



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA STRATEGII ȘI FONDURI EUROPENE
SERVICIUL PREGĂTIRE INVESTIȚII
NR. 41252/24.02.2025



CAIET DE SARCINI
privind achiziția serviciului de elaborare documentație tehnico-economică
(studii de teren - studiu geotehnic, studiu topografic, Studiu de fezabilitate,
inclusiv documentații necesare pentru obținerea avizelor/acordurilor)
afereantă obiectivului de investiții Centrul RESPIRO "Sfinții Împărați
Constantin și Elena"

1. Date generale

1.1. Denumirea serviciului: elaborare documentație tehnico-economică (studii de teren - studiu geotehnic, studiu topografic, Studiu de fezabilitate, inclusiv documentații necesare pentru obținerea avizelor/acordurilor) aferente obiectivului de investiții Centrul RESPIRO "Sfinții Împărați Constantin și Elena".

1.2. Autoritatea contractantă

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Constanța.

1.3. Finanțarea investiției

Fonduri europene nerambursabile alocate prin Programul Incluziune și Demnitate Socială (PIDS) 2021 - 2027, precum și prin Bugetul Local al Municipiului Constanța.

1.4. Amplasament:

Municipiul Constanța, Strada Barbu Ștefănescu Delavrancea Lot 1.

2. Obiectul achiziției

Serviciul solicitat constă în elaborarea documentație tehnico-economică (studii de teren - studiu geotehnic, studiu topografic, Studiu de fezabilitate, inclusiv documentații necesare pentru obținerea avizelor/acordurilor aferente obiectivului de investiții Centrul RESPIRO "Sfinții Împărați Constantin și Elena".

3. Date tehnice

3.1. Descriere generală

Prezentul caiet de sarcini stă la baza întocmirii documentației tehnico-economice, (studii de teren - studiu geotehnic, studiu topografic, Studiu de fezabilitate, inclusiv documentații necesare pentru obținerea avizelor/acordurilor).

3.2. Situația existentă

Terenul se află în intravilanul municipiului Constanța și are o suprafață de 1.415 mp. Obiectivul de investiții propus prevede crearea unei construcții noi, proiectată în conformitate cu standardele actuale din domeniu pentru asigurarea infrastructurii necesare înființării de servicii specializate pentru persoane adulte cu dizabilități.

Prin proiect se vor asigura condiții de cazare, asistență și suport pentru persoanele cu dizabilități precum și îngrijitorilor acestora, într-un mediu accesibil și sigur. Se va asigura un mediu confortabil și funcțional respectând standardele minime obligatorii și principiile de accesibilitate, siguranță și incluziune, prin furnizarea unor servicii sociale de calitate, axate pe nevoile grupului țintă al proiectului.

În cadrul centrului, categoria vulnerabilă va beneficia de servicii sociale specializate care să le permită socializarea, îngrijirea stării de sănătate, găzduirea pe termen limitat, în locații curate, adaptate nevoilor lor, confortabile și sigure din punct de vedere al securității personale, precum și hrănirea suficientă, diversificată, în condiții igienice și în ambianță plăcută.

4. Serviciile solicitate

Se vor elabora concomitent următoarele documentații în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data înscrisă în Ordinul de începere:

1. Elaborare studiu geotehnic

Studiul geotehnic va investiga terenul de fundare pe care se va construi centrul, va prezenta, va evalua informațiile geotehnice din teren și va analiza straturile de pământ și proprietățile fizico-mecanice ale terenului, prezența apei subterane și adâncimea nivelului freatic, adâncimea optimă de fundare a construcției, capacitatea portantă a solului.

Studiul geotehnic se va elabora cu respectarea normelor tehnice și normativelor privind documentațiile geotehnice în vigoare.

Investigarea terenului de fundare trebuie să asigure cunoașterea proprietăților esențiale ale terenului de fundare.

În acest studiu se vor face precizări și recomandări de proiectare și execuție. El va avea rolul de a furniza proiectantului informațiile necesare pentru dimensionarea optimă a structurii de rezistență a construcției, în general, și în mod special a fundației.

Studiul geotehnic va fundamenta soluțiile tehnice pentru realizarea lucrărilor de construcție a imobilului.

Studiul geotehnic va fi elaborat pe baza măsurărilor efectuate în teren (forări), a informațiilor de specialitate deținute de prestator asupra terenului analizat și a rezultatelor analizelor de laborator efectuate asupra probelor prelevate în cursul forării.

Documentația elaborată **se va preda în 2 exemplare** în format tipărit și un exemplar în format electronic (CD sau memory stick) și va cuprinde:

- Studiul geotehnic
- Verificarea documentației geotehnice de către un verificator de proiecte pentru domeniul A(f).

Cerințele mai sus menționate se vor detalia pe parcursul lucrării, în funcție de realitatea din teren.

Conținutul studiului de teren - geotehnic va fi în conformitate cu prevederile legislative în vigoare ce rezultă din prevederile Anexei C a "Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții", indicativ NP 074-2014, din 17.07.2014 aprobat prin Ordinul nr.1330/2014 al Ministrului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

2. Elaborare studiu topografic

Studiul topografic va cuprinde planuri topografice cu amplasamentele reperelor, liste cu reperi în sistem de referință național.

Documentația va cuprinde:

- Memoriu tehnic;

- Inventar de coordonate rețea de sprijin;
- Descrieri topografice pentru punctele rețelei de sprijin;
- Inventar de coordonate puncte ridicate, fișier text cu următoarele elemente (Nr.punct, X, Y, Z, cod punct).

Se vor realiza planuri digitale în format dwg, cu entități compatibile AUTOCAD. La redactarea planului topografic digital detaliile planimetrice și nivelitice se vor prezenta în conformitate cu Atlasul de semne Convenționale.

Prestatorul va preda studiul topografic vizat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, conform legislației în vigoare.

Documentația elaborată **se va preda în 2 exemplare** în format tipărit și un exemplar pe suport magnetic (CD sau memory stick).

3. Elaborare Documentații necesare pentru obținerea avizelor/acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism

Documentațiile pentru obținerea avizelor/acordurilor (necesare la faza SF) se vor **preda în maxim 10 zile calendaristice** de la data prevăzută în ordinul de începere al serviciului, în câte **2 exemplare** pentru fiecare aviz solicitat prin certificatul de urbanism și în format electronic (CD sau memory stick) și se va încheia proces verbal predare-primire.

Beneficiarul va întreprinde toate demersurile necesare obținerii avizelor și va pune la dispoziția prestatorului avizele obținute pentru ca recomandările, restricționările, informațiile cuprinse în acestea să fie preluate în SF.

Prestatorul are obligația de a susține documentațiile în fața entităților avizatoare și va răspunde solicitărilor de clarificări/completări, în termen de maxim 3 zile calendaristice de la data solicitării în scris a Beneficiarului, fără costuri suplimentare, dacă va fi cazul.

4. Elaborarea Studiului de fezabilitate

Studiul de fezabilitate va fi elaborat în conformitate cu prevederile H.G.nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu legislația și reglementările/prescripțiile tehnice incidente în vigoare.

Acesta va fi însoțit de **Studiile de specialitate menționate în Certificatul de urbanism, respectiv:**

- **Studiul de însorire,**
- **Raportul de conformare nZEB elaborat de un auditor energetic și studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător (separat sau integrat în raportul nZEB).**

Prestatorul are obligația de a preda Studiul de fezabilitate **în 2 exemplare** parte scrisă, parte desenată și format electronic (1 CD sau memory stick). Responsabilitatea costurilor estimate este a proiectantului.

La predarea documentațiilor se va încheia un proces verbal de predare-primire, semnat de către ambele părți. Beneficiarul are obligația ca în termen de maxim 2 zile lucrătoare să verifice documentația, și dacă este cazul să transmită prestatorului eventuale solicitări de clarificări/completări.

Prestatorul are obligația ca, în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea solicitării de clarificări/completări primite de la Beneficiar să completeze documentația cu elementele solicitate de beneficiar, fără plată suplimentară.

În urma transmiterii clarificărilor, dacă este cazul, beneficiarul are obligația ca în termen de 2 zile lucrătoare să verifice documentația.

După completarea documentației se va încheia un proces verbal de predare-primire, semnat de ambele părți, dacă va fi cazul.

