



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

F01-PS32
PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonia DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 6/13/22.12.2023

privind aprobarea raportului de evaluare nr. A.E.C. 558/23.11.2023, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.230030/27.11.2023, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Sat Vacanță-Luna Parc, Lot 20, în suprafață totală de 260 mp (128 mp+132 mp)

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 245891 / 22.12.2023;

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activității economice, înregistrat sub nr. 245898 / 22.12.2023 2023;

- avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;

- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

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

- Art.26 și art.27 din HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,

- HCL nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,

Luând în considerare:

- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.5000/20.12.2002 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea VIOMAR INTER SRL,

- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.892/31.03.2008 la BNP "Ciprian Alexandrescu", încheiat între Municipiul Constanța și societatea VIOMAR INTER SRL,

- Actul de alipire autentificat sub nr.1621/13.06.2017 la SPN "Trifu Eugenia și Roman Petre-Cristian",

- Cererea de aviz DGEF a societății VIOMAR INTER SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.27570/09.02.2022,

- Cererea societății VIOMAR INTER SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.212902/02.11.2023, însoțită de memoriul de arhitectură Pr.28/2022 întocmit de arh. Enghin ISMAIL,

- Adresa nr.223758/17.11.2023 prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța solicită clarificări /informații suplimentare;

- Adresa societății VIOMAR INTER SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.225226/20.11.2023, însoțită de memoriul de arhitectură Pr.28/2022 întocmit de arh. Enghin ISMAIL și planurile aferente,

- Sentința civilă nr.276/2023, pronunțată de Tribunalul Constanța, definitivă prin Decizia Civilă nr.771/23.10.2023, pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul civil nr.5229/118/2022,

- Certificatul de grefă eliberat de Curtea de Apel Constanța la data de 31.10.2023 la cererea intimătei părâte Viomar Inter SRL,

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr. A.E.C. 558/23.11.2023 întocmit de A.E.C. Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 230030/27.11.2023 pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, Sat Vacanță-Luna Parc, Lot 20, în suprafață totală de 260 mp (128 mp+132 mp), identificat cu număr cadastral 246984, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.5000/20.12.2002 și sub nr.892/31.03.2008, încheiate cu Municipiul Constanța, ce stabilește diferența de preț în sumă de 132.600 euro fără TVA, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la alin.(1) în "construire locuințe colective D+P+2E+3Er (retras)" conform certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021, cererii privind obținerea avizului DGEF înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.27570/09.02.2022 și memoriului de arhitectură Pr.28/2022 întocmit de arh. Enghin ISMAIL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.225226/20.11.2023: suprafața teren=260 mp, POT propus=48,37%, CUT propus=1,76, suprafața construită propusă=112,71 mp, suprafața desfășurată propusă =576,92 mp.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

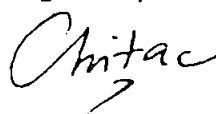
Art.3. Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției financiare, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății, societății VIOMAR INTER SRL (str. Pescăruș nr.43A, Constanța), în vederea ducerii la îndeplinire, Direcției generale urbanism și patrimoniu și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ de consilieri din 27 membri.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Vergil CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 245891 / 22.12.2023

REFERAT DE APROBARE

Văzând prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.5000/20.12.2002 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea VIOMAR INTER SRL,
- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.892/31.03.2008 la BNP "Ciprian Alexandrescu", încheiat între Municipiul Constanța și societatea VIOMAR INTER SRL,
- Actul de alipire autentificat sub nr.1621/13.06.2017 la SPN "Trifu Eugenia și Roman Petre-Cristian",
- Cererea de aviz DGEF a societății VIOMAR INTER SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.27570/09.02.2022,
- Cererea societății VIOMAR INTER SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.212902/02.11.2023, însoțită de memoriul de arhitectură Pr.28/2022 întocmit de arh. Enghin ISMAIL,
- Sentința civilă nr.276/2023, pronunțată de Tribunalul Constanța, definitivă prin Decizia Civilă nr.771/23.10.2023, pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul civil nr.5229/118/2022,

Luând în considerare:

- raportul de evaluare nr. A.E.C. 558/23.11.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.230030/27.11.2023 prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța stabilește diferența de preț urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului în "construire locuințe colective D+P+2E+3Er (retras)" conform certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021, cererii privind obținerea avizului DGEF înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.27570/09.02.2022 și memoriului de arhitectură Pr.28/2022 întocmit de arh. Enghin ISMAIL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 225226/20.11.2023: suprafața teren=260 mp, POT propus=48,37%, CUT propus=1,76, suprafața construită propusă=112,71 mp, suprafața desfășurată propusă =576,92 mp.

În temeiul art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. A.E.C. 558/23.11.2023, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.230030/27.11.2023, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Sat Vacanță-Luna Parc, Lot 20, în suprafață totală de 260 mp (128 mp+132 mp).

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC

Ed. I, rev.00

Chitac



RAPORT DE SPECIALITATE

Văzând referatul de aprobare nr. 245898 / 22.12.2023 al domnului primar Vergil CHIȚAC și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, precum și prevederile contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.5000/20.12.2002 și nr.892/31.03.2008 încheiate de societatea VIOMAR INTER SRL cu Municipiul Constanța.

Contractele de vânzare cumpărare încheiate cu Municipiul Constanța prevăd faptul că destinația (reglementările și funcțiunile urbanistice) terenurilor poate fi schimbată cu acordul Municipiului Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenurilor.

Terenul în suprafață totală de 260 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.1304/29.04.2021, este alcătuit din două loturi de teren dobândite de la Municipiul Constanța astfel:

-teren în suprafață de 128,31 mp, situat în stațiunea Mamaia, sat Vacanță, Lot 20, cu destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică): "fast food" conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.5000/20.12.2002 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel";

-teren în suprafață de 132 mp, situat în stațiunea Mamaia, sat Vacanță, în vecinătatea lotului 20, cu destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică): "spațiu verde" conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.892/31.01.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu.

În data de 29.04.2021, în conformitate cu prevederile HCL nr.168/25.04.2018 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator SC Oil Depol Service SRL, a fost emis certificatul de urbanism nr.1304/29.04.2021 în scopul declarat pentru: "construire locuințe colective D+P+2E+3Er(retras)".

Prin cererea nr.27570/09.02.2022, societatea VIOMAR INTER SRL solicită avizul DGEF conform certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață totală de 260 mp.

Prin adresa nr.R27570/25.02.2022, Secretarul general al municipiului Constanța ne aduce la cunoștință faptul că proiectul de hotărâre nr.510/2021 pentru prelungirea valabilității HCL nr.168/25.04.2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator SC Oil Depol Service SRL, nu a întrunit numărul necesar de voturi pentru a fi adoptat.

Prin urmare, în vederea continuării procedurii de reevaluare, Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat a solicitat puncte de vedere/clarificări Serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei Constanța (Biroului juridic, contencios și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești prin adresa nr.41881/25.02.2022 conex cu nr.27570/2022, Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății prin adresa nr.45658/02.03.2022 conex cu nr.27570/2022, precum și Serviciului autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin adresa

nr.R27570/25.02.2022).

Prin adresa nr.R27570/28.02.2022, Serviciul autorizări construcții a adus următoarele precizări cu privire la procedura de autorizare :

"- conform art 56 alin 5 din LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

"(5) Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;

c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare."

- conf art.2 alin.3 din ORDIN 839/2009 norme metodologice din 12 octombrie 2009 de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

*"(3) Ansamblul operațiunilor la nivelul autorităților abilitate prin lege, precum și al solicitantului în raport cu acestea, care conduce la emiterea autorizației de construire/desființare, constituie procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții, denumită în continuare **procedura de autorizare, și începe odată cu depunerea de către solicitant a cererii de emiter a certificatului de urbanism, în conformitate cu prevederile art. 2 alin. (2¹)"***

Precizăm că certificatul de urbanism nr. 1304/29.04.2021 a fost emis urmare solicitării depuse de SC VIOMAR INTER S.R.L. PRIN PUIA MIHAITA și înregistrată în cadrul Primăriei municipiului Constanța sub nr.31792/17.02.2021, document care la data prezentei este valabil."

Prin adresa nr.R41881 conex cu nr.27570/28.02.2022 Biroul juridic, contencios și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești ne-a comunicat faptul că, pentru imobil, a fost identificat dosarul civil nr.3888/118/2018*, având ca obiect: anulare act administrativ HCL nr.168/25.04.2018, reclamant: ASOCIAȚIA ALTFEL, ASOCIAȚIA VERDE URBAN, pârât: Consiliul Local Constanța, stradiu procesual: rejudecare fond, termen de judecată: 04.03.2022 și dosarul civil nr.4199/118/2018, conexat la dosarul anterior precizat. În momentul de față, cererea de chemare în judecată în cauza obiect al dosarului nr.3888/118/2018* și al dosarului nr.4199/118/2018 au fost respinse ca neîntemeiate, iar cererea de recurs a fost anulată întrucât recursul a fost insuficient timbrat.

Urmare a cererii societății VIOMAR INTER SRL nr.24710/04.02.2022 a fost prelungită valabilitatea certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021 de la data de 29.04.2022 la data de 28.04.2023, deși proiectul de hotărâre nr.510/2021 pentru prelungirea valabilității HCL nr.168/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal nu a întrunit numărul de voturi necesar adoptării sale.

Prin adresa nr.52498/09.03.2022 Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății transmite Direcției generale urbanism și patrimoniu, în atenția ARHITECTULUI ȘEF, spre știință: SCAEDPP, faptul că: *"înscrișul premergător procedurii de aprobare a autorizării lucrărilor de construire a fost emis cu încălcarea prevederilor legale, motivat de faptul că documentația de urbanism faza PUZ, aprobat prin Hotărârea consiliului local nr.168 din 25.04.2018 nu mai era în vigoare de la data emiterii documentului"....."considerăm legal să procedați la revocarea Certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021, sens în care veți comunica Dispoziția de revocare și Serviciului contracte și administrarea domeniului public și privat".*

Prin urmare, a fost întocmită adresa nr.61310/22.03.2022 conex cu nr.27570/2022 către societatea Viomar Inter SRL prin care s-a adus la cunoștință petentei faptul că au fost solicitate puncte de vedere/clarificări din partea Serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Constanța cu privire la continuarea procedurii de emiter a avizului DASOE (actual DGEF) solicitat printr-un certificat de urbanism emis în baza unui HCL privind aprobare PUZ a cărei

valabilitate nu a mai fost prelungită de Consiliul local al municipiului Constanța, reiterându-se totodată, că nu se refuză eliberarea avizului, însă, acesta va putea fi emis cu respectarea prevederilor legale.

Totodată, pentru a putea continua procedura de emitere aviz s-a solicitat Serviciului autorizări construcții, prin adresa nr.94019/04.05.2022, stadiul procedurii de revocare a certificatului de urbanism nr.1304/2021, adresa la care s-a primit răspunsul nr.R94109 și R146531/15.07.2022 prin care ni se aduce la cunoștință faptul că a fost înaintat Referatul nr.61797/22.03.2022 către Serviciul Secretariat, Relații Consiliul Local și Administrație Publică, urmând ca acesta să fie analizat conform procedurilor aplicabile în vigoare.

Ulterior, prin adresa nr.R146504/25.07.2022, primită în data de 17.08.2022, ca răspuns la adresa noastră nr.146504/14.07.2022 conex cu nr.98373/2022, Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății precizează faptul că, în data de 27.07.2022, a fost înregistrat pe rolul Tribunalului Constanța, Secția contencios administrativ și fiscal, dosarul civil nr.5229/118/2022, având ca obiect anulare act administrativ: certificat de urbanism nr.1304 din 29.04.2021.

Astfel, în dosarul civil nr.5229/118/2022 având ca obiect anulare certificat de urbanism/obligare soluționare cerere emitere aviz DASOE, s-a pronunțat Decizia civilă nr.771/23.10.2023: "respinge recursul PMC ca nefondat. Definitivă."

Având în vedere soluția din recurs, trebuie pusă în executare hotărârea pronunțată în fond (Sentința civilă nr.276/2023, pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr.5229/118/2022) prin care s-a respins ca inadmisibilă cererea Primăriei municipiului Constanța de anulare a certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021, instanța apreciind că acesta nu reprezintă un act administrativ astfel încât nu poate fi supus procedurii de anulare, însă instanța nu a analizat chestiunile ce tin de legalitatea sau nelegalitatea prelungirii valabilității certificatului de urbanism.

Pe cale de consecință, Tribunalul Constanța a admis cererea reclamantei doar în parte, respectiv în sensul de a se dispune obligarea Direcției Generale Economico-Financiară să soluționeze cererea înregistrată sub nr.27570/09.02.2022, fără a impune Direcției ca avizul să fie favorabil, aceasta urmând a verifica dacă sunt îndeplinite cerințele eliberării unui aviz favorabil sau nu. Astfel, nu s-a dispus obligarea Direcției să soluționeze favorabil cererea reclamantei în sensul de a emite avizul favorabil, ci s-a impus să răspundă acestei solicitări fără a aștepta clarificarea valabilității certificatului de urbanism 1304/09.04.2021.

Anterior, societatea VIOMAR INTER SRL a depus cererea pentru emitere autorizație de construire nr.78618/20.04.2023 însoțită de documentația aferentă pentru emiterea autorizației de construire având la bază certificatul de urbanism nr.1304/29.04.2021 în vederea executării lucrărilor de "construire locuințe colective D+P+2E+3Er(retras)".

Prin adresa nr.R78618/10.08.2023, primită de petentă în data de 09.10.2023, Serviciul autorizări construcții a solicitat acesteia completarea documentației depuse cu "*Acordul Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat (DASOE)*".

Prin adresa nr.212902/02.11.2023 societatea VIOMAR INTER SRL revine la cererea de eliberare aviz DASOE nr.27570/09.02.2022 și transmite, în completare, memoriul de arhitectură, Sentința civilă nr.276/2023, pronunțată de Tribunalul Constanța, definitivă prin Decizia Civilă nr.771/23.10.2023, pronunțată de Curtea de Apel Constanța în dosarul civil nr.5229/118/2022, precum și Certificatul eliberat de Curtea de Apel Constanța la data de 31.10.2023.

În urma analizării documentației transmise, prin e-mail-ul înregistrat la Primăria Constanța sub nr.223758/17.11.2023, firma de evaluare solicită clarificări/informații suplimentare astfel încât prin adresa nr.225226/20.11.2023 societatea VIOMAR INTER SRL transmite clarificările/informațiile solicitate.

Prin adresa nr.R212902/22.11.2023, transmisă în data de 27.11.2023, Biroul juridic contencios și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești ne comunică faptul că există litigii pe rol, respectiv: dosar nr.6428/118/2016* cu termen de judecată :09.02.2024, precum și dosar nr.7954/118/2023 cu termen de judecată nespecificat, reclamant: VIOMAR INTER SRL și pârât : Primarul Municipiului Constanța, având ca obiect: obligare emitere act administrativ reprezentat de autorizația de construire.

Prin raportul de evaluare nr. A.E.C. 558/23.11.2023, întocmit de A.E.C. Consulting S.R.L. înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.230030/27.11.2023 a fost stabilită în sarcina societății VIOMAR INTER SRL plata unei diferențe de preț în sumă de 132.600 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DGEF nr.27570/2022 și de memoriul de arhitectură Pr.28/2022 întocmit de arh. Enghin ISMAIL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.225226/20.11.2023: suprafața teren=260 mp, POT propus=48,37%, CUT propus=1,76, suprafața construită propusă=112,71 mp, suprafața desfășurată propusă=576,92 mp.

În conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8), lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. A.E.C. 558/23.11.2023, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.230030/27.11.2023, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Sat Vacanță-Luna Parc, Lot 20, în suprafață totală de 260 mp (128 mp+132 mp).

Șef serviciu,
Monica HAGI



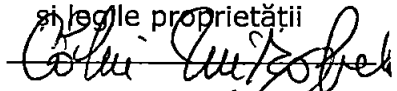
Întocmit,
Mariana IRIMIA



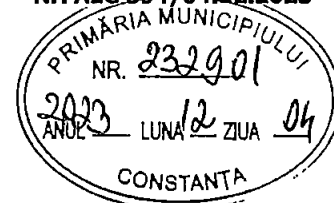
Avizat,

Birou legislație, contracte, avize de legalitate
și lege proprietății

C.j.



Nr. AEC 594/04-12.2023



Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Ref: Raport evaluare teren intravilan nr. AEC 558/23.11.2023

ERATA

In interiorul raportului de evaluare nr. AEC 558/23.11.2023 ce a avut ca obiect al evaluarii terenul amplasat in Constanta, statiunea Mamaia Sat Vacanta, Lot 20 + Zona sat Vacanta - Luna Parc, jud. Constanta, N.C. 246984, apartinand Viomar Inter S.R.L., s-a strecurat o eroare materiala.

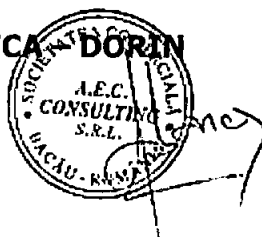
Astfel:

In tot cuprinsul raportului de evaluare "Certificatul de urbanism nr. 1304/29.04.201" se va citi corect "Certificatul de urbanism nr. 1304/29.04.2021"

Cu stima,

ARBANAŞ – MOCANU VASILICA DORIN

ADMINISTRATOR





RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, N.C. 246984, S = 260,00 MP
CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA SAT VACANTA,
LOT 20 + ZONA SAT VACANTA - LUNA PARC
JUDETUL CONSTANTA**

PROPRIETAR: VIOMAR INTER S.R.L.
CLIENT: U.A.T. CONSTANTA
UTILIZATOR DESEMNAT: U.A.T. CONSTANTA

Acest raport de evaluare este confidential atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I; evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop.



NOIEMBRIE 2023

Catre,

U.A.T. CONSTANTA

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, vă transmitem anexat Raportul de evaluare detaliat al lotului de teren intravilan, cu N.C. 246984, in suprafata de 260,00 mp, amplasat in Constanta, statiunea Mamaia Sat Vacanta, Lot 20 + Zona sat Vacanta - Luna Parc, jud. Constanta, apartinand Viomar Inter S.R.L.

Scopul evaluarii este stabilirea diferentei de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului in suprafata totala de 260,00 mp (128,31 mp + 132,00 mp), situat in mun. Constanta, sat Vacanta-Luna Parc, Lot 20, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 (POT maxim 50%, CUT maxim 2,00, regim inaltime imobil D+P+2E+3E (retras), Sc = 112,71 mp, Scd = 576,92 mp).

Conform solicitarii clientului, ce are calitatea si de utilizator desemnat/propietar, am procedat la analiza documentelor care ne-au fost puse la dispozitie, inspectarea terenului, prelucrarea datelor si a informatiilor rezultate din sursele de informare oficiale precum si din cercetarea de piata efectuata.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 14.11.2023.

Prezenta scrisoare este insotita de un raport de evaluare al activului imobilizat apartinand Viomar Inter S.R.L.. Raportul este intocmit in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2022, utilizand abordarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat:	A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581. Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2023.
Clientul evaluarii:	U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta
Proprietar:	Viomar Inter S.R.L., cu sediul in Constanta, str. Casin, nr. 5, bl. G1, sc. A, ap. 5, judetul Constanta.
Utilizatorul desemnat:	U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta
Subiectul evaluat:	Lotului de teren intravilan, cu N.C. 246984, in suprafata de 260,00 mp, amplasat in Constanta, statiunea Mamaia Sat Vacanta, Lot 20 + Zona sat Vacanta - Luna Parc, jud. Constanta, apartinand Viomar Inter S.R.L. Scopul evaluarii este stabilirea diferentei de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului in suprafata totala de 260,00 mp (128,31 mp + 132,00 mp), situat in mun. Constanta, sat Vacanta-Luna Parc, Lot 20, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 (POT maxim 50%, CUT maxim 2,00, regim inaltime imobil D+P+2E+3E (retras), Sc = 112,71 mp, Scd = 576,92 mp).
Scopul evaluarii:	14.11.2023
Data evaluarii:	4,9703 lei/euro
Curs valutar BNR la data evaluarii:	
Situatia proprietatii la data evaluarii:	

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 2 si 3 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte. Ipotezele si ipotezele speciale avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1, pct. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandările Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Astfel ca, in opinia evaluatorului, diferenta de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluarii, ce apartine Viomar Inter S.R.L., jud. Constanta, la data de 14.11.2023, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, sunt prezentate in detaliu in tabelele anexa si in sinteza in tabelul de mai jos:

	Nr. crt.	Specificatie	Destinatie	Suprafata (mp)	Valoarea unitara (euro/mp)	Valoarea estimata (lei)	Valoarea estimata (euro)
UTILIZARE 1: TEREN COMERCIAL FAST-FOOD	1	Teren intravilan cu destinatia de teren comercial fast-food - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	teren comercial fast food	260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN COMERCIAL FAST-FOOD			260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
UTILIZARE 2: BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)	1	Teren intravilan cu destinatia de bloc de locuinte D+P+2E+3E (retras) - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	bloc locuinte D+P+2E+3E (retras)	260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)			260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				260,00	510,0000	659.061,7800	132.600,0000

Nota 1: Valoarea estimata in urma evaluarii reprezinta valoarea de piata si poate constitui o baza in vederea stabilirii diferentei de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluarii conform certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.201.

Nota 2: Valoarea prezentata ca opinie in prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul utilizatorului desemnat. Orice imprecizie rezultata din analiza raportului va trebui sa fie transmisa evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata. Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



DECLARATIE DE CONFORMITATE

A.E.C. CONSULTING S.R.L., prin Evaluator autorizat, ec. Dorin Arbanas - Mocanu, in calitate de Director general, declara ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si confirma ca:

- prezentarea faptelor din raport sunt reale, corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.
- analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate in acest raport.
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectiva in activul ce face obiectul acestui raport, nu are niciun interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate; el ofera o evaluare obiectiva si imparziala.
- dupa cunostintele evaluatorului, informatiile raportate sunt adevarate si bazate pe fapte reale si au fost verificate in limita posibilitatilor;
- remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.
- acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizatorul desemnat.
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - editia 2022 si cu cerintele Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- prezentul raport poate fi experizat si verificat, in conformitate cu Standardul de evaluare SEV 400 – Verificarea evaluarii.
- evaluatorul este membru titular ANEVAR si a indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- evaluatorul certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare. Evaluatorul nu a primit asistenta profesionala semnificativa din partea niciunei persoane;
- evaluatorul a efectuat o inspectie personala a proprietatii.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu
Director general



CAPITOLUL 1. PREMISELE EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului: Raportul de evaluare a fost intocmit de catre A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581, prin Arbănaș – Mocanu Vasiliică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2022.

1.2. Client: U.A.T. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

1.3. Utilizator desemnat: U.A.T. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

1.4. Obiectul evaluarii

Obiectul lucrării îl constituie terenul intravilan, cu N.C. 246984, in suprafata de 260,00 mp, amplasat in Constanta, statiunea Mamaia Sat Vacanta, Lot 20 + Zona sat Vacanta - Luna Parc, jud. Constanta, apartinand Viomar Inter S.R.L.

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este stabilirea diferentiei de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului in suprafata totala de 260,00 mp (128,31 mp + 132,00 mp), situat in mun. Constanta, sat Vacanta-Luna Parc, Lot 20, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 (POT maxim 50%, CUT maxim 2,00, regim inaltime imobil D+P+2E+3E (retras), Sc = 112,71 mp, Scd = 576,92 mp). Prezenta lucrare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

1.6. Definirea valorii și data estimării

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei.

