ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
CONSILIUL JUDEŢEAN CONSTANŢA

Nr. **43261** din 28.11.2022

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 129 din 28.11.2022

În scopul executării lucrărilor de construcţii **Parc energetic eolian 48 CE, Staţii de transformare, Reţele electrice de racord, construire şi modernizare căi de comunicaţie şi acces, extravilan, comuna Cerchezu, jud. Constanţa – PUZ + DTAC**

Ca urmare a cererii adresate de **SOUTH WIND S.R.L.**
reprezentată de NICOARE ALEXANDRU
cu domiciliul/sediul în judeţul - municipiul/oraşul/ comuna **Bucureşti**
satul - sectorul **1** cod poştal **011334**
strada **Turda** nr. **112** bl. - sc. - et. - ap. -
telefon/fax **0742 129 791** e-mail **iarina.moisa@ox2.com**
înregistrată la nr. **43261** din **25.10.2022**

pentru imobilul - teren şi/sau construcţii - situat în judeţul **Constanţa**
municipiul/oraşul/
comuna **Cerchezu** satul - sectorul **extravilan**
cod poştal - strada - nr. - bl. - sc. - et. - ap. -
sau identificat prin **plan de încadrare în zonă, extras de carte funciară,**

în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism faza **PUG / PUZ** ~~/ PUD~~, aprobată cu hotărârea Consiliului judeţean/**local com. Cerchezu nr. 26/2002, nr. 16/2012, nr. 17/2012, nr. 18/2012** şi ale Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996, cu modificările şi completările ulterioare,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

-situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia: imobilele (terenuri aferente lucrărilor propuse) sunt situate în extravilan u.a.t. Cerchezu, judeţul Constanţa;

-natura proprietăţii sau titlul asupra imobilului: **imobilele (terenuri aferente construcţiilor propuse) înscrise în cărţile funciare nr. 100259 (A 439/2/15), 100395 (A 411/1/10), 100998 (A 439/1/16), 100592 (A 439/3/3), 100933 Cerchezu (CAD 134 – A208/2/3), 100725 (A430/2/15), 100950 (A 98/2/4/2), 100277(430/1/17), 100243(A 98/1/8), 100147 Cerchezu (CAD 59 – A207/7), 102382 (A 195/25), 100229 (A 208/2/21), 100937 (A 179/10/1), 101098 (A 174/11), 100187 (A 208/1/20), 100511 (A 208/1/13), 100671(A 78/22), 100677 (A 78/23), 100664 (A 177/23), 100317 Cerchezu (CAD 202-A177/10), 101927(A169/27), 101191 (A359/12), 102366 (A 359/3), 101246 (A 359/25), 100192 (A363/2/9), 102419 (A363/1/23), 100705 (A72/4), 101823 (A 90/9), 100370 (A363/2/30), 100372 (A367/49), 100438 (A72/34), 100443 (A367/12/2), 100426 (A 9/12 lot 1), 100430 (A 9/12 lot 2), 100428 (A 9/12 lot 3), 100666 (A78/10), 100093 (A1/20/1), 100094 (A1/20/2), 100762 (A277/2/11), 100754 (A277/2/3), 100894 (A124/11), 100614 (A250/26), 100508 (CAD 138/1-A251/28/1), 100035 (CAD 218-A250/10), 100942 (A338/1/21), 101156 (A379/7/5), 100948 (A338/2/6), 102302 (A 338/3/5), 100860 (A335/1/3), 100111 (A314/1/18/1), 100112 (A314/1/18/2), 102368 (A314/1/12), 100256 Cerchezu (CAD 151-A411/2/4), 100693 (A5/28), 100378 (A251/1/31), 100506 (A251/1/26), 101279 (A163/18/2), Contract Superficie nr. 2364/2012 (A 207/11) sunt proprietate privată persoane fizice şi juridice conform extraselor de carte funciară eliberare de O.C.P.I. şi au notat la sarcini dreptul de superficie, preemtiune, interdictie de grevare, dezmembrare, alipire (comasare), inchiriere si dreptul de denuntare si reziliere unilaterala a contractului de superficie – in favoarea SOUTH WIND S.R.L.; Autorizaţia de construire se va emite titularului unui drept real sau drept de creanţă asupra imobilului-teren şi/sau construcţii, identificat prin număr cadastral;**

