



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3044 din 04.10.2021

În scopul: obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de U.A.T. MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR VERGIL CHIȚAC, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada B-DUL TOMIS nr. 51, înregistrată la nr. 182391 din 14/09/2021, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, ȘOSEAUA INDUSTRIALĂ , nr. 7, LOT 3 - GRUP ȘCOLAR INDUSTRIAL "VASILE PÂRVAN", identificat prin plan situație, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. HCL 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 250889, este proprietatea MUNICIPIULUI CONSTANȚA - DOMENIUL PUBLIC, conform extrasului de carte funciară pentru înfomare nr. 250889, eliberat sub nr. cerere 126614/23.08.2021.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument: NU
 - interdicții de construire: NU

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: construcții administrative și social culturale, anexe, conform Anexa Nr. 1 La Partea I CF 250889/23.08.2021.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: ZRA 2b - Subzona unitatilor industriale si de servicii.
 - Utilizari admise - Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona), activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industriala care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2b);
 - Utilizari admise cu conditionari - ZRA2b: activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC, extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare
 - Utilizari interzise - ZRA2B: se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.
- 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: ZRA2b

- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI- conform PUZ, dar nu peste 50%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: CUT maxim = 10.0 mc/mp teren
- SUPRAFAȚA TEREN- 2280 mp. Pe teren este menționat corpul C1 sală sport + ateliere cu acte, cu suprafața totală construită la sol de 332,00 mp.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: A

pentru a fi construitele parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri in toate ZRA si o suprafata minima de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construitele pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**- conform PUZ cu urmatoarele conditionari: amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**- conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri. in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6.0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri; distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente; in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice; se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si feroviara uzuala.

- **CIRCULATII SI ACCESE** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construitele, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate. Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/2017, HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 si HCL nr. 371/2020.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m;

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**- conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: 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; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

- **IMPREJMUIRI** - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

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

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

**REABILITARE, MODERNIZARE ȘI DOTARE CLĂDIRE PREGĂTIRE FIZICĂ, VESTIARE - SALĂ
SPORT**

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

5. 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) **certificatul de urbanism (copie);**
- b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții (copie conform cu originalul), 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:**

Alte avize/acorduri: Acord notarial proprietari vecini limitrofi conform art. 612 Cod Civil dacă este cazul; Acord notarial proprietari vecini limitrofi conf. art. 27 din Ordinul 839/2009 dacă sunt necesare lucrări de intervenție la clădirile existente;

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

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

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța dacă se realizează săpături;

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

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

f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Taxa OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor) conform Legii nr. 35/1994 art. 1, alin. (1) lit. g); Taxa AC - scutit cf. art. 476 Cod Fiscal; Taxa OS - scutit cf. art. 476 Cod Fiscal.

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

PRIMAR,

Vergil Chița



SECRETAR GENERAL DELEGAT,

Viorela Mirabela Călin

ARHITECT ȘEF,

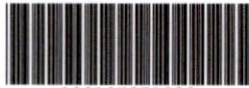
arh. Dan Petre Leu

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 03.10.2021

Întocmit, Inspector Szabo Cristina

Cod verificare



100107071928

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **250889**, UAT Constanța /
CONSTANTA, Loc. Constanta, Sos. Industrială, Nr. 7