- Conform SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general): „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu va putea fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

Data estimării valorii este 14.11.2023.

1.7. Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportată în lei, în condițiile unei plăți integrale cash.

Pentru elementele de calcul ce au la bază estimări în valută, s-a utilizat cursul valutar BNR, valabil la data de 14.11.2023, respectiv: 1 euro = 4,9703 lei/euro.

1.8. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stapani bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale si de a dispune de el in mod exclusiv si perpetuu cu respectarea dispozitiilor legale. Conform declaratiei proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activului mentionat mai sus, este deplin si apartine Viomar Inter S.R.L.. Dreptul de proprietate se considera a fi deplin, acesta conferindu-i titularului sau toate cele trei atribute: posesia – de a stapani, folosinta – de a-l folosi si de a-i culege foloasele materiale, dispozitia – de a dispune de bun. Din informatiile date de client, nu exista niciuna dintre cele trei limitari ale exercitarii dreptului de proprietate: legale, judiciare si conventionale. In cazul de fata, forma de proprietate este completa, respectiv proprietatea deplina, adica negrevata de alte cote de participare sau de mostenire, fiind supusa numai limitarilor care corespund celor patru atribuții fundamentale ale statului, respectiv obligatiilor legale de a plati impozite, de a fi expropriata, de a respecta ordinea de drept și de reversiune (dreptul succesor al statului). Pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra activului ce face obiectul raportului de evaluare, expertului evaluator i-au fost puse la dispozitie de catre client, care este si proprietar, urmatoarele documente: Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 5000/20.12.2002, Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 892/31.03.2008, Memoriu de arhitectura - Proiect 28/2002, certificat de urbanism nr. 1304/29.04.201, extras carte funciara, Plan de amplasament. Expertul evaluator nu a avut la dispozitie alte



documente care sa ateste dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supusa evaluarii. Evaluatorul declara ca nu i-au fost puse la dispozitie documente in original pentru proprietatea evaluata.

Avand in vedere cele menționate mai sus, evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a veridicității actelor de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.

1.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile in care situatiile la care se face referire in cele ce urmeaza nu genereaza restrictii in afara celor exprimate in prezentul raport de evaluare si al caror impact este expres mentionat ca a fost luat in considerare. Daca cel putin una din ipotezele mentionate nu este valabila, valoarea ar putea fi invalidata. In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către U.A.T. Constanta, acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raportul de evaluare corespund documentele de proprietate, respectiv documentatia cadastrala;
- informatiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente necesare funcționării sunt sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările luate în considerare în prezentul raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, structurii construcției, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate pentru asemenea situații;
- se presupune că utilizarea proprietății corespunde granițelor și nu există nicio servitute în afara celor descrise în raport;
- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu clientul, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice la data evaluarii care afecteaza valoarea proprietatilor analizate sau proprietatilor vecine. Nu am avut cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase. Valoarea este estimata in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate (pentru proprietatile in cauza).
- nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase în cadrul proprietății evaluate; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- previziunile sau estimările conținute în raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieții;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- evaluarea s-a efectuat în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie în instanță in legatura cu proprietatea evaluata, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus în nici un document și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a evaluatorului;
- acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului si evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de pe piata, pe factorii cererii si ai ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale

- identificarea juridica a proprietatii evaluate s-a realizat pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- conform certificatului CF pus la dispozitie de catre beneficiar, imobilul este liber de sarcini;
- Evaluatorul nu are cunostinta despre existenta vreunei restrictii privind construirea pe acest teren, de retele de utilitati ce subtraverseaza terenul sau alte restrictii. Evaluarea s-a facut in ipoteza in care terenul este constructibil;
- documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare avand doar scop informativ;
- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru eventualele modificari ale dreptului de proprietate sau ale elementelor inscrise in documente de la data emiterii acestora sau de la data inspectiei si pana la data evaluarii;
- evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate, in nicio circumstanta pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar/utilizatorul desemnat;
- raportul de evaluare este valabil in conditii economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.10. Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor – ANEVAR – editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluarii;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara;
- IVS 300 – Anexa – Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul privat;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11. Natura si surselor informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

1.11.1. Informatii primite de la proprietar/client

Informatii certe:

- elemente si date de identificare ale proprietatii evaluate – adresa, delimitare fizica pe teren;
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – acte de intrare in posesie, alte documente (suprafetele pentru teren au fost preluate din respectivele documente);
- scopul evaluarii.

Responsabilitatea pentru aceste informatii revin integral proprietarului/clientului.

Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii sunt tranzactii cu proprietati imobiliare similare sau oferte ale site-urilor de specialitate si agentilor imobiliare. Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei. Pentru diferentele majore constatate au fost aplicate ajustari.

1.11.2. Informatii colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluata;
- informatii despre vecinatati, despre zona si localitate;
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii pe piata specifica si din mass-media de specialitate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul sa nu aiba cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.12. Clauzele de neprivatare si responsabilitatea catre terti

Raportul de evaluare este confidential pentru expertul evaluator si pentru clientul declarat si nicio responsabilitate referitoare la raport nu poate fi acceptata de evaluator fata de o terta persoana.

Raportul de evaluare nu poate fi publicat integral sau partial si nici inclus intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al expertului, cu specificarea formei si contextului in care acesta va apare.

Publicarea oricarei referinte sau valori incluse in acest raport de evaluare sau a numelui si afilierei profesionale a expertului evaluator, nu este permisa fara aprobarea scrisa a acestuia.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Procedura de evaluare si etapele misiunii de evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele misiunii de evaluare parcurse in vederea indeplinirii misiunii de evaluare si pentru estimarea acestei valori au fost urmatoarele:

- documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietatii imobiliare si efectuarea de fotografii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese si interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare si a nivelului chiriilor/redeventelor;
- aplicarea metodei de evaluare considerata oportuna pentru estimarea valorii si fundamentarea opiniei finale a evaluatorului;
- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate;
- estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

2.2. Identificarea proprietății, descriere juridică

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare este un terenul intravilan in suprafata de 260,00 mp, amplasat in Constanta, statiunea Mamaia Sat Vacanta, Lot 20 + Zona sat Vacanta - Luna Parc, jud. Constanta, apartinand Viomar Inter S.R.L..

Utilizatorul desemnat al lucrarii a prezentat, drept documente necesare evaluarii: Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 5000/20.12.2002, Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 892/31.03.2008, Memoriu de arhitectura - Proiect 28/2002, certificat de urbanism nr. 1304/29.04.201, extras carte funciara, Plan de amplasament.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate. A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand Viomar Inter S.R.L. care se presupune ca au intregul drept de proprietate: posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

2.3. Descrierea proprietatii si a zonelor de amplasare

Terenul ce face obiectul evaluarii este situat in Constanta, statiunea Mamaia Sat Vacanta, Lot 20 + Zona sat Vacanta - Luna Parc, jud. Constanta. Zona are caracter preponderent comercial si rezidential, formata din hoteluri si restaurante, spatii comerciale, parcuri, spatii verzi. Accesul pe proprietate se face din aleile de aces asfaltate si de pe aleea de promenada. Atat traficul pietonal cat si cel rutier au un grad de intensitate ridicat.

Caracterul edilitar al zonei: Imobile comerciale si rezidentiale.

In zona se afla: retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport suficiente, unitati comerciale in apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de calitate, cu supermarket-uri, parcuri.

Terenul se poate racorda la retelele de utilitati edilitare ale zonei (la limita proprietatii): retea urbana de energie electrica, retea urbana de apa, retea urbana de gaze, retea urbana de canalizare, retea urbana de telefonie, cablu si internet.

Concluzie:

Zona de referinta favorabila. Amplasare foarte buna. Dotari si retele edilitare foarte bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.



2.4. Harti relevante



2.5. Descrierea terenului

Terenul subiect cu N.C. 246984, in suprafata de 260,00 mp are categoria de folosinta curti – constructii si este amplasat in zona litorala a municipiului Constanta, statiunea Mamaia. Terenul supus evaluarii este plan, are o forma regulata si dispune de posibilitatea de racordare la retelele de utilitati din zona (energie electrica, apa, canalizare, gaz metan). Accesul la proprietatea subiect evaluata se realizeaza prin aleile de acces asfaltate si de pe aleea de promenada.

Vecinatii: la nord domeniul public, la sud alea de acces, la est domeniul public, la vest domeniul public.

Conform certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.201, terenul are ca utilizari permise: locuinte colective, inclusiv functiuni complementare (garaje, parcuri acoperite, birouri pentru profesii libere, mic comert de proximitate), turism, comert cu amanuntul si alimentatie publica, comert cu amanuntul, galerii comerciale, alimentatie publica : cafetarie, restaurant cu terase, cofetarie, patiserie, bar si altele similare acestora, echipamente publice : gradinita, after school, club pensionari, etc. Regim tehnic: POT maxim 50%, CUT maxim 2,00.

Nota: Conform contractului de vanzare cum, parare autentificat sub nr. 5000/20.12.2002, terenul in suprafata de 128,31 mp s-a vandut catre Viomar Inter S.R.L. cu indicatorii spatiali aferenti existentei unei constructii in suprafata de 64,00 mp, conform Autorizatiei de construire nr. 2777/20.12.2002.

2.6. Analiza pietei

2.6.1. Date generale ale pietei imobiliare

O piata imobiliara poate fi definita ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani. Pietele imobiliare specifice sunt definite prin tipul de proprietate, localizare, potentialul de a genera venit, caracteristicile locatarilor tipici, atitudinile si motivatiile investitorilor tipici sau prin alte atribute recunoscute de persoanele fizice sau de entitatile care participa la schimbul de proprietati imobiliare. In schimb, pietele imobiliare fac obiectul unei diversitati de influente sociale, economice, guvernamentale si de mediu. In comparatie cu pietele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, pietele imobiliare inca sunt pe un trend atractiv si ascendent. Aceasta caracteristica este cauzata de mai multi factori cum sunt o oferta relativ inelastica si o localizare fixa a proprietatii imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietati imobiliare nu se adapteaza rapid, ca raspuns la modificarile cererii de pe piata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, fiind influentata de multe ori de reglementarile guvernamentale si locale. Informatiile despre tranzactii similare nu sunt disponibile imediat, existand decalaj intre cerere si oferta, echilibrul atingandu-se greu si fiind de scurta durata. In functie de factori ca: amplasarea, design-ul si tipul proprietatii imobiliare, motivatiile si varsta participantilor s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare, precum:

- Piata imobiliara rezidentiala;
- Piata imobiliara comerciala;
- Piata imobiliara industriala;
- Piata imobiliara agricola;
- Piata imobiliara speciala.

Avand in vedere cele descrise in subcapitolele anterioare, se poate considera ca in prezent piata imobiliara, pentru toate tipurile de proprietati este o piata activa, caracterizata prin oferta putin elastica in comparatie cu cererea si preturi in crestere, pentru amplasamente ce ofera utilizari comerciale atractive. In consecinta, avem o piata a vanzatorilor, pentru ca acestia pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile disponibile. Se estimeaza ca dezechilibrul intre cerere si oferta pentru aceasta zona va genera si va sustine in continuare un nivel crescut al pretului de vanzare si al chirilor pentru proprietati imobiliare.

Analizand piata imobiliara din doua puncte de vedere, pe termen scurt si pe termen lung, se pot afirma urmatoarele:

- Pe termen scurt este o piata a vanzatorului, datorita ofertei mici in comparatie cu cererea mare de proprietati in zone atractive, caracterizata de preturile relativ mari pe piata;
- Pe termen lung piata imobiliara are o anumita stabilitate, desi va pastra un numar destul de cereri de proprietati imobiliare, determinat de echilibrarea cererii cu oferta, insa cu un potential de dezechilibru in sens invers, ca urmare a stagnarii a creditului ipotecar, influentat si de o crestere a inflatiei cu efect direct asupra dobanzilor practice pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pietei imobiliare a proprietatii evaluate se va face analiza pietei pe doua niveluri:

- din punct de vedere al pietei largi, de ansamblu,
- din punct de vedere al pietei in care concureaza proprietatea evaluata.

Analiza de piata aplicata unei proprietati specifice are o importanta deosebita in procesul de evaluare si nu trebuie confundata cu analiza generala de piata sau cu alte studii similare.

In cazul evaluarii proprietatii se face obiectul raportului, analiza de piata arata modul in care interactiunea dintre cerere si oferta afecteaza

valoarea proprietății. Prin investigarea vanzarilor, ofertelor, cotațiilor și comportamentului participanților de pe piața, evaluatorul poate stabili atitudinile de piață privind tendințele curente, precum și schimbările anticipate.

Analiza de piață ofera și baza pentru determinarea celei mai bune utilizari a proprietății evaluate. Evaluatorul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta concurențială de pe piața proprietății evaluate. Aceasta relație indica gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă. Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsura determinată de poziția sa competitivă pe piață. De aceea, în sensul cel mai larg, analiza de piață ofera informațiile esențiale necesare pentru aplicarea celor trei abordări de evaluare.

2.6.2. Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară

Potrivit specialiștilor, în ultimii cinci ani piața imobiliară s-a aflat pe un trend ascendent, care a depins în mare măsură de dezvoltarea fiecărei zone / oraș. Astfel că, piața imobiliară din fiecare zona și oraș a crescut semnificativ datorită dezvoltării infrastructurii, domeniul real-estate crescând cu 5-10%. Totodată, deși piața imobiliară este una în continuă dezvoltare, este necesară o educare a clienților, în special pe partea de așteptări și cerințe. Majoritatea specialiștilor consideră că anul acesta, 2022, ne putem aștepta la creșteri de până la 10% a prețurilor la case, apartamente și terenuri, respectiv la stagnări pe segmentele comercial, office și pe piața chirilor. 2021 a fost anul cu cea mai intensă activitate de tranzacționare din ultimii 5 ani: anul trecut a fost un an bun pentru cei care și-au vândut locuințele, cererea depășind 180.000 de unități individuale vândute la nivel național, o creștere anuală de 49%, echivalentul a aproximativ 60.000 de unități (sursa date ANCP). Raportul Colliers privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru al anului în curs arată că piața terenurilor a rămas activă încă din primul semestru al anului 2021, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele pe tot parcursul anului și indicând o perspectivă bună pentru anul 2022, chiar dacă unele tranzacții ar putea să nu fie încheiate în acest an, pe fondul obligațiilor asumate în pre-contractele semnate, majoritatea legate de aspecte urbanistice. În ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții Colliers apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor, de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii din rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. În mod cert, există un sentiment de optimism general în ceea ce privește perspectivele economiei românești pentru următorii ani. Oferta de terenuri rămâne consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. De exemplu, asocierile sunt mai des întâlnite, deoarece mulți dezvoltatori, în special în sectorul rezidențial, urmăresc să împartă riscurile unui nou proiect, în timp ce proprietarii de terenuri care nu au nevoie imediată de lichidități sunt interesați să beneficieze de o parte din profiturile din dezvoltare, arată sursele citate. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică.

S-a spus că războiul din Ucraina va duce la prăbușirea pieței imobiliare din România. Prima statistică realizată de profesioniști arată contrariul. Mai mult decât atât se spune că județul Constanța este cea mai „fierbinte” zonă de pe harta imobiliară.

Datele publicate de specialiștii de la Universitatea Babeș-Bolyai din Cluj, Facultatea de Economie și Administrare a Afacerilor, spun că „atât prețurile cât și volumele de tranzacții accelerează”. Aceste lucru sugerează, în opinia lor, că „populația se îndreaptă spre imobiliare ca o investiție de refugiu în fața inflației.” Iată evoluțiile prețurilor în marile orașe din România (mar. 2022 față de feb. 2022):

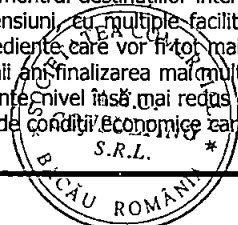
1. București: +2,4%
2. Brașov: +2,7%
3. Cluj-Napoca: +4,2%
4. Constanța: +1,1%
5. Timișoara: +0,2%.

Anul 2021 a fost, la nivel național, cel mai bun an pentru investițiile imobiliare, iar 2022 se anunță a fi un an cel puțin la fel de bun, în ciuda inflației și a provocărilor generate de războiul din Ucraina. Nici pandemia și nici scumpirile generalizate nu au oprit achiziția de locuințe sau terenuri. Anul trecut, românii au cumpărat 698.756 de imobile, cu peste 95 de mii mai multe decât în 2020. Potrivit datelor Frames, numărul tranzacțiilor imobiliare este cu aproape 14% mai mare comparativ cu 2020, în ciuda scăderii din ultimele trei luni din an. Numărul tranzacțiilor imobiliare a expodat în aprilie cu o creștere de 106%, până la 55.000 de contracte într-o singură lună. În decembrie a fost încheiat, la nivel național, cel mai mare volum lunar de tranzacții din 2021, adică aproximativ 75 de mii de case, apartamente sau terenuri vândute. Dintre ele, aproape 14.500 au fost vândute în București. Capitala este urmată la mare distanță de Ilfov, unde au fost vândute 4.900 și de Constanța, cu 3.950.

Constanța a intrat însă într-un ciclu de creștere a pieței imobiliare locale, cu tot mai multe proiecte de anvergură, în special pe segmentele spațiilor logistice și pe cel rezidențial, dominat în special de investitori locali și de proiecte care ținesc segmentul mass market. “Constanța este al doilea – al treilea centru economic regional al țării, conform indicatorilor macroeconomici, concurând cu Cluj – Napoca și Timișoara. Migrația populației este în creștere, nu doar asociată activităților înrudite sezonului estival, tot mai multe persoane din județ sau din județele adiacente alegând să se mute în oraș. Potențialul de dezvoltare este semnificativ pe termen mediu și lung și vom vedea în viitor și proiecte de birouri moderne și un număr tot mai mare de proiecte rezidențiale ample, cu un număr ridicat de unități și multiple facilități, care vor redefini conceptul de locuire din Constanța, Constanța, incluzând și localitățile limitrofe, este a patra mare piață rezidențială regională din România, după București – Ilfov, Cluj – Napoca și Timișoara, cu un nivel anual de livrări de aproximativ 3.700 – 4.000 de apartamente și case. Șoseaua Constanța-Mangalia, planurile privind realizarea autostrăzii litorale, calea ferată recent reabilitată pe relația București-Constanța și accesul facil în stațiuni cu trenul, alături de planurile privind dezvoltarea aeroportului din Tuzla crează premisele unei creșteri semnificative economice. Potrivit studiului, afacerile din acest sector vor crește semnificativ economia zonei, pentru că business-urile din construcții atrag printre cele mai multe afaceri pe orizontală, de la furnizorii de materiale de construcții, la utilități, resursă umană, comerț și servicii. Aceste tipuri de proiecte sunt menite să determine o ieșire din zona sezonieră a Litoralului românesc, să îl transforme într-o dezvoltare urbanistică și mai ales turistică all season, cu efecte directe în creșterea economică la nivel local. Potrivit analizei, acest potențial este reliefat și de faptul că, dincolo de lanțurile de proiecte imobiliare, există peste 70 de proiecte de dezvoltare a unor rețele de magazine, restaurante și spații de entertainment menite să ofere, din punct de vedere logistic, întreaga paletă de servicii turistice.

Județul Constanța este pe primul loc în clasamentul privind evoluția numărului de tranzacții. Dacă la nivel național creșterea a fost de 49% în perioada menționată, în județul Constanța a fost 108%, mult peste București (43%) sau Cluj (33%). Așadar, numărul tranzacțiilor imobiliare din Constanța a crescut de peste trei ori mai mult decât al celor din Cluj.

Zona Mamaia înregistrează o dezvoltare amplă pe segmentul rezidențial de mai mulți ani. Pandemia și restricțiile de la nivel internațional au dus la un grad de ocupare de peste 95% în perioada iulie – august – prima jumătate din septembrie, turiștii alegând litoralul românesc în detrimentul destinațiilor internaționale. Piața de profil s-a diversificat ca ofertă, iar 2022 va aduce finalizarea mai multor proiecte de mari dimensiuni, cu multiple facilități, precum piscine, săli de fitness sau spații comerciale, care oferă și servicii integrate de administrare – ingrediente care vor fi tot mai necesare pentru înregistrarea unui success. Conform statisticilor oficiale potențialul zonei Mamaia a atras în ultimii ani finalizarea mai multor unități rezidențiale comparativ cu orașul Constanța, unde în ultimii cinci ani au fost predate peste 7.000 de locuințe la nivel însă mai redus comparativ cu cel înregistrat în Mamaia. Investitorii imobiliari afirmă că stațiunile din sudul Litoralului oferă un mix de condiții economice care asigură un randament investițional superior pe termen mediu și lung. Astfel ca experții imobiliari afirma ca,



stațiunile din sud sunt mult mai aerisite din punct de vedere urbanistic, grație planurilor de dezvoltare locală care limitează dezvoltarea imobiliară și impun asigurarea unor elemente de infrastructură urbană esențiale, precum drumuri de acces, utilități și spațiu verde. În plus, extinderea plajelor și lucrările de infrastructură realizate cu fonduri UE creează un fundament economic, mai ales turistic, semnificativ, cu un potențial de creștere a valorii investițiilor imobiliare. De aceea sudul Litoralului a devenit un adevărat „El Dorado” pentru investitorii din sectorul turistic și imobiliar. Cei peste 250 de dezvoltatori imobiliari din Constanța anunță investiții de peste 250 de milioane de euro în următorii ani, în proiecte imobiliare mixte – hoteluri, apartamente, restaurante și alte facilități turistice în Neptun, Jupiter, Venus, Saturn și Olimp. După ce, ani la rând, Mamaia și Năvodari s-au aflat în focusul investitorilor, dovadă cele peste 50.000 de apartamente și camere de hotel construite în ultimii ani, în ultima perioadă dezvoltatorii imobiliari mizează tot mai mult pe stațiunile din sudul Litoralului. Potrivit unei analize realizată de firma de consultanță Frames, dacă în zona de nord s-a mizat în principal pe construcția de blocuri, în Neptun, Jupiter, Saturn, Olimp și Venus dezvoltatorii au lansat proiecte mixte, cu apartamente, garsoniere, camere de hotel și facilități turistice precum restaurante, baruri, piscine, zone de entertainment și shopping. Dacă sudul Litoralului a devenit un El Dorado, Nordul Litoralului este din păcate, o zonă sufocată de clădiri, iar infrastructura utilitară, fie că vorbim de gaze, curent, străzi, transport în comun rutier/feroviar a ajuns să lase de dorit. Aglomerația, problemele logistice, lipsa locurilor de parcare și numărul redus de facilități turistice (de la magazine la restaurante, baruri, modalități de distracție etc.) au făcut ca investitorii în domeniu să se focuseze pe zone cu un potențial superior, iar stațiunile din sud oferă această infrastructură.

Potrivit datelor Frames, numărul tranzacțiilor imobiliare este cu aproape 14% mai mare comparativ cu 2020, în ciuda scăderii din ultimele trei luni din an. Numărul tranzacțiilor imobiliare a expodat în aprilie cu o creștere de 106%, până la 55.000 de contracte într-o singură lună. În decembrie a fost încheiat, la nivel național, cel mai mare volum lunar de tranzacții din 2021, adică aproximativ 75 de mii de case, apartamente sau terenuri vândute.