-servituţile care grevează asupra imobilului, dreptul de prempţiune, zona de utilitate publică: **se vor respecta condiţiile din avizele emise de u.a.t. pe teritoriul cărora se desfăşoară lucrările, ale administratorilor căilor de circulaţie şi reţele lor de utilităţi situate în zona obiectivului propus;**

-includerea imobilului în listele monumentelor istorice şi/sau ale naturii ori în zona de protecţie a acestora, după caz:
– amplasamente situate în zone cu potenţial arheologic conform listei monumetelor istorice;

2. REGIMUL ECONOMIC

-folosinţa actuală: **«arabil»;**

-destinaţia stabilită prin planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului aprobate: **«terenuri aflate în extravilan (TDE) – agricol şi zona producere energie electrică – parc eolian şi constructii aferente acestora»** funcţiuni permise - **agricol, producere energie electrică din surse regenerabile, circulaţii şi instalaţii aferente;**

-reglementări ale administraţiei publice centrale şi/sau locale cu privire la obligaţiile fiscale ale investitorului: -

-alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau judeţean cu privire la zona în care se afla imobilul: **respectarea reglementărilor stabilite prin documentaţiile de urbanism aprobate PUG şi PUZ aprobate cu Hotărârile Consiliului Local Cerchezu nr. 26/2002, nr. 16/2012, nr. 17/2012, nr. 18/2012.**

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafaţa de teren solicitat prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism: **2.800.000 mp.**

Lucrări propuse: **Parc energetic eolian 48 CE – cca 316,8 MW, Staţii de transformare, Reţele electrice de racord, construire şi modernizare căi de comunicaţie şi acces, extravilan, comuna Cerchezu, jud. Constanţa – PUZ + DTAC - com. Cerchezu, jud. Constanţa – pentru functionarea parcului se vor monta centrale electrice eoliene cu inaltimea de 155 m cu diametrul palelor de 170 m dotate cu sistem de balizare, pe platforme si fundatii de beton armat. Centralele vor fi legate intre ele prin cabluri subterane (LES) pana la statiile de transformare 33kV/110 kV. Accesul se va realiza pe drumurile de exploatare care urmeaza sa fie modernizate.**

Informaţii extrase din documentaţiile de urbanism: Pe terenurile din extravilan, în condiţiile Legii nr. 50/1991, republicată şi actualizată şi ale art. 90-103 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată cu modificările şi completările ulterioare se pot executa lucrări pentru reţele magistrale, căi de comunicaţie, îmbunătăţiri funciare, reţele de telecomunicaţii ori alte lucrări de infrastructură, construcţii/amenajări pentru combaterea şi prevenirea acţiunii factorilor naturali distructivi de origine naturală, anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole, precum şi construcţii şi amenajări speciale.

Pentru imobilele terenuri aferente lucrărilor propuse se aplică reglementările documentaţiilor de urbanism PUG şi PUZ aprobate ***-funcţiuni permise*** **- agricol, producere energie electrică din surse regenerabile, circulaţii si instalatii aferente; Regim înălţime H = 119 m şi lungimea palei 56 m; P.O.T. = 100% ; CUT = 1;**

Potrivit solicitării amplasamentele propuse pentru realizarea unitatilor de productie eoliană sunt situate atat pe parcele reglementate cât şi pe parcele nereglementate, iar centralele propuse vor avea un alt regim de inălţime mai mare, necesitând modificarea indicatorilor urbanistici existenţi aprobati (regimul de inaltime, amplasament, suprafate construite redimensionate, zone de protecţie, etc.).

- *Restrictii impuse*: **în vederea stabilirii condiţiilor de amplasare, dimensionare, conformare tehnologică si reglementare urbanistică se va elabora o documentaţie de urbanism – PUZ;**

- *Obligaţii/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiţiei*: **se vor stabili prin PUZ şi se vor respecta întocmai la DTAC:**

-regimul de aliniere a terenului şi construcţiilor faţă de drumurile publice adiacente;

-retragerile şi distanţele obligatorii la amplasarea construcţiilor faţă de proprietăţile vecine;

-înălţimea maximă admisă pentru construcţiile noi şi caracteristicile volumetrice ale acestora;

