



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
site: primaria-medgidia.ro



CERTIFICAT DE URBANISM

NR. 214 / 11.10. 2024

În scopul: CONSOLIDARE, MODERNIZARE ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A UNITĂȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT- ȘCOALA GIMNAZIALĂ "MIHAIL SADOVEANU" DIN MUNICIPIUL MEDGIDIA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Urmare cererii depuse de **MUNICIPIUL MEDGIDIA prin PRIMAR VRABIE VALENTIN**, cu sediul în Municipiul Medgidia, str. Decebal, nr. 35, județul Constanța, înregistrată sub nr. 39909/08.10.2024, la Primaria municipiului Medgidia, județul Constanța.

Pentru imobilul teren curti constructii, situat in municipiul Medgidia, str. Siretului, nr. 94-actualmente nr. 49-conform certificatului de nomenclatura stradala si adresa nr. 37620/24.09.2024, județul Constanța, identificat prin act de detinere imobil si documentație cadastrală.

În temeiul reglementărilor Documentatiei de Urbanism faza PUG, aprobata prin Hotararile Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2011, 4/2013, 45/2013, 33/2016, 98 /2018 si 211/2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobil intravilan, situat in municipiul Medgidia, str. Siretului, nr. 94-actualmente nr. 49-conform certificatului de nomenclatura stradala si adresa nr. 37620/24.09.2024, județul Constanța, compus din teren categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 2.592 mp-suprafata din acte, din masuratori rezultand suprafata de 2.509 mp si constructia- C1- Scoala cu clasele I-VIII nr. 4 „Mihail Sadoveanu” (P+1); imobil inscris in cartea funciara nr. 110899, domeniu public al Municipiului Medgidia, conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 253142/23.09.2024. Conform extrasului de carte funciara pentru informare nu exista inscrieri referitoare la sarcini pentru imobilul mai sus descris.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: imobil intravilan-Scoala nr. 4 „Mihail Sadoveanu”.

In temeiul reglementărilor Documentației de Urbanism al RLU, faza PUG, aprobată prin Hotărârile Consiliului Local nr. 13/2000, 40/2011, 4/2013, 45/2013, 34/2016, 98/2018 si 211/2023, situat în U.T.R.- E6 (ȘCOALA NR.4)- Zona funcțională LM.

Funcțiuni admise: rezidentiale.

Funcțiunea dominantă: rezidentiale.

Zonele incluse in aceasta categorie sunt suprafetele incadrand grupurile de loturi cu locuinte parter si anexe aferente, plasate spre portiunile marginale ale cartierelor localitatii. Ele includ mici unitati comerciale sau pentru servicii, de regula improvizate in constructii existente sau in cladiri provizorii.

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea.

Funcțiunile complementare admise sunt comerțul si servicii curente care nu-s nocive si nu produc disconfort (frizerie-coafura, foto, croitorie, cismarie, ceasornicarie, nici ateliere de tamplarie, fierarie,etc.). Zona constituie cadrul pentru scoli, gradinite, dispensare sau alte diverse dotari de interes public ori constructii pentru echiparea tehnica.

3. REGIMUL TEHNIC- REGLEMENTĂRI:

Conform U.T.R. E6

Regim de inaltime: P+1.

Alinierea constructiilor: 3,0-6,0 m fata de aliniamentul propus pentru strazile majore si 2,0 – 6,0m fata de aliniamentul actual pe strazile secundare. Magazinele si serviciile pot fi amplasate pe aliniament.

Caracteristici arhitecturale: idem: U.T.R. V8- preluarea elementelor traditionale sau arhitectura moderna; acoperirea in 4 ape cu iluminare – ventilarea podurilor; U.T.R. V10- arhitectura simpla, corelata cu edificiile din loturile adiacente, acoperire in 4 ape si U.T.R. E5- se recomanda arhitectura simpla, functionala, cu acoperire in 4 ape.

P.O.T maxim: 30% pentru locuinte si 35% pentru cele cu dotari

Zona funcțională LM

Utilizarea functionala: Sunt admise locuinte P+1, P+2, in mod justificat P sau P+2 si mansarda cu garaje la parter, demisol, independente sau cuplate. Pot fi construite spatii comerciale sau pentru servicii la parter, parter si etajul 1, cuplate sau independente.