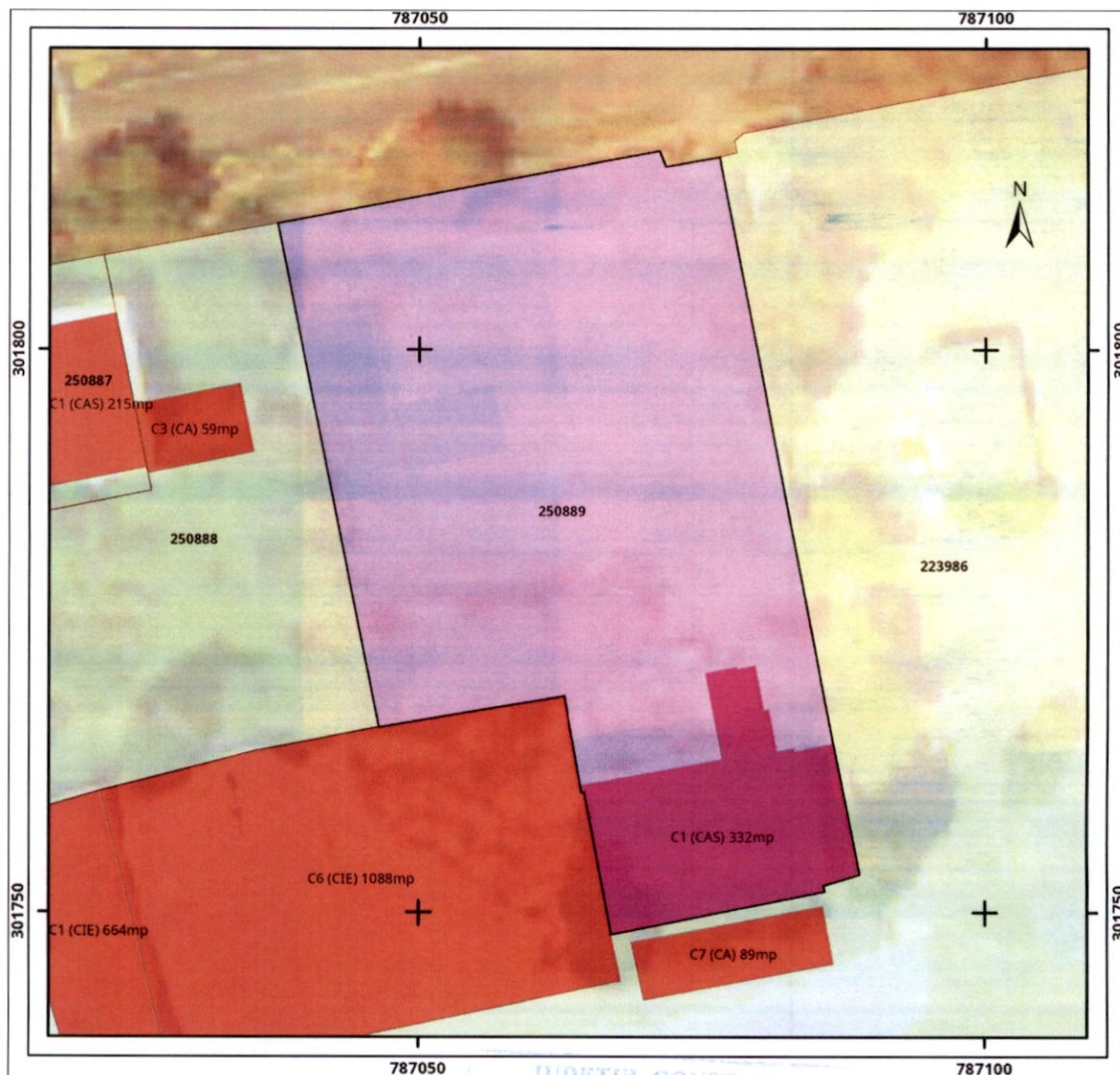
Nr.cerere	126617
Ziua	23
Luna	08
Anul	2021

Teren: 2.280 mp

Intravilan -DA; Extravilan -NU;

