



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1270 din 15.05.2017

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**

Ca urmare a cererii adresate de **ORBAN LUCIAN**, cu domiciliul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, str. _____, înregistrată sub nr. _____

pentru imobilul - teren - situat în județul Constanța, municipiul Constanța, str. _____
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**,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în extravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul în suprafață de 15.574 mp, identificat cu nr. cadastral 241262, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Orban Lucian și Orban Steluța Daniela conform extrasului de carte funciară nr. 241262 eliberat sub nr. 28429/15.03.2017.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: teren arabil conform extrasului de carte funciară nr. 241262 eliberat sub nr. 28429/15.03.2017.
- Terenul face parte din zona de impozitare D conform HCL nr. 236/2005 privind împărțirea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: EX1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare.

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanta nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajare peisagere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibilele extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciara coerentă a CLMC.

Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 m lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 m lățime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

- 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 PUG: se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare; se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

- Procentul de ocupare a terenului (POT) - se va reglementa prin PUZ.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - se va reglementa prin PUZ.

- Suprafața terenului: 15.574 mp.
- Caracteristicile parcelelor: se va reglementa prin PUZ.
- Echiparea cu utilități: zona nu dispune de rețele de utilități (alimentare cu apa, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale).
- Circulația autovehiculelor se face pe drumul de exploatare existent.
- Accesele se vor realiza din trama stradală care se va reglementa prin PUZ.
- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului: se va reglementa prin PUZ.
- Alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: se va reglementa prin PUZ.
- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: se va reglementa prin PUZ.
- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: se va reglementa prin PUZ.
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcție permise: se va reglementa prin PUZ.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII OBIECTIVULUI PARC - CIMITIR ANIMALE DE COMPANIE

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 inițiere aferent și a avizelor și acordurilor stabilite prin acesta.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita avizul de inițiere 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 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 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 (**

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.**

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): Consiliul județean Constanța, Ministerul Culturii, Agenția națională de îmbunătățiri funciare.

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Aviz de inițiere; Studiu geotehnic, Studiu de circulație pentru extinderea tramei stradale, Studiu de fezabilitate privind extinderea rețelelor de utilități urbane în vederea respectării prevederilor art. 13 al HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