În concluzie potrivit studiului Frames & Sopra, efectele războiului din Ucraina nu s-au regăsit în dinamica vânzărilor. După un prim șoc, în ultima parte a lunii februarie, când toată lumea a stat în expectativă să vadă ce se întâmplă cu războiul din Ucraina, ulterior interesul investitorilor a revenit pe creștere, stimulat și de ridicarea tuturor restricțiilor din pandemie, acesta fiind un push semnificativ pentru piață.

Concluzii cu privire la analiza de piață

Proprietatea evaluată este de tip teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții. Aria pietei este una urbană și aparține unei zone mediane a stațiunii Mamaia, având un grad de construire de peste 60%.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare cu tendința de creștere (datorită condițiilor actuale ale pietei imobiliare).

- **caracteristici cerere:** redusă, dar peste oferta de proprietăți cu amplasament atractiv și utilizări alternative multiple, din cauza lipsei de lichiditate a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.
- **caracteristici oferta:** mai mică – în comparație cu dimensiunile cererii.
- **echilibru cerere – oferta:** pe piața proprietăților similare celei evaluate fiind influențată de capacitatea actuală, dar și viitoare de absorbție a pietei de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci în funcție de evoluția vanzarilor, la momentul actual considerăm starea pietei imobiliare, pe acest segment, în stagnare.
- **tendințe:** o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Piața imobiliară este o piață activă.

CAPITOLUL 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

„Conform standardelor de evaluare SEV 2020, CMBU este definită ca „utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezulta cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”. Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber cât și pentru proprietatea construită, așa cum se afla ea la momentul evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piața informații referitoare la terenuri libere amplasate în stațiunea Mamaia, jud. Constanța, zona în care este amplasată proprietatea imobiliară supusă evaluării. Pe baza analizei de piață efectuate am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăților, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrială	nu	nu	nu	nu
Comercială	da	da	da	da
Rezidențială	da	da	da	da

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este **comercială / rezidențială**.

3.2. Modul de abordare a valorii

Pentru estimarea valorii terenului supus evaluării s-a utilizat:

- abordarea prin piață;
- metoda extractiei.

3.2.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață presupune ca proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotăție sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită de piață. Prin această metodă prețurile și acele informații referitoare la proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile impuse de piață, amplasament / locație, suprafața, tipul terenului (intravilan/ extravilan), restricții de construire, forma terenului, utilități, acces, etc.

Pentru estimarea valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul evaluarii, s-au identificat patru proprietati similare cu urmatoarele caracteristici:

Caracteristici	OFERTE COMPARABILE			
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Adresa	Constanta, statiunea Mamaia, zona cazino Mamaia, jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, vis-a-vis de Hotelul Parc, jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, zona hotel Orfeu, jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, vecinatatea Aqua Magic, jud. Constanta
Provenienta informatiilor comparabile	imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro
Suprafata	676,00	1.616,00	378,00	391,00
Oferta de vanzare (euro)	720.000,00	1.454.400,00	491.400,00	360.000,00
Oferta de vanzare (euro/mp)	1.065,09	900,00	1.300,00	920,72
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)	oferta	oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Conditii de piata	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Localizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Zona inundabila	nu	nu	nu	nu
CMBU	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare
Forma terenului	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata
Utilitati	similar	similar	similar	similar
Acces / deschidere	40	51	22	18
Restrictii legale (reglementari urbanistice)	P+1+M	P+4	P+5	P+8

Explicitarea ajustarilor:

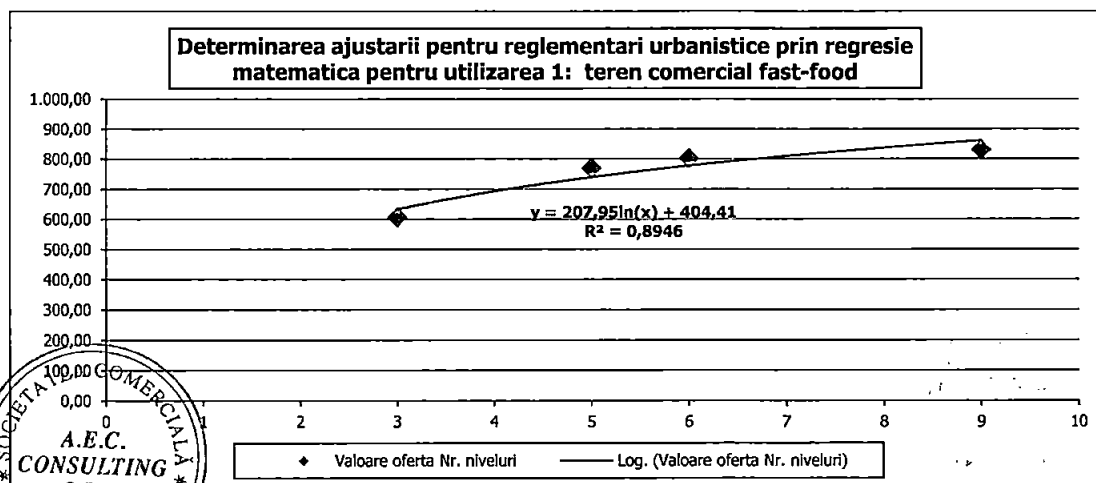
- Avand in vedere ca tranzactiile nu sunt efectuate, acestea fiind oferte de vanzare, valoarea proprietatilor s-a ajustat in functie de evolutiile inregistrate pe piata imobiliara,
- Localizarea imobilelor influenteaza valoarea proprietatilor, astfel s-au facut ajustari de $\pm 5\% \div 30\%$,
- Suprafata terenului afecteaza valoarea proprietatii. Astfel s-a aplicat o ajustare pozitiva de 5% pe comparabila 2;
- Cea mai buna utilizare a terenului afecteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari negative de 5% pentru utilizările terenului in situatia evaluarii terenului cu utilizare restransa la destinatie comerciala fast-food;
- Deschiderea terenului afecteaza valoarea proprietatii. Astfel s-au aplicat ajustari negative de 5% pentru comparabilele 1 si 2;
- Regimul de inaltime al imobilului potential de construit tinand cont de reglementarile urbanistice afecteaza valoarea terenului. Astfel, s-a estimat ajustarea pentru fiecare nivel construit in plus sau in minus avand la baza ofertele de terenuri ajustate, astfel:

Utilizarea 1: teren comercial fast-food

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Suprafata	676,00	1.616,00	378,00	391,00
Oferta ajustata	607,10	769,50	802,75	830,95
Regim inaltime	P+1+M	P+4	P+5	P+8
Nr niveluri	3	5	6	9

Plecand de la aceste oferte ajustate s-a realizat un grafic pe baza ofertei ajustate pentru fiecare comparabila in parte si numarul de niveluri al imobilului ce se poate construi pe terenul respectiv. Astfel, a rezultat urmatoarea formula logaritmica a functiei de regresie matematica: $y = 207,95 \ln(x) + 404,41$ (unde x este numarul de niveluri al imobilului).

Functia logaritmica			
Numar de niveluri	Valoare unitara (euro/mp)	Specificatie	Ajustare fata de subiect (%)
1	404,41	subiect	0,00%
2	548,55		-35,64%
3	632,87	comparabila 1	-56,49%
4	692,69		-71,28%
5	739,09	comparabila 2	-82,76%
6	777,01	comparabila 3	-92,13%
7	809,06		-100,06%
8	836,83		-106,93%
9	861,32	comparabila 4	-112,98%
10	883,23		-118,40%

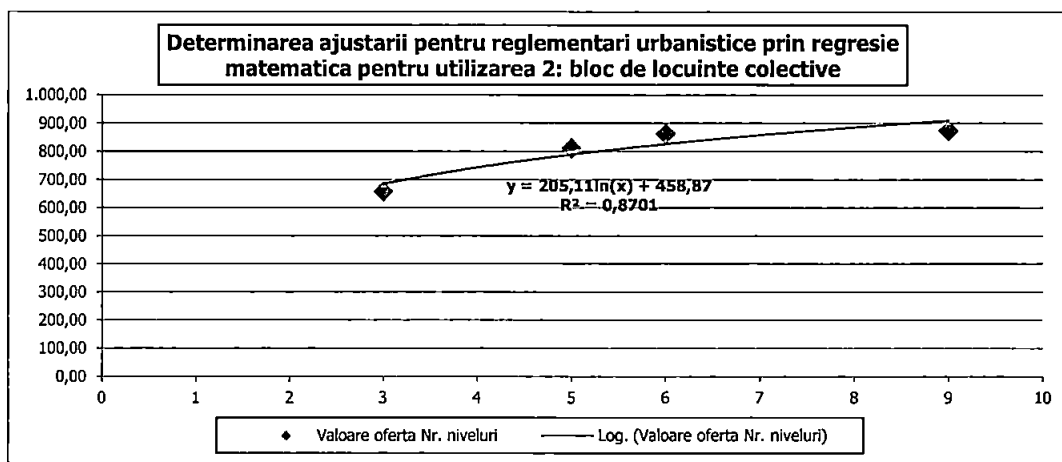


Utilizarea 2: bloc de locuinte colective

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Suprafata	676,00	1.616,00	378,00	391,00
Oferta ajustata	657,69	812,25	864,50	874,68
Regim inaltime	P+1+M	P+4	P+5	P+8
Nr niveluri	3	5	6	9

Plecand de la aceste oferte ajustate s-a realizat un grafic pe baza ofertei ajustate pentru fiecare comparabila in parte si numarul de niveluri al imobilului ce se poate construi pe terenul respectiv. Astfel, a rezultat urmatoarea formula logaritmica a functiei de regresie matematica: $y = 205,11 \ln(x) + 458,87$ (unde x este numarul de niveluri al imobilului).

Functia logaritmica			
Numar de niveluri	Valoare unitara (euro/mp)	Specificatie	Ajustare fata de subiect (%)
1	458,87		41,84%
2	601,04		23,82%
3	684,21	comparabila 1	13,28%
4	743,21		5,80%
5	788,98	comparabila 2 si subiect	0,00%
6	826,38	comparabila 3	-4,74%
7	858,00		-8,75%
8	885,38		-12,22%
9	909,54	comparabila 4	-15,28%
10	931,15		-18,02%



Celelalte criterii de comparatie nu necesita ajustari.
Desfasurarea calculului este prezentata in Anexele la raport.

In acest context valoarea diferentei de pret pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluarii rezultata prin **abordarea prin piata**, este:

	Nr. crt.	Specificatie	Destinatie	Suprafata (mp)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
UTILIZARE 1: TEREN COMERCIAL FAST-FOOD	1	Teren intravilan cu destinatia de teren comercial fast-food - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	teren comercial fast food	260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN COMERCIAL FAST-FOOD				260,00	265,0000	342.453,6700
UTILIZARE 2: BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)	1	Teren intravilan cu destinatia de bloc de locuinte D+P+2E+3E (retras) - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	bloc locuinte D+P+2E+3E (retras)	260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)				260,00	775,0000	1.001.515,4500
DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				260,00	510,0000	659.061,7800	132.600,0000

3.2.2. Metoda extractiei

Metoda extractiei este o varianta a tehnicii proportiei (alocariei), in care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al proprietatii construite, prin scaderea valorii cvonstructiei, estimata prin abordarea pe baza costului, valoarea ramasa reprezentand valoarea terenului. Aceasta metoda este concludenta in situatia in care exista tranzactii cu proprietati in zona cu constructii noi, insa in celelalte situatii, cand constructiile sunt vechi sau atipice, este mai putin relevanta.

Ipooteze avute in vedere la estimarea valorii:

- suprafata terenului: 260,00 mp;
- se va construi un bloc de locuinte colective, conform Memoriului de arhitectura - proiect 28/2022, cu regim de inaltime D+P+2E+3E (RETRAS);
- suprafata construita bloc: 112,71 mp;
- suprafata construita desfasurata: 579,92 mp;
- suprafata alei pietonale: 28,87 mp;

- suprafata spatii verzi: 132,00 mp;
- POT: 48,37%
- CUT 1,76;
- pret de vanzare apartament: 2.100 euro/mp Au;
- pret de vanzare loc parcare: 10.000 euro/loc de parcare;
- costul pentru realizarea constructiei si amenajarilor exterioare: 574,7444 euro/mp Acc (conform Catalogul "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire" Cladiri rezidentiale - autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL)

Desfasurarea calculelor este prezentata in Anexele la raport.

In acest context valoarea diferentei de pret rezultata ca urmare a modificarii reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluarii rezultata prin **metoda extractiei**, este:

	Nr. crt.	Specificatie	Destinatia	Suprafata (mp)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
UTILIZARE 1: TEREN COMERCIAL FAST-FOOD	1	Teren intravilan cu destinatia de teren comercial fast-food - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	teren comercial fast food	260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN COMERCIAL FAST-FOOD			260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
UTILIZARE 2: BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)	1	Teren intravilan cu destinatia de bloc de locuinte D+P+2E+3E (retras) - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	bloc locuinte D+P+2E+3E (retras)	260,00	780,1633	1.008.187,8390	202.842,4520
	TOTAL TEREN UTILIZARE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)			260,00	780,1633	1.008.187,8390	202.842,4520
DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				260,00	515,1633	665.734,1690	133.942,4520



CAP. IV ESTIMAREA VALORII FINALE

4.1. Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale diferenței de pret pret rezultata ca urmare a modificării reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluării:

Nr. crt.	Specificație	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
1	Abordarea prin piața	659.061,7800	132.600,0000
2	Abordarea prin metoda extractiei	665.734,1690	133.942,4520

Estimarea finală a valorii se realizează având în vedere criteriile specifice, respectiv:

	Abordarea prin piața	Abordarea prin metoda extractiei
Adecvarea	Cantitatea și calitatea mare de informații despre tranzacțiile efectuate consideră această abordare ca fiind adecvată	Datorită caracteristicilor acestei proprietăți care este nouă, această abordare este adecvată
Pecizia	Se folosește un număr mare de proprietăți comparabile, iar corecțiile sunt relativ precise, astfel rezultând o precizie foarte bună	Folosește date din cataloage specializate, cu o pecizie care ar putea fi relativ bună
Cantitatea de informații	Cantitate de informații suficientă	Cantitate suficientă de informații pentru prețurile de construire

Având în vedere că abordarea prin piața este cea mai indicată și adecvată atât din punct de vedere al adecvării cât și al preciziei, evaluatorul propune ca valoarea de piață a diferenței de pret pret rezultata ca urmare a modificării reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluării, la data de 14.11.2023, valoarea estimată prin abordarea prin piața, respectiv:

	Nr. crt.	Specificație	Destinație	Suprafața (mp)	Valoare unitară (euro/mp)	Valoare estimată (lei)	Valoare estimată (euro)
UTILIZARE 1: TEREN COMERCIAL FAST-FOOD	1	Teren intravilan cu destinația de teren comercial fast-food - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	teren comercial fast food	260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN COMERCIAL FAST-FOOD			260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
UTILIZARE 2: BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)	1	Teren intravilan cu destinația de bloc de locuințe D+P+2E+3E (retras) - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	bloc locuințe D+P+2E+3E (retras)	260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)			260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
DIFERENȚA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				260,00	510,0000	659.061,7800	132.600,0000

Nota 1: Valoarea estimată în urma evaluării reprezintă valoarea de piață și poate constitui o bază în vederea stabilirii diferenței de pret rezultata ca urmare a modificării reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluării conform certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.201.

Nota 2: Valoarea prezentată ca opinie în prezentul raport de evaluare **nu include TVA**.

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

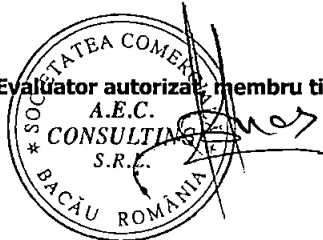
Notă 4: Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în ipotezele și ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru stabilirea diferenței de pret pret rezultata ca urmare a modificării reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluării, sub rezerva ipotezelor și ipotezelor speciale menționate.

A.E.C. CONSULTING S.R.L. certifica obiectivitatea rezultatului lucrării precum și lipsa intereselor personale ale evaluatorilor în legătură cu proprietatea evaluată.

A.E.C. CONSULTING S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

Ec. Dorin Arbanas - Mocanu – Evaluator autorizat, membru titular
Director general



VALORI ESTIMATE PE BAZA CELOR DOUA ABORDARI

ABORDAREA PRIN COMPARATIE DE PIATA							
	Nr. crt.	Specificatie	Destinatie	Suprafata (mp)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
UTILIZARE 1: TEREN COMERCIAL FAST-FOOD	1	Teren intravilan cu destinatia de teren comercial fast-food - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	teren comercial fast-food	260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN COMERCIAL FAST FOOD			260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
UTILIZARE 2: BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)	1	Teren intravilan cu destinatia de bloc de locuinte D+P+2E+3E (retras) - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	bloc locuinte D+P+2E+3E (retras)	260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)			260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				260,00	510,0000	659.061,7800	132.600,0000

ABORDAREA PRIN EXTRACITIE							
	Nr. crt.	Specificatie	Destinatie	Suprafata (mp)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
UTILIZARE 1: TEREN COMERCIAL FAST-FOOD	1	Teren intravilan cu destinatia de teren comercial fast-food - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	teren comercial fast-food	260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN COMERCIAL FAST FOOD			260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
UTILIZARE 2: BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)	1	Teren intravilan cu destinatia de bloc de locuinte D+P+2E+3E (retras) - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	bloc locuinte D+P+2E+3E (retras)	260,00	780,1633	1.008.187,8390	202.842,4520
	TOTAL TEREN UTILIZARE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)			260,00	780,1633	1.008.187,8390	202.842,4520
DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				260,00	515,1633	665.734,1690	133.942,4520

VALORI PROPUSE DE EVALUATOR (fara TVA)

	Nr. crt.	Specificatie	Destinatie	Suprafata (mp)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
UTILIZARE 1: TEREN COMERCIAL FAST-FOOD	1	Teren intravilan cu destinatia de teren comercial fast-food - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	teren comercial fast-food	260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN COMERCIAL FAST FOOD			260,00	265,0000	342.453,6700	68.900,0000
UTILIZARE 2: BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)	1	Teren intravilan cu destinatia de bloc de locuinte D+P+2E+3E (retras) - sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, jud. Constanta	bloc locuinte D+P+2E+3E (retras)	260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3E (RETRAS)			260,00	775,0000	1.001.515,4500	201.500,0000
DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				260,00	510,0000	659.061,7800	132.600,0000

ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA

UTILIZARE: TEREN COMERCIAL FAST-FOOD

Elemente de comparatie	Subiect Teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Adresa	sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, Jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, zona cazino Mamaia, Jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, vis-a-vis de Hotelul Parc, Jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, zona hotel Orfeu, Jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, vecinatatea Aqua Magic, Jud. Constanta
Numar cadastral	246984				
Carte funciara	246984				
Provenienta informati comparabile		Imobiliare.ro	Imobiliare.ro	Imobiliare.ro	Imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		1.065,09	900,00	1.300,00	920,72
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-53,25	-45,00	-65,00	-46,04
Pret ajustat (euro)		1.011,83	855,00	1.235,00	874,68
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		1.011,83	855,00	1.235,00	874,68
Ajustari pentru:					
Amplasament	sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statiunea Mamaia, Jud. Constanta	mai buna	putin mai bun	mai buna	similar
Ajustare (%)		-30,00%	-5,00%	-30,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		-303,55	-42,75	-370,50	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	260,00	675,00	1.616,00	378,00	391,00
Ajustare		0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	-42,75	0,00	0,00
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
CHBU	comercial Fast-food	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-50,59	-42,75	-61,75	-43,73
Forma terenului	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces / deschidere	21,71	40,00	51,00	22,00	18,00
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		-50,59	-42,75	0,00	0,00
Pret ajustat intermediar		607,10	769,50	802,75	830,95
Restrictiile legale (reglementari urbanistice)	P	P+1+M	P+4	P+5	P+8
Ajustare (%)		-56,49%	-82,76%	-92,13%	-112,58%
Ajustare valorica (euro)		-342,96	-502,43	-559,34	-685,92
TOTAL AJUSTARI		-747,69	-587,93	-991,59	-729,65
Ajustare totala neta		-747,69	-587,93	-991,59	-729,65
Ajustare totala bruta		747,69	673,43	991,59	729,65
Numar ajustari		4	5	3	2
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,702	0,748	0,783	0,792
PRET AJUSTAT		264,14	267,07	243,41	145,03
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit				265,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit		342.453,670 lei		68.900,000 euro	



ESTIMAREA VALORII TERENULUI
ABORDAREA PRIN PIATA

UTILIZARE: BLOC DE LOCUINTE D+P+2E+3E (retras)

Elemente de comparatie	Subiect Teren	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Adresa	Constanta, Statiunea Mamaia, zona Restaurant Dacia, jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, zona cazino Mamaia, jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, vis-a-vis de Hotelul Parc, jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, zona hotel Orfeu, jud. Constanta	Constanta, statiunea Mamaia, vecinatatea Aqua Magic, jud. Constanta
Numar cadastral	220150				
Carte funciara	220150				
Provenienta informatii comparabile		imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro	imobiliare.ro
Pret de vanzare (euro/mp)		1.065,09	900,00	1.300,00	920,72
Tip pret de vanzare (tranzactie/ oferta)		oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare	oferta de vanzare
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Ajustare valorica (euro)		-53,25	-45,00	-65,00	-46,04
Pret ajustat (euro)		1.011,83	855,00	1.235,00	874,68
Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de finantare	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de vanzare	de plata	de plata	de plata	de plata	de plata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cheburile necesare imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Conditii de plata	data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii	valabil la data evaluarii
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Pret ajustat (euro)		1.011,83	855,00	1.235,00	874,68
Ajustari pentru:					
Amplasament	Constanta, Statiunea Mamaia, zona Restaurant Dacia, jud. Constanta	mai buna	putin mai bun	mai buna	similar
Ajustare (%)		-30,00%	-5,00%	-30,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		-303,55	-42,75	-370,50	0,00
Suprafata teren proprietate (mp)	260,00	676,00	1.616,00	378,00	391,00
Ajustare		0,00%	5,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	42,75	0,00	0,00
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
CMBU	rezidential - bloc locuinte D+P+2E+3E (retras)	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare	rezidential / comercial - blocuri locuinte / spatii cazare
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Forma terenului	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata	plana, regulata
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Utilitati	din zona	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Acces / deschidere	21,71	40,00	51,00	22,00	18,00
Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
Ajustare valorica (euro)		-50,59	-42,75	0,00	0,00
Ajustare neta partiala		-354,14	-42,75	-370,50	0,00
Pret ajustat intermediar		657,69	812,25	864,50	874,68
Restrictiile legale (reglementari urbanistice)	D+P+2E+3E (retras)	P+1+M	P+4	P+5	P+8
Ajustare (%)		13,28%	0,00%	-4,74%	-15,28%
Ajustare valorica (euro)		87,34	0,00	-31,17	-100,50
TOTAL AJUSTARI		-266,80	-42,75	-401,67	-100,50
Ajustare totala neta		-266,80	-42,75	-401,67	-100,50
Ajustare totala bruta		441,48	128,25	401,67	100,50
Numar ajustari		3	3	2	1
C.T.B. / pret de vanzare/oferta		0,415	0,143	0,309	0,109
PRET AJUSTAT		745,03	812,25	833,33	774,18
Valoare teren (euro/mp)_rotunjit				775,00 euro/mp	
Valoare totala teren_rotunjit		1.001.515,450 lei		201.500,000 euro	