Constructiile se vor alinia cu strazile si cladirile zonelor de amplasare, incaperile respectand orientarile prescrise de R.G.U.(aneza nr.3) corespunzator functiunilor si categoriei lor.

In cazul existentei unor obiective cu valoare de patrimoniu, parc, etc) se va acorda tratarii arhitecturale si alinierii in raport cu aceasta.

Parterele locuintelor se vor retrage cu 3,00-7,00m fata de aliniamentele propuse ale strazilor retelei majore proiectate prin P.U.G. si cu 2,00-6,00m fata de strazile secundare.In cazul dotarilor, alinierea se stabileste prin P.U.D. (in cazul unor cladiri importante) sau prin P.A.C. in situatii comune.

Garajele se vor trata ca volume secundare in rezolvarea frontului construit stradal, recomandandu-se retragerea in raport cu alinierea cladirii principale. Anexele gospodaresti vor ocupa de regula partea cea mai retrasa a incintelor in raport cu strada (magazii de lemn, depozite, platforma de gunoi, ateliere, soproane, etc). Ziduri ale acestora pot servi ca ziduri de sprijin in preluarea unor eventuale diferente de nivel ale terenurilor.

Accesele carosabile se vor realiza de regula dinspre strazile secundare si se vor cupla – (daca e posibil)- cu rezolvare arhitecturala unitara (inaltime, deschidere, materiale, culori, etc).

Cladirile vor fi racordate obligatoriu la retelele de apa, canalizare si electricitate existente in zona, cu avizul administratorilor acestora. Se recomanda cuplarea racordurilor in zona de stapungere a carosabilului strazilor.

Procentul de ocupare a terenului va fi identic cu cel prescris pentru zona P+1 -2(LMp)- Procentul de ocupare a terenului va fi max. 25% (considerand cladirile existente care se mentin si cele provizorii), pentru loturile in care se construiesc locuinte fara dotari cu suprafata incintei mai mare de 500mp; 30% pentru loturi de 301-500mp cu locuinte, 40% pentru loturi de 201-300mp si de 45% pentru loturi de 150-200mp. Cand locuintele includ si dotari procentul de ocupare va fi mai mare cu 5%, iar daca loturile sunt atribuite integral dotarilor procentul de ocupare va creste cu 10%. In incinte se vor planta nim.1 pom/100mp teren neconstruit. Suprafata aferenta spatiilor plantate cu flori sau inierbate va ocupa min 5% din aria incintelor.

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

Se vor respecta prevederile H.G. nr.525/2018 si NP 24- 97 cu privire la locurile de parcare.

Se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul 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.

Se vor respecta prevederile Legii nr. 372/2005 privind performanta energetic a cladirilor cu modificarile si completarile ulterioare.

**PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT ÎN SCOPUL DECLARAT PENTRU:
„CONSOLIDARE, MODERNIZARE ȘI CREȘTEREA EFICIENȚEI ENERGETICE A UNITĂȚII DE
ÎNVĂȚĂMÂNT- ȘCOALA GIMNAZIALĂ “MIHAIL SADOVEANU” DIN MUNICIPIUL MEDGIDIA, JUDEȚUL
CONSTANȚA.”**

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.

a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, 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 (copie legalizata), plan de situatie cote de nivel in coordonate Stereo 1970 vizat OCPI.

c) documentatia tehnica - D.T., dupa caz (2 exemplare originale):

☒ D.T.A.C. ☒ 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):

☒ alimentare cu apa si canalizare- S.C. Raja S.A.

☒ alimentare cu energie electrica- Retele Electrice Dobrogea S.A.

d.2) avize si acorduri privind:

☒ securitatea la incendiu-Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Dobrogea" al Județului Constanța

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 Arhitecților din Romania

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

☒ Verificare proiect conform legislatiei in vigoare

☒ Expertiza tehnica

☒ Raport de Audit energetic

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

☒ e.5) punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

☐ f) Documente de plata pentru autorizatia de construire(0,5% 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 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Valentin VRABIE

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Melania SOLOMON

ARHITECT ȘEF,
Marius PONOMARENCO



Consilier urbanism,
Daniela Alexandra CIU

Scutit de taxa.

Prezentul certificat de urbanism avand 3 pagini a fost transmis solicitantului direct la data de 14.10. 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: _____.

