



## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 3279 din 08.12.2023

În scopul: obținerii autorizației de construire,

Ca urmare a cererii adresate de **UNIVERSITATEA MARITIMA DIN CONSTANTA**, cu domiciliul/sediul în județul Constanța, municipiul/orașul/comuna **Constanța**, satul , sectorul , cod poștal , Strada **MIRCEA CEL BĂTRÂN nr. 104**, bl. , sc. , ap. , telefon/fax , e-mail **serviciutehnic@cmu-edu.eu** înregistrată la nr. **184088** din **25/09/2023** ,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal , Strada **MIRCEA CEL BĂTRÂN nr. 104 - UNIVERSITATEA MARITIMA**, bl. , sc. , ap. , sau identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.** , aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **229/30.05.2022** și **P.U.Z. aprobat prin HCL nr.269/31.10.2011**,

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 220835 este proprietatea **STATUL ROMAN**, intabulare drept de **ADMINISTRARE** pentru **UNIVERSITATEA MARITIMA DIN CONSTANTA** conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare eliberat la cererea nr.163731 din data de 21.09.2022.

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: - Conform Ordin Min. Culturii nr.2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:

- Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de strada Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd.1Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial

- Sit urban, Cod CT-II-s-B-02842, nr.crt.490, străzile Ștefan cel Mare, Saligny Anghel, Grivița, Brătescu Constantin, Sarmizegetusa, Dacia, Decebal, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Abdulachim Kiazim, Vladimirescu Tudor, Avram Iancu, Atelierelor, Olteniei, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Voronca Ilarie, Mihai Viteazul, Miron Costin, Lahovary Ion, Siretului, G-ral Manu, Răscoala 1907, bd.Tomis, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân, Smârdan, Bănescu Ion, Pușkin, Pârvan Vasile, Eminescu Mihai, Eroilor, bd.Mamaia (nr.2-52)

- Legea nr.5/6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate Art.3 Lucrările de salvare, protejare și de punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică, de interes național.

- Interdicții temporare (definitive) de construire: NU.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului conform înscrisurilor din extras de carte funciară nr.220835/21.09.2023 este: teren categoria de folosință - curți construcții, pe care se află edificată construcția C1-spații învățământ și cazare S+P+7E.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin HCL nr.229/30.05.2022 imobilul este situat în zona de reglementare urbanistică C - subzona centrala continand functiuni publice, cu cladiri de inaltime de pana la 24,00 metri, alcatuind fronturi continue sau discontinue.

##### - UTILIZARI ADMISE:

- se admit functiuni publice reprezentative de importanta municipala si supramunicipala rezultate in urma procesului de modernizare si descentralizare: birouri regionale ale unor ministere, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare; acestea pot fiacompaniate si de functiuni de interes general;

- functiuni complementare celor de importanta municipala, supramunicipala si de interes general precum spitale, policlinici, institutii de invatamant, institutii culturale, spatii destinate galeriilor de arta si evenimentelor culturale;

- se admit functiuni si servicii comerciale;

- se admit spatii destinate birourilor.

##### - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente, cu conditia mentinerii unei ponderi a acestora impreuna cu cele nou construite de minim 30% din totalul ariei construite desfasurate, pe ansamblul unei operatii urbanistice;

- se admite constructia de locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri; aceste locuinte vor avea de preferinta un partiu special, adaptat includerii in locuinta a spatiilor pentru diferite profesii libere;



- se admit functiuni din categoria celor care pot fi considerate mobilier urban, care corespund unor cerinte specifice (statii transport in comun, spatii de odihna, puncte de informare, etc.), cu conditia asigurarii unei imagini adecvate si cu valoare estetica recunoscuta; conditiile de amplasare se stabilesc prin P.U.D., aprobat conform legii.

- **UTILIZARI INTERZISE:** se interzic orice alte activitati ce nu au fost enuntate la Utilizari Admise si Utilizari Admise cu Conditionari.

- **REGLEMENTĂRI FISCALE:** imobilul face parte din zona A de impozitare.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat 80%

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 4

- **SUPRAFATA TERENULUI:** 2500mp.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** (suprafete, forme, dimensiuni):

Sunt admise constructii pe terenuri cu suprafata de minim 150 metri patrati si cu o deschidere la strada de minim 8 metri.

In cazul parcelelor cu suprafata mai mica de 150 metri patrati, neconstruite, se recomanda alipirea acestora la una dintre parcelele învecinate

Se va proteja si mentine parcelarul existent, constituit la inceputul sec.XX - se admit modificari de parcelar In cazuri bine fundamentate si numai prin cuplarea a max. 2 parcele aliniate;

Pentru asigurarea dimensiunilor adecvate ale parcelelor pentru investii de interes general, pe terenuri ce apartin administratiei publice si/sau a statului, pot fi necesare operatiuni de regrupare a parcelelor prin cumparare sau cu exercitarea de catre administratia publica a dreptului de preemtiune sau de expropriere pentru cauza de utilitate publica.

In prezent, regimul de construire in zona studiata P.U.Z. este izolat si/sau cuplat/semi-cuplat.