- Prestatorul are obligația să susțină, la solicitarea Beneficiarului, studiul de fezabilitate în fața Comisiei tehnico-economice (CTE):

- **dacă avizul Comisiei Tehnico-Economice este favorabil se va încheia Procesul verbal de recepție, semnat de ambele părți.**

- **dacă avizul Comisiei Tehnico-Economice este nefavorabil,** Beneficiarul va solicita în scris Prestatorului preluarea tuturor observațiilor făcute de membrii Comisiei Tehnico-Economice și modificarea Studiului de fezabilitate în termen de maxim 5 zile lucratoare de la data luării la cunoștință a solicitării de clarificări/completări/modificări. Documentația completată/ modificată va fi predată ulterior cu Proces verbal de predare-primire Beneficiarului (2 exemplare parte scrisă, parte desenată și format electronic) pentru a fi supusă reanalizării Comisiei Tehnico-Economice.

Dacă avizul Comisiei Tehnico-Economice este favorabil se va încheia procesul verbal de recepție semnat de ambele părți.

Dacă avizul Comisiei Tehnico-Economice este nefavorabil va fi reluată procedura de avizare a documentației.

Comisia Tehnico-Economică se va întruni maxim de 2 ori.

Notă: Documentele vor fi predate în numărul de exemplare susmenționat, iar cele în format electronic vor fi atât în extensia editabilă creată inițial (.doc, .dwg, .excel, etc.) cât și scanate (.pdf) după semnarea și ștampilarea acestora de către Prestator. Documentele scanate trebuie să fie lizibile și complete.

Dacă va fi cazul, se vor emite ordine de sistare.

La elaborarea documentației tehnico-economice se va ține cont de condiționalitățile impuse prin Programul Incluziune și Demnitate Socială (PIDS) 2021 - 2027, Prioritate: P07. Sprijin pentru persoanele cu dizabilități, Acțiunea 7.6 Dezvoltarea de servicii de îngrijire și suport de calitate pentru persoanele cu dizabilități și îngrijitorii acestora, în centrele respiro.

Documentațiile tehnico-economice trebuie să aibă integrate aspecte privind imunizarea la schimbările climatice în conformitate cu cerințele din Comunicarea Comisiei Europene privind Orientările tehnice referitoare la imunizarea infrastructurii la schimbările climatice în perioada 2021-2027 publicate la 16 septembrie 2021 (2021/C 373/01).

Proiectul va prevedea măsuri care conduc la respectarea principiului DNSH.

La proiectarea construcțiilor se va respecta normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP 051-2012 Revizuire NP 051/2000, aprobat prin Ordinul MDRAP nr. 189/2013.

Se vor respecta standardele specifice minime obligatorii de calitate pentru servicii sociale cu cazare de tip Centru respiro pentru persoane adulte cu dizabilități.

Se vor respecta cel puțin standardul NZEB, respectiv clădiri cu consum de energie aproape zero eficiente, practice și concepute în acord cu prevederile Planului Național Integrat în domeniul Energiei și Schimbărilor Climatice 2021-2030 și prevederile Legii nr.372/2005.

5. Obligațiile prestatorului și beneficiarului:

5.1. Obligațiile prestatorului:

- a) Prestatorul se va asigura de elaborarea documentațiilor în conformitate cu prevederile legislative și reglementările/prescripțiile tehnice incidente în vigoare.

- b) Prestatorul, pe parcursul întocmirii documentației tehnico-economice, își asumă obligația preluării de propuneri și recomandări venite din partea Autorității Contractante și/sau a altor instituții/organisme abilitate.
- c) Prestatorul va ține cont la elaborarea documentației tehnico-economice de condiționalitățile impuse prin Programul Incluziune și Demnitate Socială (PIDS) 2021 - 2027, Prioritate: P07. Sprijin pentru persoanele cu dizabilități, Acțiunea 7.6 Dezvoltarea de servicii de îngrijire și suport de calitate pentru persoanele cu dizabilități și îngrijitorii acestora, în centrele respiro. În cazul în care documentele aferente programului vor suferi modificări pe parcursul elaborării documentației, prestatorul are obligația de a corela documentația cu prevederile acestora.
- d) Prestatorul se asigură de faptul că, conținutul documentațiilor va respecta prevederile legale, normele și normativele în vigoare (accesibilitatea persoanelor cu dizabilități, protecția mediului, egalitate de gen, șanse, norme ISU etc.).
- e) Prestatorul va aplica/respecta și eventualele acte normative și prescripții tehnice aplicabile, care intră în vigoare pe parcursul contractului, după caz.
- f) Prestatorul va completa/modifica documentațiile cu elementele solicitate de beneficiar, fără plată suplimentară.
- g) Prestatorul are obligația de a răspunde la solicitările de clarificări primite de beneficiar de la Autoritatea de Management/Autoritatea de Management pentru Programul Programul Incluziune și Demnitate Socială cu privire la documentațiile întocmite în cadrul prezentei achiziții.
- h) Prestatorul va modifica fără plată suplimentară documentațiile ce fac obiectul prezentei achiziții în situația solicitărilor primite din partea Autoritatea de Management/Autoritatea de Management pentru Programul Programul Incluziune și Demnitate Socială.
- i) Prestatorul va depune toate diligențele necesare și va acționa în cel mai scurt timp posibil pentru a da curs solicitărilor venite din partea Autorității Contractante, solicitări ce derivă din natura serviciilor/lucrărilor care fac obiectul Contractului, cu condiția ca acestea să fie comunicate în mod expres de către Autoritatea Contractantă Contractorului, ca fiind solicitări direct legate de îndeplinirea obiectului Contractului și a obiectivelor Autorității Contractante.
- j) Prestatorul va suporta cheltuielile privind transportul și cazarea personalului, precum și cele legate de redactarea și tipărirea documentelor.
- k) Prestatorul se obligă să aibă personal de specialitate atestat în domeniul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini.
- l) Drepturile patrimoniale de autor asupra documentației vor fi cedate beneficiarului odată cu plata serviciului.
- m) Obligațiile prestatorului nu sunt limitative, ele fiind doar în completarea acelor obligații stabilite conform prevederilor legale pentru prestarea de servicii cuprinse în obiectul prezentului caiet de sarcini.

5.2. Obligațiile beneficiarului

- a) Beneficiarul va pune la dispoziția Prestatorului documentațiile, datele și informațiile pe care le deține;
- b) Beneficiarul va emite Ordinul de începere pentru prestarea serviciului prevăzut în prezentul caiet de sarcini și Ordinul/ordinele de sistare, dacă va fi cazul;
- c) Beneficiarul va achita contravaloarea tuturor taxelor pentru obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin Certificatul de urbanism;
- d) Beneficiarul se obligă să obțină avizele/acordurile menționate în certificatul de urbanism, în colaborare cu Prestatorul, în baza documentațiilor întocmite de acesta;

- e) Beneficiarul va organiza Comisia Tehnico Economică în cel mai scurt timp posibil de la semnarea procesului verbal de predare-primire a studiului de fezabilitate și va comunica de îndată prestatorului avizul favorabil sau solicitările de clarificări/completări/modificări;
- f) Beneficiarul va organiza recepția la terminarea prestațiilor realizate în conformitate cu prevederile prezentului Caiet de sarcini.

6. Modul de întocmire și prezentare a ofertei

6.1 Propunerea tehnică

Ofertantul va elabora propunerea tehnică în conformitate cu cerințele prevăzute în prezentul Caiet de sarcini. Informațiile din propunerea tehnică trebuie să permită identificarea cu ușurință a corespondenței cu specificațiile minime, precum și cu toate cerințele impuse în Caietul de sarcini.

Cerințe referitoare la modul de organizare a activităților personalului cheie, precum și o planificare adecvată a resurselor umane și a activităților

Având în vedere specificul și complexitatea activităților ce trebuie îndeplinite în vederea realizării documentațiilor, precum și necesitatea coordonării adecvate în timp, atât a activităților, cât și a personalului cheie implicat, pe toată durata de execuție a contractului, Ofertantul va prezenta autorității contractante următoarele:

- a) descrierea activităților propuse de ofertant pentru prestarea serviciilor solicitate;
- b) resursele umane implicate;
- c) durata activităților propuse în vederea elaborării documentațiilor.

