



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3764 din 16.11.2016

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**
Ca urmare a cererii adresate de **OPREMI MEDFARM SRL**, cu sediul în județul **Dolj**, municipiul **Craiova**, strada **CALEA UNIRII nr. 26**, înregistrată sub nr. **118295** din **24/08/2016**, pentru imobilul -teren-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada **PASAJULUI (INTR.) nr. 7, lot 1**, 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. 327/18.12.2015**, precum și a documentației de urbanism faza **PUD** aprobată prin **HCL nr. 517/12.12.2003**, 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 în suprafață de 1815 mp, identificat cu nr. cadastral 242042, este proprietate SC Opremi Medfarm SRL, grevat de drept de ipotecă în favoarea Banca Comercială Română, conform extrasului de carte funciară 242042 eliberat sub nr. 77844/25.07.2016.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: liber de construcții, conform extrasului de carte funciară 242042 eliberat sub nr. 77844/25.07.2016.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform HCL nr. 517/2003: complex servicii P+1E; conform HCL 653/1999: ZRV1a - Parcuri, gradini publice orasenesti si de cartier, scuaruri si fasii plantate publice. Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ. Conform HCL 517/2003:
- Utilizări admise: complex de servicii: service auto, centru anvelope, show-room auto, spălătorie, vopsitorie, tinichigerie auto. Conform HCL 653/1999:
- Utilizări admise: numai functiunile de spatiu plantat public constand in: spatii plantate, mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna; circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate; adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere avand suprafata construita desfasurat limitata la cel mult 60 mp. ZRV1b: sunt admise amenajari pentru practicarea sportului in spatii descoperite
- Utilizari admise cu conditionari: orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;
- Utilizari interzise: se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare; se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite; nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate; este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarillor; se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: nu este cazul.
- monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument: NU
- interdicții temporare de construire: DA, conform HCL 653/1999, până la aprobare PUZ.
- terenul face parte din zona de impozitare C conform HCL nr. 236/2005 privind împărțirea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat conform HCL 517/2003 - 31,77 %; conform HCL 653/1999 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat conform HCL 517/2003 - 0,56; conform HCL 653/1999 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Suprafața terenului studiat prin PUZ se va stabili prin avizul de oportunitate.
- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apa, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).
- Circulația autovehiculelor se face pe strada Intr. Pasajului, iar cea pietonală pe trotuarele aferente.
- Accesele se vor realiza din strada Intr. Pasajului și parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HGR nr. 525/27.06.1996, H.C.L.M. 43 din 25.01.2008 privind aprobarea studiului de circulație în Mun. Constanța și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93.
- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului: se menține.
- Alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: conform HCL 517/2003 - amplasare pe aliniament; conform HCL 653/1999 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform HCL 517/2003 - nu este cazul; conform HCL 653/1999 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: conform HCL 517/2003 - P+1E; conform HCL 653/1999 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

în vederea modificării reglementărilor urbanistice aprobate pentru zona delimitată prin avizul de oportunitate emis în baza prezentului certificat de urbanism

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a elabora documentații de urbanism în absența avizului de oportunitate aferent și a avizelor și acordurilor stabilite prin acesta.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita avizul de oportunitate în baza unei documentații întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației de urbanism în baza certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, 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 și a avizului de oportunitate aferent, titularul are obligația de a se prezenta 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 intenției de elaborare a documentației de urbanism.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și a avizului de oportunitate, ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a documentației de urbanism, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului care inițiază documentația de urbanism**, 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 legalizată);

c) **documentația de urbanism realizată pe suport topografic actualizat** (2 exemplare originale, pe suport de hârtie și suport digital), vizat de OCPI, conform prevederilor art. 19, lit. b) al Ordinului nr. 839/2009, elaborată de către un arhitect / urbanist cu drept de semnătură dobândit în baza Hotărârii RUR nr. 101/2010;

