



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2095 din 18.06.2019

În scopul: obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de **CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA PRIN CLAUDIU IORGA PALAZ**, cu sediul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, Strada **TOMIS** nr. **51**, înregistrată la nr. **109789** din **05/06/2019**, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, Strada **ȘTEFAN CEL MARE** nr. **133**, **LOT 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 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 numărul cadastral **224697** este proprietate: **JUDEȚUL CONSTANȚA** conform extrasului de carte funciară eliberat carte funciară nr **224697** eliberat sub număr cerere **71809** din data de **28.05.2019**. Pe teren sunt edificate construcțiile: **C2- oftalmologie BMF D+P+1E și C3- balneofizioterapie D+P+1E**
- 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 ministrului culturii nr. **2828/ 24.12.2015** 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: **Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, 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 este: teren categoria de folosință curți construcții pe care sunt edificate construcții administrative și social culturale: **oftalmologie+BMF și balneofizioterapie**, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare .
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este situat în **ZRE1-subzona echipamentelor publice dispersate**, la nivel de cartier și complex rezidențial existente.
 - **UTILIZĂRI ADMISE** - 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
 - **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** - se vor respecta normele de asigurare a bunei 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, îngrădită și amenajată conform necesităților.
 - **UTILIZĂRI 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.
- **REGLEMENTĂRI FISCALE**: imobilul face parte din zona **A** de impozitare.

3. REGIMUL TEHNIC:

- **Procentul de ocupare a terenului (POT)** - aprobat - conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **85%**.
- **Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)** - aprobat - conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de **3.0**;
- **Suprafața teren** - **3268 mp** din acte și **3259 mp** măsurată..
- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** - conform situației existente și posibilităților de extindere pe terenuri libere adiacente sau de localizare pe alte terenuri disponibile; conform normelor specifice pentru fiecare tip de echipament și **RGU**; parcela

este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** - în cazul clădirilor izolate retragerea de la aliniament va fi de minim 10.0 metri ; în cazul înscrierii clădirii în fronturi continue dispuse pe aliniament, dacă din considerente funcționale înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, aceasta se va retrage de la aliniament cu o distanță egală cu diferența dintre înălțimea și această distanță dar nu cu mai puțin de 6.0 metri; în cazul în care corectă funcționare a echipamentului public nu interzice acest lucru, distanța față de aliniament va fi aceeași cu cea a clădirilor de locuit din ZR adiacente, cu condiția ca înălțimea clădirii să nu depășească distanța dintre aliniamente; în caz contrar se aplică prevederile de la aliniatul anterior.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** -conform normelor specifice RGU; -în cazul în care nu există alte prevederi clădirea se va retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa măsurată în punctul cel mai înalt dar nu cu mai puțin de 5.0 metri.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA** - pe fiecare parcelă se poate construi fie o clădire principală, fie mai multe clădiri, în funcție de suprafața și dimensiunile parcelei; în cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE** se realizează pe/din Bdul IC Bratianu și trotuarele adiacente;- toate echipamentele publice vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor proiectate.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR** - echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spații rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulațiilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime; HCL nr. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018 - Hotărâre privind îndreptarea erorii materiale din Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 113/2017 și HCL nr 532/19.12.2018.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR** - conform funcțiunii specifice și conform caracterului zonei și vecinătăților

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** - aspectul clădirilor va exprima funcțiunea, se va înscrie în caracterul zonei și va ține seama de vecinătăți

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** - toate echipamentele publice vor fi racordate la rețelele publice de echipare edilitară.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** - conform normelor în vigoare; spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori; parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime. Respectare HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- **ÎMPREJMUIRI** - împrejmuirile trebuie astfel proiectate încât să contribuie la aspectul reprezentativ al spațiilor și construcțiilor; 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 circulații pietonale, sau opace în cazul învecinării cu locuințe individuale și colective mici sau cu activități cu care se pot stânjeni reciproc.

- 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.

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

AMENAJARE, CONSOLIDARE ȘI MODERNIZARE IMOBILE C1, 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

Urbanism se comunica solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decida, după caz, încadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

Prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de mediu 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 măsurile asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu condițiile consultării publice.

este condiții:

Primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării și 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.

Situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația să notifice acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul schimbă intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

certificatul de urbanism (copie);

dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie legalizată), și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale): • D.T.A.C.

avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

Alte avize/acorduri: contract cu firma de colectare și depozitare deșeurilor inerte

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

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

• Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Acord Inspectoratul de Stat în Construcții;

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

d.5) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

d.6) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), UAR (0,05% din valoarea lucrărilor), taxă depozitare deșeurilor inerte (3 lei/tonă).

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

PRIMAR,

Decebal Făgădău

ROMANIA

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

urb. Mihai Radu VĂNTURACHE

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. **SCUTIT DE TAXA**

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

Redactat, inspector Iacob Nicoleta