Pentru asigurarea nivelului de calitate al documentațiilor realizate, din cadrul personalului care va realiza efectiv activitățile care fac obiectul contractului, va face parte minim:

- **1 Inginer geotehnician** - absolvent al unei instituții de învățământ superior acreditate cu profil/specialitate din domeniul tehnic, după cum urmează: - ingineri construcții; ingineri îmbunătățiri funciare, ingineri geofizică, ingineri de mine;
- **1 Verificator atestat pentru cerința rezistență și stabilitatea terenului de fundare a construcțiilor și a masivelor de pământ (Af)**, conform art. 3, Anexa 1 "Procedura privind atestarea verificatorilor de proiecte și a experților tehnice în construcții", la Ordinul nr. 817/23.06.2021 sau echivalent la nivel internațional;
- **1 topometrist autorizat categoria B în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform art.4, alin (b) din Ordinul nr.107/2010** pentru aprobarea Regulamentului privind autorizarea sau recunoașterea autorizării persoanelor fizice și juridice române, ale unui alt stat membru al Uniunii Europene sau ale unui stat care aparține Spațiului Economic European în vederea realizării și verificării lucrărilor de specialitate în domeniul cadastrului, al geodeziei și al cartografiei pe teritoriul României, actualizat sau echivalent la nivel internațional.
- **1 Șef proiect - Arhitect cu drept de semnătură atestat OAR**, conform Legii nr.184/2001 (republicată) privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, cu completările și modificările ulterioare sau echivalent la nivel internațional;
- **1 inginer specializarea construcții civile, industriale și agricole** - absolvent de studii superioare (studii absolvite cu diplomă de licență/diplomă de absolvire) - specializarea construcții civile, industriale și agricole sau echivalent la nivel internațional;

- **1 inginer specializarea instalații electrice, atestat ANRE, autorizat conform Ordinului nr.66 din 10 mai 2023** privind aprobarea Regulamentului pentru autorizarea electricienilor în domeniul instalațiilor electrice, respectiv a verificatorilor de proiecte și a experților tehnici de calitate și extrajudiciari în domeniul instalațiilor electrice tehnologice;
- **1 inginer specializarea instalații** absolvent de studii superioare (studii absolvite cu diplomă de licență/diplomă de absolvire) - specializarea instalații pentru construcții.
- **1 auditor energetic pentru clădiri, atestat Grad I**, specialitate construcții și instalații, în conformitate cu reglementarea tehnică "Regulament privind atestarea auditorilor energetici pentru clădiri", aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și turismului nr.2237/2010, cu modificările și completările ulterioare sau echivalent la nivel internațional.

Pentru îndeplinirea acestui nivel minim impus, aferent personalului-cheie, responsabil de îndeplinirea contractului ce urmează a fi atribuit, ofertantul va prezenta copii ale diplomelor/certificatelor/atestatelor de studii/legitimațiilor vizate la zi sau documente similare, anexate pentru fiecare persoană în parte din cele solicitate mai sus.

Operatorul economic ofertant va face dovada asigurării accesului la serviciile personalului fie prin resurse proprii, caz în care vor fi prezentate persoanele în cauză (se vor prezenta contracte de muncă/extras din Revisal), fie prin externalizare, situație în care se vor prezenta aranjamentele contractuale realizate în vederea obținerii serviciilor respective, însoțite de declarații de disponibilitate.

De asemenea 1 expert poate ocupa mai multe poziții în condițiile în care îndeplinește cerințele stabilite prin prezentul caiet de sarcini și se încadrează în termenul de realizare a serviciului.

În conformitate cu principiul recunoașterii reciproce, autoritatea contractantă acceptă documente (diplome/certificate/atestare de studii) echivalente celor solicitate, emise de organisme stabilite în alte state membre ale Uniunii Europene sau cu care România are încheiate acorduri pentru recunoașterea și echivalarea certificărilor/autorizărilor în cauză.

Înlocuirea personalului de specialitate nominalizat pentru îndeplinirea contractului se realizează numai cu acceptul autorității contractante, cu persoane având cel puțin aceeași calificare ca și persoanele prezentate inițial și care au fost luate în calcul la evaluarea ofertei.

6.2. Propunerea financiară va cuprinde costul total al serviciului, exclusiv taxa pe valoare adăugată. Propunerea financiară va fi însoțită de o anexă în care va fi defalcat prețul pe fiecare serviciu în parte, astfel:

NR. CRT.	DOCUMENT	Pret fără TVA lei	TVA	TOTAL
1.	Studiu geotehnic			
	Studiu topografic			
	Documentație pentru obținerea avizelor/ acordurilor pentru SF			
	Studiu de fezabilitate			
2.	Total general servicii solicitate			

7. Recepția serviciului și modalități de plată

7.1. Recepția serviciului

Recepția serviciului prevăzut în prezentul caiet de sarcini se va face în prezența Prestatorului, la sediul Beneficiarului, numai după obținerea avizului Comisiei Tehnico-Economice pentru aprobarea SF.

Procesul verbal de recepție al serviciului se va semna de ambele părți fără obiecțiuni, în condițiile în care reprezentantul Beneficiarului constată că au fost respectate obligațiile Prestatorului și termenele stabilite.

7.2 Plata serviciilor prestate

Plata aferentă serviciului se va face în baza facturii emise de către prestator, detaliată conform ofertei financiare, însoțită de Procesul verbal de recepție semnat de ambele părți, fără obiecțiuni, în termen de maxim 30 de zile de la data acceptării și înregistrării acesteia la sediul Beneficiarului, în funcție de disponibilitățile bugetare.

8. Garanția de bună execuție

8.1. Garanția de bună execuție este de 5% din prețul contractului, fără TVA și se constituie de către Prestator, în scopul asigurării autorității contractante de îndeplinirea cantitativă, calitativă și în perioada convenită a contractului.

8.2. Garanția de bună execuție se constituie în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de achiziție publică. Acest termen poate fi prelungit la solicitarea justificată a prestatorului, fără a depăși 15 zile de la data semnării contractului de achiziție publică, conform prevederilor art.39 alin.3 din H.G. nr. 395/2016.

8.3. Garanția de bună execuție trebuie să fie irevocabilă, necondiționată și se constituie conform Legii nr.98/2016, prin:

a) virament bancar;

b) instrumente de garantare emise în condițiile legii astfel:

(i) scrisori de garanție emise de instituții de credit bancare din România sau din alt stat;

(ii) scrisori de garanție emise de instituții financiare nebancare din România sau din alt stat pentru achizițiile de lucrări a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 40.000.000 lei fără TVA și respectiv pentru achizițiile de produse sau servicii a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 7.000.000 lei fără TVA;

(iii) asigurări de garanții emise:

- fie de societăți de asigurare care dețin autorizații de funcționare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene și/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară, după caz;

- fie de societăți de asigurare din state terțe prin sucursale autorizate în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară;

c) depunerea la casierie a unor sume în numerar dacă valoarea este mai mică de 5.000 lei;

d) rețineri succesive din sumele datorate pentru facturi parțiale; În acest caz, contractantul are obligația de a deschide contul la dispoziția autorității contractante, la unitatea Trezoreriei Statului din cadrul organului fiscal competent în administrarea acestuia, conform art. 40 alin. (5) din HG nr.395/2016. Suma inițială care se va depune de către contractant în contul de disponibil astfel deschis nu trebuie să fie mai mică de 0,5% din prețul contractului de achiziție publică, fără TVA. Pe parcursul îndeplinirii contractului de achiziție publică, autoritatea contractantă urmează să alimenteze contul de disponibil prin rețineri succesive din sumele datorate și convenite contractantului până la concurența sumei stabilite drept garanție de bună execuție în contractul de achiziție publică și va înștiința contractantul despre vărsământul efectuat, precum și despre destinația lui.

e) combinarea a două sau mai multe dintre modalitățile de constituire prevăzute la lit. a)-c).

8.4. Potrivit art. 41 din HG nr.395/2016 "Autoritatea contractantă are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului de achiziție publică/contractului subsecvent, în limita prejudiciului creat, în cazul în care contractantul nu își îndeplinește din culpa sa obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție autoritatea contractantă are obligația de a notifica pretenția atât contractantului, cât și emitentului instrumentului de garantare, precizând obligațiile care nu sunt respectate, precum și modul de calcul al prejudiciului. În situația executării garanției de bună execuție, parțial sau total, contractantul are obligația de a reîntregii garanția în cauză raportat la restul rămas de executat."

8.5. Restituirea garanției de bună execuție se va efectua la solicitarea scrisă a Prestatorului în cel mult 14 zile de la data îndeplinirii de către contractant a obligațiilor asumate prin contractul de prestări servicii, dacă autoritatea contractantă nu a ridicat până la acea dată pretenții asupra ei.

9. Durata contractului:

9.1. Durata contractului este de 6 luni de la data semnării de către ultima parte cu posibilitatea de prelungire cu acordul părților prin act adițional.

9.3. Durata de prestare a serviciului este de 30 de zile calendaristice de la data prevăzută în Ordinul de începere al serviciului.

Se pot emite ordine de sistare dacă situația o impune.

