



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI MEDGIDIA**

Sediu: Strada Decebal, nr.35,  
Cod postal 905600, C.I.F. 4301456  
Telefon 0241/812.300, Fax 0372/891.002  
e-mail: [office@primaria-medgidia.ro](mailto:office@primaria-medgidia.ro)  
site: [primaria-medgidia.ro](http://primaria-medgidia.ro)



**CERTIFICAT DE URBANISM**

NR. 168 / 28.08.2024

**În scopul: REABILITARE INTEGRATĂ, DOTARE CLĂDIRE ANEXĂ SĂLI DE CURS ȘI BIBLIOTECĂ(ȘCOALA VECHĂ) ȘI SCHIMBAREA DESTINAȚIEI ÎN CENTRU MUNICIPAL CULTURAL ȘI EDUCAȚIONAL PALATUL COPIILR**

Urmare cererii depuse de **MUNICIPIUL MEDGIDIA prin PRIMAR VRABIE VALENTIN**, cu sediul în Municipiul Medgidia, str. Decebal, nr. 35, județul Constanța, înregistrată sub nr. 33741/27.08.2024, la Primaria municipiului Medgidia, județul Constanța.

Pentru imobilul teren curti construcții, situat în municipiul Medgidia, Al. Trandafirilor, nr. 2A bis, județul Constanța, identificat prin act de detinere imobil și documentație cadastrală.

În temeiul reglementărilor Documentației PUZ aprobat prin HCL 115/2003.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Imobil situat în intravilanul municipiului Medgidia, Al. Trandafirilor, nr. 2A bis, județul Constanța, compus din teren în suprafața de 1.160 mp, categoria de folosință curti construcții și construcțiile: C1- clădire anexă săli de curs și bibliotecă(școala veche), în suprafața de 321 mp și C2- cabina paza, în suprafața de 8 mp, imobil înscris în cartea funciara nr. 106366, proprietate publică a Municipiului Medgidia, negrevat de sarcini, conform înscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 165144/2024.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

**Folosință actuală:** imobil intravilan compus din teren categoria de folosință curti construcții și construcții.

Imobilul se afla în zona de impozitare A.

În temeiul reglementărilor Documentației P.U.Z. ZONA CENTRALA- aprobat prin HCL 115/2003 - **situat în UTR ZPM- Zona de Protecție a Monumentelor Istorice.**

**Generalități:**

Reprezintă zonele protejate arheologic din jurul clădirilor cu valoare arheologică și istorică, clădiri aflate în lista Monumentelor, Ansamblurilor și Siturilor Istorice.

Pentru aceasta zona raman valabile recomandările privitoare la avizarea construcțiilor din cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

Pentru orice intervenție asupra acestei zone este recomandată urmărirea prevederilor de mai jos și întocmirea documentațiilor necesare de urbanism, cât și obținerea avizărilor de specialitate cerute prin certificatul de urbanism aferent lucrării propuse, avize din partea Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Constanța, Ministerul Culturii sau a M.L.P.T.L.

Obiectivele protejate din perimetrul zonei centrale sunt următoarele: A-clădiri ce au determinat instituirea unei zone protejate: Republicii nr. 5, Ovidiu nr. 2, Rahovei nr. 1 și nr. 9, Grivitei nr. 1, 2 și 4, Kemal agi Amet nr. 5 și 17, Poporului, Tineretului nr. 48a, Decebal nr. 22, 24, 39-43, 47, 49, Nicolae Bălcescu nr. 2, Împaratul Traian nr. 6, 7, 8, 12, 13 și 16, B-monumente arhitectura: Decebal nr. 13, 20, 22 și 37, Kemal Agi Amet nr. 24, Olteniei nr. 8, Poporului nr. 48, Republicii nr. 30 și 38, C-zone protejate cu valoare arheologică: Valul de Piatra, Valul de Pamant și Așezare Feudala Timpurie.

Pentru lucrările care afectează subsolul localității (amplasarea de construcții noi, efectuarea unor lucrări tehnico-edilitare) în zonele cu valoare arheologică: valul de pamant, valul de piatra, așezare feudală timpurie și în zona de protecție a valurilor de pamant (50 de m de o parte și alta a axului str. Poporului, total 100m) delimitate conform planșei desenate aferente Zonare Arheologice, autorizațiile de construire se vor emite în urma efectuării unei declarații notariale privind neafectarea patrimoniului arheologic și în urma obținerii avizului Ministerului Culturii și Cultelor, prin organismele sale.