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2280mp

Plan detaliu



Legenda

Imobil Intravilan
UAT Legea 17

Legea 5
Legea 165

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA

ANEXA

LA

PLANUL DE URBANISM

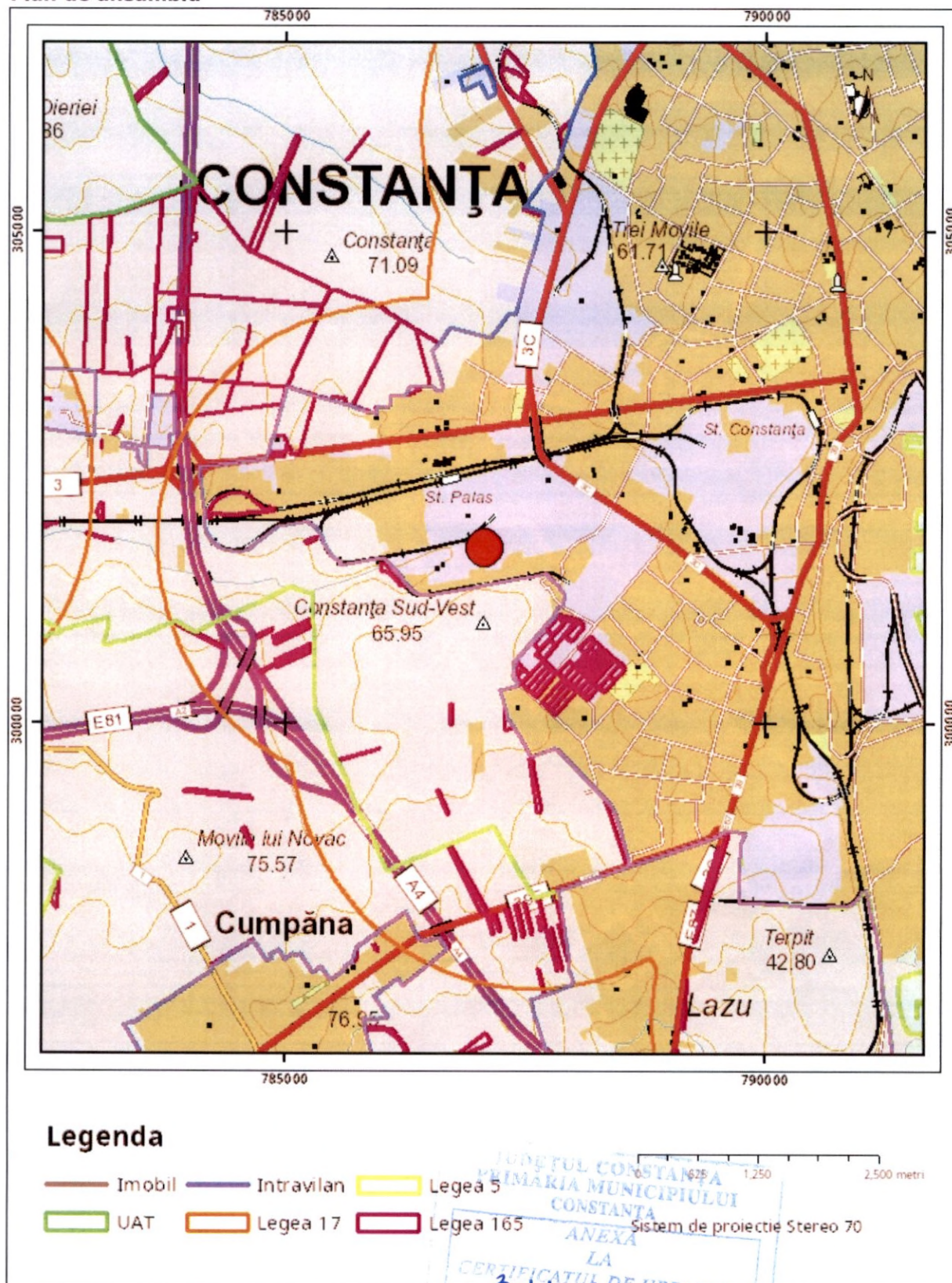
Nr. 3044

din 104.10.2021

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-07-2019
Data și ora generării: 23-08-2021 09:45

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 250889 Constanța

Nr. cerere **126614**
Ziua **23**
Luna **08**
Anul **2021**

Cod verificare

100107072304



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Sos Industrială, Nr. 7, Jud. Constanta, Lot 3 - Șos. Industrială nr. 7, Grup Școlar Industrial "Vasile Pârvan", Constanta.

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	250889	2.280	Teren împrejmuit; Lot 3. Teren împrejmuit cu poartă de metal între punctele 1-2, gard de beton între punctele 2-3-28, nematerializată între punctele 28-31, gard de beton între 31-17-18-19 și 26-27-1 și perete construcție între punctele 19-26.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	250889-C1	Loc. Constanta, Str Industrială, Nr. 7, Jud. Constanta, Șos. Industrială nr. 7, Grup Școlar Industrial "Vasile Pârvan", Constanta	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:332 mp; S. construita desfasurata:332 mp; Sală sport + Ateliere, P+1E, edificată în anul 1974. Suprafața construită desfășurată = 623 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
159103 / 14/11/2019		
Act Notarial nr. 2182, din 13/11/2019 emis de DUSU DANIELA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 250889 a imobilului cu numarul cadastral 250889/Constanța, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 250244 inscris in cartea funciara 250244;	A1
Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 41899, din 18/02/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL CONSTANTA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 250244/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 27233 din 28/02/2019;		