**DIRECTOR EXECUTIV,
CARMINA IONELA POPESCU**



**ȘEF SERVICIU,
Loredana-Giorgiana IACOB**



**Întocmit
Consilier,
Irina PÂRLOGEA**





Aprob,
Primar
Vergil CHIȚAC

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Informații generale

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

Centrul RESPIRO "Sfinții Împărați Constantin și Elena"

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Municipiul Constanța

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

N/A

1.4. Beneficiarul investiției

Municipiul Constanța

1.5. Elaboratorul temei de proiectare

Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Constanța, prin Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, elaborează tema de proiectare în conformitate cu prevederile HG 907/29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții, cu modificările și completările ulterioare, pentru obiectivul de investiții Centrul RESPIRO "Sfinții Împărați Constantin și Elena".

2. Date de identificare a obiectivului de investiții

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală

a. Regimul juridic al terenului:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța, strada Barbu Ștefănescu Delavrancea Lot 1, în suprafață de 1.415 mp;
- Terenul identificat cu nr. cadastral 259716, este proprietatea MUNICIPIUL CONSTANȚA - domeniul privat, conform înscrisurilor menționate în extrasul de carte funciară pentru informare nr. 259716, eliberat sub nr.cerere 25131/04.02.2025, conform Actului administrativ nr.284/28.05.2009 emis de Consiliul Local municipiul Constanța, Actului administrativ nr.311/29.09.2017 emis de Consiliul Local municipiul Constanța, Actului administrativ nr.59/30.03.2015 emis de Consiliul Local municipiul Constanța, Actului administrativ nr.3565/09.01.2024 emis de Primăria municipiului Constanța, Actului administrativ nr.220710/15.11.2023 emis de Primăria municipiului Constanța.

- 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.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, 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.
- Interdicții temporare (definitive) de construire: NU.

b. Regimul economic al terenului:

- Folosința actuală a terenului cu nr.cadastral 259716 este: curți construcții – teren liber de construcții, conform Anexa Nr. 1 La Partea I CF 259716/2025.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin HCL nr.423/10.10.2023 imobilul se află situat în zona de reglementare urbanistică ZRE2b.
- UTILIZARI ADMISE
 - Unitati de educatie si formare cu program scurt sau prelungit (cresa, gradinita, scoala, liceu, afterschool, centru de formare profesionala etc.);
 - Camine destinate scolarilor și studentilor;
 - Functiuni de loisir si sport în spatii acoperite (închise) sau deschise (în aer liber), spatii de joaca pentru copii, tarcuri pentru animale de companie, skate-park;
 - Constructii culturale (teatru, sali spectacole, cinema, biblioteci de cartier etc);
 - Functiuni comerciale: comert alimentar, alimentatie publica (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom
 - Functiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, dispensar, policlinici, laboratoare medicale, centre de înfrumusetare si tratament etc;
 - Functiuni financiar-bancare: sediu banci, sediu societate de asigurari;
 - Functiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie, institutii publice etc;
 - Spatii pentru profesii liberate (avocatura si asistenta juridica, birouri si ateliere de proiectare si design, birouri de consultantă, ateliere de arta, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnica dentara, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu genereaza zgomot si nu genereaza noxe, saloane de înfrumusetare si întreținere corporală, etc.)
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
 - Echipamente tehnice aferente functiunii principale, cu conditia ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- UTILIZARI INTERZISE
 - Locuinte de orice tip, cu exceptia căminelor pentru cazarea studentilor/elevilor;
 - Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
 - Reprezentanțe auto, de materiale de constructii, s.a.;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozitare de materiale re folosibile;
 - Platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - Echipamente de telecomunicatii vizibile din spatiul public;

- Statii de întreținere si reparatii auto;
 - Instalatii sau structuri pentru panouri publicitare, cu exceptia mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistica destinate activitatilor locale;
 - Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructive de pe parcelele adiacente;
 - Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
 - Orice alte activitati care nu au fost permise sau permise cu conditionari
 - Se interzice utilizarea partiala a terenului cladirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice functiunii respective cu exceptia scolilor sau a altor unitati educationale care sunt sedii de circumscriptii electorale.
- Terenul face parte din zona de impozitare B.

c. Regimul tehnic al terenului:

- SUPRAFAȚA TERENULUI: 1415mp
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT maxim = 50%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT maxim = 1

2.2. Particularități ale amplasamentului/ amplasamentelor propus/ propuse pentru realizarea obiectivului de investiții, după caz:

a. descrierea succintă a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafața terenului, dimensiuni în plan):

Amplasamentul propus pentru realizarea obiectivului de investiții se află în municipiul Constanța, strada Barbu Ștefănescu Delavrancea Lot 1.

CHARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Suprafata minima a loturilor destinate edificarii este de 2000 mp, având cel puțin una dintre dimensiunile parcelei de minim 25 metri.
- Parcela este construibila numai daca are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obtinut printr-o alta parcela.

- ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Se considera demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurat cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în peretii de închidere perimetrală. Demisolul se considera nivel suprateran al construcției. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Cornisa = Partea superioară, ieșită în afara și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.

- Înălțimea clădirilor nu va depăși 10 m, măsurată de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului și până la cornisa/atic. Regimul de înălțime aferent acestei înălțimi maxime este echivalentul a 2 niveluri supraterane (P+1/D+P/P+M etc). Se vor respecta deopotrivă atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime.

- Respectarea înălțimii maxime admise, a regimului maxim admis de înălțime a numărului maxim de niveluri supraterane se va face și cu respectarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.
- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietăților nu va depăși înălțimea împrejuririi

b. relațiile cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile:

- ALINIAMENT TEREN FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:

-terenul se va retrage în partea de Sud pentru a se asigura realizarea amprizei proiectate a străzii Barbu Ștefănescu Delavrancea, profil C-C' conform planșei Reglementari Urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr.423/10.10.2023. Retragerea se va evidenția pe planul de situație aferent documentației de obținere a autorizației de construire.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Aliniere = retragerea minima impusa de la aliniament pentru frontul situat la strada.

Aliniament = limita dintre proprietatea privata si domeniul public

- Fata de orice aliniament se va respecta o retragere de minimum de 5 metri;
- În spațiul dintre retragerea minima și aliniament sunt permise amenajarea de parcuri la sol, terase și amenajări peisagistice;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minima, adică să nu depășească nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilare/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minima, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minima și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Limita laterala = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.

Limita posterioara = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

- Retragerile cladirilor fata de limitele laterale si/sau posterioare vor respecta o distanță egala cu jumătate din înălțimea fatadei orientate spre limita laterala/posterioara, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În vederea amplasării de noi construcții sau pentru extinderea celor existente, se vor respecta în mod obligatoriu condițiile de însorire și iluminare conform OMS 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

În cazul în care nu există alte prevederi cladirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egala cu jumătate din înălțimea cladirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fatadele respective sunt orientate strict spații anexe sau alte funcțiuni care nu necesită iluminat direct.

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:

- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;

- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- Construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.

- CIRCULATII SI ACCESE

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciara.
- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în construcții pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanța, s.a.) și de asemenea, a mașinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități, în conformitate cu normele în vigoare. În zonele trecerilor pentru pietoni și în cazul funcțiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot și în construcții se vor realiza racorduri între suprafețele de calcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru copii. Racordarea între suprafața pietonală cea carosabilă se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampă cu lățimea de minimum 1,5 metri. Diferența de nivel maximă între trotuar și carosabil va fi de 20 cm. În aceste condiții panta rampei va avea o înclinare recomandată de 8%, dar nu mai mare de 15%. La joncțiunea între carosabil și rampă de acces pietonal nu trebuie să existe diferența de nivel mai mare de 2 cm. Această diferență de maximum 2 cm va fi realizată cu muchie tesită sau rotunjită.
- La ieșirea din incinta grădinilor și a școlilor se vor monta balustrade de protecție la limita trotuarului către partea carosabilă, care să limiteze ieșirea bruscă în carosabil.
- Zona echipamentelor publice va fi prevăzută cu un spațiu special pentru staționarea autovehiculelor pentru urcarea/coborârea din autovehicul, astfel încât circulația pe arterele adiacente echipamentului public să nu fie incomodată.
- Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulate, în cazul în care nu există alte condiționări, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundară), pentru a nu îngreuna traficul auto și fluxurile pietonale aferente strazilor principale.

c. surse de poluare existente în zonă:

Nu au fost identificate în această etapă surse de poluare în zonă.

d. particularități de relief:

Se vor detalia în fazele următoare de proiectare.

e. nivel de echipare tehnico-edilitară a zonei și posibilități de asigurare a utilităților:

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulate sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulate, în funcție de situația din teren;

- Extinderile rețelilor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care aceasta etapizare nu este posibilă, extinderea rețelilor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încadrat în fatada și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea ghetii;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se afla;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selectivă.

f. existența unor eventuale rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate:

Se vor detalia în fazele următoare de proiectare.

g. posibile obligații de servitute:

Conform documentelor analizate, nu au fost identificate posibile obligații de servitute.

h. condiționări constructive determinate de starea tehnică și de sistemul constructiv al unor construcții existente în amplasament, asupra cărora se vor face lucrări de intervenții, după caz:

Nu au fost identificate. Dacă va fi cazul, vor fi identificate în fazele următoare de proiectare.

i. reglementări urbanistice aplicabile zonei conform documentațiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent:

Se vor respecta reglementările documentației de urbanism în vigoare.

j. existența de monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate:

Conform Ordin Min. Culturii nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, 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.