**ESTIMAREA VALORII TERENULUI
METODA EXTRACTIEI**

pret apartament	2.100	euro/mp Au
pret loc parcare	10.000	euro/buc

Nivel	Tip imobile	Nr. loc de parcare / Au apartament (mp)	Valoare loc parcare / apartament (euro)	Valoare totala (euro)
Parter	Locuri de parcare	4,00	40.000,00	40.000,00
Etaj 1	Apartament 2 camere	91,29	191.709,00	191.709,00
Total etaj 1		91,29	191.709,00	191.709,00
Etaj 2	Apartament 2 camere	91,29	191.709,00	191.709,00
Total etaj 2		91,29	191.709,00	191.709,00
Etaj 3	Apartament 2 camere	52,86	111.006,00	111.006,00
Total etaj 3		52,86	111.006,00	111.006,00
TOTAL GENERAL PROPRIETATE		-	534.424,00	534.424,00

VALOARE PROPRIETATE	534.424,0000	euro
VALOARE CONSTRUCTIE	331.581,5481	euro
VALOARE TEREN	202.842,4519	euro
SUPRAFATA TEREN	260,00	mp
VALOARE UNITARA TEREN	780,1633	euro/mp



ESTIMAREA VALORII CONSTRUCTIEI

BLOC DE LOCUINTE D+P+2E+3E (retras)

ADRESA CLADIRII: sat Vacanta, Lot 20+zona sat Vacanta - Luna Parc, Statuinea Mamala, Jud. Constanta
 DENUMIRE: BLOC DE LOCUINTE D+P+2E+3E (retras)
 DATA EVALUARII: 14.11.2023
 Suprafata construita sol (mp) 112,71
 Suprafata construita desfasurata totala (mp) 576,92
 Curs euro/lei 4,9703 lei

PREZENTARE DATE CONSTRUCTIVE

Destinatia actuala bloc de locuinte colective
 Starea generala actuala foarte buna - constructie noua
 Apartenenta cladire independenta
 Fundatii beton
 Structura de rezistenta cadre din beton armat
 Regim inaltime D+P+2E+3E (retras)
 Suprafata construita desfasurata totala (mp) 576,92
 Pereti zidarie portanta din caramida
 Acoperis terasa necirculabila
 Invelitoare hidroizolatie
 Tamplarie PVC cu geam termoizolant si lemn stratificat
 Finisaje medii
 Instalatii tehnologice utilitati
 *apa - canal da
 *grupuri sanitare da
 *termica - incalzire da
 *energie electrica da

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Arie Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corectie distanta de transport		Coef. corectie manopera	Cost total (euro)
					D	E		
				C=AxB	1,006	1,036	F=CXDXE	
STRUCTURA PARTER + ETAJE								
1	7BLOC4E	576,92	245,00	141.345,4		1,006	1,036	147.312,44
Total								147.312,44
TERASA								
1	TERNE4E	112,71	20,50	2.310,6		1,006	1,036	2.408,10
Total								2.408,10
FINISAJ INTERIOR + EXTERIOR								
1	FSUPFS4E	453,54	214,5	97.284,3		1,006	1,036	101.391,29
2	FINSDAPP2S	123,38	78,2	9.648,3		1,006	1,036	10.055,63
3	FTERMO10	308,05	58,8	18.113,5		1,006	1,036	18.878,14
Total								130.325,05
SCARA								
1	FINSCZAP4E	3,00	416,3	1.248,9		1,006	1,036	1.301,62
Total								1.301,62
INSTALATII FUNCTIONALE ELECTRICE, DE INCALZIRE SI SANITARE								
1	ELINGRAE	576,92	19,20	11.076,9		1,006	1,036	11.544,48
2	INCELF54E	576,92	40,30	23.249,9		1,006	1,036	24.231,39
3	CHFOBO4E	3,00	271,00	813,0		1,006	1,036	847,32
4	CALAWC4E	3,00	850,90	2.552,7		1,006	1,036	2.660,46
Total								39.283,66
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								320.631
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								555,76
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								1.593.632
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								2.762,31
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI)								1.339.187
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (LEI/MP)								2.321,27

ANALIZA DEPRECIERII CONSTRUCTIEI
DEPRECIERE FIZICA

DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB (lei)	Grad depreciere fizica (%)	Valoare depreciere fizica (lei)
UZURA FIZICA RECUPERABILA	DEFICIENTE	398.408	0%	0,00
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA SCURTA	VIATA SCURTA	270.517	0%	0,00
UZURA FIZICA NERECUPERABILE ELEMENTE CU VIATA LUNGA	VIATA LUNGA	286.854	0%	0,00
	fundatii, structura de rezistenta, zidarii, amenajari	637.453	0%	0,00
Total depreciere fizica cu TVA (lei)		1.593.632		0
Total depreciere fizica fara TVA (lei)		1.339.187		0
DEPRECIERE FUNCTIONALA				
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
NEADECVARE FUNCTIONALA RECUPERABILA	DEFICIENTE, ADAUGIRI	1.593.632	0%	0,00
	DEFICIENTE, INLOCUIRI, MODERNIZARI	1.593.632	0%	0,00
	SUPRADIMENSIONARE	1.593.632	0%	0,00
Total depreciere functionala cu TVA (lei)		1.593.632		0
Total depreciere functionala fara TVA (lei)		1.339.187		0
DEPRECIERE EXTERNA				
DEPRECIERE CUMULATA (RON)	ELEMENTE DEPRECIERE	Cost de inlocuire brut CIB - Deprecierea fizica - Depreciere functionala (lei)	Grad depreciere functionala (%)	Valoare depreciere functionala (lei)
DEPRECIERE EXTERNA	FACTORI ECONOMICI, DE MEDIU SI DE LOCATIE	1.593.632	0%	0,00
Total depreciere externa cu TVA (lei)		1.593.632		0
Total depreciere externa fara TVA (lei)		1.339.187		0
DEPRECIERE TOTALA cu TVA (lei)				
DEPRECIERE TOTALA fara TVA (lei)				

VALOARE UNITARA BLOC DE LOCUINTE D+P+2E+3E (retras), FARA TVA 2.321,27 lei/mp
467,03 euro/mp

**VALOARE TOTALA BLOC DE LOCUINTE D+P+2E+3E (retras), FARA TVA 1.339.186,5550 lei
269.437,7710 euro**



Valoare constructie	269.437,7710	euro
Valoare bransamente la utilitati	20.000,0000	euro
Cost amenajari alei pietonale + spatii verzi	12.000,0000	euro
TOTAL CONSTRUCTIE + AMENAJARI	301.437,7710	euro
Profitul antreprenorului (10%)	30.143,7771	euro
TOTAL GENERAL	331.581,5481	euro
Total general unitar	574,7444	euro/mp

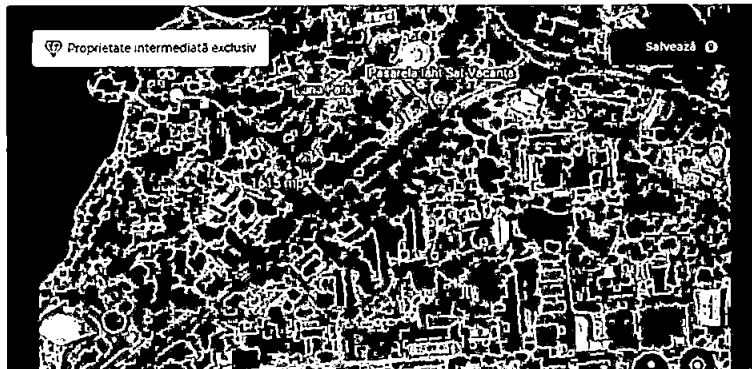
COMPARABILE IDENTIFICATE

900 euro 1616 mp 1

Vand teren Mamaia Central, LOCATIE DE EXCEPTIE

900 €/mp **1.454.400 €**

Mamaia, zona Central - Vezi hartă



0735 540 860
Apelează acum

HERALD LUXURY REAL ESTATE

Trimite mesaj

Ascunde anunț Raportează anunț Distribuie anunț



Descriere

Situat la 200 m de plaja, vis a vis de Hotelul Parc si in vecinatatea lacului Tabacariei, imobilul face parte din categoria imobilelor Premium.

900 euro 1616 mp 2

imobiliare.ro

Vand teren Mamaia Central, LOCATIE DE EXCEPTIE
Mamaia, zona Central - Vezi hartă

Salvează

0735 540 860 Apelează acum

Descriere

Situat la 200 m de plaja, vis a vis de Hotelul Parc si in vecinatatea lacului Tabacariei, imobilul face parte din categoria imobilelor Premium.

Notițe

Adaugă comentariu

Specificații

ID Anunț	XCO603002
Suprafață teren:	1616 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Construcție pe teren:	Da
Suprafață construită:	247 mp
Lot parcele:	Nu
Front stradal:	51 m



COMPARABILE IDENTIFICATE

900 euro 1616 mp 3

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-XCO603002?lista=5473352&listing=1&pagina=lista&imoid=viz=2111484470

imobiliare.ro

Contul meu

Vand teren Mamaia Central, LOCATIE DE EXCEPTIE
Mamaia, zona Central - Vezi harta

Salvează

0735 540 860 Apeleaza acum

Specificatii

ID Anunt:	XCO603002
Suprafata teren:	1616 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Construcție pe teren:	Da
Suprafata construita:	247 mp
Lot parcele:	Nu
Front stradal:	51 m
Nr. fronturi:	1
P.O.T.:	60%
C.U.T.:	3
Sursa coef. urbanistici:	P.U.Z.

UTILITATI

Apa

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi: asfaltate

900 euro 1616 mp 4

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/constanta/mamaia/teren-constructii-de-vanzare-XCO603002?lista=5473352&listing=1&pagina=lista&imoid=viz=2111484470

imobiliare.ro

Contul meu

Vand teren Mamaia Central, LOCATIE DE EXCEPTIE
Mamaia, zona Central - Vezi harta

Salvează

0735 540 860 Apeleaza acum

UTILITATI

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

ALTE DETALII ZONA

Amenajare strazi: asfaltate

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investitie
Constructie demolabila
La sosea
Acces auto

DESTINATIE

rezidential

VECINATATI

Sat de vacanta, Lac, plaja

ALTE DETALII PREȚ

Proprietar persoana juridica
Comision: Negociabil



COMPARABILE IDENTIFICATE

920 eur-mp-391 mp-1

360.000 EUR - teren pentru construcție hotel în Mamaia aproape de Aqua Magic
Mamaia, zona Central - Vezi hartă

TRIMITE MESAJ

teren pentru construcție hotel în Mamaia aproape de Aqua Magic
Mamaia, zona Central - Vezi hartă

360.000 EUR
920 EUR / mp



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesează o problemă

Anunț publicat de

VALI BOLDAS
broker
BIROUL IMOBILIAR

0740 664 364

Alte telefoane
0740 664 364
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică te-ul
anunțul K99903013 de pe Imobiliare.ro

— ASIAZI —

Cere detalii suplimentare
proprietarului Te anunțăm când
răspunde și poți continua discuția
prin contul tău

Mă interesează proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/K99903013>
găsită pe Imobiliare.ro.
Red detalii

TRIMITE MESAJ

920 eur-mp-391 mp-2

360.000 EUR - teren pentru construcție hotel în Mamaia aproape de Aqua Magic
Mamaia, zona Central - Vezi hartă

TRIMITE MESAJ

Detalii

vanzare teren intravilan in centrul statiunii Mamaia aproape de Hotel Flora si Aqua Magic,
pozitionat intre bulevard si mare, ideal pentru constructie hotel, PUZ P-B, POTOM, deschidere
10m fa Bd. Mamaia, detine toate utilitatile (apa, canalizare, gaz, electricitate), cadastru actualizat,
liber de sarcini

Caracteristici

Suprafață teren:	391 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	18 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronsuri:	2	Construcție pe teren:	Nu
POI:	70%	Suprafață construită:	391 mp
Regim înălțime:	27 m		
Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Curent triazic
- Utilități în zona

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat străzi



COMPARABILE IDENTIFICATE

1065 eur-mp-676 mp-1

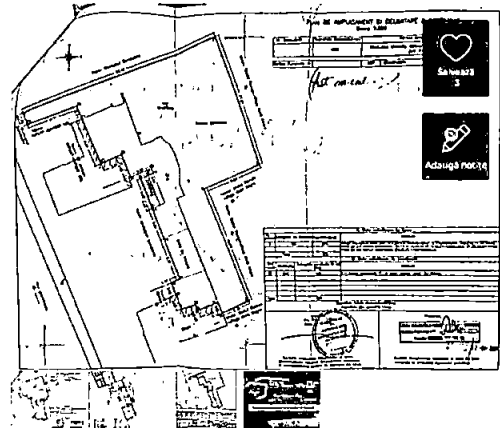
imobiliare.ro/vanzare-terenul-construcii/constanta/mamaia/teren-construcii-de-vanzare-XA8513098?nta=5473352&listing=18&pagina=lista&imobidist=2940136

720.000 EUR - Teren intravilan Mamaia - Constanta - Litoral - Marea Neagra
Mamaia, zona Ultracentral - Vezi Hartă

TRIMITE MESAJ

Mamaia, zona Ultracentral - Vezi hartă

720.000 EUR
1.065,09 EUR / mp | Compoziți standard



Anunț publicat de:

DANIEL TOMA
Sales Associate
RE/MAX TOP ESTATE TEAM PRO

0723 232 359

Alte telefoane:
031 43 36 350
0723 232 359
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **XA8513098** de pe imobiliare.ro

ASTAZI

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua discuția din contul tău!

Mă interesează proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/XA8513098> găsită pe Imobiliare.ro. Roa detalii...

TRIMITE MESAJ

Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Soseștează o problemă

1065 eur-mp-676 mp-2

imobiliare.ro/vanzare-terenul-construcii/constanta/mamaia/teren-construcii-de-vanzare-XA8513098?nta=5473352&listing=18&pagina=lista&imobidist=2940136

720.000 EUR - Teren intravilan Mamaia - Constanta - Litoral - Marea Neagra
Mamaia, zona Ultracentral - Vezi hartă

TRIMITE MESAJ

Detalii

Tranzacționează cu noi și te ajutam sa te mud.

Teren intravilan in Mamaia Ultracentral primul rand de la plaja in zona Casino Mamaia.

Terenul are Puzul de P+1+M

Este intravilan si are cadastru + utilitati

Vanzare imediata persoana fizica.

Caracteristici

Suprafata teren	676 mp	Tip teren	construcții
Fronti stradaș	40 m	Clasificat teren	intravilan
		Construcții pe teren	Nu

Specificații

- Alte detalii zonă
- Amenajare străzi asfaltate
 - Mijloace de transport
 - Iluminat stradal

Vicinătăși
Prumul Rand la plaja



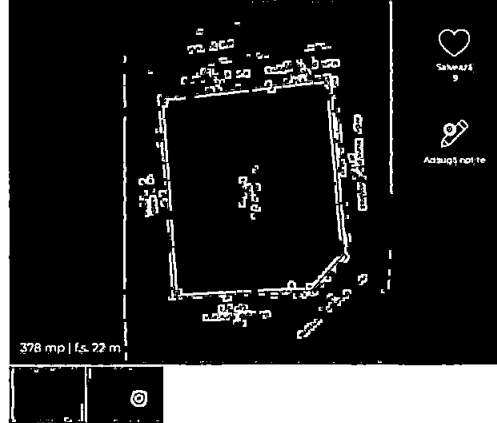
COMPARABILE IDENTIFICATE

1300 eur-mp-378 mp-1

Teren intravilan statiunea Mamaia
Mamaia - Vezi hartă

491.400 EUR

1300 EUR / mp | Comision: 2%



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Sesizează o problemă

Anunț publicat de:

Avantaj
LUCIAN
agent imobiliar
AVANTAJ PREST
CORPORATION SRL
0771 685 324
Alte telefoane:
0241 512 262
0729 691 511
Contact prin WhatsApp

Pentru o identificare ușoară comunică ID-ul
anunțului X4DQ0300V de pe imobiliare.ro

ASTAZ
Cere detalii suplimentare:
proprietarului. Te anunțăm când
răspunde și poți contera o discuția
din contul tău.

Mă interesează proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/anunt/X4DQ0300V> găsită pe Imobiliare.ro.
Roa detalii.

TRIMITE MESAJ

1300 eur-mp-378 mp-2

Detalii

Agentia Avantaj va propune spre vanzare in exclusivitate teren intravilan in statiunea Mamaia in zona hotelului Orfau avand certificat de urbanism de P+SE.Terenul are deschidere frontala la mare.Pentru mai multe detalii ne puteti contacta la [numărul](mailto:info@avantaj.ro)

Caracteristici

Suprafata teren:	378 mp	Tip teren:	constructii
Front strada:	22 m	Clasificare teren:	Intravilan
Nr. fronturi:	1	Constructie pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	4 m		

Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



COMPARABILE IDENTIFICATE

2143 euro 1

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartament-de-vanzare-2-camere-XD860002O?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo! Sini Yahoo! LIBRABANK BT BIF ANEVAR BIK Anivar B.N.R. MFinante Dosare SEAP ONRC Cod Postal YouTube UilTab Traducere WhatsApp ETERRA eLicitatie

imobiliare.ro


SIMULEAZĂ CREDIT

Apartment Bd Mamaia 2 camere 80mp vedere parc/lac bloc nou direct ...

Constanța, zona Sat Vacanță - Vezi hartă

Comision 0% cumpărător

Salvează



0722 726 193
0729 527 440

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Vizionare prin apel video

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

2143 euro 2

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartament-de-vanzare-2-camere-XD860002O?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo! Sini Yahoo! LIBRABANK BT BIF ANEVAR BIK Anivar B.N.R. MFinante Dosare SEAP ONRC Cod Postal YouTube UilTab Traducere WhatsApp ETERRA eLicitatie

imobiliare.ro

Apartment Bd Mamaia 2 camere 80mp vedere parc/lac bloc nou direct dezvolt.

Constanța, zona Sat Vacanță - Vezi hartă

Salvează

0722 726 193

Descriere

Va aducem în atenție un apartament de 2 camere într-un bloc nou, construit pe Bd Mamaia, situat până la intrarea în stațiunea Mamaia, lângă parcul Tabacarie și vis a vis de plaja.

Blocul este finalizat și se află în etapa obținerii recepției finale. Există locuri de parcare la parterul blocului, acoperite și parcați supraetajați în sistem Klaus.

Blocul dispune de 2 intrări, dinspre bulevard și intrarea secundară din parcare.

Ascensor montat

Utilități trase

Boxa pe fiecare nivel

Apartmentul are în total 70 mp utili și 11 mp terasa, compartimentată astfel:

1. Living cu bucatărie - 41.6mp
2. Dormitor - 16.1mp
3. Hol - 7.9mp
4. Baie - 4.4mp


Apartmentul se vinde cum se prezintă în poza, la alb, cu încălzire în pardoseala și centrala pe gaze montată. Instalația electrică și sanitară, ușa metalică la intrare, videointerfon.

Pentru detalii suplimentare și vizionari poți contacta telefonice sau WhatsApp vezi numărul citește mai puțin

Specificații

ID Anunț XD860002O

Actualizat în 10 05 2023



COMPARABILE IDENTIFICATE

2143 euro 3

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartment-de-vanzare-2-camere-XD860020?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo Sivi Yahoo LIBRABANK BT BIF ANEVAR BIG Anetar B.N.R. Minante Dosare SEAP ONRC Cod Postal YouTube Utilitati Traducere WhatsApp ETERRA elciatie

imobiliare.ro Contul meu

Apartment Bd Mamaia 2 camere 80mp vedere parc/lac bloc nou direct dezvolt...
Constanta, zona Sat Vacanta - Vezi harta

Salvează 0722 726 193

Specificații

ID Anunț	XD860020		Actualizat în	10.05.2023
Nr. camere:	2	An construcție:	2023 (In construcție)	
Suprafață utilă	70 mp	Structură rezistență:	beton	
Suprafață utilă totală:	80 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente	
Suprafață construită	95 mp	Regim înălțime:	P+6E	
Compartimentare:	decomandat	Nr. balcoane:	1	
Confort:	lux			
Etaj:	Etaj 4 / 6			
Nr. bucătării:	1			
Nr. băi:	1			

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă



2143 euro 4

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartment-de-vanzare-2-camere-XD860020?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo Sivi Yahoo LIBRABANK BT BIF ANEVAR BIG Anetar B.N.R. Minante Dosare SEAP ONRC Cod Postal YouTube Utilitati Traducere WhatsApp ETERRA elciatie

imobiliare.ro Contul meu

Apartment Bd Mamaia 2 camere 80mp vedere parc/lac bloc nou direct dezvolt...
Constanta, zona Sat Vacanta - Vezi harta

Salvează 0722 726 193

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Gaz

DOTĂRI

Mobilat: Nemobilat
Dotari imobil: Lift, Videointerfon

SERVICII

Servicii imobil: Administrare

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat strada:
Mijloace de transport in comun

CERTIFICAT ENERGETIC

Clasa energetică: A

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediată



Detalii despre preț și costuri

Prețuri pe plată

Costurile la achiziție



COMPARABILE IDENTIFICATE

2190 euro 1

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartament-de-vanzare-2-camere-XCQL10002?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo! Sini Yahoo! LIBRABANK BT BIF ANEVAR BIG Anevar B.N.R. Minante Dosare SEAP CNRC Cod Postal YouTube Uktazi Traducere WhatsApp ETERRA eLicitate

imobiliare.ro

Apartment cu 2 camere cu loc de parcare zona Satul de Vacanta Mamaia
Constanța, zona Sat Vacanță - Vezi harta

Salvează

0723 809 512 Apelați acum

Apartment cu 2 camere cu loc de parcare zona Satul de Vacanta Mamaia... 2199,78 € + TVA / mp ↑ **120.000 € + TVA** ↑
Rate de la 3.004 Ron/lună Simulează credit

Constanța, zona Sat Vacanță - Vezi harta



Florin-Marius UNOHEANU
Broker Owner
PROPRIETĂȚI EXCLUSIVE

0723 809 512
Apelați acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit
Cash



Ascunde anunț Raportează anunț

2190 euro 2

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartament-de-vanzare-2-camere-XCQL10002?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo! Sini Yahoo! LIBRABANK BT BIF ANEVAR BIG Anevar B.N.R. Minante Dosare SEAP CNRC Cod Postal YouTube Uktazi Traducere WhatsApp ETERRA eLicitate

imobiliare.ro

Apartment cu 2 camere cu loc de parcare zona Satul de Vacanta Mamaia
Constanța, zona Sat Vacanță - Vezi harta

Salvează

0723 809 512 Apelați acum

Descriere

Va propunem spre vanzare un apartament de 2 camere situat pe malul Lacului Siutghiol. In statiunea Mamaia.

Apartmentul are o suprafata generoasa de 83 mp, cu o terasa de 28 mp. Imobilul este edificat in anul 2022, si dispune de un lift modern. Apartmentul se preda exact cum se prezinta in fotografii. Incalzirea se realizeaza cu ajutorul centralei termice proprii. Toate utilitatile sunt racordate la proprietate. Apartmentul se vinde impreuna cu un loc de parcare supradimensionat in parcare privata a blocului.

Imobilul este ideal pentru locuinta permanenta sau pentru investitie, avand un randament foarte bun datorita amplasarii strategice intre plaja si Lacul Siutghiol.