Prin prezenta documentatie se propune amplasarea cladirilor pe teren in regim izolat, cuplat si/sau semi-cuplat, conform tipologiei existente in cadrul parcelarelor studiate.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

• noile constructii vor respecta alinierea constructiilor fata de aliniament ce predomina la frontul stradal existent;

• noile constructii ce adapostesc functiuni de interes public la parter se pot amplasa pe aliniament In cazul in care jumătate din inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii si cu conditia de a nu afecta libera circulatie pe spatiul public, altfel acestea se vor retrage de la aliniament minim 5,00 metri;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

• noile constructii ce adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa izolat sau in regim cuplat si/sau semicuplat, urmarindu-se mentinerea regimului continuu sau discontinuu specific zonei;

• in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumătate din inaltime dar nu mai putin de 3.00 metri;

• in cazul in care parcela se invecineaza pe lateral cu terenuri destinate domeniului public, noile constructii pot fi amplasate pe limitele laterale ale parcelei. cu conditia sa nu aiba un impact negativ asupra parcelelor învecinate;

• distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament si cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat si completat prin Ordinul nr.994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea conditiilor de insoire a constructiilor;

• distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea cladirilor in interiorul parcelei se stabileste in baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locala (Plan Urbanistic de Detaliu - se va solicita numai in conditiile in care se prevad derogari cu privire la stabilirea accesurilor auto si pietonale, a retragerii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, modul de ocupare al terenurilor, distanta dintre cladirile de pe aceeasi parcela).

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

• respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014. modificat si completat prin Ordinul nr.994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea conditiilor de insoire a constructiilor;

• distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu. stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

Se impun urmatoarele conditii in ceea ce priveste amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

• pe o parcela se pot construi mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile acesteia permit dezvoltarea mai multor constructii, iar indicatorii P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasiti;

• distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,00 metri.

Se admit derogari de la prezentul regulament privind amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela cu conditia ca studiul de insoire aferent proiectului sa fie verificat la cerinta AF.

- **CIRCULATII SI ACCESE**

a) **Accesuri carosabile.** Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la paragraful anterior, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia accesurilor se determina conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si in baza H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat, privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

b) **Accesuri pietonale.** Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale pentru constructie, potrivit importantei si destinatiei constructiei.



Se impun urmatoarele conditii in ceea ce priveste circulatiile si accesurile: -parcela este construibila numai daca are asigurat acces carosabil de minim 4.0 metri latime, dintr-o circulatie publica, in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;

-in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

Documentatia nu isi propune modificarea tramei stradale, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017, actualizat, privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta.

Conform Studiului de trafica aferent P.U.Z. prezent, elaborat de S.C.Ghican Project S.R.L.:

"Pentru cresterea gradului de siguranta a pietonilor dar si avand in vedere construirea unui nou parcaj, ce va deservi Policlinica ISIS, se propune infiintarea unei noi treceri de pietoni pe str. Mircea cel Batran, care va fi la jumatatea distantei dintre cele 2 treceri de pietoni deja existente in zona. Din analiza gradului de ocupare al traficului cat si directiei de deplasare a vehiculelor (20% din vehiculele de pe str. Mircea cel Batran se deplaseaza in directia bd. Mamaia) se recomanda ca str. Smardan sa aibe circulatie in dublu sens pentru ca prin str. M. Eminescu traficul se poate deversa in bd. Mamaia fara a supraaglomera intersectia semaforizata str. Mircea cel Batran - bd. Mamaia. Un alt punct de vedere in sustinerea acestei afirmatii este datorat de faptul ca str. Smardan are latimea carosabila de minim 7 m, pretabila traficului in doua sensuri si este continuarea str. Mihai Eminescu, pe care circulatia se desfasoara in ambele sensuri. Functiile, dimensiunile si modul de realizare a fiecarei artere s-a efectuat in conformitate cu prevederile Ordinului M.T. nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane. In urma scenariilor si incercarilor efectuate cu programul de simulare digitala trafic SYNCHRO 9 si SIMTRAFFIC rezulta ca situatia propusa duce la o crestere nesemnificativa a traficului pe arterele de circulatie adiacente accesului existent si respectiv a indicelui de utilizare, dar acesta se incadreaza in limitele acceptate de normativele in vigoare."

#### - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executarii noilor constructii se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform destinatiei capacitatii cladirii dupa cum este specificat in Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construct si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017.

Conform studiului istoric de fundamentare P.U.Z. elaborat de Margareta Mihailescu - birou individual de arhitectura atestat MC-nr. 327 :

In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare conform normativelor legal aprobate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare, ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcajcolectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri de accesul principal in cladire.

Conform Studiului de trafic aferent P.U.Z. prezent, elaborat de S.C.Ghican Project S.R.L.:

"Pentru scenariul din cadrul studiului de trafic am considerat ca obiectivul va atrage un numar maxim de 107 autovehicule propuse (reprezentand numarul locurilor de parcare propuse) ce vin si pleaca din obiectiv in ora de varf a traficului zonei studiate. S-a analizat ca impactul traficului generat de locurile de parcare propuse este relevant numai pentru intersectiile cele mai apropiate. In cadrul analizei situatiei propuse, cu ajutorul programul de trafic Synchro 10, s-au facut calcule si incercari ingineresti pentru a stabili tipul de geometrizare optima a fiecarei intersectii. S-a avut in vedere atat fluent traficului cat si indepartarea evenimentelor rutiere nefavorabile (ex: miscari nepermise etc).