2.3. Descrierea succintă a obiectivului de investiții propus, din punct de vedere tehnic și funcțional:

a. destinație și funcțiuni

Destinația stabilită pentru obiectivul de investiții va fi de instituție publică de tip centru respiro în cadrul căruia se vor desfășura servicii sociale pentru persoane adulte cu dizabilități.

b. caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

Obiectivul de investiții propus prevede crearea unei construcții noi cu o capacitate de minim 18 locuri, compusă din: dormitoare, grupuri sanitare, săli de activități și socializare, sală de mese și bucătărie, cameră de liniștire, săli de activități și socializare, cameră de primire și evaluare, spații administrative și personal, spații tehnice și anexe.

Construcția va fi proiectată în conformitate cu standardele actuale din domeniu pentru asigurarea infrastructurii necesare înființării de servicii specializate pentru persoane adulte cu dizabilități.

Prin proiect se vor asigura condiții de cazare, asistență și suport pentru persoanele cu dizabilități precum și îngrijitorilor acestora, într-un mediu accesibil și sigur. Se va asigura un mediu confortabil și funcțional respectând standardele minime obligatorii și principiile de accesibilitate, siguranță și incluziune, prin furnizarea unor servicii sociale de calitate, axate pe nevoile grupului țintă al proiectului.

Accesibilitate și siguranță

-Toate spațiile trebuie să fie accesibilizate pentru persoane cu mobilitate redusă (rampe de acces, uși late, lift unde este necesar).

- Sisteme de siguranță: camere de supraveghere în zonele comune, butoane de panică în camere, sistem antiincendiu.

Eficiență energetică și sustenabilitate

- Iluminat LED, sisteme de ventilație eficientă și soluții pentru reducerea consumului de energie.

- Spații verzi exterioare, utilizabile pentru relaxare și terapii în aer liber.

Acestea se vor detalia în fazele următoare de proiectare.

c. nivelul de echipare, de finisare și de dotare, exigențe tehnice ale construcției în conformitate cu cerințele funcționale stabilite prin reglementări tehnice, de patrimoniu și de mediu în vigoare:

Vor fi îndeplinite următoarele:

- se vor respecta standardele specifice minime obligatorii de calitate pentru servicii sociale cu cazare de tip Centru respiro pentru persoane adulte cu dizabilități;

- se va respecta normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap NP 051-2012 Revizuire NP 051/2000, aprobat prin Ordinul MDRAP nr.189/2013;

- 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 instalarea/înlocuirea/modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/13.12.2005 (cu modificările și actualizările ulterioare) privind performanța energetică a clădirilor.

d. număr estimat de utilizatori:

Grupul țintă este format din minim 100 de persoane cu dizabilități.

e. durata minimă de funcționare apreciată corespunzător destinației/ funcțiunilor propuse:

Se va determina în fazele următoare de proiectare.

f. nevoi/solicitări funcționale specifice.

Se vor respecta standardele minime specifice în vigoare obligatorii de calitate pentru servicii sociale cu cazare de tip Centru respiro pentru persoane adulte cu dizabilități.

Se vor detalia în fazele următoare de proiectare.

g) corelarea soluțiilor tehnice cu condiționările urbanistice, de protecție a mediului și a patrimoniului:

Se vor detalia în fazele următoare de proiectare, inclusiv prin adaptarea soluției tehnice la condiționalitățile impuse de avizatorii proiectului, conform certificatului de urbanism.

h) stabilirea unor criterii clare în vederea soluționării nevoii beneficiarului:

Documentația tehnico-economică trebuie să răspundă exigențelor Programul Incluziune și Demnitate Socială (PIDS) 2021 – 2027, Prioritatea 07. Sprijin pentru persoanele cu dizabilități, Acțiunea 7.6 Dezvoltarea de servicii de îngrijire și suport de calitate pentru persoanele cu dizabilități și îngrijitorii acestora, Obiectiv specific: RSO4.3. Promovarea incluziunii socioeconomice a comunităților marginalizate, a gospodăriilor cu venituri reduse și a grupurilor defavorizate, inclusiv a persoanelor cu nevoi speciale, prin acțiuni integrate, inclusiv locuințe și servicii sociale (FEDR), Obiectiv specific: ESO4.11. Lărgirea accesului egal și în timp util la servicii de calitate, sustenabile și la prețuri accesibile, inclusiv servicii care promovează accesul la locuințe și îngrijire orientată către persoane, inclusiv asistență medicală Modernizarea sistemelor de protecție socială, inclusiv promovarea accesului la protecție socială, acordând o atenție deosebită copiilor și grupurilor defavorizate Îmbunătățirea accesibilității, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități, precum și a eficacității și rezilienței sistemelor de sănătate și a serviciilor de îngrijire pe termen lung (FSE+).

Totodată, documentația tehnico-economică, inclusiv soluția propusă, trebuie să răspundă condiționalităților principiilor DNSH.

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezultă din aplicarea acestuia

Proiectantul trebuie să respecte legislația și normativele tehnice în vigoare la data elaborării acesteia din domeniul urbanismului și autorizării în construcții, precum și toate celelalte norme legale incidente, ținând cont de specificul obiectivului de investiții.

**ARHITECT ȘEF,
Dan Petre LEU**





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 220 din 21.02.2025

În scopul: obținerii autorizației de construire,

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CONSTANȚA, cu domiciliul/sediul în județul Constanța, municipiul/orașul/comuna Constanța, satul, sectorul, cod poștal, Strada TOMIS nr. 51, bl., sc., ap., telefon/fax, e-mail înregistrată la nr. 31982 din 12/02/2025,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal, Strada BARBU ȘTEFĂNESCU DELAVRANCEA nr. LOT 1, 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. 423/10.10.2023,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul identificat cu numărul cadastral 259716, este proprietatea MUNICIPIUL CONSTANȚA -domeniu privat, conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare eliberat la cererea nr.34217 din data de 13.02.2025.
- 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.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, 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.
- Interdicții temporare (definitive) de construire: NU.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului conform înscrisurilor din extras de carte funciară nr.259716/13.02.2025 este: teren liber.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin HCL nr.423/10.10.2023 imobilul se află situat în zona de reglementare urbanistică ZRE2b.
- UTILIZARI ADMISE
 - Unitati de educatie si formare cu program scurt sau prelungit (cresa, gradinita, scoala, liceu, afterschool, centru de formare profesionala etc.);
 - Camine destinate scolarilor și studentilor;
 - Funcțiuni de loisir și sport în spații acoperite (închise) sau deschise (în aer liber), spații de joacă pentru copii, tărcuri pentru animale de companie, skate-park;
 - Construcții culturale (teatru, săli spectacole, cinema, bibliotecă de cartier etc);
 - Funcțiuni comerciale: comerț alimentar, alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetarie, cafenea, bar, club), servicii cu acces public, showroom
 - Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, dispensar, policlinici, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc;
 - Funcțiuni financiar-bancare: sediu banci, sediu societate de asigurari;
 - Funcțiuni administrative: sedii, fundatii, organizatii, asociatii, sedii birouri, sediu firma/companie, instituții publice etc;
 - Spații pentru profesii liberate (avocatura și asistența juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală, etc.)
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI
 - Echipamente tehnice aferente funcțiunilor principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în ansamblul imobilului;
- UTILIZARI INTERZISE
 - Locuințe de orice tip, cu excepția căminelor pentru cazarea studenților/elevilor;
 - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;

- Reprezentanțe auto, de materiale de construcții, s.a.;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozitare de materiale refolosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Echipamente de telecomunicații vizibile din spațiul public;
 - Stații de întreținere și reparatii auto;
 - Instalații sau structuri pentru panouri publicitare, cu excepția mobilierului urban dedicat sau a elementelor de signalistică destinate activităților locale;
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și constructive de pe parcelele adiacente;
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
 - Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționari
 - Se interzice utilizarea parțială a terenului clădirilor echipamentelor publice în alte scopuri decât cele specifice funcțiunii respective cu excepția școlilor sau a altor unități educaționale care sunt sedii de circumscripții electorale.
- Terenul face parte din zona de impozitare B.