Modalitati de cumparare:

- cash
- credit (imobiliar/potecar/Noua Casa)

Avantajele zonei si beneficiile proprietatii iti ofera un confort sporit, siguranta unui camin cald si primitor si sentimentul de acasa.

Suna ACUM pentru stabilirea unei vizionari citește mai puțin

Specificatii

ID Anunț: XCQL10002

Nr. camere:

Suprafață utilă:



An construcție:

Structură rezistentă:

Actualizat în 21/11/2023

2022

bca



COMPARABILE IDENTIFICATE

2190 euro 3

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartament-de-vanzare-2-camere-xcql10002?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo Sini Yahoo LIBRABANK BT EIF ANEVAR BIG Anevar B.N.R. Mininte Dosare SEAP CIVRC Cod Postal YouTube Utilitati Traducere WhatsApp ETERRA elicitate

imobiliare.ro Contul meu

Apartment cu 2 camere cu loc de parcare zona Satul de Vacanta Mamaia
Constanta, zona Sat Vacanta - Vizitarea

Salvează

0723 809 512 Apelați acum

Specificații

ID Anunț:	XCQL10002	Actualizat în:	21/11/2023
Nr. camere:	2	An construcție:	2022
Suprafață utilă:	54,8 mp	Structură rezistență:	bca
Suprafață construită:	82,8 mp	Tip Imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	decomandat	Regim înălțime:	P+7E
Confort:	1		
Etaj:	Etaj 1/7		
Nr. bucătării:	1		
Nr. băi:	1		

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

2190 euro 4

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartament-de-vanzare-2-camere-xcql10002?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo Sini Yahoo LIBRABANK BT EIF ANEVAR BIG Anevar B.N.R. Mininte Dosare SEAP CIVRC Cod Postal YouTube Utilitati Traducere WhatsApp ETERRA elicitate

imobiliare.ro Contul meu

Apartment cu 2 camere cu loc de parcare zona Satul de Vacanta Mamaia
Constanta, zona Sat Vacanta - Vizitarea

Salvează

0723 809 512 Apelați acum

UTILITĂȚI

Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
Sistem incalzire: Centrala proprie
Climatizare: Aer conditionat
Acces Internet: Wireless

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: PVC
Usa intrare: Metal
Izolatii termice: Exterior
Podele: Grasie
Pereti: Falanta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Contorizare: Contor gaz, Apometre
Mobilat: Nemobilat
Dotari imobil: Lift, Interfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate
Iluminat stradal
Mijloace de transport in comun

VECINĂȚI

Hotel Florida, Hotel Flora, Terenurile de tenis, Harlequin

ALTE DETALII PREȚ

Comision: Standard

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat



COMPARABILE IDENTIFICATE

2294 euro 1

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartament-de-vanzare-2-camere-X1A90008E?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo Sini Yahoo LIBRABANK BT EAF ANEVAR BIG Anevar B.N.R. Mfianite Dosare SEAP ONRC Cod Postal YouTube Utilitati Traducere WhatsApp ETERRA elicitate

imobiliare.ro

LAKE PARK RESIDENCE Mamaia - Direct Dezvoltator
Constanța, zona Sat Vacanță - Vezi hartă

LAKE PARK RESIDENCE Mamaia - Direct Dezvoltator
Constanța, zona Sat Vacanță - Vezi hartă


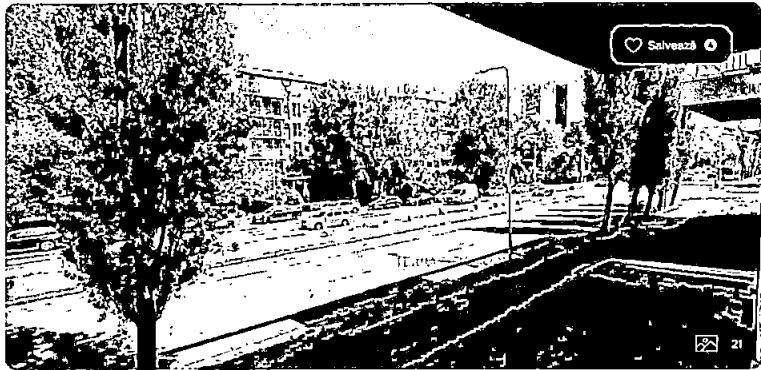
Salvează 0732 680 801 Apelează acum
150.000 € - TVA
Rate de la 3 755 Ron/ună Simulează credit

Andra M
Director Marketing
TERRA DEVELOPMENT SRL
0732 680 801 Apelează acum
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:
WhatsApp Facebook Email Copiază

Cum intenționezi să faci achiziția?
Credit
Cash

Ascunde anunț Raportează anunț



2294 euro 2

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartament-de-vanzare-2-camere-X1A90008E?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo Sini Yahoo LIBRABANK BT EAF ANEVAR BIG Anevar B.N.R. Mfianite Dosare SEAP ONRC Cod Postal YouTube Utilitati Traducere WhatsApp ETERRA elicitate

imobiliare.ro

LAKE PARK RESIDENCE Mamaia - Direct Dezvoltator
Constanța, zona Sat Vacanță - Vezi hartă


Salvează 0732 680 801 Apelează acum

Descriere

Venim pe piata Constanteana cu un Imobil de exceptie situat in parcul Tabacarie (pe partea cu Bd Mamaia), iar peste drum aflandu-se plaja de langa Hotel Parc. Intr-o oaza de liniste si relaxare si in acelasi timp la cativa pasi de plaja, este dorinta oricui de a locui si a se simti extrem de confortabil in propriul camin. Park Residence este un imobil cu regim de inaltime P+6 si ofera apartamente formate din 2, 3 si 4 camere cu vedere atat in parcul Tabacarie, cat si catre mare. Apartamentele se vand cu centrale Viessmann montate, incalzire in pardoseala, sepa, geamuri termopan cu tamplarie din aluminiu, var lavabil pe pereti. Materialele folosite atat pentru structura de rezistenta, cat si pentru amenajarile interioare sunt de cea mai buna calitate, certificate si alese cu mult bun gust. Apartamentele dispun de suprafete construite cuprinse intre 76.7mpc (2camere) - 120 mpc (4camere), iar preturile pornesc de la 1600 euro/ mp construit. Blocul beneficiaza de locuri de parcare ce pot fi achizitionate separat.

Specificatii

ID Anunț: X1A90008E	Actualizat în 3110 2023		
Nr. camere:	2 An construcție:	2022	
Suprafață utilă:	65,4 mp	Tip Imobil:	bloc de apartamente
Suprafață construită:	82,6 mp	Regim înălțime:	P+6E
Compartimentare:	docomandat	Nr balcoane:	1
Confort:	lux		
Etaj:	Etaj 1 / 6		
Nr. bucătării:	1		



COMPARABILE IDENTIFICATE

2294 euro 3

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/sat-vacanta/apartament-de-vanzare-2-camere-X1A9000E7?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo Stiiri Yahoo LIBRABANK BT BIF ANEVAR BIG Anover B.N.R. Mănănte Dosare SEAP ONRC Cod Postal YouTube Uplata Traducere WhatsApp ETERRA eLiotate

imobiliare.ro Contul meu

LAKE PARK RESIDENCE Mamaia - Direct Dezvoltator
Constanța, zona Sat Vacanță - Vezi hartă

Salvează 0732 680 801 Apărătenza ocum

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă

UTILITĂȚI

Utilități generale: Curent, Apa, Gaz, CATV
Sistem încălzire: Centrala proprie, Incalzire prin pardoseala
Acces internet: Cablu, Wireless

FINISAJE

Ferestre cu geam termopan: Aluminiu
Stare interior: Renovat
Usi interior: Lemn
Usa intrare: Metal
Izolatiile termice: Exterior
Podelele: Gresie, Parchet
Pereti: Falanta, Vopsea lavabila

DOTĂRI

Contorizare: Contor gaz
Mobilat: Nemobilat
Diverse: Telecomanda poarta acces auto
Dotari imobil: Lift, Videointerfon

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: Asfaltate, Betonate

2328 euro 1

imobiliare.ro/vanzare-apartamente/constanta/nord/apartament-de-vanzare-2-camere-XCQ11000G7?lista=29159669&pagina=lista

A.E.C. Mail Yahoo Stiiri Yahoo LIBRABANK BT BIF ANEVAR BIG Anover B.N.R. Mănănte Dosare SEAP ONRC Cod Postal YouTube Uplata Traducere WhatsApp ETERRA eLiotate

imobiliare.ro Contul meu

Apartment 2 camere mobilat si utilat , Mamaia, zona Rex
Constanța, zona Nord - Vezi hartă

Salvează 0735 912 772

Apartment 2 camere mobilat si utilat , Mamaia, zona Rex

Constanța, zona Nord - Vezi hartă

2.327,79 € / mp **139.900 €**

Rata de la 3.502 Ron/lună Simulează credit PDETMMN



Elena Cojocariu
Broker Owner
PROPRIETĂȚI EXCLUSIVE

0735 912 772
0725 809 512

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Cum intenționezi să faci achiziția?

Credit

Cash

Ascunde anunț

Raportează eroare



COMPARABILE IDENTIFICATE

2328 euro 2

Apartment 2 camere mobilat si utilitat, Mamaia, zona Rex
Constanța, zona Nord - Vezi harta

Salvează 0 0735 912 772

Descriere

Fie ca va doriti o locuinta la mare sau pentru investitie, apartamentul pe care vi-l propun poate fi alegerea ideala avand un randament ridicat si o pozitie excelenta atat fata de oras cat si fata de punctele de interes ale statiunii Mamaia.

Situat la etajul 7 a unui bloc cu 10 nivele, constructie noua, 2020, pe partea cu lacul Siutghiul, apartamentul ofera o vedere panoramica, frontala asupra lacului, marii si orasului, invitand la liniste si relaxare, vederea nefiind obstructiata de alte constructii.

Datorita pozitiei excelente, accesul catre plaja se face facil, avand o distanta de 600m fata de Mamaia Beach si 700m fata de Princess Beach. In zona se afla atat terasa, restaurante, cluburi cat si o frumoasa faleza pentru plimbari relaxante in serile toride de vara.

Ca si particularitati, mentionez urmatoarele:

- * apartamentul este nedecomandat, avand 2 camere living cu bucatarie openspace, dormitor si 1 baie
- * terasa este una dintre cele mai spatioase avand 13.2 mp si ofera posibilitatea amenajarii creative, vederea fiind frontala pe lac /mare
- * finisajele interioare sunt din gama lux, de cea mai buna calitate
- * mobilierul este facut pe comanda si indeplineste cele mai inalte conditii de functionalitate, oferind variate posibilitati de depozitare si confort
- * electrocasnicele incorporate sunt marca Teka
- * apartamentul este prevazut cu centrala proprie pe gaz, aer conditionat, si se preda complet mobilat si utilat si poate fi imediat locuit sau inchiriat.

In cadrul blocului sunt pregatite spre vanzare si alte apartamente de 2 camere atat mobilate cat si la la etb cu o compartimentare asemanatoare in ceea ce priveste functionalitatea si confortul. Ca si suprafata utila si pret diferitele sunt minime, orientarea fiind diferita: fie spre lac si mare, fie numai spre lac (vedere frontala), sau numai spre mare.

2328 euro 3

Apartment 2 camere mobilat si utilitat, Mamaia, zona Rex
Constanța, zona Nord - Vezi harta

Salvează 0 0735 912 772

Specificatii

ID Anunt: XCQL1000G		Actualizat in 03/11/2023	
Nr. camere:	2	An constructie:	2020
Suprafata utila:	60,1 mp	Structura rezistentă:	beton
Suprafata construita:	70,41 mp	Tip imobil:	bloc de apartamente
Compartimentare:	nedecomandat	Regim inaltimic:	D+P+10E
Confort:	1	Nr. balcoane:	1
Etaj:	Etaj 7 / 10		
Nr. bucatării:	1		
Nr. băi:	1		

Notițe

Adaugă comentariu

Adaugă





Către:

SC A.E.C. CONSULTING SRL

Str. Pictor Theodor Aman nr.94C, etaj 5, cam.8

Municipiul BACĂU, Județul BACĂU

OPIS:

NR. CRT.	CONȚINUT
1-17	Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.5000/2002 și documentația aferentă (certificat de urbanism nr.5910/2002)
18-23	Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.892/31.03.2008 și documentația aferentă (certificat de urbanism nr.4174/18.10.2007)
27-57	Documentația aferentă cererii de aviz DGEF nr.27570/09.02.2022
58-62	CU nr.1304/29.04.2021, prelungit
63-67	Correspondență Secretar general
68-74	Correspondență Serviciul juridic și SAC
76-83	Cerere obținere AC nr.78618/20.04.2023
84-86	Adresa SAC nr.R78618/10.08.2023, primită de petentă în data de 09.10.2023
87-115	Adresa nr.212902/02.11.2023 și documentația aferentă

NOTĂ DE COMANDĂ

Având în vedere:

- contractul subsecvent nr.69716/05.04.2023 la acordul cadru nr.75108/05.04.2022, adiționat, încheiat între Municipiul Constanța și SC A.E.C. CONSULTING SRL,
- prevederile HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobiliare proprietate privată a municipiului Constanța,
- prevederile contractului autentificat sub nr.5000/20.12.2002 la BNPA "Iosif Mariana și Răzescu Ioan-Gabriel",
- conținutul contractului autentificat sub nr.892/31.03.2008 la BNP "Ciprian Alexandrescu",
- cererea de aviz DGEF nr.27570/09.02.2022, completată prin adresa nr.212902/02.11.2023, prin care SC VIOMAR INTER SRL solicită avizul DGEF,
- certificatul de urbanism nr.1304/09.04.2021 emis în vederea obținerii autorizației de construire pentru: "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E+3E (retreas)",
- conținutul memoriului de arhitectură transmis prin adresa nr.212902/02.11.2023 și a planurilor aferente, parter-etaje,

prin prezenta,

vă solicităm să întocmiți raportul de evaluare, în 3 (trei) exemplare identice și valabile, prin care să stabiliți eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului în suprafață totală de 260 mp (128,31 mp+132 mp), situat în municipiul Constanța, Sat Vacanță-Luna Parc, Lot 20, prin emiterea certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021.

Atașăm, în copie, documentația aferentă cererii de aviz DGEF conform Opus pag.1-115.

În situația în care considerați că documentele puse la dispoziție de Primăria municipiului Constanța pentru întocmirea raportului de evaluare trebuie completate și cu alte date de interes, vă solicităm să ne comunicați în scris pentru completarea acestora.

Termenul de realizare și de predare efectivă a lucrării comandate este de 5 (cinci) zile lucrătoare calculate din momentul primirii prezentei note de comandă.

Sef serviciu,
Monica HAGI

M. Hagiu

Primar,



Intocmit,
Insp. Mariana IRIMIA

M. Irimia

Ed. 111/ Rev. 01

Bd. Tomis nr.51, Etaj 2, Birou 204
Tel 0241 496 151 Fax 0241 498 155
Email: contracte@primaria-constanta.ro

Ed. 111/ Rev. 01

Bd. Tomis nr.51, Etaj 2, Birou 204
Tel 0241 455 151 Fax 0241 498 165
Email: proiecte@kapal.ro

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de alipire
scara 1:200

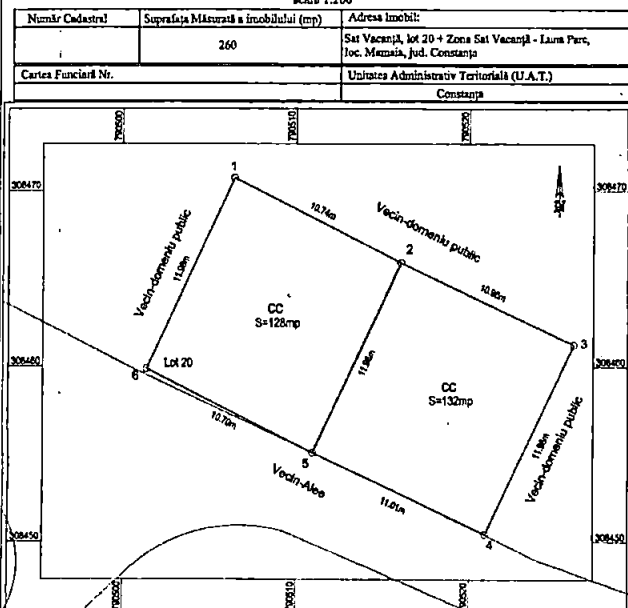


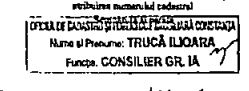
Tabela de măsurare parcelare pentru alipire însoțit

Situația actuală (înainte de alipire)				Situația viitoare (după alipire)			
Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
238089	128	CC	Sat Vacanță, lot 20, loc. Mamaia, jud. Constanța	246984	260	CC	Sat Vacanță, lot 20 + Zona Sat Vacanță - Luna Parc, loc. Mamaia, jud. Constanța
226940	132	CC	Zona Sat Vacanță - Luna Parc, loc. Mamaia, jud. Constanța				
TOTAL 260				TOTAL 260			

Execuțor: Rosca Adrian
Confirmă existența și corectitudinea datelor de la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corectitudinea realizării din teren



Expert:
Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral



Semnează și stampilează
Data: 30.03.2017

Data: 31.03.2017



MEMORIU DE ARHITECTURA
FAZA D.T.A.C.

NR. PROIECT: 28/2022

CAP. 1 DATE GENERALE	
Denumirea Obiectiv	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E+3E (retreas)
Beneficiar	SC VIOMAR INTER S.R.L.
Amplasament	SAT VACANȚA, LOT 20 + ZONA SAT VACANȚA - LUNA, JUD. CONSTANȚA LOC. MAMAIA, NR CADASTRAL: 246984
Regim de înălțime existent	---
Regim de înălțime propus	D+P+2E+3E (retreas)
Suprafața teren din act	260,00 MP
Suprafața teren din măsuratori	260,00 MP
Suprafața construită propusă	125,78 MP
Suprafața desăsurată existentă	0,00 MP
Suprafața desăsurată propusă totală (SDt)	576,02 MP
Suprafața desăsurată balcon propusă și spații tehnice (SBT)	119,86 MP
Suprafața desăsurată calcul CUI propus (SDt-SBT)	456,96 MP
Suprafața calcul P.O.T. propus	125,78 MP
Suprafața locuibilă (SL)	149,48 MP
Suprafața utilă existentă	0,00 MP
Suprafața utilă propusă	259,36 MP
Suprafața spații verzi și estonice	0,00 MP
Suprafața spații verzi propusă	132,00 MP reprezentând 50,76% din suprafața terenului
P.O.T. Existente	0,00 %
P.O.T. Propus	48,37 %
C.U.T. Existente	0,00
C.U.T. Propus	1,76
Nr. locuri de parcare asigurată în incinta limită de proprietate în locuință	4
Durata estimativă a lucrării este de	30 LUNI

CAP. 2 CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

2.1. Încadrarea în localitate și zonă:
Terenul se află în Municipiul Constanța, Loc. Mamaia, SAT VACANȚA, LOT 20 + ZONA SAT VACANȚA - LUNA PARC, JUD. CONSTANȚA MUN. CONSTANȚA, NR CADASTRAL: 246984.

2.2. Deschiderea terenului (parcele):
Terenul are destinația de curți construite având o suprafață de 260,00 mp din care și 260,00 mp din măsuratori. Încadrând terenul este liber de orice tip de construcție.
Forma terenului în plan este nerogulată și nu prezintă deficiențe.
Accesul la teren se poate face atât platonal cât și auto din alia de acces.



- satisfacerea cerinței "rezistență și stabilitate" nu are în vedere cazurile în care interven
- solicitări cu probabilitate deosebit de mică de proiectare și care nu au fost evitate în vederea proiectare

NOTA:
Nu se vor începe nici un fel de lucrări înainte de obținerea autorizației de construire.
Înainte de începerea lucrărilor se va anunța I.S.C. - Jud. Constanța

Prin proiectarea s-au luat măsurile necesare pentru a conduce la reducerea consumului de energie, asigurându-se
termolizolarea pereților și a teraselor construcției, asigurându-se coeficientul global de izolare termică conform normativului C
107/1-07.

- S-au respectat prevederile:
 - C-107/1-07 Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de izolații termice la cladiri
 - NP 200-89 Instrucțiuni tehnice privind proiectarea la stabilitate termică a elementelor de închidere a clădirilor
- La elaborarea proiectului au fost respectate prevederile standardelor STAS 6472/3-89 și STAS 6472/8-89, asigurându-se
coeficientul global de izolare termică necesar și economisind energie.
- Elementele de închidere a spațiilor ce delimitează exteriorul sunt prevăzute cu respectarea prescripțiilor de confort termic
S-au prevăzut:
 - Zdări exterioare din b.c.a. cu rosturi mici de mortar deosebit de 3 mm
 - Placi de izolare acustică de 10 cm grosime peate plătice de beton așezate pe sol
 - Tampăriie exterioră etanșă din aluminiu cu suprafețe termice și geam termolizolant la nivelul parterului din PVC
cu 5 cinci camere și geam termolizolant pentru etaje

VIII.02 - CERINȚA „B” SECURITATE LA INCENDIU
Modul de respectare a prevederilor din Ordonanța de Guvern nr. 601/1997, publicată în MO 226 din 30 august 1997, aprobată
modificată prin Legea 212/1997, publicată în MO 386 din 18 decembrie 1997 și Ordonanța de Guvern nr. 1142/2000. Apărută în
MO 425 din 1 septembrie 2000, (aprobată prin Legea 28/2001) privind apărarea împotriva incendiilor, din H.G. 448/2002 și din
Normativul P-118/1999 privind siguranța la foc este descris în Scenariul de Securitate la Incendiu aferent documentației.

VIII.03 - CERINȚA „C” IGIENĂ, SĂNĂTATE ȘI MEDIUL ÎNCONJURĂTOR
Sî respectarea Ordinului ministrului sînatății nr.119/2014 după cum urmează:
A) Conform Normelor de vizitare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra
sînatății publice, STAS 6472 privind microclimatul; NP 008 privind puritatea aerului. STAS 6221 și STAS 6646 privind
lumina naturală și artificială.

- Orientarea construcției față de punctele cardinale și modul de asigurare a înaltirii spațiilor interioare
- Conform studiului de înaltire anexat documentației
 - dotarea cu grupuri sanitare, Buclantii, Etc.
 - Conform Legii 114/1996 Legea locuinței.
 - Conform prevederilor din legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată în MO nr. 70 din 17 februarie 2000), Legea
107/1996 (publicată în MO nr. 244 din 8 octombrie 1996), Ordonanța de Urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei
(publicată în MO nr 833 din 6 decembrie 2000), Hotărîrea de Guvern 1832/2002 (publicată în MO nr 187 din 20 martie 2002),
Ord. MAPPM 402/1993 (publicat în MO nr. 180 din 10 august 1993), H.G. 1078-2004 (publicată în MO nr 707 din 5 august
2004, înlocuiește Ordinul 125 din 1990), Ord. MAPPM 756/1997 publicat în MO 303 bis din 6 noiembrie 1997.

Alte precizări:
• La proiectarea noi construcții s-a evitat perturbarea vecinătăților și tăierea de arbori (pe amplasament nu există arbori);
• Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului;
• Centralele termice individuale se înaltriu în limitele admise de emisii de gaze aeris. Conform Ordinului M.A.P.P.M. nr.
462/1993 publicat în MO nr 190 din 10 august 1993;
• Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv în Europubelelor din PP;
• Alte măsuri de protecția mediului impuse de legislația în vigoare corespunzător specificului funcțional al construcției. - NU
ESTE CAZUL.