Pentru a dispune de o imagine de ansamblu asupra traficului din zona de influenta a lucrarii de fata, s-au analizat datele de trafic colectate pentru arterele de circulatie din imediata apropiere. Recensamantul pe directii a fost efectuat in iulie-august 2019 precum si ianuarie-februarie 2020 pe str. Mircea cel Batran, str. Decebal, str. Sarmisegetusa si Bd. Tomis, valorile de trafic determinate pentru aceasta sectiune fiind considerate reprezentative (maximale) pentru toata zona studiata. S-a remarcat faptul ca "ora de varf a traficului, si anume ora cu cel mai mare volum de trafic este ora 16-17:00 in timpul saptamanii.

Numarul de autoturisme ce trece prin zona mentionata a fost colectat de protectant, rezultand faptul ca in timpul saptamanii (Luni-Vineri) volumele de trafic sunt superioare celor din weekend. S-a analizat ca impactul traficului generat de locurile de parcare propuse este relevant doar pentru intersectiile cele mai apropiate, respectiv toata zona studiata. Pentru scenariul din cadrul studiului de trafic am considerat, ca toate cele 107 de autoturisme propuse pentru locurile de parcare vin la obiectiv intre orele 8:00 si 9:00 A.M. si parasesc obiectivul intre orele 16:00 si 17:00, fiind inlocuite de un procent de 30% din locurile de parcare."

#### - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Se admite mansardarea cladirilor. pe o suprafata de maxim 60% din aria unui nivel curent, cu conditia sa nu fie depasita limita superioara a indicatorilor urbanistici valabili pentru terenul aferent constructiilor.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functional ale constructiilor.

Peste regimul de inaltime maxim admis prin prezenta documentatie. se accepta realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:

- pentru zona casei scarii si liftului;
  - pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, pompe si alte echipamente asemanatoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obtinute aferente prezentei documentatii);
  - inaltimea maxima a etajului tehnic va fi egala cu inaltimea etajului curent;
- retragerea, fata de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egala cu inaltimea acestuia.

Se permite realizarea de subsol/ demisol: numarul subsolurilor nu este normat. el va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionate ale constructiilor. Demisolul se considera un etaj si intra in calculul RMh maxim ca si etaj.

Realizarea de mezanin si/ sau supante se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus si a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentatie.

NOTA: inaltimea etajului curent se va stabili la faza P.A.C. in functie de destinatia constructiei astfel incat sa fie respectate toate normele in vigoare in coroborare cu prezentul regulament.

Se va adapta numarul de niveluri al constructiei, in functie de necesitatile tehnice ale constructiei, incat sa nu se depaseasca regimul maxim de inaltime al U.T.R.-ului in care se incadreaza terenul pe care se propune realizarea constructiei.



Prin derogare, se pot autoriza lucrari de supraetajare a cladirilor cu inca un nivel, o singura data, in suprafata de maximum 20% din suprafata construita desfasurata a cladirilor, cu conditia situarii acestora in afara zonelor construite protejate sau a zonelor de proteose a monumentelor, conform prevederilor art. 2. alin (4) al legii nr. 50/1991, actualizata.

#### - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Prevederi suplimentare privind aspectul exterior al cladirilor:

- arhitectura cladirilor va exprima caracterul zonei si al functiunilor adapostite;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona;
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat cablurilor si antenelor TV sau de satelit. La constructie noi aceste echipamente si instalatii vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare;
- amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public, cat si pe proprietati private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistica aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010.
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Ulterior aprobarii PUZ, la faza PAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura si celelate specialitati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc.), care va urmari in functie de complexitate a proiectului:

- exploatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a solutiei tehnice.

- piese desenate:

- planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient

- simulari 3D (pe zi si pe noapte)

- reseaua electrica necesara functional sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ ascunsa si nu va traversa elementele arhitecturale

• pentru fajadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentare a culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena

• in cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta;

Proiectul de iluminat arhitectural aferent documentatiei PAC va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei municipiului Constanta.

Se vor lua in considerare urmatoarele conditii in ceea ce priveste aspectul exterior al cladirilor, conform recomandarilor privind interventii pe fondul construit existent, conform studiu istoric de fundamentare, elaborat de Margareta Mihailescu - birou individual de arhitectura atestat MC-nr. 327 :

"Avand in vedere amplasamentul imobilului generator de PUZ si limitele teritoriului studiat, toate interventiile asupra imobilelor (parcele si constructii) se supun legislatiei in vigoare privind protectia patrimoniului construit corelat cu prevederile PUG Municipiului Constanta pentru zona studiat a:

- vor fi protejate puse in valoare capetele de perspective valoroase;

- vor fi protejate si puse in valoare, prin tratamente corespunzatoare, imobilele valoroase Ambient at:

- la imobilele valoroase ambiental se vor aplica tratamente de exterior (fatada, invelitoare) cu material traditionale specifice constructiei sau similare, cu mentinerea elementelor decorative de exterior caracteristice;

- reabilitarea constructiilor valoroase ambiental se va face cu mentinerea configuratiei si dimensiunilor invelitorii, golurilor si cu mentinerea tipologiei si configuratiei tamplariilor exterioare (lemn, lemn stratificat, conform celor originale) - nu se admit tamplarii PVC;

- in situatia unor suprainaltari (supraetajari, mansardari) nu se va depasi nivelul original cu mai mult de 1-2 niveluri (ultimul retras de la limita fatadei la strada cu cca 3 m. pentru atenuarea impactului vizual si prezervarea imaginii stradale), cu marcarea liniei de corna originara;

- vor fi mentinute parcelarile istorice - se pot asocia eventual 2 parcele in limitele existente, pentru insertii de constructii noi, in limitele legale;

- se vor reface/ reabilita imprejuririle cu mentinerea elementelor caracteristice celor originare."

#### - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

RACORDAREA LA RETELELE PUBLICE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA EXISTENTE:

a) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalape de canalizare si de energie electrica. De la aceste dispozitii se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta. atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.



Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

b) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, trebuie limitata acoperirea suprafetelor exterioare cu materiale impermeabile (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural. La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se realizeaza pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.

c) Se interzice dispunerea vizibila pe fatadele constructiilor, a aparatelor de aer conditionat cablurilor si antenelor TV sau de satelit. La constructiile noi aceste echipamente si instalatii vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

d) Parcelele vor dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiunea adaptata de acestea.

#### **REALIZAREA DE REțele TEHNICO-EDILITARE:**

a) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile legii. Lucrarile efectuate, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun. Montarea acestora se executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nisele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor / constructiilor si fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei rețelelor edilitare in plan orizontal si vertical, in scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevazute la paragraful anterior pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elementele de fatada ale imobilelor ori pe alte elemente / structuri de aceasta natura.

c) Lucrarile de constructii pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se executa, de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, in conformitate cu programele anuale / multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate in conditiile legii.

Documentatiile tehnice elaborate pentru obiective de investitii privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea in mod obligatoriu realizarea de canale subterane in vederea amplasarii rețelelor edilitare.

#### **1. Alimentare cu apa PROPUNERI**

Din punct de vedere al dezvoltarii rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apa in concordant cu dezvoltarea urbanistica, se recomanda in principal urmatoarele:

- extinderea rețelei de distributie a apei potabile in zona studiata;
- pentru a evita dezechilibrarea sistemului de rețele de distributie in functiune, montate in ultimii ani, se propune amplasarea unor vane de sectorizare care sa fie deschise numai in caz de necesitate pentru a evita intreruperea alimentarii consumatorilor in special in perioada de iarna;

realizarea coordonata a rețelelor edilitare pe strazile existente sau pe noile strazi, evitandu- se astfel scumpirea lucrarilor, deteriorarea strazilor si oprirea/ ingreunarea traficului;

- se recomanda ca montarea rețelor, a bransamentelor si racordurilor pe noile artere de acces a se face inainte de realizarea carosabilului, tinand seama de lotizarile existente si proiectate;

- pe rețelele stradale de distributie a apei se vor amplasa hidranti exterior conform normativelor specifice, legislatiei in vigoare;

- conductele, fittingurile si armaturile din polietilena, precum si cele din otel cu protectie exterioara anticoroziva s emonteaza ingropate direct in pamant, adancimea minima de montaj fiind adancimea de inghet, de la cota terenului pana la generatoarea superioara;

- se recomanda pentru conductele noi sa fie utilizate conductele de polietilena, cu respectarea stricta a instructiunilor de montare;

in paralel cu executia rețelelor, trebuie realizata operatiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibila informarea rapida a solicitantilor, remedierea avariilor, bransarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

#### **2. Canalizare menajera si pluviala PROPUNERI**

In concordanta cu dezvoltarea urbanistica, dpdv al rețelelor tehnico-edilitare de canalizare, se recomanda in principal urmatoarele:

- racordarea obiectivului propus la un colector de canalizare existent;

- asigurarea sistemului de evacuare a apelor pluviale;

- caminele proiectate pe rețelele de canalizare vor fi ridicate la cota sistematizata a tramei stradale;

#### **3. Alimentarea cu energie termica**

Alimentarea cu caldura a mun. Constanta trece in prezent printr-un amplu proces de restructurare, necesar pentru faptul ca dezvoltarea urbanistica nu a fost insotita si de cea a dotarilor edilitare aferente, in cazul de fata, sursele de alimentare cu energie termica, puncte termice, rețele de agenti primar si secundari si instalatii la consumatori. Sistemul de termoficare este depasit atat din punct de vedere fizic cat si moral, avariile fiind foarte dese, acestea adaugandu-se la lipsa corelarii intre dezvoltarea urbanistica si cea cu dotari edilitare. In plus imposibilitatea influentarii de catre beneficiari a temperaturilor si orarului de livrare a agentilor termici si cresterea continua a pretului Gcal contribuie la cautarea unor surse de energie termica mai flexibile si mai apropiate de consumatori.

#### **4. Alimentarea cu gaze naturale PROPUNERI**

Se propune ca fiecare dintre aceste noi constructii, ca si acelea existente, sa aiba propria sursa de energie termica, pe baza de gaze naturale. Realizarea propriilor surse de alimentare cu caldura la fiecare consumator este facilitata de introducerea



alimentarii cu gaze naturale in Mun. Constanta prin intermediul inelului de repartitie DN600mm din care sunt alimentate statiile de reglare de sector (SRS).