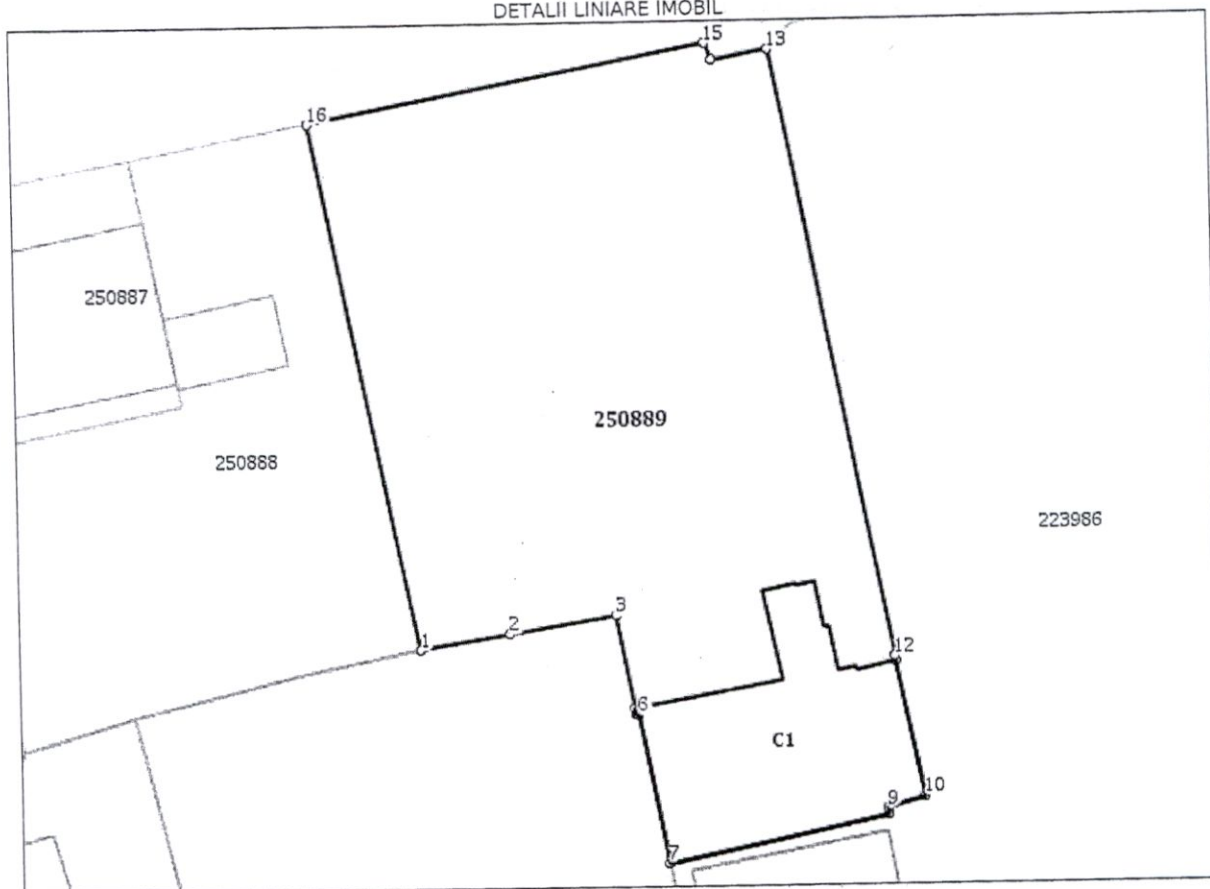
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
250889	2.280	Lot 3. Teren împrejmuit cu poartă de metal între punctele 1-2, gard de beton între punctele 2-3-28, nematerializată între punctele 28-31, gard de beton între 31-17-18-19 și 26-27-1 și perete construcție între punctele 19-26.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	2.280	-	-	-	Lot 3. Teren împrejmuit cu poartă de metal între punctele 1-2, gard de beton între punctele 2-3-28, nematerializată între punctele 28-31, gard de beton între 31-17-18-19 și 26-27-1 și perete construcție între punctele 19-26.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	250889-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 220 Masurata: 332	Cu acte	S. construita la sol: 332 mp; S. construita desfasurata: 332 mp; Sală sport + Ateliere, P+1E, edificată în anul 1974. Suprafata construită desfășurată = 623 mp.