VIII.04 - CERINȚA „D” SIGURANȚĂ ȘI ACCESIBILITATE ÎN EXPLOATARE
Au fost respectate prevederile din STAS 6131 privind dimensionarea parapetelor și balustradelor; STAS 2965 privind
dimensionarea scîrilor și treptelor. Corelarea naturii pardoselelor cu specificul funcțional (pardosele întîndereparante);
Au fost respectate normele pentru persoanele cu handicap locomotor (conform normativ NP 051/2001);
Alte precizări

- Parapet balustrada etaj curent H=1.10 m
- Parapet ferestre H=0.90 m
- Lățimea scării 1,20 m

VIII.05 - CERINȚA „E” - PROTECȚIA LA ZOOMOT
Au fost respectate cerințele Normativului C 125-2005 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonică și a
trăseurilor acustice în clădiri.

VIII.06 - CERINȚA „F” ECONOMIE DE ENERGIE ȘI IZOLARE TERMICĂ
Conform prevederilor din DG 292/00 (publicată în MO nr. 41 din 31 ianuarie 2000) aprobată prin Legea 325/2002 (publicată
în MO nr. 402 din 11 iunie 2002) privind reabilitarea termică a fondului construit stimularea economisirii energiei termice și din
Normativele tehnice C107/1.2.3.4-2005.

CAP.8 MASURI DE PROTECTIA CIVILA

Conform hotărîrii Nr 580 din 15 Iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea
a dispozitivelor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă modificată cu Hotărîrea
Guvernului nr. 372/2006., Art. 1. Construcția nu este prevăzută cu subsol și în consecință nu este obligatorie executarea unui
adpost de apărare civilă.

CAP.10 LEGISLAȚIE

La măsura în care sunt aplicabile, se vor respecta prevederile următoarelor acte normative în versiunea lor consolidată și
actualizate (lista nu este exhaustivă):

- > Codul civil;
- > Legea privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect nr. 184/2001, republicată, cu modificările și completările
ulterioare
- > Hotărîrea Guvernului nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și
modificările ulterioare;
- > Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- > Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- > Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții
- > Legea nr. 18/1995, privind calitatea în construcții
- > Hotărîrea Guvernului României nr. 768/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- > Legea locuinței nr. 114/1996;
- > Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96). Indicativ NP 057-02
- > Legea nr. 285/2008 privind protecția mediului
- > HOTĂRĂRE NR. 1739 din 8 decembrie 2008 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun
vizitării sau autorizării privind securitatea la incendiu
- > Ordinul Ministerului Sînatății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sînatate publică privind mediul de
viață al populației
- > LEGEA protecției civile nr. 108 din 25 septembrie 1996
- > HOTĂRĂRE NR. 560 din 15 Iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea
a dispozitivelor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă, modificată cu Hotărîrea
Guvernului nr. 372/2006;
- > ORDINUL Nr.1694 din 13.12.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind criteriile de performanță
specifice rampelor și scîrilor pentru circulația pietonală în construcții" indicativ NP 06302;
- > Ordinul nr. 1078/2009 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normative de securitate la incendiu a parajelor
subterane pentru autoturisme, indicativ NP 127/2009
- > Normativ de siguranță la foc a construcțiilor. Indicativ: P118-99
- > Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor indicativ C 107 - 2005, partea I

INTOCMIT,
ARH. ANGHINA ISMAIL
BIBESCU
19.02.2012
Elev al
15.01.2011
Sediu: P. B. 2008

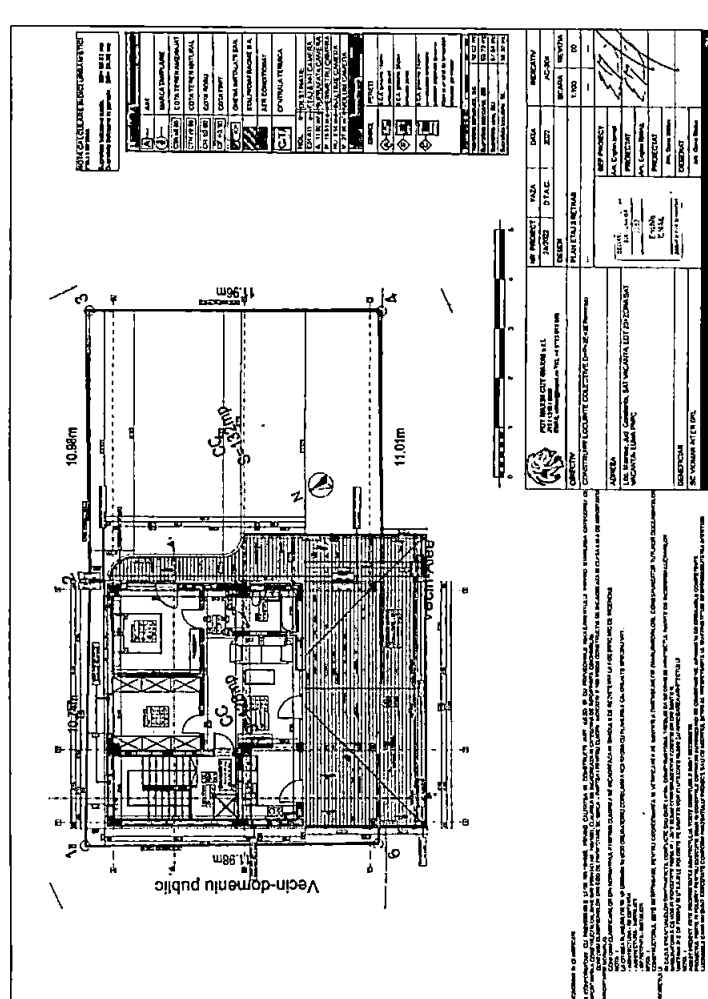
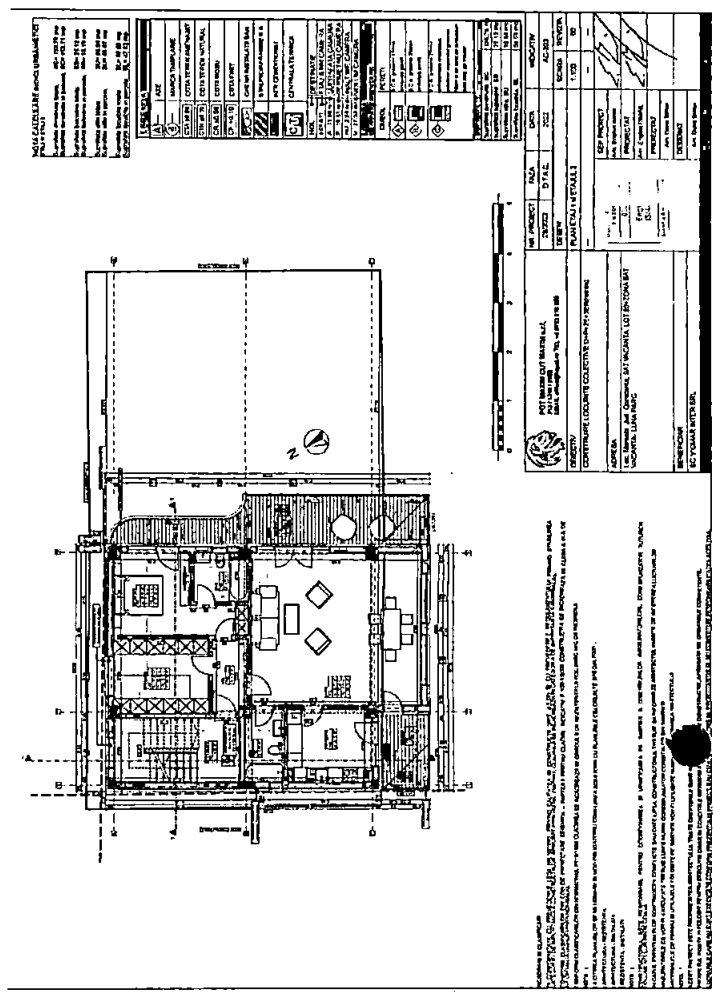
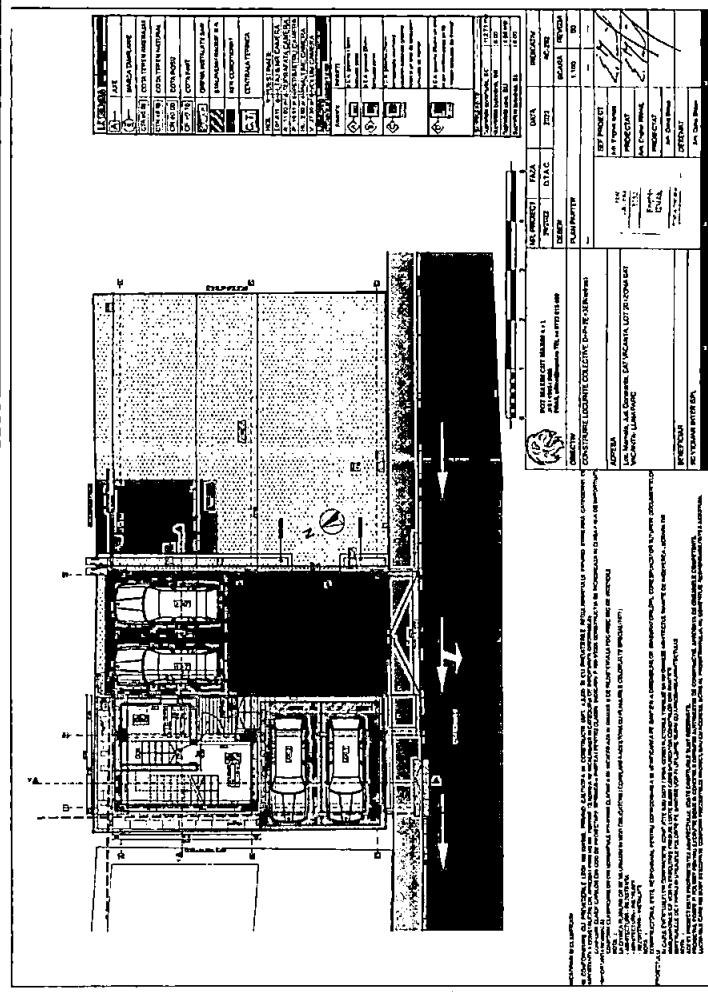


<table border="1"> <tr> <th>NR. PROIECT</th> <th>DATA</th> <th>INDICATIV</th> </tr> <tr> <td>323/2011</td> <td>2012</td> <td></td> </tr> </table>	NR. PROIECT	DATA	INDICATIV	323/2011	2012		<table border="1"> <tr> <th>DATA</th> <th>STATIUNEA</th> <th>REVENIT</th> </tr> <tr> <td>12.12.2011</td> <td>100%</td> <td>100%</td> </tr> </table>	DATA	STATIUNEA	REVENIT	12.12.2011	100%	100%	<table border="1"> <tr> <th>PROIECTANT</th> <th>PROIECTANT</th> </tr> <tr> <td>ANGHINA ISMAIL</td> <td>ANGHINA ISMAIL</td> </tr> </table>	PROIECTANT	PROIECTANT	ANGHINA ISMAIL	ANGHINA ISMAIL
	NR. PROIECT	DATA	INDICATIV															
323/2011	2012																	
DATA	STATIUNEA	REVENIT																
12.12.2011	100%	100%																
PROIECTANT	PROIECTANT																	
ANGHINA ISMAIL	ANGHINA ISMAIL																	
<table border="1"> <tr> <th>PROIECTANT</th> <th>PROIECTANT</th> </tr> <tr> <td>ANGHINA ISMAIL</td> <td>ANGHINA ISMAIL</td> </tr> </table>			PROIECTANT	PROIECTANT	ANGHINA ISMAIL	ANGHINA ISMAIL	<table border="1"> <tr> <th>PROIECTANT</th> <th>PROIECTANT</th> </tr> <tr> <td>ANGHINA ISMAIL</td> <td>ANGHINA ISMAIL</td> </tr> </table>		PROIECTANT	PROIECTANT	ANGHINA ISMAIL	ANGHINA ISMAIL						
PROIECTANT	PROIECTANT																	
ANGHINA ISMAIL	ANGHINA ISMAIL																	
PROIECTANT	PROIECTANT																	
ANGHINA ISMAIL	ANGHINA ISMAIL																	

PROIECTANT: ANGHINA ISMAIL
PROIECTANT: ANGHINA ISMAIL

PROIECTANT	ANGHINA ISMAIL
PROIECTANT	ANGHINA ISMAIL

PROIECTANT: ANGHINA ISMAIL
PROIECTANT: ANGHINA ISMAIL



8451/23.01.2003

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Subscrisul **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, ca persoană juridică de drept public, legal reprezentat prin Primar **RADU ȘTEFAN MAZĂRE**, cu sediul în Constanța Bd. Tomis nr.51, jud. Constanța, având cod fiscal 14758014, având cont curent nr.500414758014 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța în calitate de **VÂNZĂTOR**, pe de o parte.....

și

Subscria **S.C.«VIOMAR INTER»S.R.L.** cu sediul în Constanța str.Cașin nr.5, Bl.G1, sc.A, et.2, apt.5, Jud.Constanța, Inmatriculată la Registrul Comerțului Constanța sub nr.J13/4207/1994, cod fiscal R 6556910, reprezentată de asociat unic **PUIA MARCELA-VIORICA**, cu domiciliul în Constanța, str.Cașin nr.5, Bl.G1, sc.A, et.2, apt.5, Jud.Constanța, în calitate de **SOCIETATE CUMPĂRĂTOARE**, pe de altă parte.....

În temeiul Legii nr.216/2001 a Administrației Publice Locale, a Legii nr.213/1998 (privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia), a Legii nr.10/2001 (privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989), a art. 10 alin 1, din Legea nr.453/2001 (privind modificarea și completarea Legii nr.50/1991 republicată), a H.G. nr.450/1999 (privind aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a O.G nr.88/1997, privind privatizarea societăților comerciale), a art.1294 și urm. din Codul Civil, și.....

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr.247 din data de 30.05.2002 (adoptată în baza prevederilor HCLM nr.37/2002, a HCLM nr.35/2002 și a HCLM nr.118/2002), a HCLM nr.84 din data de 27.03.2002, a HCLM nr.319 din data de 24.07.2002, precum și în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr.247 din data de 30.05.2002, de evaluare întocmit în luna octombrie 2002 de S.C «FINCONEV TOMIS» S.R.L. Constanța.....

se încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare.....

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Subscrisul **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, transmite dreptul de proprietate, iar subscria **S.C.«VIOMAR INTER»S.R.L.**, reprezentată de asociat unic **PUIA MARCELA-VIORICA**, cumpără bunul imobil - terenul situat în intravilanul Municipiului Constanța, stațiunea Mamaia - SAT **VACANȚA**, lotul nr.20, Jud.Constanța, în suprafață de 128,31 mp, având următoarele vecinătăți:

- la N - spațiu verde, pe o latură de 11,97 m;.....
- la S - alce, pe o latură de 11,98 m;.....
- la E - alce, pe o latură de 10,71 m;.....
- la V - spațiu verde, pe o latură de 10,74 m;.....

conform planului topografic vizat spre schimbare de Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Constanța.....

Terenul situat în Municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, SAT **VACANȚA**, lotul nr.20, Jud.Constanța, este destinat realizării obiectivului **"FAST FOOD"**.....

SOCIETATEA COMERCIALĂ

A.E.C. CONSULTING

S.R.L.

CAU RO

PRIMAR

SECRETAR

Pe terenul ce face obiectul prezentei vânzări se află o construcție proprietatea S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L., conform Autorizației de Construire nr.2777/20.12.2002 emisă de Primăria Municipiului Constanța. Art.2. Proprietatea terenului se transmite de fapt și de drept SOCIETĂȚII CUMPĂRĂTOARE în momentul semnării contractului, în conformitate cu art. 1295 alin.1 din Codul Civil.

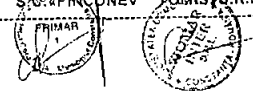
I. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATA

Art.3. Prețul total al imobilului (teren) este de 9.796 USD (nouămii șaptesuteuăzecișisaseUSD), conform procesului verbal de evaluare nr.154948 din data de 20.12.2002 la care se aplică TVA de 19%, în conformitate cu Legea 345/2002. Art.3.1. Prețul total al contractului se achită de către societatea cumpărătoare astfel: suma de 1.470 USD(unamiepatrusuteșaptezeciUSD) la care s-a aplicat TVA de 19%, sumă ce reprezintă avans din valoarea totală a contractului s-a achitat la data de 20.12.2002. Avansul este echivalent a 49.539.000 lei (patruzecisinoămilioanecincisuteștezecișinouămii lei), calculat în ziua plății, la cursul de referință B.N.R. de 33.700 lei raportat la un dolar SUA, sumă la care se adaugă valoarea TVA de 9.412.410 lei(nouă milioanepatrusuteștezecișisaseUSD), după cum rezultă din factura fiscală nr.4823769/2002 emisă de Primăria Municipiului Constanța, fiind plătit și încasat în numerar conform chitanțelor nr.497664/20.12.2002 și nr.4976631/20.12.2002. diferența de preț, în sumă de 8.326 USD(optimii treisuteuăzecișisaseUSD) la care se aplică TVA de 19% se plătește de către societatea cumpărătoare, într-un termen de maxim 3(trei) ani, egalonal în 12 rate trimestriale, cu următoarele scadențe și următoarele valori: 15 februarie 2003 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 mai 2003 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 august 2003 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 noiembrie 2003 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 februarie 2004 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 mai 2004 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 august 2004 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 noiembrie 2004 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 februarie 2005 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 mai 2005 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 august 2005 - suma de 694 USD, la care se aplică TVA; 15 noiembrie 2005 - suma de 692 USD, la care se aplică TVA. Ratele, TVA-ul aferent acestora precum și dobânda se vor înscrie într-un scadențar, care se va înmăna reprezentantului societății cumpărătoare la data achitării primei rate. Diferența de preț, stabilită a se achita în rate, se plătește în funcție de raportul leu/dolar american(USD), calculat la cursul valutar comunicat de BNR în ziua în care se efectuează plata. Art.3.2. Plata prețului în rate, așa cum a fost mai sus înscrisă, se efectuează prin ordin de plată, în contul Municipiului Constanța nr. 500414758014 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, în numărul nr.4976631/20.12.2002 și nr.497664/20.12.2002.

Art.3.3. Subscrisul MUNICIPIUL CONSTANȚA reprezentat prin Primar Radu Ștefan Mazăre, în calitate de vânzător îmi rezerv privilegiul cu privire la restul de preț, potrivit art.1740 Cod Civil. Art.3.4. La prețul stabilit a se achita în rate se aplică o dobândă de 5% pe an, calculată la valoarea sumei în USD, rămasă de achitat. Contrainformația dobânzii se calculează în funcție de raportul leu/dolar(USD) comunicat de BNR în momentul efectuării plății. Art.3.5. În caz de neplătă la termenul scadent a valorii ratei calculate se vor percepe majorări în procent de 0,5 % pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, precum și penalități în conformitate cu prevederile O.G. nr.28/2001. Majorările și penalitățile se vor stabili în monedă USD, plata fiind efectuată în echivalentul în lei, calculat la cursul valutar din ziua plății. Dacă întârzierea depășește termenul de 30 de zile, societatea cumpărătoare va fi notificată în vederea executării obligațiilor contractuale. Neplata a trei rate succesive atrage după sine rezolvirea prezentului contract deplin drept, fără somație, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată. Art.3.6. În cazul rezilierii prezentului contract de vânzare-cumpărare pentru neplata ratelor, societatea cumpărătoare va pierde sumele achitate până în momentul constatării rezilierii contractului prin notificare. Art.3.7. Societatea cumpărătoare S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L. poate efectua plata anticipată a restului de preț în cazul în care se plătește anticipat, dobânda aferentă se va recalcula. Art.3.8. Societatea cumpărătoare S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L. a luat cunoștință la data adjudicării despre obligația privind menținerea destinației terenului, aceasta fiind cea determinată în raportul de evaluare și stabilită în Certificatul de Urbanism și anume "FAST FOOD". Art.3.9. Prezentul înscris autentic al de notar public MARIANA IOSIF, are putere de titlu executoriu la data expirării termenului de prescripție conform art.66 din Legea nr.36/1995.

IV. MOD DE DOBÂNDIRE

Art.4. Terenul descris în prezentul contract face parte din domeniul privat al Municipiului Constanța, conform Legii nr.213/1998, (privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia) și al Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr.84/2002. Art.4.1. Taxa de autentificare și onorariul notarului, privind redactarea și autentificarea prezentului act cad în sarcina exclusivă a societății cumpărătoare. Art.4.2. Vânzarea se perfectează în baza următoarelor acte: Hotărârile Consiliului Local Constanța nr.247/2002, nr.373/31.01.2002, nr.35/2002, nr.84/2002, nr.118/28.03.2002, nr.319/24.07.2002, procesul-verbal nr.154847 încheiat cu ocazia licitației din 20.12.2002, raportul comisiei de evaluare nr.154950 din data de 20.12.2002, procesul-verbal de evaluare nr.154948/20.12.2002, Certificatul de Urbanism nr.5910/20.12.2002 emis de Primăria Municipiului Constanța, precum și Raportul de evaluare întocmit de S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L. Constanța în luna octombrie 2002.



V. CONDIȚII

Art.5. Subscrisul MUNICIPIUL CONSTANȚA, declară că sunt de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de proprietate pe numele societății cumpărătoare din prezentul act. Art.5.1. În temeiul art.56 din legea nr. 7/1996 se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară deschisă la Biroul de Carte Funciară de pe lângă Judecătoria Constanța, pe numele societății dobânditoare S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L. Art.5.2. Subscrisul MUNICIPIUL CONSTANȚA, în calitate de vânzător, declară că mă oblig să nu fac apel împotriva încheierii de întărire ce se va efectua pe numele societății dobânditoare.

VI. OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art.6. Vânzătorul se obligă să transfere dreptul de proprietate și posesia terenului în patrimoniul societății cumpărătoare, azi data autentificării prezentului contract. Art.6.1. Predarea terenului are loc la data semnării prezentului contract de vânzare-cumpărare. Art.6.2. Vânzătorul se obligă să garanteze pentru liniștea posesiunii și folosința a bunului împotriva tulburărilor de drept provenite din partea terților sau din fapta sa proprie. Art.6.3. Vânzătorul garantează societatea cumpărătoare că terenul ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servitute și nu sunt date referitoare la existența vreunui litigiu. Art.6.4. Vânzătorul garantează societatea cumpărătoare împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale conform art.1336-1337 și urm. Cod Civil. Art.6.5. Vânzătorul nu răspunde pentru viciile aparente ale bunului vândut, întrucât societatea cumpărătoare are cunoștință de starea acestuia. Art.6.6. Subscrisul MUNICIPIUL CONSTANȚA aduce la cunoștință societății cumpărătoare obligația de a respecta destinația terenului aferent activului, așa cum este determinată în raportul de evaluare cum este stabilită în Certificatul de Urbanism și anume "FAST FOOD". Art.6.7. După achitarea de către societatea cumpărătoare a obligației de plată vânzătorul MUNICIPIUL CONSTANȚA se obligă să emita chitanță descărcătoare pe baza căreia se va radia privilegiul vânzătorului înscris în Cartea Funciară.