#### 5. Alimentarea cu energie electrica PROPUNERI

Pe termen mediu si lung este de dorit o modernizare in intregime a infrastructurii retelelor electrice de distributie, prin promovarea tehnologiilor informatinale. Aceasta operatiune se va desfasura etapizat. In paralel cu executia retelelor electrice trebuie realizata operatiunea de cartografiere a lor, inclusiv in format electronic, pentru a fi posibila informarea rapida a solicitantilor, remedierea avariilor, bransarea noilor consumatori, extinderea retelelor, reechilibrarea lor etc.

Utilizarea surselor regenerabile de energie reprezinta o alternativa ce poate capata o extindere din ce in ce mai mare. Producerea energiei electrice in regim individual se poate realiza prin montarea de panouri solare pe acoperisul cladirilor sau inglobate in acest acoperis. Instalatiile sunt total ecologice, sursa este practic inepuizabila si nu implica echipamente de prelucrare sau transport a resurselor inainte de utilizare. Este de remarcat faptul ca problema stocarii energiei acumulate este practic rezolvata fiind folosite acumulate.

#### 6. Telecomunicatii PROPUNERI

In scopul dezvoltarii retelelor de telecomunicatii la standardele si exigentele contemporane se propune dezvoltarea retelelor de fibra optica pentru comunicatii, date, internet, TV care se vor monta in canalizatie.

Toate bransamentele se vor realiza ulterior P.U.Z., conform avizelor institutiilor autorizatoare.

##### - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Autorizația de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 I 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrate al judetului Constanta.

Daca prin solutia de arhitectura nu se poate asigura procentul minim de spatii verzi pe teren, se accept rezolvarea lor pe terasa cladirii, indeplinind cumulative urmatoarele conditii: sa fie prevazut un strat vegetal de minim 50 centimetri, acoperit cu gazon si vegetatie medie si accesul catre aceasta sa fie facut din spatiul comun al cladirii, prin inaltarea casei scarii cu un nivel.

- spatiul verde va reprezenta minimum 5% din suprafata parcelei;

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice, sau pe domeniul public in perimetrul eel mai apropiat, unde este necesar acest lucru;

- spatiile libere, vizibile din circulatiile publice vorfi amenajate si tratate ca gradini de fatada; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp.;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;

- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate, pe trotuarele avand peste 3.0 m. a jardinierele cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale;

- se va urmari amenajarea de spatii deschise, sub forma de terase, portice, arcade, catre circulatiile publice.

##### - IMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament, indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentiere a tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative, care sa nu contravina cu imaginea urbanistica a zonei.

in cazul constructiilor retrase de la aliniament si al institutiilor publice, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmui:ri:

- imprejmui:ri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functional, asigurarea protectiei vizuale;

- imprejmui:ri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 50 cm inaltime, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominant de imprejmuire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton).

- indicarea limitelor de proprietate a terenului va fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- in cazul constructiilor retrase de la aliniament si al institutiilor publice, imprejmuirile vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2.20 metri si minima de 1.80 m., din care un soclu opac de maximum 0.50 m;

- imprejmuirile pe limitele laterale si de fund ale parcelelor pot fi opace;

- imprejmuirile opace catre domeniul public sunt interzise; autorizarea construirii acestora se va face pe baza unei documentatii specificate in CU;

- se interzice deschiderea portilor de acces pietonal sau auto, catre domeniul public.

- **PERFORMANȚA ENERGETICĂ:** 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 și se va întocmi un 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, conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor)

#### 4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.



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

**AUTORIZARE LUCRĂRI DE CONFORMARE A CLĂDIRII SEDIUL CENTRAL AL  
UNIVERSITĂȚII MARITIME DIN CONSTANȚA, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN NR.104,  
MUN. CONSTANȚA, PENTRU OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE SECURITATE LA INCENDIU**

**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 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.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE 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):**  
Alte avize/acorduri:
    - 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):**
    - d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):** Expertiză tehnică; Devizul general al lucrărilor, conform HGR 907/2016;
- Calcul volum deșeuri inerte;**
- e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**
  - f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):** OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor); AC (1% din valoarea lucrărilor) -scutit taxă conform art.476 Cod Fiscal;

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

**PRIMAR,**  
Vergil Chițac



**SECRETAR GENERAL**  
Fulvia Antonela Dinescu

**ARHITECT ȘEF,**  
Dan Petre Leu

Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. **SCUTIT conform art.476 Cod Fiscal**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **21.03.2024**

Inspector, Ochișana Fanel

Ochiș





## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **220835**, UAT Constanța /  
CONSTANTA, Loc. Constanta, Str. Mircea Cel Bătrân, Nr.  
104