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

ARHITECT ȘEF,

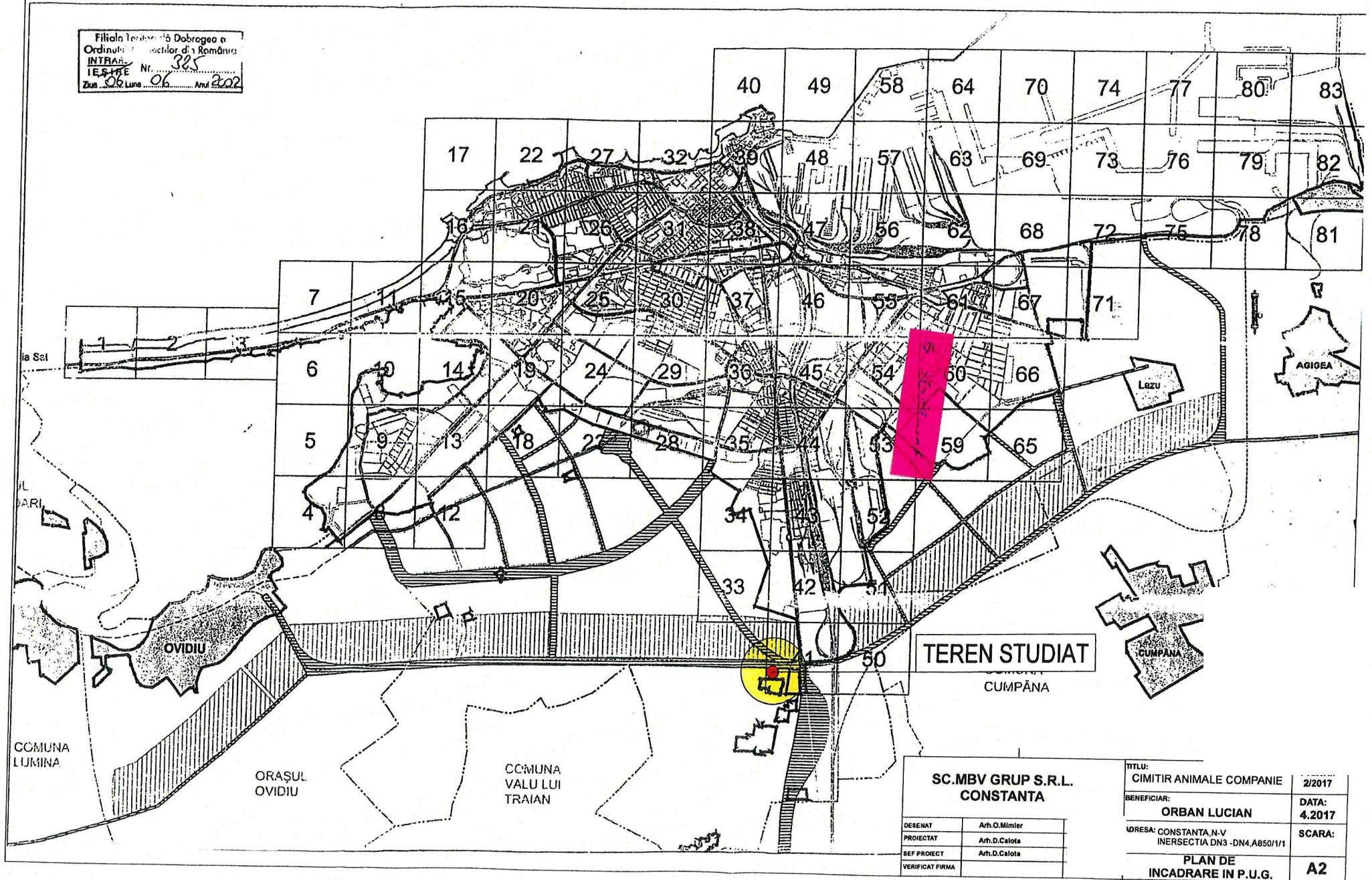
urb. Mihai Radu Vânturache

Achitat taxa de: **160,00** lei, conform chitanței nr. **PMC17 0038282** din **03.04.2017**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **16.05.2017**

Întocmit, Stamat Cristina

Filiala Teren nr. 15 Dobrogea
 Ordinul nr. 1000/2002 al Consiliului Local al Municipiului Constanța
 INTRARE Nr. 325
 IESIRE Nr. 06
 Ziua 06 Luna 06 Anul 2002



TEREN STUDIAT
 CUMPĂNA

SC.MBV GRUP S.R.L.	
CONSTANTA	
DESEINAT	Art.O.Mimier
PROIECTAT	Art.D.Calota
SEF PROIECT	Art.D.Calota
VERIFICAT FIRMA	

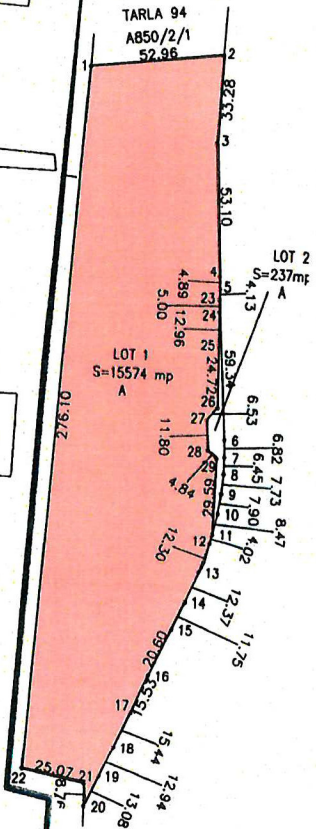
TITLU:	
CIMITIR ANIMALE COMPANIE	2/2017
BENEFICIAR:	
ORBAN LUCIAN	DATA: 4.2017
ADRESA: CONSTANTA,N-V INERSECTIA DN3 -DN4,A850/1/1	
SCARA:	
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	A2

Constanța

TARLA 94
AB50/2/1
52.96

LOT 1
S=15574 mp
A

LOT 2
S=237mp
A



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA
ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1270 din 15.05 20 17
Arhitect șef,

 TEREN STUDIAT

SC.MBV GRUP S.R.L. CONSTANTA		TITLU: CIMITIR ANIMALE COMPANIE	PR.NR.: 2/2017
		BENEFICIAR: ORBAN LUCIAN	DATA: 4.2017
		ADRESA: CONSTANTA,N-V INERSECTIA DN3 -DN4,AB50/1/1	SCARA: 1/2000
		PLAN DE INCADRARE IN ZONA	A1
DESENAT	Arh.O.Mimier		
PROIECTAT	Arh.D.Calota		
SEF PROIECT	Arh.D.Calota		
VERIFICAT FIRMA			