3. REGIMUL TEHNIC:

- SUPRAFAȚA TERENULUI: 1415mp
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT maxim = 50%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT maxim = 1
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)
- Suprafața minimă a loturilor destinate edificării este de 2000 mp, având cel puțin una dintre dimensiunile parcelei de minim 25 metri.
- Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă;
- ALINIAMENT TEREN FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:
- terenul se va retrage în partea de Sud pentru a se asigura realizarea amprizei proiectate a străzii Barbu Ștefănescu Delavrancea, profil C-C' conform planșei Reglementari Urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr.423/10.10.2023. Retragerea se va evidenția pe planul de situație aferent documentației de obținere a autorizației de construire.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT
- Aliniere = retragerea minimă impusă de la aliniament pentru frontul situat la stradă.
- Aliniament = limita dintre proprietatea privată și domeniul public
- Fața de orice aliniament se va respecta o retragere de minimum de 5 metri;
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajarea de parcuri la sol, terase și amenajări peisagistice;
- Este permisă realizarea subsolurilor până la limita parcelei, cu condiția ca acestea să fie complet îngropate pe porțiunea dintre aliniament și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de calcare al terenului amenajat din jurul construcțiilor pe care le deservesc. Este permisă amplasarea instalațiilor tehnice de ventilație/aerisire ale spațiilor subterane în spațiul dintre aliniament și retragerea minimă, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră de mobilier/instalație urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- Este permisă amplasarea construcțiilor tehnice și edilitare, cabinele pentru pază și securitate în spațiul dintre retragerea minimă și aliniament, cu condiția ca acestea să fie tratate într-o manieră urbană și integrate vizual în amenajarea spațiului vizibil din spațiul public;
- AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
- Limita laterală = orice segment al limitei de proprietate tangent la aliniament într-un singur punct.
- Limita posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.
- Retragerile clădirilor față de limitele laterale și/sau posterioare vor respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea fațadei orientate spre limita laterală/posterioară, dar nu mai puțin de 5 metri.
- În vederea amplasării de noi construcții sau pentru extinderea celor existente, se vor respecta în mod obligatoriu condițiile de însorire și iluminare conform OMS 119/2014, cu completările și modificările ulterioare.
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA:
- În cazul în care nu există alte prevederi clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective sunt orientate strict spații anexe sau alte funcțiuni care nu necesită iluminat direct.
- Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu următoarele condiții:
- asigurarea condițiilor de însorire prevăzute de OMS 119/2014;
- asigurarea unui acces carosabil în proximitatea intrării în fiecare construcție pentru situații de intervenție de urgență;
- Construcțiile să nu se influențeze reciproc din punct de vedere acustic, respectând cerințele acustice.
- CIRCULAȚII ȘI ACESE
- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri direct dintr-o stradă publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciara.

- Se va asigura un acces carosabil în proximitatea intrării în constructii pentru a permite interventia prompta si sigura a autovehiculelor de interventie (autospeciala pentru stingerea incendiului, ambulanta, s.a.) si de asemenea, a masinii de salubritate.
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel încat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, în functie de capacitatea cladirilor;
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatii publice a persoanelor cu dizabilitati, în conformitate cu normele în vigoare. In zonele trecerilor pentru pietoni si în cazul functiunilor destinate publicului în zonele de acces pe lot si în constructii se vor realiza racorduri între suprafetele de calcare situate la niveluri diferite, astfel încat sa nu existe dificultati de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu carucioare pentru copil. Racordarea între suprafata pietonala cea carosabila se va realiza în dreptul trecerilor pentru pietoni, printr-o rampa cu latimea de minimum 1,5 metri. Diferenta de nivel maxima între trotuar si carosabil va fi de 20 cm. În aceste conditii panta rampei va avea o înclinare recomandata de 8%, dar nu mai mare de 15%. La jonctiunea între carosabil si rampa de acces pietonal nu trebuie sa existe diferenta de nivel mai mare de 2 cm. Aceasta diferenta de maximum 2 cm va fi realizata cu muchie tesita sau rotunjita.
- La iesirea din incinta gradinitelor si a scolilor se vor monta balustrade de protectie la limita trotuarului catre partea carosabila, care sa limiteze iesirea brusca în carosabil.
- Zona echipamentelor publice va fi prevazuta cu un spatiu special pentru stationarea autovehiculelor pentru urcarea/coborarea din autovehicul, astfel încat circulatia pe arterele adiacente echipamentului public sa nu fie incomodat:
- Pentru parcelele cu deschidere la 2 artere de circulate, în cazul în care nu există alte conditionari, accesul autoturismelor pe parcelă se va face din strada de rang inferior (strada secundara), pentru a nu îngreuna traficul auto si fluxurile pietonale aferente strazilor principale.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- echipamentele publice vor avea asigurate parcaje conform normelor în spatii rezervate din terenul propriu, situate adiacent circulatiilor publice. Este interzisa stationarea autovehiculelor pe partea carosabila a drumurilor publice, pe trotuare, spatii verzi sau piste pentru biciclete;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun în constructii supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi înconjurate cu gard viu de 0,8 - 1,2 metri înaltime;
- stationarea autovehiculelor va fi asigurata conform legislatiei aflate în vigoare privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta;
- lesirile din parcaje în drumurile publice se vor proiecta astfel încat sa existe un spatlu de asigurare si încadrare în traficul existent, cu vizibilitate crescuta si cu o panta/rampa minima.
- se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/21.09.2020 și HCL nr.102/31.03.2022.

- ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situatia existenta, conform ridicarii topografice vizata de Oficiul de Cadastru si Publicitate imobiliara Constanta. Cota terenului natural poate fi preluata din studiul topografic care a stat la baza prezentului PUZ, sau poate fi preluata dintr-o noua ridicare topografica realizata de topografi autorizati. Se considera demisol un nivel construit al cladirii avand pardoseala situata sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurator cu maximum jumatate din înaltimea libera a acestuia si prevazut cu ferestre în peretii de hchidere perimetrala. Demisolul se considera nivel suprateran al constructiei. (P118-99 Normativ de siguranta la foc a constructiilor).

Cornisa = Partea superioara, iesita în afara si ornamentata, a zidului unei constructii, avand rolul de a sprijini acoperisul si de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fata cladirilor (DEX 1998). In cazul inexistentei acestui element în arhitectura cladirii, în prezentul regulament se va considera streasina acoperisului.

- Înaltimea cladirilor nu va depasi 10 m, masurati de la nivelul terenului amenajat în dreptul accesului si pana la cornisa/atic. Regimul de înaltime aferent acestei înaltimi maxime este echivalentul a 2 niveluri supraterane (P+1/D+P/P+M etc). Se vor respecta deopotriiva atat înaltimea maxima, cat si regimul maxim de înaltime.
- Respectarea înaltimii maxime admise, a regimului maxim admis de înaltime a numarului maxim de niveluri supraterane se va face si cu respectarea conditiilor de însorire prevazute de OMS 119/2014, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Înaltimea anexelor lipite de limitele laterale sau posterioare ale proprietatilor nu va depasi înaltimea împrejuririi.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul general al constructiilor

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii cu conditia realizarii unor ansambluri compozitionale care sa jina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile si de caracterul general al zonei;
- Constructiile noi sau modificate, restructuririle de cladiri existente se vor integra în caracterul general al zonei;
- Sunt interzise acoperirile sau învelitorile metalice;

Finisaje

- Se vor alege finisaje care sa nu creeze o imagine vizuala neplacuta si se vor evita pastisele arhitecturale;
- Elementele de finisaj (caramida aparenta, piatra, lemnul, etc.) amplasate pe fatada constructiilor vor avea culoarea naturala, exceptie vor face elementele ce necesita tratare speciala pentru intemperii;
- Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu ori zincate pentru acoperirea cladirilor si garajelor;

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fatadă a materialelor care nu corespund standardelor de calitate în construcții și care nu dispun de agremente tehnice elaborate conform Regulamentului privind agrementul tehnic în construcții din 11.10.2017;

- Se interzice folosirea termosistemelor din polistiren;

- Este interzisă termoizolarea parțială care modifică arhitectura imobilului. Se permite termoizolarea în cazul în care se realizează la nivelul întregii clădiri pentru a nu exista riscul de a aduce discrepante la nivel estetic. În cazul clădirilor termoizolate parțial, se recomandă uniformizarea fatadei prin placarea întregii fațade pentru a avea un aspect unitar.