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 termică
- ◆ canalizare
- ◆ gaze naturale
- ◆ alimentare cu energie electrică
- ◆ telefonizare

Alte avize/acorduri: Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Aviz Comisia de specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului local - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Acord bancă.

d.2) **avize și acorduri privind:** ◆ sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):** --

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Aviz de oportunitate; Studiu geotehnic.**

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

f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa RUR, taxa avizare Comisia de specialitate nr. 2.**

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

PRIMAR,

Decebal Făgădău

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Achitat taxa de: **22,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC16 0037984** din **24.08.2016**
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Întocmit, Stamat Cristina



MEMORIU GENERAL

1. DATE DE RECUNOATERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1. Denumire proiect**
P.U.Z. PENTRU REGLEMENTAREA TERENULUI DINTRE STRADA PASAJULUI, BD. AUREL
VLAICU, BD. I.C.BRATIANU SI ZRE 2
- 1.2. Amplasament**
mun.Constanța, in zona intersectiei denivelate dintre bd. Aurel Vlaicu si I.C.Bratianu.
- 1.3. Beneficiar**
S.C. OPREMI MEDFARM S.R.L., S.C. ROMTEXTIL S.A.

2. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie este intocmita conform art.32 din Legea 350 actualizata si are ca obiect obtinerea avizului de oportunitate pentru intocmirea Planului Urbanistic Zonal, pe baza certificatului de urbanism nr.3764 din 16.11.2016, eliberat de Primaria Municipiului Constanta, pentru terenul aflat in proprietate al beneficiarului, cu amplasamentul in strada Pasajului, nr.7, lot 1.

Se doreste modificarea modului de construire pentru terenul reglementat prin HCLM 517/2003, conform necesitatilor beneficiarului, in conditiile respectarii dispozitiilor legale.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

3.1. Structura functionala

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul propune amplasarea pe terenul aflat in proprietatea beneficiarului a urmatoarelor obiective, completand astfel functiunile permise in prezent:

- constructie pentru sanatate;
- parcaje
- statie de alimentare cu carburanti la autovehicule;
- echipare edilitara.

Celelalte terenuri aflate in proprietate isi vor mentine functiunea destinata serviciilor, conform documentatiei de urbanism aprobate. Documentatia propusa va reglementa modul de construire si pentru acestea, tinand cont de optiunile proprietarilor si de vecinatati.

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

4. INDICATORI URBANISTICI

In prezent, terenul propus pentru amplasarea investitiei este liber de constructii si avem urmatorii indicatori urbanistici aprobati prin H.C.L.M. 517/2003:

Pentru suprafata aflata in proprietatea persoanelor fizice si juridice

P.O.T. = 31,77%

C.U.T. = 0,56

Regim de inaltime P+1

Pentru ZRV 1a – spatii verzi cu acces nelimitat - parcuri, gradini publice si orasenesti, scuaruri si fasii plantate publice

- suprafete construite de maximum 60mp pentru adaposturi, grupuri sanitare, administrare si intretinere

5. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Terenul care genereaza P.U.Z. se aflat initial in zona de reglementare ZRV 1a – spatii verzi cu acces nelimitat – parcuri, gradini publice si orasenesti, scuaruri si fasii plantate publice, conditionate de reglementarile R.L.U. aferent P.U.G..

Prin H.C.L.M. mentionat si tinand cont ca o parte din terenuri sunt proprietate privata a persoanelor fizice si juridice s-a permis si reglementat construirea pentru functiuni destinate serviciilor referitoare la autovehicule in special.

Prin P.U.Z., beneficiarul doreste sa completeze lista serviciilor cu cele pentru sanatate, reglementand modul de construire corespunzator.

6. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

Investitia propusa nu are consecinte semnificative economice si sociale si raspunde cerintelor investitorului.

Terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si nu isi vor schimba regimul de proprietate.

De asemenea, domeniul public existent nu isi schimba conformarea sau suprafata.

7. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investitiei, inclusiv taxele catre autoritati si furnizorii de utilitati vor fi suportate integral de beneficiarul investitiei.

8. CONCLUZII

Principala categorie de interventie va fi cea legata de reglementarea functiunilor pentru o suprafata de cca 10585 mp, crearea conditiilor de amplasare a functiunilor principale si secundare, reglementarea conditiilor de amplasare si regimului de inaltime.

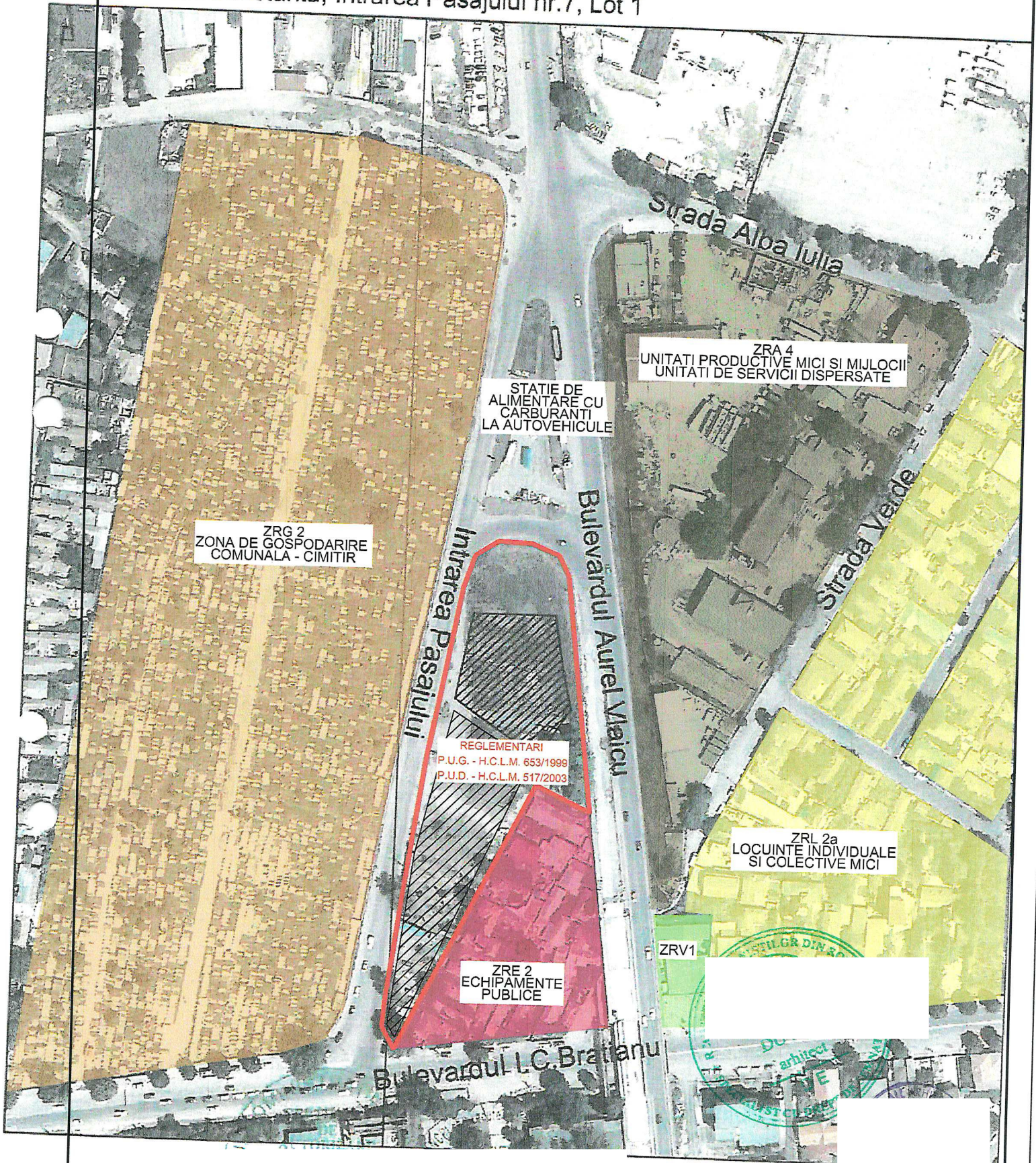
Infrastructura va fi asigurata astfel incat sa poata sustine functiunile propusa.