VII. OBLIGAȚIILE CUMPĂRĂTORULUI

Art.7. Societatea cumpărătoare se obligă să plătească prețul vânzării în termenul, modalitatea și condițiile stipulate în caietul de sarcini și consemnate în procesul-verbal încheiat la data de 20.12.2002 și în prezentul contract de vânzare-cumpărare.



Art.7.1. Subscrisa societate cumpărătoare, prin reprezentantul meu, declar că am preluat terenul ce face obiectul prezentului înscris, așa cum s-a menționat mai sus, în starea în care s-a aflat. De asemenea am luat cunoștință de actele și titlurile de proprietate ale vânzătorului și sunt de acord ca vânzarea să se perfecteze fără certificat de sarcini. Art.7.2. Societatea cumpărătoare a achitat cheltuielile ocazionate de întocmirea planului urbanistic de detaliu, a raportului de evaluare și a ridicării topografice. Art.7.3. Societatea cumpărătoare se obligă ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să întreprindă demersurile legale de înscriere a proprietății pe rol fiscal. Art.7.4. Subscrisa S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L., prin reprezentantul meu luând cunoștință de conținutul Certificatului de Urbanism nr.5910/20.12.2002 emis de Primăria Municipiului Constanța, care la folosirea actuală a terenului are mențiunea «FAST FOOD», mă oblig să respect destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate, anume «FAST FOOD». Art.7.5. Subscrisa S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L. Constanța, prin reprezentantul meu, declar că am cunoștință de obligativitatea aplicării prevederilor Legii nr.453/2001 și că nerespectarea destinației terenului, cu excepția situației stipulate în articolul următor, atrage rezilierea de plin drept a contractului.

VIII. ALTE CLAUZE

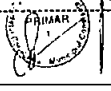
Art.8. Destinația terenului, înscrisă în prezentul contract, va putea fi schimbată cu acordul vânzătorului, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prețului noii destinații a terenului. Art.8.1. Subscrisa S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L. Constanța, prin reprezentantul meu mă oblig să respect în totalitate prevederile prezentului contract, inclusiv a condițiilor mai sus stipulate. Art.8.2. Prevederile prezentului contract de vânzare-cumpărare se completează cu obligațiile stabilite în sarcina societății cumpărătoare, prin caietul de sarcini și prin P.U.D.

IX. LITIGII

Art.9. Eventualele litigii intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă, cu excepția litigiilor referitoare la rezilierea pentru nerespectarea clauzelor contractuale. În acest caz, contractul constituie pact comisoriu de gradul IV. Art.9.1. Dacă litigiile nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, competența soluționării acestora va reveni Judecătoriei Constanța.

X. CLAUZE SPECIALE

Art.10. Concomitent cu intrarea în vigoare a prezentului contract, se consideră reziliat de plin drept contractul de vânzare-cumpărare nr.29010/25.02.2002 încheiat anterior între Municipiul Constanța și S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L. Constanța.



XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.11. Pentru neexecutarea, in total sau in parte, ori pentru executarea in mod necorespunzator a obligatiilor contractuale, partea aflata in culpa datoreaza daune interese.

Art.11.1. Prezentul contract de vanzare-cumparare se va rezilia de plin drept, fara somatie, fara punere in intarziere si fara interventia instanței sau orice alta formalitate, in situatia in care una din partile contractante incalca o clauza a prezentului contract.

XII. FORȚĂ MAJORA

Art.12. Prin forță majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neînălțurat, independent de voința părților, care întârzie sau împiedică total/partial îndeplinirea obligațiilor contractuale, cum ar fi o calamitate naturală, incendiu, stare de război.

XIII. DISPOZITII FINALE

Art.13. Modificarea clauzelor contractuale se poate face de comun acord, prin act adițional, la inițiativa părților.

Art.13.1. Obligația de plată stabilită prin prezentul contract se menține și în situația în care statutul juridic al societății cumpărătoare se modifică în conformitate cu prevederile Legii nr.31/1991 și a altor acte normative conexe.

Art.13.2. Condițiile și clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului Civil și Codului Comercial.

Art.13.3. Prezentul contract de vanzare-cumparare constituie titlu executoriu. Prezentul contract a fost încheiat în 9 (nouă) exemplare originale, din care s-au înmănat: 4 (patru) exemplare vânzătorului, 3 (trei) exemplare societății cumpărătoare, un exemplar Biroului de Carte Funciara - Constanța și un exemplar biroului notarial.

VÂNZĂTOR

MUNICIPIUL CONSTANȚA
Constanța
reprezentat prin

PRIMAR RADU ȘTEFAN MAZĂRE

DIRECTOR ADM.PUBLICĂ LOCALĂ
CONSTANTIN RACU

DIRECTOR DIRECȚIA FINANCIARĂ
FRIGIOIU MARCELA-MARIANA

SOCIETATE CUMPĂRĂTOARE

S.C.«VIOMAR INTER»S.R.L.

prin asociat unic

PUIA MARCELA-VIDRICA

ROMANIA
MINISTERUL JUSTITIEI - U.N.N.P.R.
CAMERA NOTARILOR PUBLICI CONSTANȚA
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI
IOSIF MARIANA ȘI PĂTRAȘCU IOAN-GABRIEL
SEDIUL: Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2, apt.3
C O N S T A N Ț A

ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR.5000
ANUL 2002 LUNA DECEMBRIE ZIUA 20

Eu, IOSIF MARIANA notar public cu sediul în Constanța Str. Mircea cel Bătrân Nr.86 Bl.MF2 apt.3, însoțit de secretar IOSIF ELENA, ne-am deplasat la Primăria Municipiului Constanța, cu sediul în Constanța Bd. Tomis nr.51, unde am identificat pe:

- 1. MAZĂRE RADU-ȘTEFAN - cu domiciliul în Constanța, str.Eliberării nr.10, Bl.I, sc.C, et.4, apt.47, identificat cu C.I. seria KT nr.120171/13.04.2000 eliberată de Poliția Constanța, cod numeric personal 1680705463053, care a semnat în calitate de primar al Municipiului Constanța
- 2. RACU CONSTANTIN - cu domiciliul în Constanța, str.General Mănu nr.63, jud. Constanța, identificat cu B.I. seria GT nr.509841/21.11.1996 eliberat de Poliția Constanța, cod numeric personal 1570623131246, care a semnat în calitate de director al administrației publice locale Constanța
- 3. FRIGIOIU MARCELA-MARIANA - cu domiciliul în Constanța str.St.Mihăileanu nr.88 bis, sc.A, apt.6, jud.Constanța, identificată cu B.I. seria BE nr.367863/01.10.1981 eliberat de Miștia Constanța, prelungit la data de 18.03.1992 de Poliția Constanța, cod numeric personal 2591105131268, care a semnat în calitate de director direcția financiară
- 4. PUIA MARCELA-VIORICA - cu domiciliul în Constanța, str.Cașin nr.5, Bl.G1, sc.A, et.2, apt.5, jud.Constanța, identificată cu B.I. seria DA nr.399031/03.04.1988 eliberat de Miștia Constanța, prelungit la data de 09.04.1998 de Poliția Constanța, cod numeric personal 2560324131284, care a semnat în calitate de asociat unic al S.C.«VIOMAR INTER»S.R.L. cu sediul în Constanța, str.Cașin nr.5, Bl.G1, sc.A, et.2, apt.5, jud.Constanța, înmăritulată la Registrul Comerțului Constanța sub nr.1134/207/1994, cod fiscal R 556910, care după citirea actului au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat propriu toate exemplarele, precum și anexele.

In temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36/1995
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a lăsat cu 2.643.711 lei cu chitanța nr.0502526/2002 emisă de Trezoreria Constanța.

S-a perceput onorariul de 5.118.480 lei cu chitanța nr.8360114/2002 și cu factura nr.4328558/2002, din care suma de 817.238 lei, reprezintă TVA.

Timbru judiciar în valoare de 60.000 lei.

NOTAR PUBLIC,
IOSIF MARIANA

SECRETAR,

S-a solicitat autentificarea prezentului act:

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Subscrierul MUNICIPIUL CONSTANȚA, ca persoană juridică de drept public, legal reprezentat prin Primar RADU ȘTEFAN MAZĂRE, cu sediul în Constanța, Bd. Tomis nr. 51, Județul Constanța, având cod fiscal 14758014, având cont cureni nr. RO 35 TREZ 2315004 XXX 000338, deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, denumit în continuare VÂNZĂTOR, pe de o parte și:

Societatea Comercială «VIOMAR INTER» S.R.L., cu sediul în Municipiul Constanța, Str. Cașin nr. 5, Bl.G1, sc.A et.2, ap.5, Județul Constanța, Cod Unic de Înregistrare: 6556910, Nr. de ordine în registrul comerțului: 1134/207/07.12.1994, reprezentată prin asociat unic și administrator PUIA MIHĂIȚĂ, cu domiciliul în Municipiul Constanța, Str. Cașin nr.5, Bl.G1, sc.A, et.2, apt.5, Județul Constanța, în calitate de SOCIETATE CUMPĂRĂTOARE, pe de altă parte.

În temeiul Legii nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, a Legii nr. 213/1998 (privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia), a Legii nr. 10/2001 (privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989), a art. 70 alin. 1 din Legea nr. 453/2001 (privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 republicată), a Legii nr. 137/2002 (care modifică și completează O.G. nr. 88/1997, privind privatizarea societăților comerciale), a art. 1294 și urm. din Codul civil și:

În baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 231 din data de 11.04.2007, a HCLM nr. 84 din data de 28.03.2002 (adoptată în baza prevederilor HCLM nr. 37/2002 - cu modificările și completările ulterioare, a HCLM nr. 35/2002, a HCLM nr. 109 din data de 28.02.2005, a HCLM nr. 366 din data de 04.02.2004), precum și în baza raportului de evaluare întocmit de S.C. «FINCONEV TOMIS» S.R.L. din Constanța, înregistrat sub nr. 92985 la data de 11.07.2007 la Primăria Municipiului Constanța,

Cu acordul părților contractante, conform art. 942 Cod Civil, s-a încheiat prezentul contract de vânzare-cumpărare.

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. I. Subscrierul MUNICIPIUL CONSTANȚA, transmite dreptul de proprietate, iar subscrierul S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L., reprezentată prin asociat unic și administrator PUIA MIHĂIȚĂ, cumpără bunul imobil - teren aferent «Sat Vacanță, în vecinătatea Lot 20» situat în intravilanul Municipiului Constanța, Județul Constanța, în suprafață de 132 mp - rezultat aște din acte cât și din măsurători - având următoarele vecinătăți: la Nord - teren Constanța; la Est - teren Primărie Constanța - spațiu verde; la Sud - alee; la Vest - vecin SC. Viomar Inter SRL, înregistrat cu număr cadastral 102694, conform planului de amplasament și delimitare a corpului de proprietate și fișei corpului de proprietate, întocmite de Paraschi Costel și vizată de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța și inseris la CF nr. 115098 a unității administrative teritoriale Constanța, deschisă la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Carte Funciara Constanța, așa cum rezultă din încheierea nr. 61256 emisă la data de 03.10.2007 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Carte Funciara Constanța, în dosar nr. 61256/10.09.2007.

Terenul situat în intravilanul Municipiului Constanța, Județul Constanța, are destinația «spațiu verde» și se vinde în scopul înregistrării proprietății S.C. «VIOMAR INTER» S.R.L., constituită din teren situat în Municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Sat Vacanță, lotul nr.20, Județul Constanța, în suprafață de 128,31 mp - rezultat din acte - respectiv suprafața de 128,30 mp rezultat din măsurătorile cadastrale și construcție, realizată în baza autorizației de construire nr.2777/20.12.2002, - cu destinația «Fast Food» - conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5000 la data de 20.12.2002 de Notar Public Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel din Constanța, rectificat prin încheierea nr. 7056724.06.2003 eliberată de BNPA Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel din Constanța.

Art. 1.2. Proprietatea terenului se transmite de drept SOCIETĂȚII CUMPĂRĂTOARE, în



momentul semnării contractului, în conformitate cu art. 1295 alin.1 din Codul Civil și de fapt la data semnării procesului - verbal de punere în posesie.

II. MOD DE DOBÂNDIRE

Art. 2. Terenul descris în prezentul contract face parte din domeniul privat al Municipiului Constanța, conform Legii nr. 213/1998 (privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia), HCLM nr. 109 din data de 28.02.2005, și se vinde conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța nr. 231/2007.

Art. 2.1. Taxele privind redactarea și autentificarea prezentului act, cad în sarcina exclusivă a societății cumpărătoare.

Art. 2.2. Vânzarea se perfectează în baza următoarelor acte: Hotărârile Consiliului Local Constanța, nr. 109/28.02.2005, nr. 231/11.04.2007, nr. 84/28.03.2002, procesul - verbal de negociere nr. 152942/14.11.2007, raportul de evaluare nr. 92985 din data de 11.07.2007, întocmit de S.C. „FINCONEV TOMIS” S.R.L., din Constanța, certificatul de urbanism nr. 4174 din data de 18.10.2007 emis de Primăria Municipiului Constanța, avizarea conform Legii 30/1991 modificată, ale Primăriei Municipiului Constanța, facturile fiscale nr. 0549617 și nr. 6657829/ 13.12.2007 ale Primăriei Municipiului Constanța, contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 5000 la data de 20.12.2002 de Notar Public Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel din Constanța, rectificat prin încheierea nr. 7056/24.06.2003 eliberată de BNPA Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel din Constanța, încheierea nr. 61256, emisă la data de 03.10.2007 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Carte Funciară Constanța, în dosar nr. 61256/10.09.2007, extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Carte Funciară Constanța, certificatul fiscal nr. G27118 eliberat la data de 07.03.2008 de Consiliul Local Constanța, Serviciul Public de Impozite, Taxe și Alte Venituri ale Bugetului Local.

III. PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATA

Art. 3. Prețul total al imobilului (teren) este de 13.200 (treisprezece mii două sute zero) EUR, fără TVA, conform procesului verbal de negociere nr. 152942 din data de 14.11.2007 și raportului de evaluare nr. 92985 la data de 11.07.2007.

Art. 3.1. Prețul total al contractului de 13.200 (treisprezece mii două sute zero) EUR, este echivalentul a 46.543,20 RON, calculat în ziua de 13.12.2007, ziua plății, la cursul de referință al B.N.R. de 3.5260 RON raportat la 1 EUR, achitat integral de cumpărătoare și însoțit de vânzător, prin virament bancar cu OP nr. 4/2007, după cum rezultă din factura fiscală nr. 6657829/2007 emisă de Primăria Municipiului Constanța. Prețul a fost achitat fără TVA, prin taxare inversă, conform dispozițiilor Codului Fiscal din anul 2007.

Art. 3.2. Societatea cumpărătoare, prin reprezentantul ei, a luat cunoștință la data adjudecării despre obligația privind menținerea destinației terenului, aceasta fiind cea determinată de raportul de evaluare și stabilită în Certificatul de Urbanism și anume „spațiu verde”.

IV. CONDIȚII CONTRACTUALE

Art. 4. Subscrierul MUNICIPIUL CONSTANȚA, declară că sunt de acord cu înscrisura în Cartea Funciară a dreptului de proprietate asupra terenului, pe numele societății cumpărătoare din prezentul act.

Art. 4.1. În temeiul art. 56 din legea nr. 7/1996, modificată și completată cu Legea nr. 499/2004 și cu Legea nr. 247/2005, se vor îndeplini formalitățile legale privind înscrisura dreptului de proprietate în Cartea Funciară, la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Carte Funciară Constanța, pe numele societății dobânditoare.

OBLIGAȚIILE VÂNZĂTORULUI

Art. 4.2. Vânzătorul se obligă să transfere dreptul de proprietate, în patrimoniul societății cumpărătoare, azi, data autentificării prezentului contract.

Art. 4.3. Prețarea terenului se face odată cu semnarea procesului verbal de punere în posesie.

Art. 4.4. Vânzătorul se obligă să garanteze pentru liniginta posesiunii și folosință a bunului împiedicând orice drept de pretenție din partea terților sau din partea sa proprie.

Art. 4.5. Vânzătorul garantează societatea cumpărătoare că terenul ce face obiectul prezentului contract nu este grevat de sarcini sau servituzi și nu sunt date referitoare la existența vreunui litigiu, așa cum rezultă din extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Art. 4.6. Vânzătorul garantează societatea cumpărătoare împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale conform art. 1336-1337 și urm. Cod Civil.

Art. 4.7. Vânzătorul nu răspunde pentru viciile aparente ale bunului vândut, întrucât societatea cumpărătoare are cunoștință de starea acestuia.

Art. 4.8. Subscrierul MUNICIPIUL CONSTANȚA aduce la cunoștință societății cumpărătoare obligația de a respecta destinația terenului, așa cum este determinată în raportul de evaluare și cum este stabilită în Certificatul de Urbanism și anume „spațiu verde”.

OBLIGAȚIILE CUMPRĂTORULUI

Art. 4.9. Subscrierul societatei cumpărătoare, prin reprezentantul legal, declară că am preluat terenul ce face obiectul prezentului înscris, în starea în care s-a aflat la momentul predării-priimit, cunoaștem exactitatea linierilor și vecinătățile terenului și renunțăm la orice pretenții în viitor.

Art. 4.10. Societatea cumpărătoare a achitat cheltuielile ocazionale de întocmirea raportului de evaluare conform ordinului de referință nr. 2/12.12.2007 și facturii nr. 0549617/ 13.12.2007, a selecției topografice și a documentației cadastrale, conform Legii nr. 7/1996, cele de întocmire a actului de vânzare-cumpărare și de înscriere a dreptului real imobiliar la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța. De asemenea, va suporta costurile cheltuielilor necesare realizării P.U.D.

Art. 4.11. Societatea cumpărătoare se obligă ca în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract să îndeplinească demersurile legale de înscriere a proprietății pe rolul fiscal.

Art. 4.12. Subscrierul Societatei Cumpărătoare, prin reprezentantul, luând la cunoștință de conținutul Certificatului de Urbanism nr. 4174/ 18.10.2007 care la folosirea actuală a terenului are mențiunea „spațiu verde”, nu obligă să respecte destinația terenului stabilită în documentațiile de urbanism aprobate, anume „spațiu verde cf. HCLM 82/2003”.

Art. 4.13. Subscrierul societatei cumpărătoare, prin reprezentant, declară că am cunoștință de obligativitatea aplicării prevederilor Legii nr. 453/2001 și că respectarea destinației terenului, cu excepția situației stipulate în articolul următor, atinge reziliența de plin drept a contractului.

ALTE CLAUZE

Art. 4.14. În situația în care apar modificări în legislația privind protecția mediului care să permită schimbarea destinației terenului, acestea se vor putea realiza numai cu acordul vânzătorului, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către Municipiul Constanța, a eventualelor diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prețului noi destinația a terenului.

Art. 4.15. Subscrierul societatei cumpărătoare, prin reprezentant, declară că se obligă să respecte în totalitate prevederile prezentului contract de vânzare-cumpărare, inclusiv a condițiilor mai sus stipulate, și să își rezolvă în caz de nerespectări a clauzelor contractuale, contractul de vânzare-cumpărare și să considere rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întîrziere și fără o altă formalitate.

Art. 4.16. În cazul în care imobilul - teren și/sau construcție - care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare este identic, ulterior vânzării, cu fiind notificat în temeiul Legii nr. 10/2001, contractul va fi rezolvit de la data comunicării oficiale a existenței notificării, fiindul cumpărătorului de către Municipiul Constanța, conform Dispoziției nr. 2995/09.09.2005, emisă de Primarul Municipiului Constanța, RADU ȘTEFAN MAZĂRE.

Art. 4.17. În temeiul art. 56 din legea nr. 7/1996, legea cadastrului și a publicității imobiliare, eu societatea cumpărătoare, ne rezervăm dreptul de a face diligențele necesare pentru înscrierea dreptului real de proprietate și un exemplar din încheierea de întăbulare să o depunem la sediul Municipiului Constanța.

Art. 4.18. Noi, Municipiul Constanța declarăm că suntem de acord cu înscrisura în cartea funciară a Municipiului Constanța a imobilului (terenului) ce face obiectul prezentului contractului de vânzare-cumpărare și cu întăbulirea dreptului real de proprietate asupra acestuia pe numele societății cumpărătoare.

Art. 4.19. Prevederile prezentului contract de vânzare-cumpărare se completează cu obligațiile stabilite în sarcina cumpărătoarei prin procesul verbal de negociere nr. 152942/14.11.2007 încheiat cu Municipiul Constanța și prin P.U.D.

V. LITIGII

Art. 5. Eventualele litigii intervenite între părți se vor soluționa pe cale amiabilă, cu excepția litigiilor referitoare la rezilierea pentru nerespectarea clauzelor contractuale. În acest caz, contractul constituie pact comisoriu de gradul IV.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten number 24]

Art. 5.1. Dacă litigiile nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, competența soluționării acestora va reveni instanțelor judecătorești competente.

VI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 6. Pentru neexecuția, în tot sau în parte, ori pentru executarea în mod necorespunzător a obligațiilor contractuale, partea alătută în culpă datorează daune întinse.

Art. 6.1. Prezentul contract de vânzare - cumpărare se va rezilia de plin drept, fără somat, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței sau oricare altă formalitate, în situația în care una din părțile contractante, încază o clauză a prezentului contract.

VII. FORȚA MAJORĂ

Art. 7. Prin forța majoră se înțelege un eveniment neprevăzut și de neîntâlnut, independent de voința părților, care întârzie sau împiedică total/parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale, cum ar fi o calamitate naturală, incendiu, stare de război.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 8. Modificarea clauzelor contractuale se poate face de comun acord, prin act adițional, la inițiativa părților.

Art. 8.1. Obligația de plată stabilită prin prezentul contract se menține și în situația în care staturul juridic al societății cumpărătoare se modifică în conformitate cu prevederile Legii nr. 31/1991 și a altor acte normative conexe.

Art. 8.2. Condițiile și clauzele prezentului contract se completează de drept cu dispozițiile Codului Civil și Codului Comercial.

Art. 8.3. Subsemnatele părți, declarăm pe propria răspundere, că am luat la cunoștință de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Art. 8.4. În temeiul art. 56 din Legea nr. 7/1996, modificată și completată cu Legea nr. 499/2004 și cu Legea nr. 247/2005, Biroul Notarului Public Ciprian Alexandrescu din Constanța, va efectua din oficiu toate demersurile necesare în vederea înscrisurii în Cartea Funciară a dreptului real imobiliar transmis prin prezentul act juridic.

Art. 8.5. Prezentul contract de vânzare - cumpărare constituie titlu executiv.

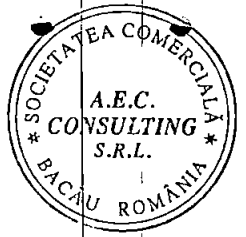
Prezentul contract a fost încheiat în 9 (nouă) exemplare originale, din care s-au înmănat: 4 (patru) exemplare vânzătorului, 3 (trei) exemplare societății cumpărătoare, un exemplar biroului notarial și un exemplar Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Carte Funciară Constanța.