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.677
2	3	8.963
3	4	8.099
4	5	0.575
5	6	0.25
6	7	12.876
7	8	19.237
8	9	0.53
9	10	3.378
10	11	11.78
11	12	0.456
12	13	52.623
13	14	4.832
14	15	1.507
15	16	34.385
16	1	45.652

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/08/2021, 09:41

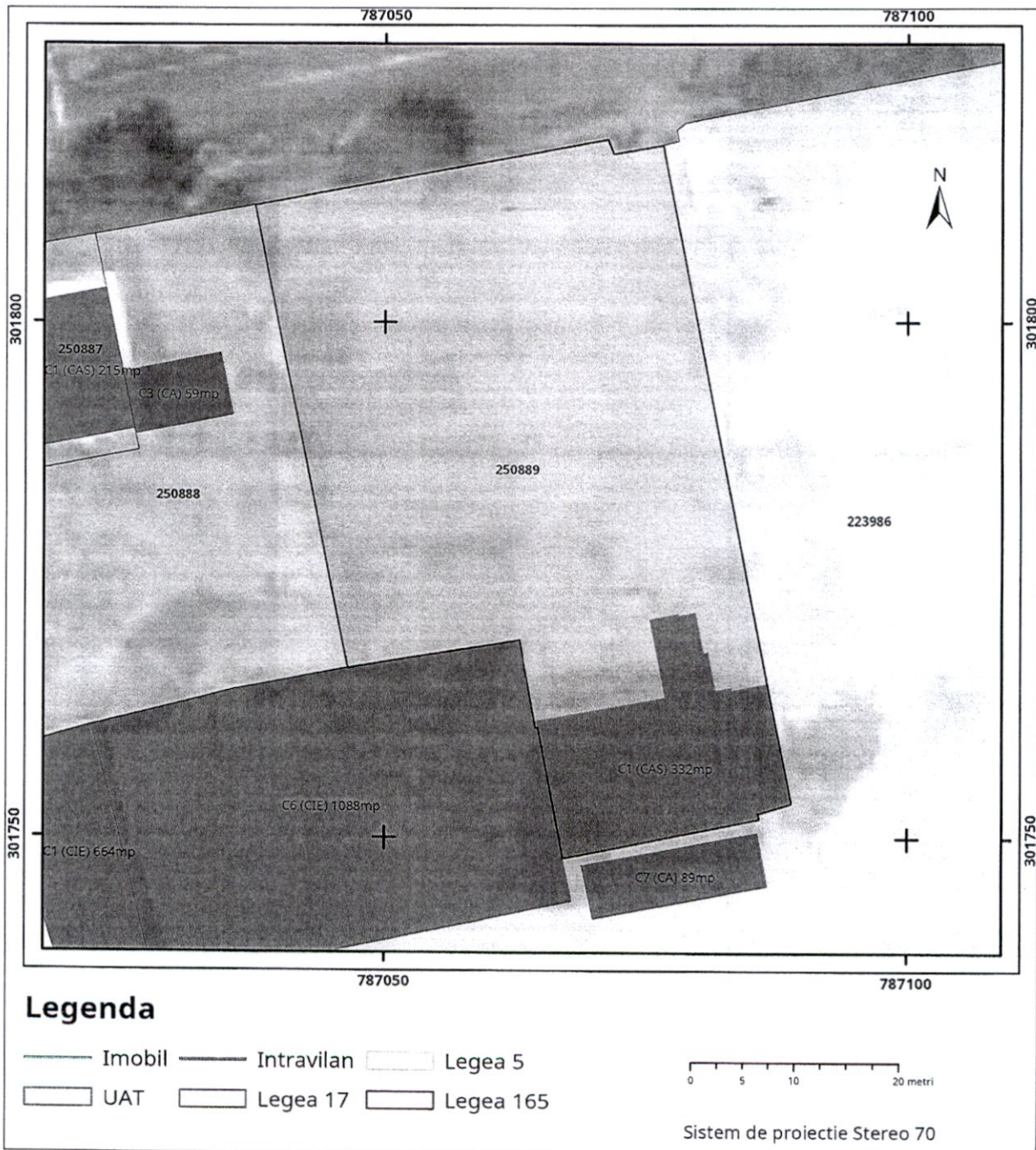


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