Avand in vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat si structura functionala stabilita a obiectivelor propuse apreciem ca nu este necesara aprofundarea studiului in detaliu pentru acest teren.

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face direct, de primaria mun. Constanta, pe baza proiectului tehnic, in baza P.U.Z. aprobat.

scara 1:2000

Adresa: UAT Constanta,
Mun. Constanta, Intrarea Pasajului nr.7, Lot 1



Executant,

| | | | | | |
|--|--|---|---|--|---------------------------------------|
| | nr. inregistrare J13/906/2002, cod Unic RO 14536786, str. Unirii 19A, 900532 Constanta, tel. 0040 241 698 008, office@allarchitectura.ro, www.allcscodesign.ro | | OPREMI MEDFARM S.R.L. ROMTEXTIL S.A. | | DATA Date 18-XII 2016 |
| | SEF PROIECT Master Designer arh. IGNIS DUVAGI | PROIECT Project str. P.U.Z.: reglementare teren intr Pasajului, bd.A.Vlaicu, I.C.Brătianu | FAZA Phase AMPLASAMENT Site CONSTANTA, STR. PASAJULUI, NR.7, LOT 1 BD.AUREL VLAICU COLT CU BD.I.C.BRĂȚIANU, LOT 1 | NR. PR. Project no. 37/ 2016 | SCARA Scale 1/2000 |

Executant: SC TOPO MINIERA SRL
09.11.2015

Inventar de coordonate - str.Pasajului 7, lot 1

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,j+1) |
|----------|--------------------------|------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 303237.654 | 787527.879 | 29.073 |
| 2 | 303208.257 | 787522.567 | 5.449 |
| 3 | 303202.893 | 787521.605 | 40.143 |
| 4 | 303180.432 | 787554.890 | 23.067 |
| 5 | 303199.876 | 787567.291 | 15.099 |
| 6 | 303214.608 | 787563.982 | 20.317 |
| 7 | 303234.619 | 787503.471 | 32.733 |

Suprafata teren = 1815 mp
Sistem de coordonate: Stereografic 1970

Inventar de coordonate - bd.A.Vlaicu colt cu bd.I.C.Bratianu, ot 1

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi C(i,j+1) |
|----------|--------------------------|-----------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 303198.07 | 787520.83 | 36.51 |
| 2 | 303177.96 | 787551.30 | 42.07 |
| 3 | 303140.00 | 787553.18 | 4.61 |
| 4 | 303136.14 | 787535.71 | 7.24 |
| 5 | 303129.57 | 787532.66 | 3.95 |
| 6 | 303125.64 | 787533.03 | 49.27 |
| 7 | 303080.83 | 787512.55 | 3.02 |
| 8 | 303080.92 | 787509.53 | 3.10 |
| 9 | 303082.16 | 787506.68 | 3.29 |
| 10 | 303083.06 | 787503.52 | 1.67 |
| 11 | 303084.65 | 787503.02 | 20.33 |
| 12 | 303104.89 | 787504.96 | 9.87 |
| 13 | 303114.71 | 787505.92 | 2.37 |
| 14 | 303117.05 | 787506.27 | 59.02 |
| 15 | 303175.15 | 787516.65 | 23.30 |

Suprafata teren = 1815 mp
Sistem de coordonate: Stereografic 1970

LEGENDA

| | |
|--|--------------------------------|
| | LIMITA TERITORIULUI STUDIAT |
| | LIMITA ZONELOR DE REGLEMENTARE |
| | PARCELA GENERATOARE DE P.U.Z. |
| | ALINIAMENT PROPUIS |
| | CIRCULATII PIETONALE |
| | CIRCULATII CAROSABILE |
| | SPATII VERZI |