-procentul maxim de ocupare a terenului (POT) şi coeficientul maxim de utilizare a terenului (C UT), raportate la suprafaţa de teren corespunzătoare zonei din parcelă care face obiectul solicitării;

-echiparea cu utilităţi existente şi referinţe cu privire la noi capacităţi prevăzute prin studiile şi documentaţiile anterior aprobate : zona NU dispune de reţele de utilităţi (reţea energie electrică, reţea alimentare cu apă);

-circulaţia pietonilor şi a autovehiculelor, accesele auto şi parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor şi proiectelor anterior aprobate: se asigura acces din drumurile existente în zona, direct sau prin servitute, conform prevederi regulament de urbanism si Cod Civil. Parcajele necesare se vor asigura în interiorul terenuluideţinut de beneficiar. Se va asigura acces pentru colectarea deşeurilor menajere şi pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

-regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferent:

- se va elabora şi supune spre aprobare documentaţia de urbanism (PUZ), numai în baza unui **aviz de oportunitate**, precum şi a următoarelor *avize / acorduri / studii*:

-autoritatea competenta pentru protecţia mediului,

-alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică,

-Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa (actualizare suport topografic/cadastral),

-M.A.I., S.R.I., M.A.P.N. - Stat Major al Apararii,

-Serviciul de Telecomunicaţii Speciale

-Agenţia Naţională de Îmbunătăţiri Funciare - Filiala Teritorială DOBROGEA,

-Direcţia Judeţeană pentru Cultură Constanţa,

-Autoritatea Aeronautică Civilă Română,

- S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Medias - Exploatarea Teritoriala Constanţa;

-C.N.T.E.E. TRANSELECTRICA S.A. - Sucursala de Transport Constanţa,

-R.A.J.D.P. Constanţa (lucrări în zona drumurilor judeţene),

-AGRICOVER CREDIT IFN S.A. – intabulare drept de ipoteca,

-acordul deţinătorilor drepturilor de superficie instituite în vederea realizării de parcuri eoliene din zonele reglementate prin documentaţii de urbanism «PUZ», aprobate prin HCL-uri aflate în valabilitate, cu respectarea distanţelor faţă de zonele de siguranţă stabilite anterior,

-în cazul parcelelor de pe teritoriul altor u.a.t. (pe care nu se execută nici una dintre lucrările menţionate în scopul certificatului de urbanism, dar vor fi afectate de zonele de protectie si/sau de siguranţă, propuse şi dincolo de hotar), se vor respecta condiţiile din avizele iniţiale eliberate de autorităţile locale de care aparţin şi se vor obţine H.C.L. de reglementare a acestor zone,

-distantele minime faţă de alte activităţi sau obiective (construcţii şi instalaţii) din aceste zone se vor stabili în baza unui studiu de coexistenţă, prin care se impun, în sprijinul realizării noii capacităţi de producţie a energiei, interdicţii de construire (strict pentru zona de protecţie) sau avize de amplasament (pentru zona de siguranţă din extinderea zonei de protecţie) conform prevederilor din Ordinului ANRE nr. 239/2019,

-studii de fundamentare (actualizare suport topografic/cadastral, condiţii geotehnice, conditii de coexistenta),

-efectuarea procedurii de informare şi consultare a publicului, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,

-aviz Consiliul Judeţean Constanţa, conform Anexa nr. 1 – Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Documentaţia de urbanism (PUZ) se elaborează în format analog şi digital (format .pdf şi .dwg/.dxf) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecţie stereografică 1970 în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu completările şi modificările ulterioare, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobrarea Regulamentului general de urbanism, Ghidul privind Metodologia de Elaborare şi Conţinutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Ordin nr. 176/N/16 august 2000, în concordanţă cu avizele şi acordurile cerute prin certificatul de urbanism, se întocmeşte şi se semnează, potrivit legii.

Documentaţia tehnică - D.T. se elaborează (inclusiv în format electronic) în conformitate cu conţinutul-cadru prevăzut în anexa nr. 1, Legea 50/1991, republicată, cu completările şi modificările ulterioare, în concordanţă cu cerinţele certificatului de urbanism, cu conţinutul actului administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului, al avizelor şi acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism şi cu preluarea si respectarea conditiilor din avizele primarilor pe al caror teritoriu se realizeaza lucrările.

