzice amplasarea, pe fațadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă - conform PUZ cu următoarele condiționări: distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală.
- Circulații și accese - conform PUZ cu următoarele condiționări: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aiba acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele; pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.
- Staționarea autovehiculelor - conform PUZ cu următoarele condiționări: staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare; în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafață poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m. Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017 cu modificările și completările ulterioare
- Regimul de înălțime maxim aprobat se va stabili prin PUZ cu următoarele condiționări: înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă; înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR-urile înconjurătoare; înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m; în cadrul ZRA 4 se recomandă limitarea  $H_{max}$  la 9.0 metri; înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- Împrejmuiri: se va stabili prin PUZ cu următoarele condiționări: împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile; porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: conform PUZ cu următoarele condiționări: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; suprafețele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; în interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafețele libere neocupate cu circulatii, parcaje și platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
- Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței 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 circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistentă, transparenta etc.;
- Regimul de actualizare / modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate în condițiile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate întocmi documentația tehnică în vederea obținerii autorizației de construire, conform prevederilor din Legea nr. 350/2001 art. 32 alin. (6).

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat **pentru conformitate**  
**SPITALUL CLINIC JUDEȚEAN CONSTANȚA**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare  
nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

**1. OBLIGAȚII ALI 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 proiectarea studiului de impact asupra mediului la **AGENZIA NAȚIONALĂ 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 modificată 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 supra-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 corenii 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.

**6. 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 • canalizare • alimentare cu energie electrica • gaze naturale**

Alte avize/acorduri: **Aviz Comisia de circulație; Contract pentru colectare și transport moloz cu un operator autorizat de autoritatea publică pentru protecția mediului,**

d.2) avize și acorduri privind: **• securitatea la incendiu • sănătatea populației • protecție civilă dacă se încadrează în prevederile HG nr. 862/2016.**

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): **Elaborare și aprobare Plan Urbanistic Zonal; 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; Simulare tridimensională, Notă de constatare desființare clădiri existente - copie.**

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): **Taxa AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), Taxa OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), Taxă depozitare moloz (3lei/tonă),**

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

PRIMAR,

Vergil Chițac

SECRETAR GENERAL,

Fulvia Antoneta Dinescu

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

Achitat taxa de: **0 lei**, conform chitanței nr. **SCUTIT CF. COD FISCAL** din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **15.11.2022**

întocmit de Director Szabo Cristina