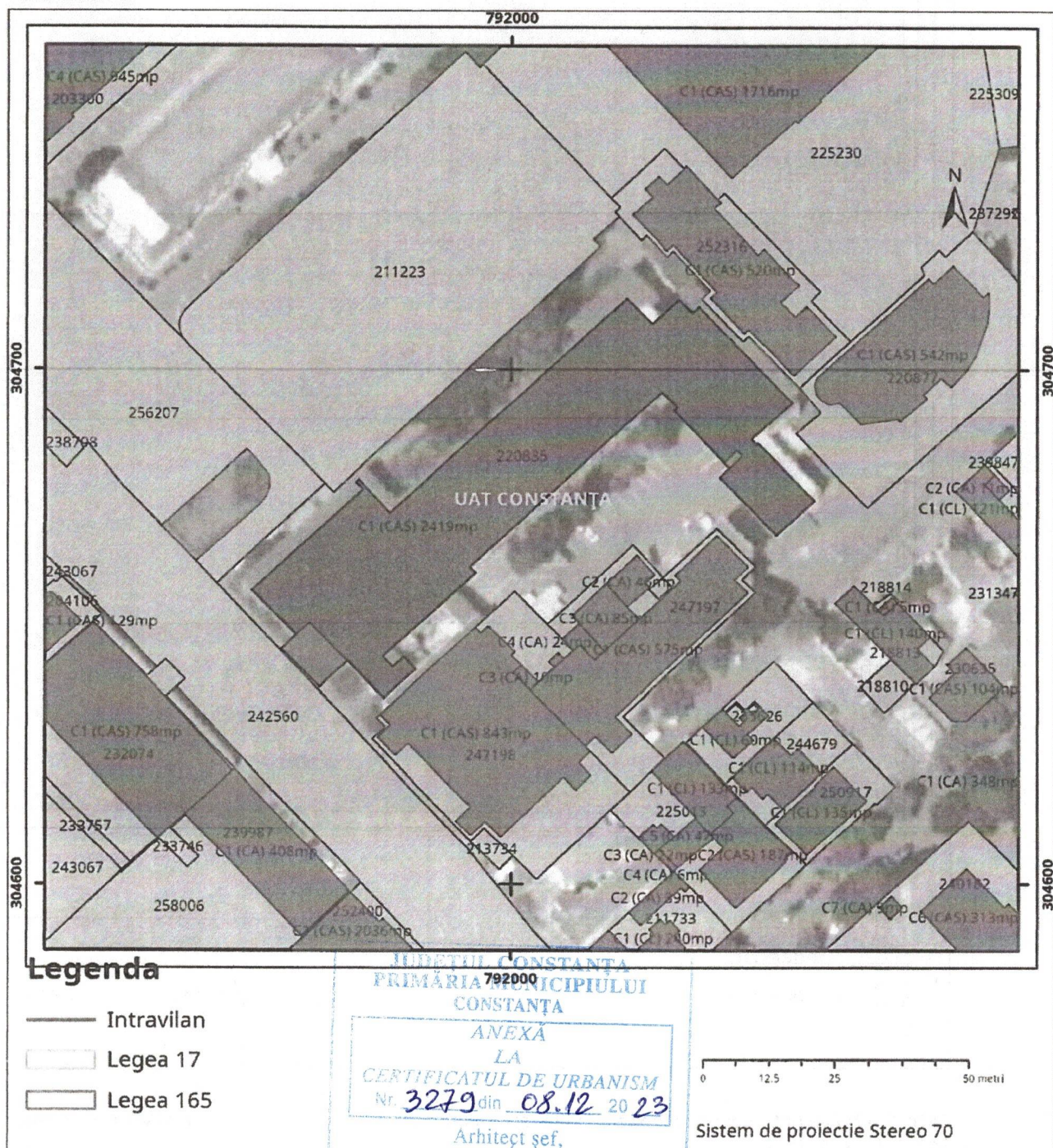
Nr.cerere	163734
Ziua	21
Luna	09
Anul	2023

**Teren:** 2.500 mp

**Teren:** Intravilan

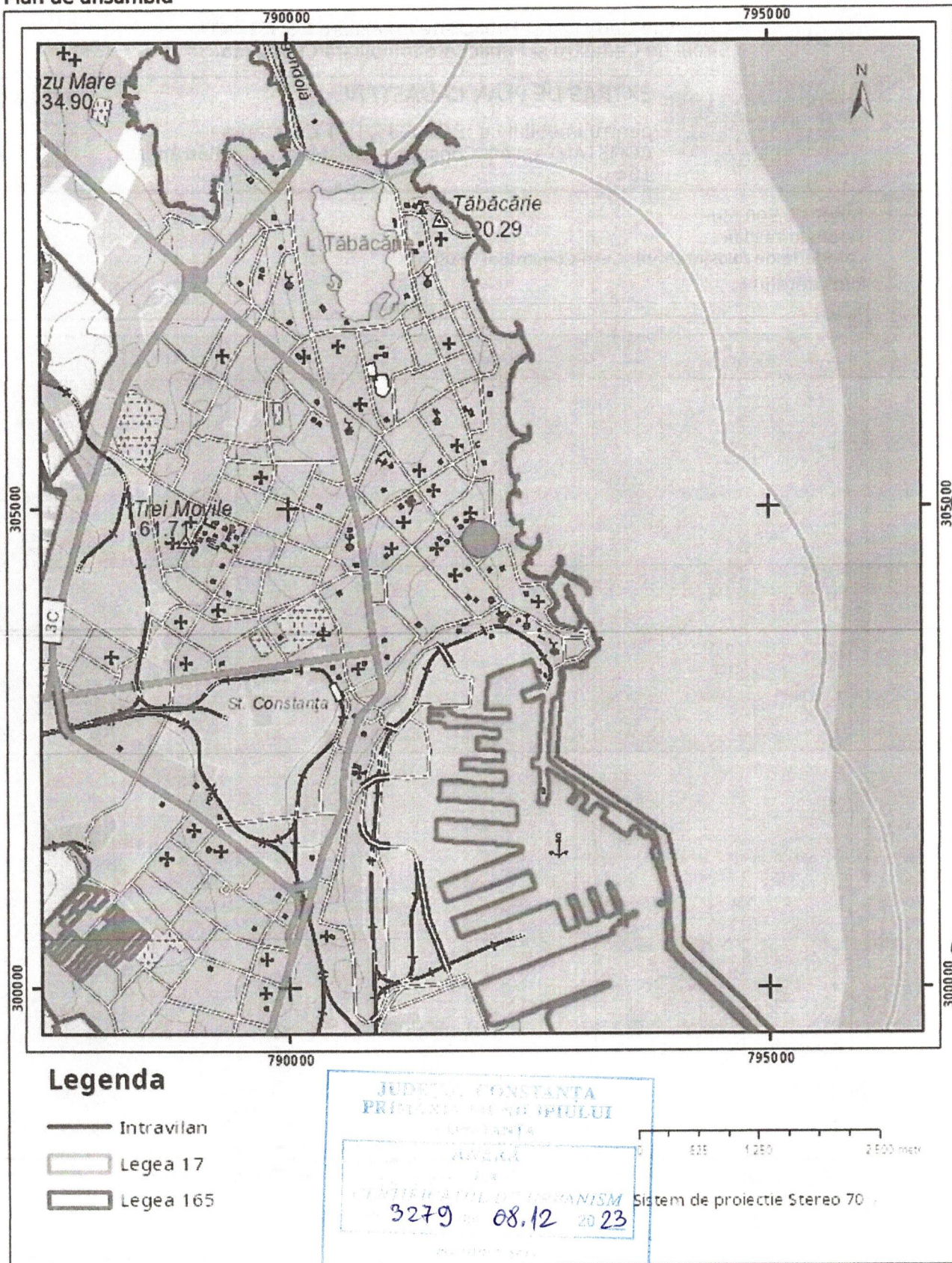
**Categoria de folosinta(mp):** Curti Constructii 2500mp