Documentaţia tehnică - D.T. şi proiectul tehnic se elaborează de colective tehnice de specialitate, se însuşesc şi se semnează de cadre tehnice cu pregătire superioară numai din domeniul arhitecturii, urbanismului, construcţiilor şi instalaţiilor pentru construcţii în conformitate cu prevederile art. 9 din Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat**/~~nu poate fi utilizat~~ în scopul declarat **pentru**/~~întrucât~~:

Parc energetic eolian 48 CE, Staţii de transformare, Reţele electrice de racord, construire şi modernizare căi de comunicaţie şi acces, extravilan, comuna Cerchezu, jud. Constanţa – PUZ + DTAC - com. Cerchezu, jud. Constanţa.

Documentaţia tehnică - D.T. (D.T.A.C.) se va putea întocmi numai după aprobarea documentaţiei de urbanism şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor PUZ, conform art. 32 (3) lit. a din Ordin 839/2009;

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire / de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI CONSTANŢA, str. Unirii, nr. 23 ;

(autoritatea competentă pentru protecţia mediului, adresa)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

☒ **a) certificatul de urbanism;**

☒ **b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☒ **D.T.A.C.** ☐ **D.T.O.E.** ☐ **D.T.A.D.**

d) avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☒ **alimentare cu apă - RAJA S.A. Constanţa sau sistemul alternativ utilizat în lipsa reţelei publice, după caz**

☐ **canalizare -**

☒ **alimentare cu energie electrică E-Distribuţie Dobrogea S.A.**

☐ **alimentare cu energie termică**

☐ **gaze naturale –**

☒**telefonizare-Telekom România Comunications S.A / Orange România S.A. / RCS&RDS,**

☒**salubritate- Operator de colectare a deşeurilor rezultate din construcţii**

☐ **transport urban**

Alte avize/acorduri:

☐ ..... ☐ ..... ☐ .....

d.2) avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

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

- **H.C.L. de aprobare a documentaţiei de urbanism PUZ;**
- **H.C.L. privind acordul autorităţii locale – ocuparea domeniului public;**
- **Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanţa** (plan topografic/cadastral vizat însoţit de proces verbal)
- **Direcţia Judeţeană pentru Cultură Constanţa;**
- **M.A.D.R. - Direcţia pentru Agricultură a judeţului Constanţa** (scoatere din circuitul agricol);
- **A.N.I.F. - Filiala teritorială I.F. Constanţa;**
- **M.A.I., S.R.I., M.A.P.N.-Statul Major al Apărării;**
- **Serviciul de Telecomunicaţii Speciale**
- **Autoritatea Aeronautică Civilă Română;**
- **R.A.J.D.P. Constanţa** (lucrări în zona drumurilor judeţene);
- **S.N.T.G.N. Transgaz S.A. Medias - Exploatarea Teritoriala Constanţa;**
- **C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. – S.T. Constanţa;**
- **AGRICOVER CREDIT IFN S.A. – intabulare drept de ipoteca,**
- **acord proprietari particulari persoane fizice/juridice** – pentru lucrări care vor fi realizate pe terenul proprietate particulară (după caz);

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

-**Studiu geotehnic**

-**Studiu de coexistenţă cu alte obiective şi activităţi**

-**Referatele de verificare a proiectului pentru cerinţele de calitate în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 (republicată) privind calitatea în construcţii**

-**plan de situaţie pe suport topografic/cadastral întocmit în sistemul de Proiecţie Stereografic 1970, vizat de oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară, în format .pdf şi dwg sau .dxf**

☒ e) punctul de vedere/actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului (copie);

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PREŞEDINTE ,

Mihai LUPU

SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,

Nesrin GEAFAR

ARHITECT ŞEF,

Eduard FERENCZ

Achitat taxa de: **14.003,00** lei, conform Chitanţei nr. **OP din 25.10.2022**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poştă la data de .....

Întocmit : Maria POPESCU

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

Nr.....din.....

de la data de.....până la data de.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilităţii nu este posibilă, solicitantul urmând să obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRESEDINTE , **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilităţii:.....
Achitat taxa de:.....lei, conform Chitanţei nr.....din.....
Transmis solicitantului la data de.....direct / prin poştă.