MEMORIU GENERAL

-Cap.I-DATE GENERALE

- 1.1-Denumire obiectiv-OBTINERE AVIZ OPORTUNITATE PENTRU ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL REGLEMENTARE TEREN IN VEDEREA CONSTRUIRII OBIECTIVULUI-PARC/CIMITIR ANIMALE COMPANIE
- 1.2-Faza-Documentatie pentru obtinerea Avizului de Oportunitate
- 1.3-Initiator-Orban Lucian si Cristodor Teodor
- 1.4-Proiectant general-SC MBV GRUP SRL

-Cap.II-OBIECTIVUL DOCUMENTATIEI

-2.1-Scopul prezentei documentatii consta in obtinerea Avizului de Oportunitate conform Certificatului de Urbanism nr.1270/15.05.2017 in vederea elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal generat de amplasamentul situat in Constanta la nord/vest de nodul rutier format la intersectia DN3 cu centura Constanteii (A4).

Prin Planul Urbanistic Zonal se pot stabili reglementari noi cu privire la:regimul de construire,functiunea zonei,inaltimea maxima admisa,coeficientul de utilizare a terenului (CUT),procentul de ocupare a terenului (POT),retragerea constructiilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei,propuneri pentru rezolvarea problemelor de echipare edilitara si accese.

-2.2-Amplasamentul care genereaza PUZ este un teren cu suprafata de 15.574 mp (Parcela 850/1/1/1).Acesta este teren arabil si provine din dezmembrarea unei suprafete de 54 ha ocazionata de exproprierea facute de statul roman in vederea realizarii nodului rutier mentionat.

Terenul este proprietate Orban Lucian cf.contractului de vanzare/cumparare nr.1204 din 27 martie 2006. Conform contractului de schimb fara sulta nr.568 din

27.02.2017 o suprafata de 10.000 mp.(64,2%) din suprafata totala sunt detinuti in cota indiviza de catre Orban Lucian si Orban Steluta pe de o parte si Cristodor Teodor pe de alta parte

-2.3-Vecinatatile terenului sunt:

- la vest-ferma zootehnica (ovine) SCCO Palas
- la sud-teren proprietate de stat.La cca.50m sud de teren se afla traseul monumentului istoric romano/bizantin Valul lui Traian
- la est-rambleul unei bretele a nodului rutier
- la nord-teren arabil proprietate privata.

-2.4-Incadrarea in localitate/PUG mun.Constanta

Terenul situat la nord/vest de nodul rutier format de intersectia DN3 cu DN4 (centura Constantei) este in afara limitei reglementata prin PUG,in imediata vecinatate a fermei SCCO Palas (aceasta din urma inclusa in PUG ca si trup separat). Planului Urbanistic General al municipiului Constanta nu prevede reglementari pentru acest teren.Regimul acestui teren este acela de teren categoria de folosinta arabil situat in INTRAVILAN conform actelor de proprietate si al documentelor cadastrale

-Cap.III-SITUATIA EXISTENTA

-3.1-Suprafata de teren care genereaza PUZ este teren liber,neconstruit,cu destinatia de teren arabil situate in intravilan si nefolosit (in prezent acesta este un spatiu verde-faneata,constituata spontan si neexploatata)

-Cap.IV-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

-4.1-Pe acest teren se propune realizarea unui parc/cimitir pentru animale de companie.In zona de acces din sudul proprietatii se propune realizarea constructiilor (administratie,columbar,corp cladire anexa).Avand in vedere conformarea parcelei,dezvoltarea cimitirului se va face in jurul unei axe nord/sud (alee semicarosabila) agrementata cu fantani,pergole si plantatii,cu plasarea locurilor de inhumare stanga/dreapta acestei alee.