BILANTUL PRESCRIPTIILOR SPECIFICE

| | REGLEMENTARI IN VIGOARE ¹⁾ | PROPUNERE ZR1 | PROPUNERE ZR2 | ZRV 1a |
|--|---|---|--|---|
| UTILIZARE FUNCTIONALA | | | | |
| 1. FUNCTIUNI ADMISE | complex servicii P+1 autu, centru anvelope, showroom auto, spalatorie, vopsitorie, frichigierie | complex servicii P+1 se merita | se mentin si se completeaza cu constructii de servitate | spatii plantat public, locuri de paca, carosabil ocazional, grup sanitar, constructii introitoare, terenuri sport |
| FUNCTIUNI ADMISE CU CONDITII | neprecizat | alte tipuri de functiuni se vor permite pe baza de P.U.Z. | | nici interventie se va face cu documentatii specifice |
| FUNCTIUNI INTERZISE | neprecizat | functiuni poluante peste limitele permise | | once contravine legilor in vigoare |
| CONDITII DE AMPLASARE | | | | |
| CHARACTERISTICILE PARCELELOR | neprecizat | se vor crea zone de protectie tota de functiunile invocate si cimitir | | nu se propun constructii |
| DISTANTA FATA DE TROTUAR | neprecizat | se vor dimensiona corespunzator circulatiile carosabile si pietonale | | |
| DISTANTA FATA DE LIMITELE PARCELELOR | ampasare pe aliniament | | | |
| DISTANTA FATA DE CLADIRILE NECINATE | neprecizat | | | |
| CIRCULATIA SI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR | | | | |
| ACCES AUTOVEHICULE POMPIER | din strada Pasajului | din strada Pasajului si din celele carosabile situate in domeniul public | | |
| SARAJE SI PARCARI | | conform H.G.R.525/1996, Normativului pentru proiectarea parcajelor pentru autoturisme P132-93 | | |
| INDICATORI URBANISTICI | | | | |
| P.O.T. | 31.77% | 31.77% | 31.77% | 0 |
| C.U.T. | 0.56 | 0.56 | 0.56 | 0 |
| REGIM DE INALTIME | P+1 | P+1 | P+2 | - |
| ALTE INFORMATII | | | | |
| TIPUL DE PROPRIETATE | domeniu public si proprietati private | proprietate privata a persoanelor fizice si juridice | | domeniu public |
| SPATII VERZI (suprafata si procent) | neprecizat | suprafata si acatuire conform H.G.R.525/96 si H.C.I.C. 152/2013 | | |
| IMPREJUIRI | neprecizat | imprejuiiri transparente cu sotelu de maximum 60cm, garduri vii | | |

¹⁾ P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 517/2003

all architectura

SEI PROIECT: arh. IGNIS DUVAGI
PROIECIAT: arh. NARCIS GELAL

FAZA: AMPLASAMENT
TITLUL PLANSEI: PLAN DE SITUATIE

BENEFICIAR: OPREMI MEDFARM S.R.L. ROMTEXTIL S.A.
PROIECT: P.U.Z. - reglementare teren intru str. Pasajului, bd.A.Vlaicu, I.C.Bratianu

DATA: 18-XII-2015
NR. PR. PROIECT: 3/1-2016
SCARA: 1/500
NR. PL. PLANSEI: A2

Zona de gospodarie comuna - cimitir uman

Intrearea Pasajului

B-dul Aurel Vlaicu

SPATIU VERDE DE PROTECTIE

SERTAL PRIVAT

PARCARE

ZR1

Vecin: CL Constanta (Alee acces)

Vecin: CL Constanta

ZRV1a

IE 242043

ZR1

Vecin: Consiliu Local Constanta