### Plan detaliu





# Plan de ansamblu

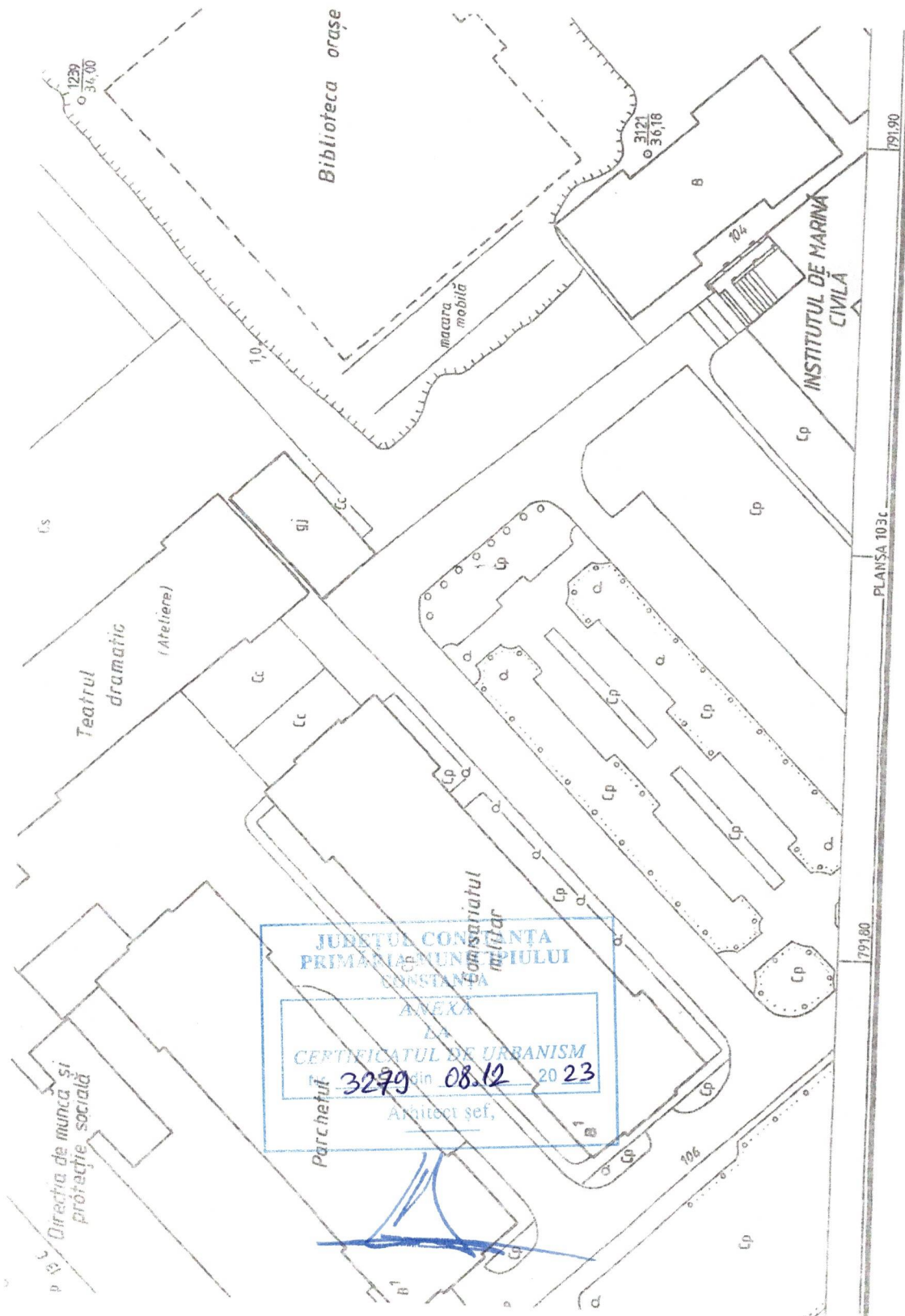


**Sarcini tehnice** (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-11-2008  
Data și ora generării: 21-09-2023 10:55