Pentru intervențiile ulterioare(construcții noi, amenajări) în vecinătatea (2-3 imobile stanga-dreapta) unor clădiri care fac parte din lista imobilelor protejate cu valoare istorică și/sau arhitecturală se vor prezenta pentru obținerea autorizației de construire cu propuneri de fațade colorate încadrate într-o desfasurare de front stradal care să cuprindă și imobilul protejat ( 2-3 imobile stanga-dreapta) și documentație foto și se va obține avizul D.J.C.C.P.C.N. Constanța.

**Utilizare Funcțională**

**Utilizări admise:** Pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a clădirilor care sunt monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

Se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor.

Se pun următoarele două condiții privind noile funcțiuni

- Funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei
- Funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stănjenească vecinătatea sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricărei surse potențiale de incomodare sau poluare.

Se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la distanță de minimum 100 metri de instituțiile publice și lacasele de cult.

**Utilizări admise cu condiționari**

Se vor respecta normele de asigurare a bunei funcționări specifice fiecărui tip de echipament.

**Utilizări interzise:** se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros

- depozitare pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterrane
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasamente care pot provoca scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

### 3. REGIMUL TEHNIC

#### REGLEMENTARI

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- se interzice orice schimbare a configurației parcarului existent prin comasari sau subimpartiri;
- in cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o noua constructie, se va mentine exprimarea in plan si in arhitectura fatadelor a amprentelor parcarului anterior.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii:

- se mentine neschimbata situatia dominanta existenta pe fiecare strada, de dispunere pe aliniament sau de retragere fata de aliniament la o distanta de cel putin 2,0 m; in cazul situatiei incerte se va favoriza regimul de retragere a cladirilor fata de aliniament cu minim 2,0 m.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- se mentin caracteristicile tesutului urban existent; daca din necesitati functionale sunt necesare unele completari, extinderi sau demolari ale constructiilor parazitare, acestea se vor aproba pe baza unui Plan Urbanistic de Detaliu avizat conform legii.

#### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Toate obiectivele publice vor avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica.

Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor proiectate.

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati in deplasare.

#### STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- vor fi asigurate parcaje conform normelor in spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi incojurate cu gard viu de 0.80-1,20 m inaltime.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- in cadrul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela, daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- in cazul reconstrucției unora dintre cladiri de pe strada principala pe o lungime minim egala cu distanta dintre aliniamente
- mansardarea caldirilor existente se admite daca sarpana are o panta mai mica de 45 grade si daca suprafata utila a mansardei nu depaseste 60% din aria construita la sol;
- construirea unor cladiri al caror regim de inaltime depaseste nivelul cornisei strazii este posibila in conformitate cu prvederile RGU art.31, iar in cazuri izolate si numai in cazul unui PUZ legal aprobat; in asemenea situatii, nu se va admite crearea de calcane prin depasirea „planul inaltimilor” specific zonei respective;
- in vecinatatea imediata a monumentelor de arhitectura este obligatorie alinierea corniselor;
- in toate cazurile, justificarea inaltimii caldirilor se va face in raport cu monumetele situate in limita distantei de 100 metri.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- orice interventie asupra fatadelor existente, ca si modul de realizare al fatadelor unor completarii sau extinderi, necesita un studiu de specialitate, avizat conform legii;
- orice interventie asupra monumentelor de arhitectura declarate, se va putea realiza numai in conditiile legii; pentru restul cladirilor si pentru noile cladiri propuse se va tine seama de caracterul zonei, de exigentele create de o distanta mai mica de 100 metri de monumentele de arhitectura existente si propuse si de caracteristicile cladirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectura fatadelor, materiale de constructie, firme, afisaj;
- firmele si reclamele vor face obiectul unei avizari speciale privind localizarea, dimensiunile si forma acestora; se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; se admit firme dispuse perpendicular pe planul fatadelor numai in cazul strazilor inguste de 4,0-6,0 metri;
- invelitorile acoperisurilor vor fi realizate din olane si vor fi prevazute cu opritori de zapada; lucarnele vor respecta configuratia traditionala;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimele incojuratoare;
- amplasarea de antene TV satelit, sau a oricaror obiecte asemanatoare pe fatadele vizibile din circulatiile publice este interzisa;
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;
- in toate cazurile proiectarea fatadelor noilor constructii va tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si va prelua trasee si registre majore, se interzic fatadele care aduc prin materiale culoare sau volumetrie, o nota discordanta cu ambianta existenta.

#### CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile vor fi racordate la retele edilitare publice;

Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reseaua de canalizare;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibile a cablurilor CATV (se recomanda amplasarea in subterean a acestora).

## SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului, sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau amenajari peisagere;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi incojurate de gard viu de 0,80 -1,20 m inaltime;
- Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de gard vor fi inebitate si plantate cu un arbore la fiecare 50,0 mp.

## ÎMPREJMUIRI

- Imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- Se va mentine caracterul existent al imprejmuirilor;
- Imprejmuirile pot fi dublate de gard viu.

## POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = mpAC / mp \text{ teren} \cdot 100$ )

- In cazul monumentelor de arhitectura declarate conform legii, POT existent nu se va modifica, decat in cazul refacerii unor corpuri de cladiri disparute; refacerea acestora se va face numai pe baza unor studii istorice si a documentelor de arhiva.

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE

Conform normelor specifice pentru fiecare obiectiv, dar nu mai mult de 4.0.

*Se vor respecta prevederile Codului Civil actualizat cu privire la servituti de vedere si de distanta.*

*Se vor respecta prevederile Legii 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor.*

*Se vor respecta prevederile HCL nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.*

*Se vor respecta prevederile Ordinului nr.994/2018 pentru modificarea si completarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, aprobate prin Ordinul ministerului sanatatii nr. 119/2014.*

**PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT IN SCOPUL DECLARAT PENTRU:  
„REABILITARE INTEGRATĂ, DOTARE CLĂDIRE ANEXĂ SĂLI DE CURS ȘI BIBLIOTECĂ(ȘCOALA VECHIE)  
CHIMBAREA DESTINAȚIEI ÎN CENTRU MUNICIPAL CULTURAL ȘI EDUCAȚIONAL PALATUL COPIILR ”**

## OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii , solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

### **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, STR. UNIRII NR. 23, CONSTANTA**

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului, stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii, administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

## **5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINATRE va fi insotita de urmatoarele documente:**

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, in copie legalizata, si, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel; plan de situatie cote de nivel in coordonate Stereo 1970 vizat OCPI.
- c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):  
[X] D.T.A.C.                      [X] D.T.O.E.                      [ ] D.T.A.D
- d) avizele si acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:  
d.1 ) avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura (copie):  
[X] alimentare cu apa si canalizare- SC Raja SA                      [X] alimentare cu energie electrica- Retele Electrice Dobrogea SA  
[X] gaze naturale- Engie Romania S.A

d.2 ) avize si acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu ☐ protectia civila ☐ sanatatea populatiei

d.3 ) avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☒ Dovada de luare in evidenta a proiectului la Ordinul Arhitectilor din Romania

d.4 ) studii de specialitate (1 exemplar original):

☒ Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta

☒ Expertiza Tehnica, conform legislatiei in vigoare

☒ Verificare proiect, conform legislatiei in vigoare

☒ Studiu geotehnic

☒ Raport de Audit energetic

☒ Studiu privind posibilitatea utilizarii unor sisteme alternative de eficiență ridicată;

☒ e) Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

☐ f) Documente de plata pentru autorizatia de construire(1% din valoarea investitiei) taxa OAR/UAR (0.05% din valoarea investitiei)

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/ DESFIINȚARE ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

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



SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,  
Melania SOLOMON

ARHITECT ȘEF,  
Marius PONOMARENCO

Consilier urbanism,  
Daniela Alexandra CIJU

Scutul de taxa

Prezentul certificat de urbanism avand 4 pagini a fost transmis solicitantului direct la data de 02.09. 2024.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, **SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM** de la data de \_\_\_\_\_, până la data de \_\_\_\_\_.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_.



JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI  
MEDGIDIA

ANEXA  
LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM  
NR. 166 din 20.08.2024



## AMPLASAMENT STUDIAT

FIȘA DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA,  
Nume Prenume: **VILCEANU LUMINIȚA**  
Funcția: **CONSILIER GR. I**

0 3294 / 12 FEB. 2011

S.C. HOLIDAY DESIGN CONSULT S.R.L.		DENUMIRE PROIECT	
PROIECTANT GENERAL		Reabilitare integrată, inclusiv dotare cladire anexa saii de curs si biblioteca (scoala veche) si schimbare destinație in Centru municipal cultural si educational Palatul Copiilor	
S.C. HOLIDAY DESIGN CONSULT S.R.L.		AMPLASAMENT	
ARHITECTURA		Municipiului Medgidia	
a t e i i		DENUMIRE PLANSA	
SEF PROIECT		Plan de incadrare in zona	
PROIECTAT		(nu se modifica)	
DESENAT		AUGUST 2024	
arh. Dinu Adrian		FAZA	
arh. Dinu Adrian		CU	
arh. Dinu Adrian		243. 2024	
arh. Dinu Adrian		A00	

Proprietatea intelectuală a SC HOLIDAY DESIGN CONSULT SRL. Orice reproducere parțială sau totală poate fi făcută doar în condițiile impuse de SC HOLIDAY DESIGN CONSULT SRL. Prin recepția acestui proiect se înțelege că beneficiar și orice altă terță persoană implicată în realizarea proiectului condițiile menționate mai sus