In interiorul proprietatii (la intrare, in zona cladirilor administrative) se va amenaja o platforma de parcare pentru angajati si vizitatori

Intreaga suprafata a cimitirului va fi spatiu verde plantat, astfel incat imaginea oferita, atat pentru traficul auto din nodul rutier, cat si pentru cei care acced la incinta, sa fie aceea a unui parc. Pe intreg perimetrul incintei (pe o adancime variabila de la 6 la 12m se va realiza o plantatie de aliniament cu specii autohtone de inaltime mare. Zona mediana adiacenta aleii centrale se va parcela cu locuri de inhumare pentru animale de companie si va fi inierbata si plantata/amenajata peisager cu vegetatie putin inalta (arbusti). Intreaga proprietate se va imprejmui cu gard din plasa de sarma zincata cu ochiuri mici dublat de gard viu

In conformitate cu prevederile Ordinului ANSVSA nr.16/2016, activitatile de pompe funebre sau similare (cimitire de animale de companie/incineratoare pentru animale de companie) cod CAEN 9603 se supune inregistrarii/autorizarii sanitar-veterinare.

-4.2-Accesul la amplasament se va face din DN3 in urma studiului care va fi efectuat prin PUZ asupra celor trei variante posibile:

-1-de la zona de acces la Registrul Auto Roman (relatie dreapta), pe drumul care dubleaza valul de pamant (marcat pe planul de dezmembrare ca Pi 849). Traseul este in prezent un drum de pamant, are lungimea de 1000m si subtraverseaza nodul rutier. Iesire din incinta studiata se face pe acelasi traseu, cu iesire dreapta (spre Valu lui Traian) in DN3 si intrarea in nodul rutier pentru intoarcerea spre Constanta.

-2-Un acces este posibil prin proprietatea fermei zootehnice a SCCO Palas, situata la vest de teren

-3-Un al doilea acces este posibil pe drumul de pamant existent care are traseul incepand cu accesul din DN3, trecere la sud si vest fata de biserica de lemn, trecere pe sub breteaua de legatura intre A4 si DN3 si ajunge la locatie.

Este de mentionat ca variantele de acces 1 si 3 (dezirabile) sunt posibile numai in masura in care situatia cadastrala evidentiaza existenta unor drumuri de exploatare care pot fi folosite ca si cai de acces.

-4.3-Echiparea tehnico-edilitara

-Alimentarea cu apa se va face dintr-un put forat propriu,realizat pe amplasament.Apa extrasa va fi stocata intr-un rezervor subteran dimensionat corespunzator iar prin intermediul unei staii de pompare va fi folosita la grupurile sanitare din zona administrativa si la irigarea spatiilor verzi.Dupa efectuarea analizei bacteriologice a sursei de apa se va decide daca apa este sau nu potabila.In eventualitatea ca acesata nu este potabila,asigurarea cu apa potabila se va face axclusiv cu automate de distributie (gen Fantana sau similar)

-Canalizarea apelor uzate menajere provenite de la grupurile sanitare ale zonei administrative se va face la o fosa septica etansa,vidanjabila,in conditiile impuse de Agentia de Protectie a Mediului Constanta.

-Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransarea la reteaue ENEL existenta in zona,in conditiile avizului de record ENEL la faza PAC (pentru faza de proiectare PUZ,ENEL nu emite avize!!!)

-4.4-Indicatorii spatiali propusi

-Suprafata teren-15.774 mp

-Suprafata alei si platforme-2624 mp

-Suprafata construita-350 mp

-Suprafata plantatie aliniament-4750 mp

-Suprafata teren parcelare locuri inhumare/spatiu verde amenajat-8050 mp

-POT max.=3%

-CUT max.=0,3

-4.5-Integrarea in zona

Prin realizarea obiectivului propus,amplasamentul existent care in prezent este nefolosit va fi amenajat atat functional (cu o functiune relative neutral si adecvata amplasamentului) cat si peisager (prin realizarea celor doua tipologii de spatii verzi mentionate)

-4.6-Consecintele economico-sociale

Profilul investitiei este unul atipic,bazat pe o potentiala cerere rezultata din modificarea modului de viata si a relatiei oamenilor cu animalele de companie si

tendinta de aliniere la standadele Europei occidentale (unde asemenea investitii sun obisnuite).Avand in vedere suprafata de teren relativ mare si incertitudini legate de cererea pietei,se propune realizarea obiectivului in doua etape,respectiv realizarea zonei de acces/dotari si amenajarea pe circa 60% a suprafetei de teren in prima etapa,iar pe masura cresterii cererilor si extinderea pe restul terenului.

-4.7-Categorii de costuri

Toate costurile investitiei pe terenul proprietate privata vor fi suportate de investitorii privati.

Intocmit.

Arh.Calota Dumitru