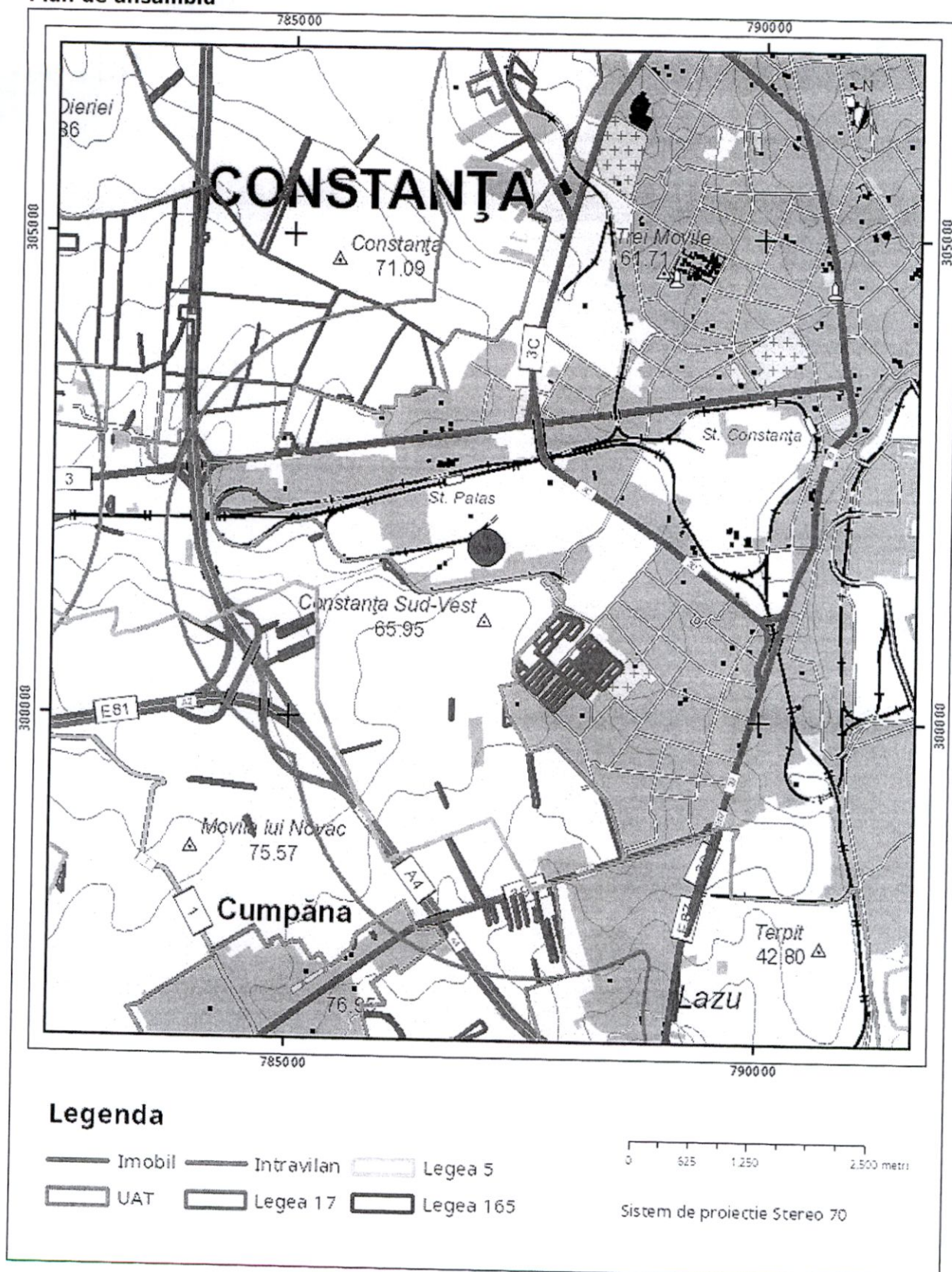
pentru imobilul cu IE **250889**, UAT Constanța /
CONSTANTA, Loc. Constanta, Sos. Industrială, Nr. 7

Nr.cerere	126617
Ziua	23
Luna	08
Anul	2021

Teren: 2.280 mp
Intravilan -DA; Extravilan -NU;
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 2280mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 16-07-2019
Data și ora generării: 23-08-2021 09:45