- Sunt permise placajele din piatră naturală sau din materiale compozite, placajele din cărămidă aparentă la socluri sau pentru accente.

- Toate clădirile vor fi prevăzute cu învelișuri din materiale ce corespund standardelor de calitate în construcții;

Cromatică

- Cromatică clădirilor va ține cont de caracterul urbanistic, natural și ambiental al vecinătăților imediate, urmărind o bună integrare în context. La alegerea cromatică a fatadei se vor lua în considerare următoarele criterii în alegerea culorii:

- dimensiunea fatadei: pentru suprafețele mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai deschise, pastelate;

- vecinătățile: alegerea cromatică a fatadelor se va face ținând cont de clădirile învecinate care se supun reglementărilor din prezentul regulament;

- lumina naturală: pentru fatadele expuse luminii naturale intense nu se vor folosi culori saturate pe mai mult de 15% din totalul suprafeței;

- forma: propunerea cromatică a fatadelor trebuie să fie corelată cu geometria și elementele fatadei;

- Toate elementele noi ce țin de estetica construcției vor fi inter-corelate cromatic: fatada, tamplăria exterioară (în cazul înlocuirii acestora), copertine, pergole, parapete, instalații, burlane, traforuri etc. în vederea obținerii unui aspect unitar la nivelul clădirii/ansamblului;

Pentru a îndeplini condițiile de eficiență energetică, culorile aplicate trebuie să aibă gradul de luminozitate mai mare de 25%. Pentru elementele de detaliu, reduse ca suprafață se pot folosi culori mai închise, dar cu grad de luminozitate minim 20%;

- Pentru cromatică fatadelor se vor alege culori de bază în tonuri pastelate, fiind interzise culorile stridente;

- Se va folosi o singură culoare ca bază/fundal la finisarea fatadelor;

- Nuanțele de culori necontrastante se pot folosi pe clădirile aflate pe străzi înguste, iar accentele cromatice mai intense se pot folosi pe clădirile din spații mai largi.

- Se acceptă la propunerea cromatică a fatadelor doar tonuri și nuanțe de culori în gamele: alb, crem, gri-bej, gri, conform Paletarului Anexa (vezi anexa 1).

- Este permisă utilizarea și a altor culori saturate, însă doar pentru marcarea diverselor elemente constructive sau pentru elemente de contrast/armonie cromatică (accente). Aceste culori saturate nu vor depăși 25% din suprafața fatadei.* Se pot considera accente: balcoane, ancadramente, cornișe, brâuuri, copertine, console, alte elemente constructive sau decorative etc.

- Înainte de finisarea fatadei, constructorul are obligația realizării probei de culoare, care va fi confirmată de proiectant și beneficiar.

- În cazul dadirilor compuse din volume retrase, planurile retrase vor corespunde unor nuanțe mai închise, iar cele avansate unor nuanțe mai deschise, chiar dacă diferențele sunt foarte mici;

- Delimitarea culorilor sau nuanțelor diferite se va realiza prin asize sau la modificarea de planuri în câmpul aceleiași fațade;

Tamplărie

- Tamplăria exterioară se va executa din materiale de calitate superioară din lemn sau din PVC/ aluminiu/metal, în armonie cromatică cu nuanțele din fatada și vor respecta proporțiile golurilor, împărțirea ferestrei cu șproșuri (baghete) și canate a modelului original.

- Se interzic culorile stridente sau finisajele lucioase ale elementelor de tamplărie.

- Se interzic geamul colorat, geamul bombat, geamul reflectorizant;

- Se interzic vitrajele mari neîmpartite în ochiuri spre exterior, decât în cazuri bine argumentate compozițional.

- Se interzic elementele decorative nespecifice zonei.

- Se interzic golurile de forme atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc.;

- Spațiile ușilor și ferestrelor vor avea întotdeauna aceeași culoare ca planul adiacent (planul vertical cu care se intersectează) sau pot fi vopsiți în culoarea tamplăriei;

Alte elemente integrate construcției (balcoane, logii, balustrade, pergole, parcaje etc)

- În cazul balcoanelor/logiilor din zidărie/beton/prefabricat, se recomandă tratarea acestora ca elemente de accent, sau elemente ce preiau cromatică volumului principal.

- Nu se permite închiderea balcoanelor dacă în Autorizația de Construire nu este stipulat acest lucru;

- Se permite montarea aparatelor de aer condiționat pe fatada cu condiția să fie mascate cu tabla perforată în aceeași culoare ca tencuiala/materialul aplicat pe fatada;

Signalistică și elemente publicitare

- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fatada este interzis.

- Este permisă montarea firmelor luminoase doar la nivelul parterului, într-o cromatică ce se integrează cu restul fatadei.

Dupa apusul soarelui intensitatea luminoasă a acestora va fi ajustată astfel încât să nu afecteze circulația auto și locuirea din vecinătate. În cazul tuturor spațiilor de birouri, a spațiilor comerciale și a oricărui alte activități care operează după

un program cu publicul, după terminarea programului, se va întrerupe iluminarea interioară sau se va reduce pentru a economisi energie și pentru a nu afecta pe timpul nopții locuirea din vecinătate.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub cale de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, în funcție de situația din teren;
- Extinderile rețelelor de utilități se vor realiza anterior realizării circulațiilor carosabile pietonale pentru a nu afecta buna desfășurare a acestora. În cazul în care această etapizare nu este posibilă, extinderea rețelelor de utilități se va face cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială;
- Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută încastrat în fatada și bransată direct la canalizare pentru a se evita o imagine arhitecturală precară sau producerea ghetii;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate în rețeaua de canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se afla;
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLAJTATE

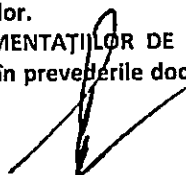
- Se impune respectarea unor suprafețe de spațiu verde echivalente cu minimum 30% din suprafața fiecărei parcele. Minim două treimi din această suprafață se va realiza pe teren natural (considerat teren cu un strat de sol de minim 2 metri care permite creșterea arborilor înalți), iar restul de până la o treime din această suprafață se poate realiza ca terase verzi, dale înierbate, grădiniere ș.a.
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.)
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat în proporție de minim 40% cu arbori (conform P.U.G. municipiul Constanța);
- Parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare.
- În vederea amenajării spațiilor verzi se vor respecta indicațiile prevăzute în Anexa 3 - "Ghid de amenajare a spațiilor verzi aferente zonelor rezidențiale - Municipiul Constanța, ca parte integrată a prezentului RLU.
- Respectare HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- ÎMPREJMUIRI

- Zonele aferente unităților de educație destinate petrecerii timpului în aer liber de către copii, zonele destinate practicării sporturilor în aer liber și al spațiilor de loisir vor fi împrejurite, pentru siguranța copiilor și elevilor, dar și a celor din exterior (în cazul practicării sporturilor). Împrejuririle vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 și 2,00m. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: caramida aparentă, piatra etc., cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.
- Împrejuririle semi-permeabile vor putea dispune de o suprafață opacă (plină) ce nu va depăși 30% din totalul împrejuririi.
- Cromatica și finisajele împrejuririlor semi-permeabile vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă. În cazul suprafețelor semi-permeabile se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pastisele arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală, etc.
- În cazul altor funcțiuni decât cele de educație și sport/loisir nu este obligatorie realizarea împrejuririlor;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (poli-carbonat etc.);

- **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 conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (cu modificările și actualizările ulterioare) privind performanța energetică a clădirilor.

- **REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE** aferent - în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate: nu este cazul.



Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
**PROIECTUL CENTRUL RESPIRO "SFINȚII ÎMPĂRAȚI CONSTANTIN ȘI ELENA",
INCLUSIV ORGANIZARE DE ȘANTIER**

**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/DESFIINȚARE 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. • P.O.E.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 - alimentare cu apă (RAJA) • canalizare (RAJA) • gaze naturale (ENGIE) • telefonizare (ORANGE)
 - alimentare cu energie electrică (Rețele Electrice Dobrogea) • telecomunicații (RCS&RDS SA)
 - termoficare (TERMOFICARE CONSTANTA SRL)
 - Alte avize/acorduri: Aviz Comisia Circulație; Acord vecini limitrofi în formă autentică cf. art. 612 Cod Civil (dacă se execută construcții, lucrări sau plantații la mai puțin de 60cm de linia de hotar);
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - securitatea la incendiu • protecția civilă (dacă se realizează subsol)
 - sănătatea populației
 - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Statul Major General (vecin cu teren MapN)
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original): Studiu de însorire (în cazul în care distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte); Devizul general al lucrărilor, conform HGR 907/2016; 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 (separat sau integrat în raportul nZEB); Raportul de conformare nZEB elaborat de un auditor energetic (art.17, alin.4 din Legea 372/2005);
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe) - SCUTIT conform art.476 Cod Fiscal, OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor);

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

PRIMAR,

Vergil Chisabunia



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 24.02.2025

Inspector, Ochișana Fanel

Ochișana

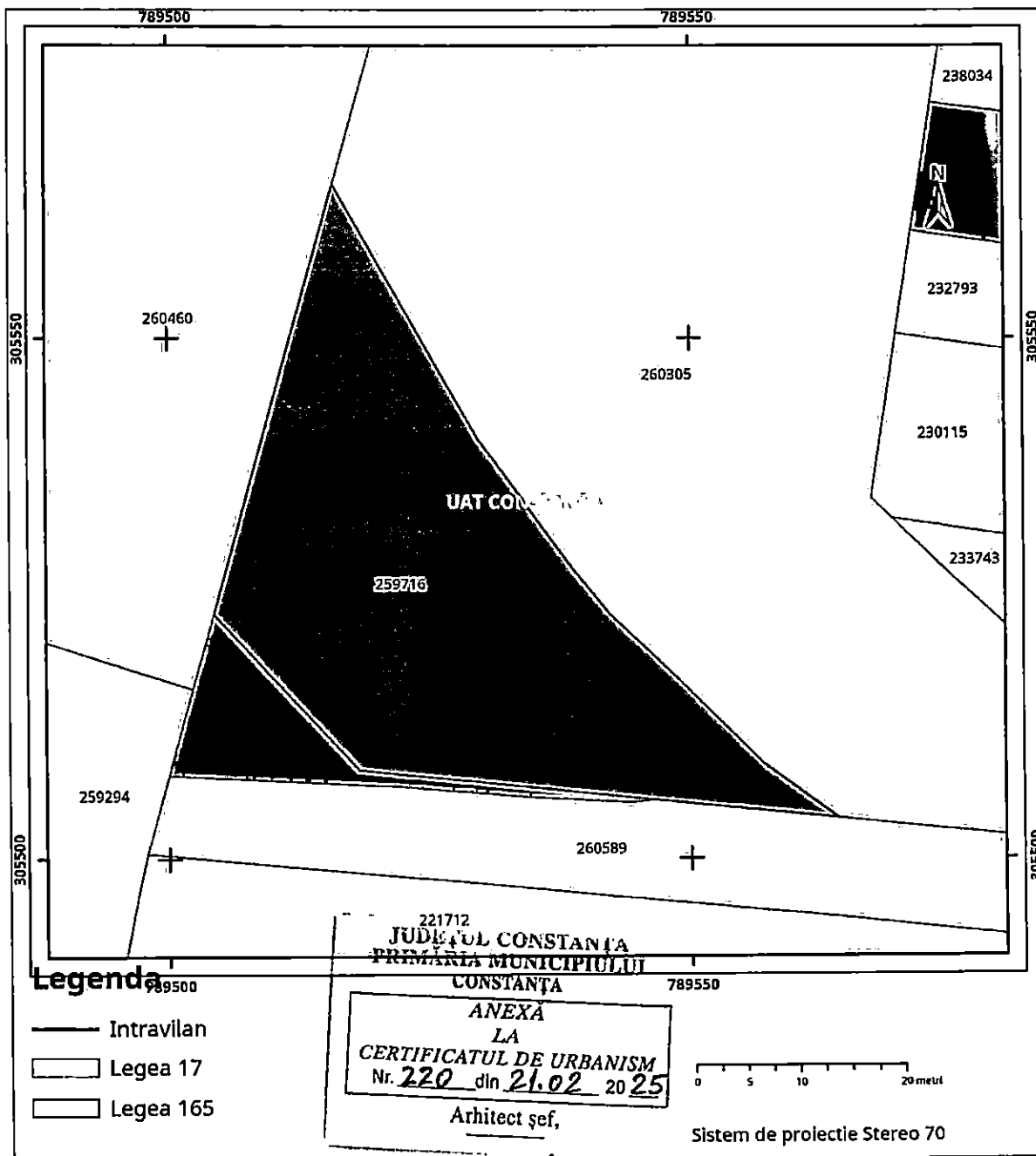


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

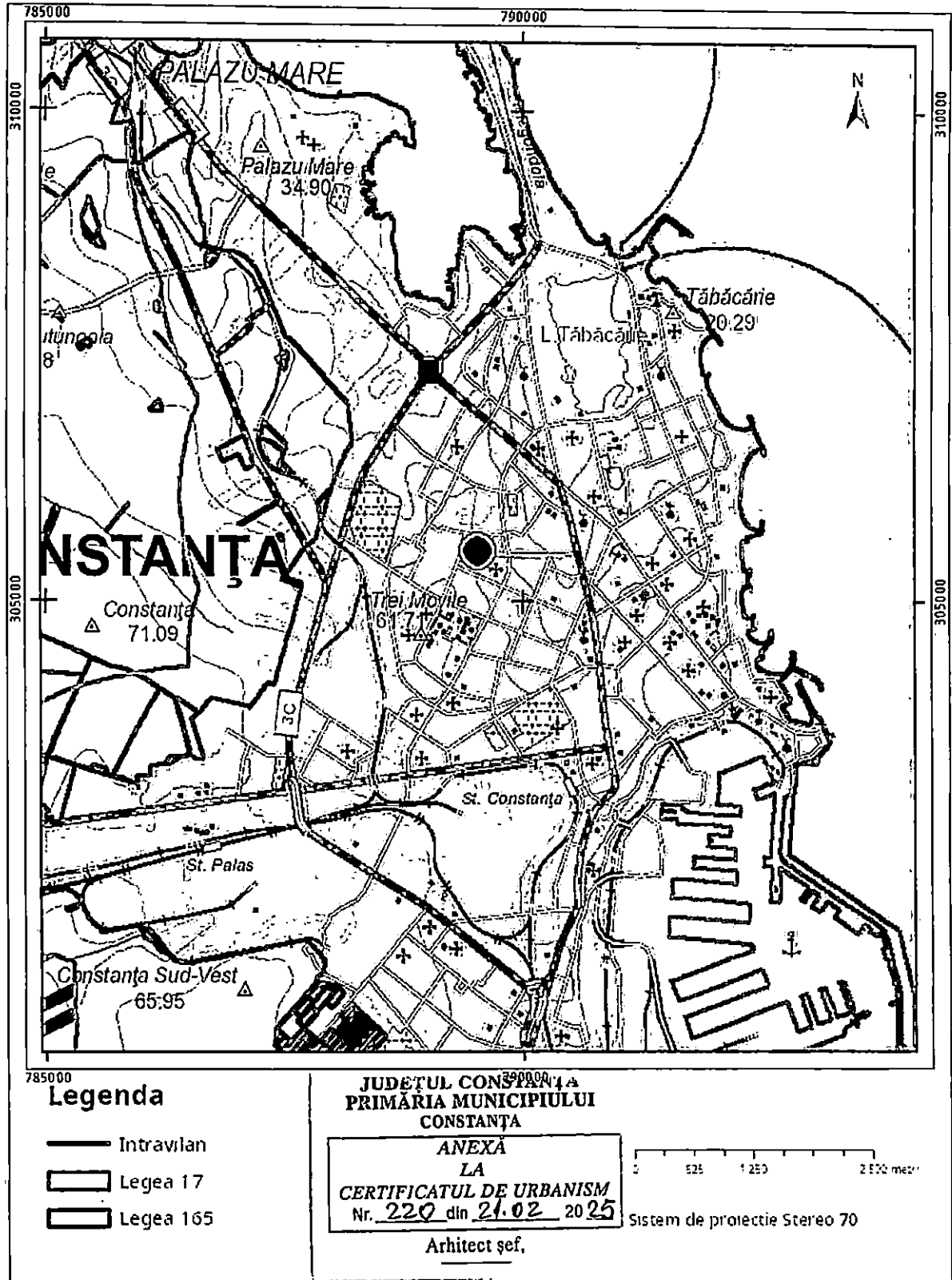
pentru imobilul cu IE 259716, UAT Constanța /
 CONSTANTA, Loc. Constanta

Nr.cerere	34222
Ziua	13
Luna	02
Anul	2025

Teren: 1.415 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 1415mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-12-2023
Data și ora generării: 13-02-2025 09:25