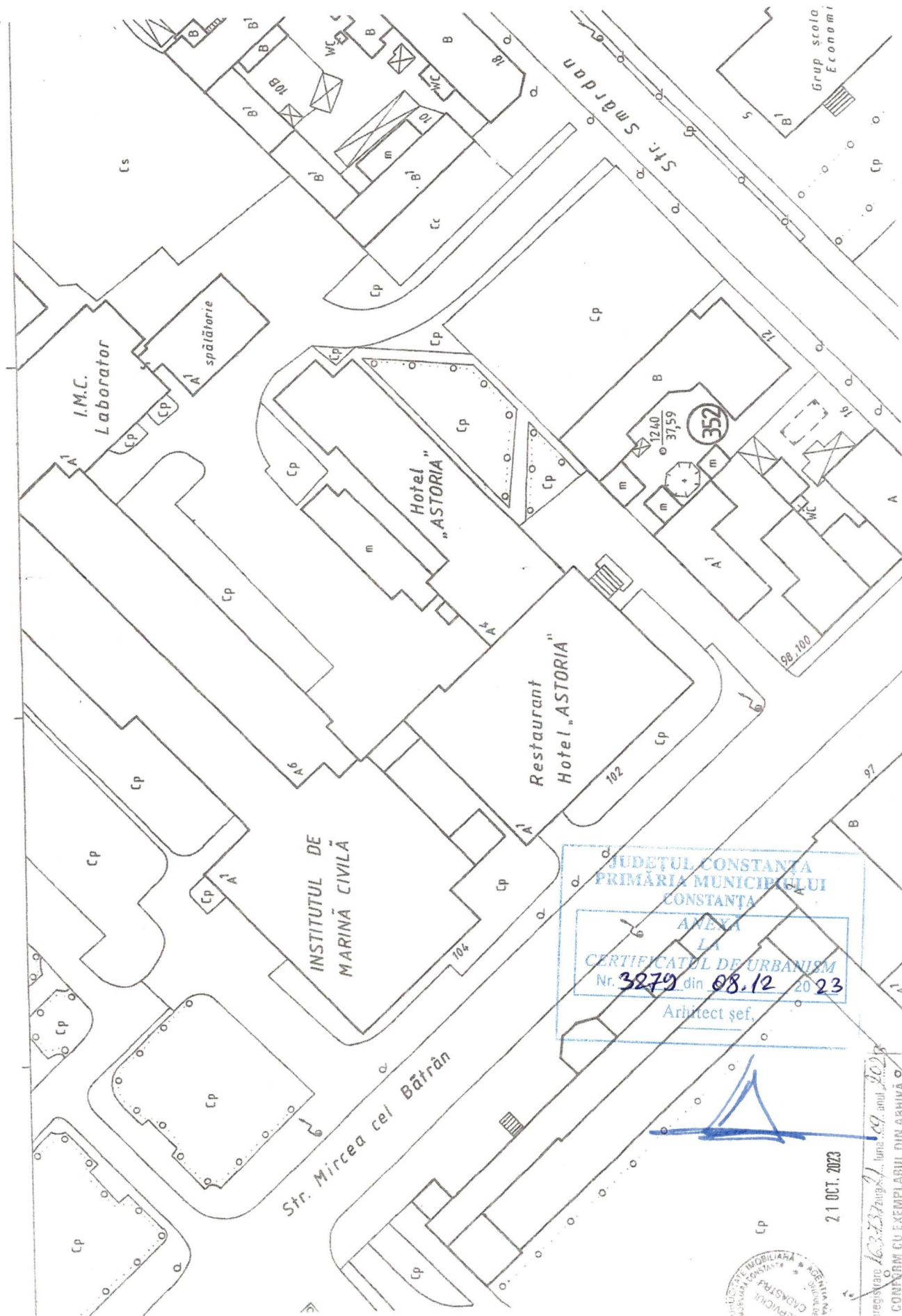
21 OCT. 2023

Nr. înregistrare 32797, ziua 21, luna 09, anul 2023  
CONFORM CU EXEMPLARUL DIN ARHIVĂ

Referențierea Săsele

L.S.





JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
 CONSTANȚA  
 ANEXA  
 LA  
 CERTIFICATUL DE URBANISM  
 Nr. **3279** din **08.12** 20**23**  
 Arhitect șef,



21 OCT. 2023

Nr. înregistrare **16373** / **11** luna **09**, anul **2023**  
 CONFIRMĂ CU EXEMPLARUL DIN ARHIVĂ

Rețineri: **Arhitectul** **Eugen Iacob**  
 LS **Geo** **Sr. 1.500**