VÂNZĂTOR
MUNICIPIUL CONSTANȚA
reprezentat prin
PRIMAR,
RADU ȘTEFAN MAZĂRE

CUMPRĂTOR
S.C. „VIOMAR INTER”, S.R.L.
reprezentată de
asociat unic și administrator
PUHA MIHĂIȚĂ

DIRECTOR Extern Direcția Financiară,
Marcela MARIȘAN FRIGIOLIU

DIRECTOR Executiv Adj. A.P.L.,
DINESCU FULVIA ANTONELA



ROMANIA
Biroul Notarului Public Ciprian Alexandrescu
Constanța, Strada Mircea cel Bătrân nr.172, bl. MD14, parter
Operator de date cu caracter personal nr. 2264

ÎNCHIEIEREA DE AUTENTIFICARE NR. 892
Anul 2008 Luna Martie Ziua 31

În fața mea, Ciprian Alexandrescu, notar public, la sediul biroului și la sediul Primăriei Municipiului Constanța, din B-dul Tomis nr. 51, unde m-am deplasat însoțit de secretar Glădăcan Tania-Mihaela, s-au prezentat:
RADU ȘTEFAN MAZĂRE, Primarul Municipiului Constanța, cunoscut personal de notar;
MARCELA MARIȘAN FRIGIOLIU, Directorul Direcției Financiare a Primăriei Municipiului Constanța, cunoscută personal de notar;
DINESCU FULVIA-ANTONELA, Directorul Executiv Adj. A.P.L. Municipiului Constanța, cunoscut personal de notar, identificată cu CI seria KT nr. 225047, eliberată la data de 02.01.2001 de Poliția Municipiului Constanța, CNP 2761017131212;
PUHA MIHĂIȚĂ, în calitate de reprezentanți ai vânzătorului, Municipiului Constanța,
PUHA MIHĂIȚĂ, cu domiciliul în Municipiul Constanța, Str. Cașin nr.5, bl.G1, sc.A, et.2, apt.5, Județul Constanța, identificat cu carte de identitate seria KT nr. 201113, eliberată la data de 05.06.2001 de Poliția Municipiului Constanța, CNP 1570116131304, în calitate de asociat unic și administrator al societății cumpărătoare: SC „VIOMAR INTER” S.R.L. care, după ce au citit înscrisul, au consimțit la autentificarea actului, semnând personal toate exemplarele.

În temeiul art. 8 tit. 6 din Legea nr. 36 / 1995,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNCRISURILOR.

S-a perceput onorariul în sumă de 1000 lei, plus 190 lei TVA, achitat cu bon fiscal nr. 344028

Notar Public,
Ciprian Alexandrescu
[Signature]
Secretar,
[Signature]



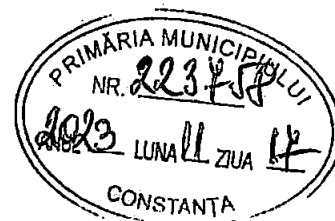
[Handwritten number 19]

Solicitare clarificari NOTA DE COMANDA nr. 215068/06.11.2023

Dorin Arbanas <dorin.arbanas@aeconsulting.ro>

Fri 11/17/2023 11:06 AM

To:Mariana IRIMIA | Primaria Municipiului Constanta <mariana.irimia@primaria-constant.ro>
Cc:Monica HAGI | Primaria Municipiului Constanta <Monica.Hagi@primaria-constant.ro>



Buna ziua,

In urma analizei documentelor transmise va rog sa imi transmiteti urmatoarele documente/informatii suplimentare:

1. documentatia cadastrala (plan de amplasament)
2. am constatat o neconcordanta intre suprafata construita la sol / desfasurata mentionata in memoriu de arhitectura si suprafetele mentionate pe plansele atasate la memoriu.

Va rugam sa ne transmiteti documentul solicitat si sa solicitati proiectantului sa puna de acord informatiile din memoriu de arhitectura si plansele atasate.

Va multumesc. O zi frumoasa!

Cu stimă,

Dorin ARBĂNAȘ
Director General

**A.E.C. CONSULTING S.R.L.**

Office:
str. Pictor Th. Aman, nr. 94C, et. 5, cam 8
Bacău, 600164, România
Tel. / Fax: +4 0334 – 405.447
Mobil: +4 0722 699.049
E-mail: dorin.arbanas@aeconsulting.ro
Web-site: www.aeconsulting.ro

Fără viruși. www.avast.com



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Biroul Juridic Contencios și Punerea în Aplicare
a Hotărârilor Judecătorești
Nr. R 212902 /22.11.2023



CĂTRE,

**DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRARE ECONOMICĂ A
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT.**

Cu privire la adresa înregistrată cu nr. 212902 /07.11.2023 și înaintată către noi prin care solicitați situația litigiilor pentru imobilul teren în suprafață de 260 mp (128,31 mp + 132 mp), situat în municipiul Constanța, Sat Vacanță, Lot 20 și identificat cu nr. cad. 246984, proprietar VIOMAR INTER SRL, vă transmitem:

- Din verificările efectuate în sistemul informatizat TETYS secțiunea JURIDIC, rezultă următoarele litigii **pe rol**, înregistrate cu privire la acest imobil, atașate:

- **Dosar nr. 6428/118/2016***
Termen de judecată
09.02.2024

- **Dosar nr. 7954/118/2023**
Termen de judecată
Nespecificat

- **Dosar nr. 5229/118/2022**
Termen de judecată
Soluție

Dec.civ.nr. 771 /23.10.2023.

Respinge recursul ca nefondat.

Obligă recurenții la plata către intimată a cheltuielilor de judecată în sumă de 3.570 lei. **Definitivă.** Pronunțată prin intermediul grefei instanței astăzi, 23.10.2023. Jud.E.C. – gref.M.N.

Document: Hotărâre 771/2023

- **Dosar nr. 6048/118/2022**
Termen de judecată
Soluție

Înch./ Admite excepția conexității, invocată de reclamant.

Dispune conexarea prezentei cauze, care face obiectul dosarului nr. 6048/118/2022, la cauza care face obiectul Dosarului nr. 5229/118/2022 aflat pe rolul Tribunalului Constanța - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal și trimiterea dosarului Completului CA 1, mai întâi învestit cu cauza care face obiectul Dosarului nr. 5229/118/2022 cu termen de judecată la data de 31.01.2023.

Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, camera 128
Tel: 0241488145, Fax: 0241488195
Email: juridic@primaria-constanta.ro

Moliano
03.11.2023

Cale de atac odată cu fondul cauzei.

Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței, astăzi 08.12.2022.

Document: Încheiere finală (dezinvestire) 08.12.2022

- Nu ne putem pronunța cu privire la litigii privind Legea 10/2001 iar pentru aceasta vă rugăm să vă adresați Biroului Legislație, Contracte, Avize de Legalitate și Legile Proprietății, aceasta făcându-se doar în baza situației juridice a imobilului.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspecte juridice intervenite ulterior datei de 22.11.2023.

Cu considerație,


Sef Birou,
C.j Isabela Silvia Culea

Întocmit
C.j Stere Palaș





Către:

SC A.E.C. CONSULTING SRL

Str. Pictor Theodor Aman nr:94C, etaj 5, cam.8

Municipiul BACĂU, Județul BACĂU

COMPLETARE LA NOTĂ DE COMANDĂ NR.215068/06.11.2023

Având în vedere:

-contractul subsecvent nr.69716/05.04.2023 la acordul cadru nr.75108/05.04.2022, adiționat, încheiat între Municipiul Constanța și SC A.E.C. CONSULTING SRL,

-prevederile HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,

- Nota de comandă nr.215068/06.11.2023,

-e-mail-ul înregistrat la Primăria Constanța sub nr.223758/17.11.2023 prin care ați solicitat transmiterea de informații/clarificări cu privire la nota de comandă nr.215068/2023,

prin prezenta,

vă transmitem, în format electronic, adresa nr.225226/20.11.2023 prin care SC VIOMAR INTER SRL, transmite documentația cadastrală și de Carte funciară a terenului în suprafață totală de 260 mp (inclusiv plan de amplasament), precum și memoriul de arhitectură refăcut, însoțit de planurile aferente (demisol, parter, etaj 1/2 și etaj 3).

În situația în care considerați că documentele puse la dispoziție de Primăria municipiului Constanța pentru întocmirea raportului de evaluare trebuie completate și cu alte date de interes, vă solicităm să ne comunicați în scris pentru completarea acestora.

Termenul de realizare și de predare efectivă a lucrării comandate este de 5 (cinci) zile lucrătoare calculate din momentul primirii prezentei.

Primar,
Vergil CHIȚAC

Șef serviciu,
Monica HAGI

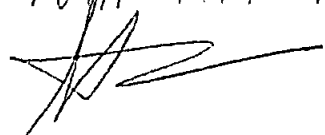
Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



Domnule Primar,

Subscrisa S.C. VIOMAR INTER SRL cu sediul în Constanta Str. Găsin nr. 5, bl. G1, Sc. A, Ap. 5, având CUI. 6556910 prin prezenta vă rugăm să urmăriți următoarele documente solicitate prin adresa nr. 223773/14.11.2023 coroborată cu nr. 212902/2023 eliberată de Serviciul contracte și administrația ec. a domeniului public și privat la data de 20.11.2023:

- documentația cadastrală și de carte funciara și terenului în suprafață totală de 260 mp (inclusiv plan de amplasament)
- memorii de arhitectură refăcut astfel încât să existe claritate între suprafața construită la sol / desfășurată menționată în cuprinsul memoriului de arh. și planșele atașate la memorii.

S.C. VIOMAR INTER SRL
prin PUJA MIHAITA




Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 246984 Constanța

Nr. cerere	56921
Ziua	18
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100132054453



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Mamaia, Jud. Constanta, SAT VACANTA, LOT 20 + ZONA SAT VACANTA - LUNA PARC

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	246984	260	Teren neimprejmuit; TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68419 / 14/06/2017		
Act Notarial nr. 1621, din 13/06/2017 emis de ROMAN PETRE-CRISTIAN;		
B1	Se infiinteaza cf. 246984 a imobilului cu nr. cad. 246984/Constanta ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.226940\cf.226940; -- nr.cad.238089\cf.238089;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 892, din 31/03/2008 emis de ALEXANDRESCU;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC VIOMAR INTER SRL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 226940/Constanta, inscrisa prin incheierea nr. 25772 din 07/04/2008;</i>	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5000, din 20/12/2002 emis de BNP Iosif;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC VIOMAR INTER SRL <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 238089/Constanta, inscrisa prin incheierea nr. 3050 din 05/03/2003; (provenita din conversia CF 32514)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

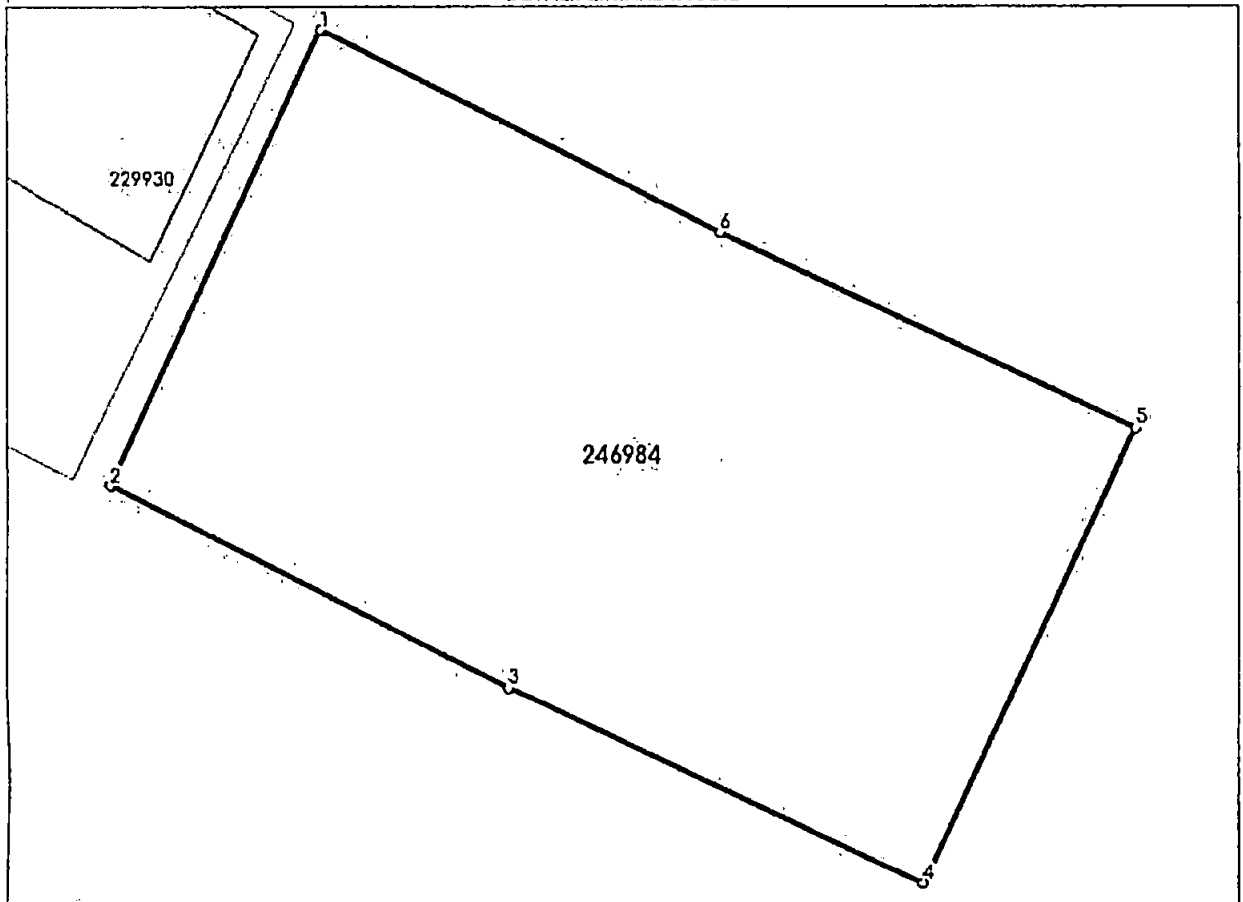
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
246984	260	TEREN INTRAVILAN NEIMPREGMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	260	-	-	-	TEREN INTRAVILAN NEIMPREGMUIT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.981
2	3	10.705
3	4	11.006
4	5	11.962
5	6	10.984
6	1	10.736

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/04/2023, 12:51

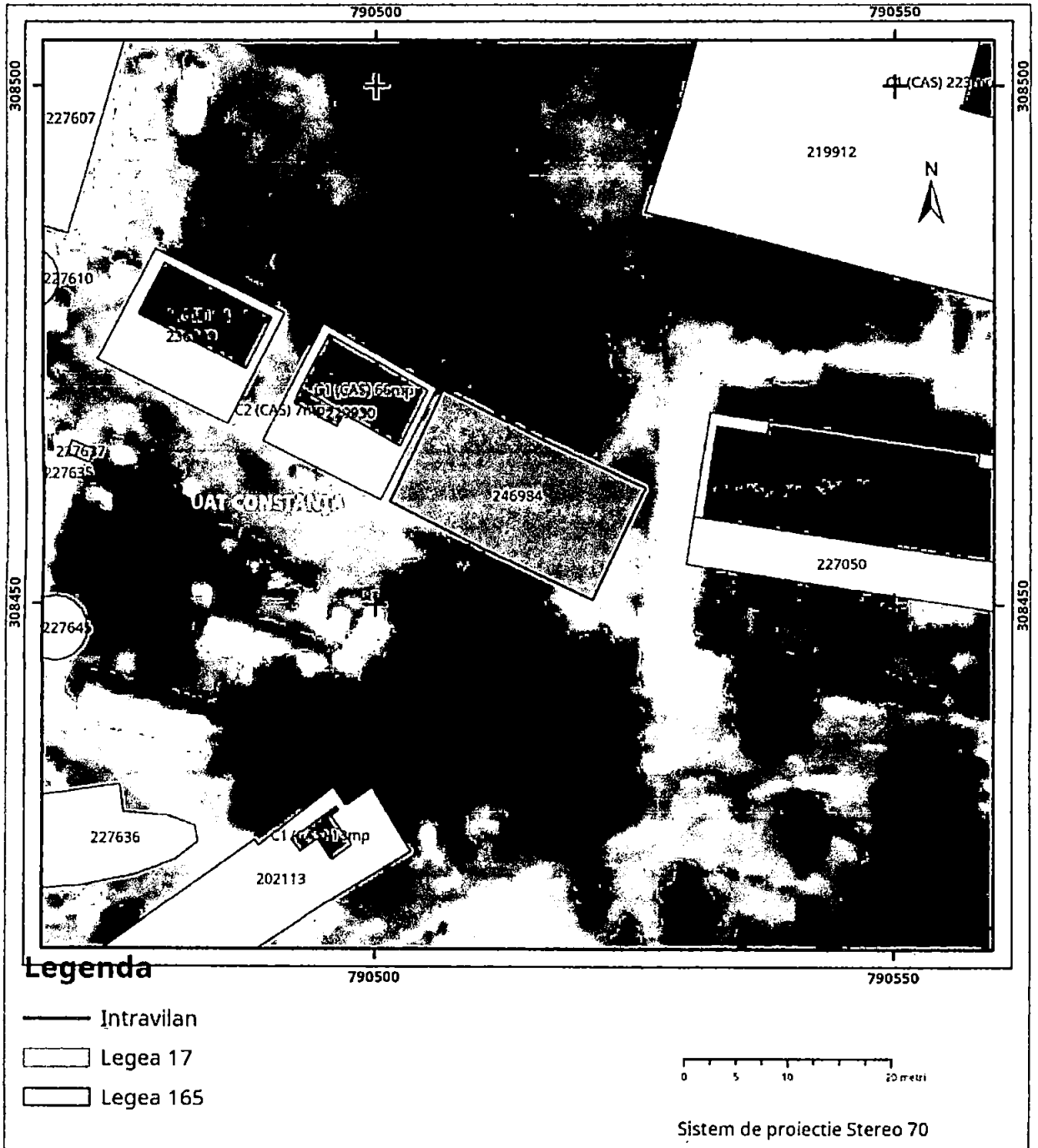


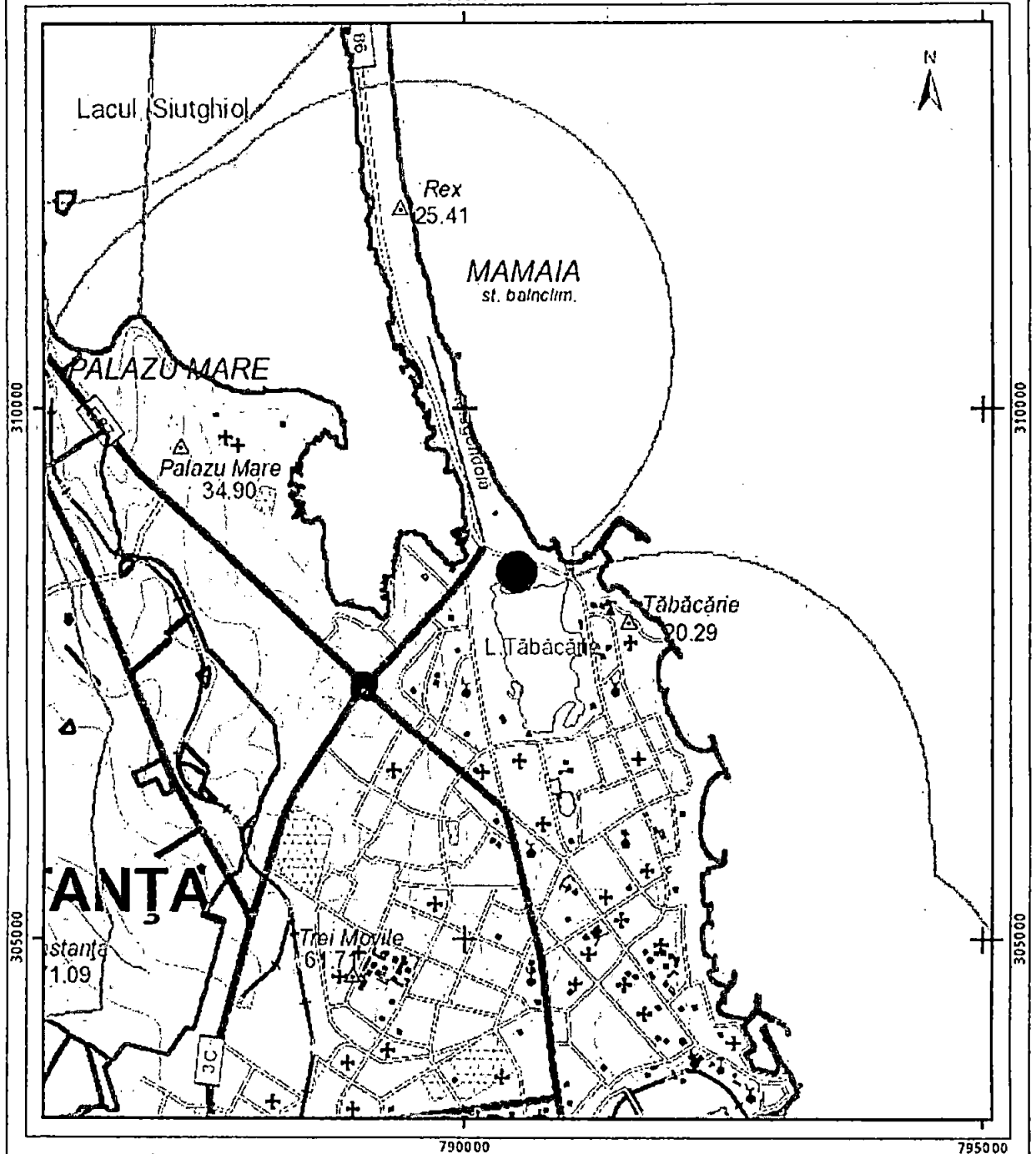
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 246984, UAT Constanța /
 CONSTANTA, Loc. Mamaia




Nr.cerere	56922
Ziua	18
Luna	04
Anul	2023

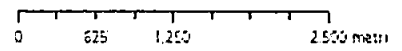
Teren: 260 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 260mp
 Plan detaliu





Legenda

-  Intravilan
-  Legea 17
-  Legea 165



Sistem de proiectie Stereo 70

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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-04-2017
Data și ora generării: 18-04-2023 16:32



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 68419 / 14-06-2017
INCHEIERE Nr. 68419

Registrator: LUMINITA CALATORU

Asistent: SILVIA STANCIU

Asupra cererii introduse de VIOMAR INTER SRL domiciliat in - privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Notarial nr.1621/13-06-2017 emis de ROMAN PETRE-CRISTIAN;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.203396/13-06-2017 in suma de 60 pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 11210, inscris in cartea funciara 238089 UAT Constanta avand proprietarii: SC VIOMAR INTER SRL in cota de 1/1 de sub B.1. ;
- imobilul cu nr. cadastral 102694, inscris in cartea funciara 226940 UAT Constanta avand proprietarii: SC VIOMAR INTER SRL in cota de 1/1 de sub B.2. ;
- Se sisteaza cartea funciara 226940 a imobilului cu numarul cadastral 226940/Constanta ca urmare a alipirii acestuia. asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 226940 UAT Constanta;
- Se sisteaza cartea funciara 238089 a imobilului cu numarul cadastral 238089/Constanta ca urmare a alipirii acestuia. asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 238089 UAT Constanta;
- Se infiinteaza cf. 246984 a imobilului cu nr. cad. 246984/Constanta ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile:
-- nr.cad.226940\cf.226940;
-- nr.cad.238089\cf.238089;
asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 246984 UAT Constanta;

Prezenta se va comunica părților:

Roman Petre-Cristian
Viomar Inter Srl

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
20-06-2017

Registrator,

LUMINITA CALATORU

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

SILVIA STANCIU

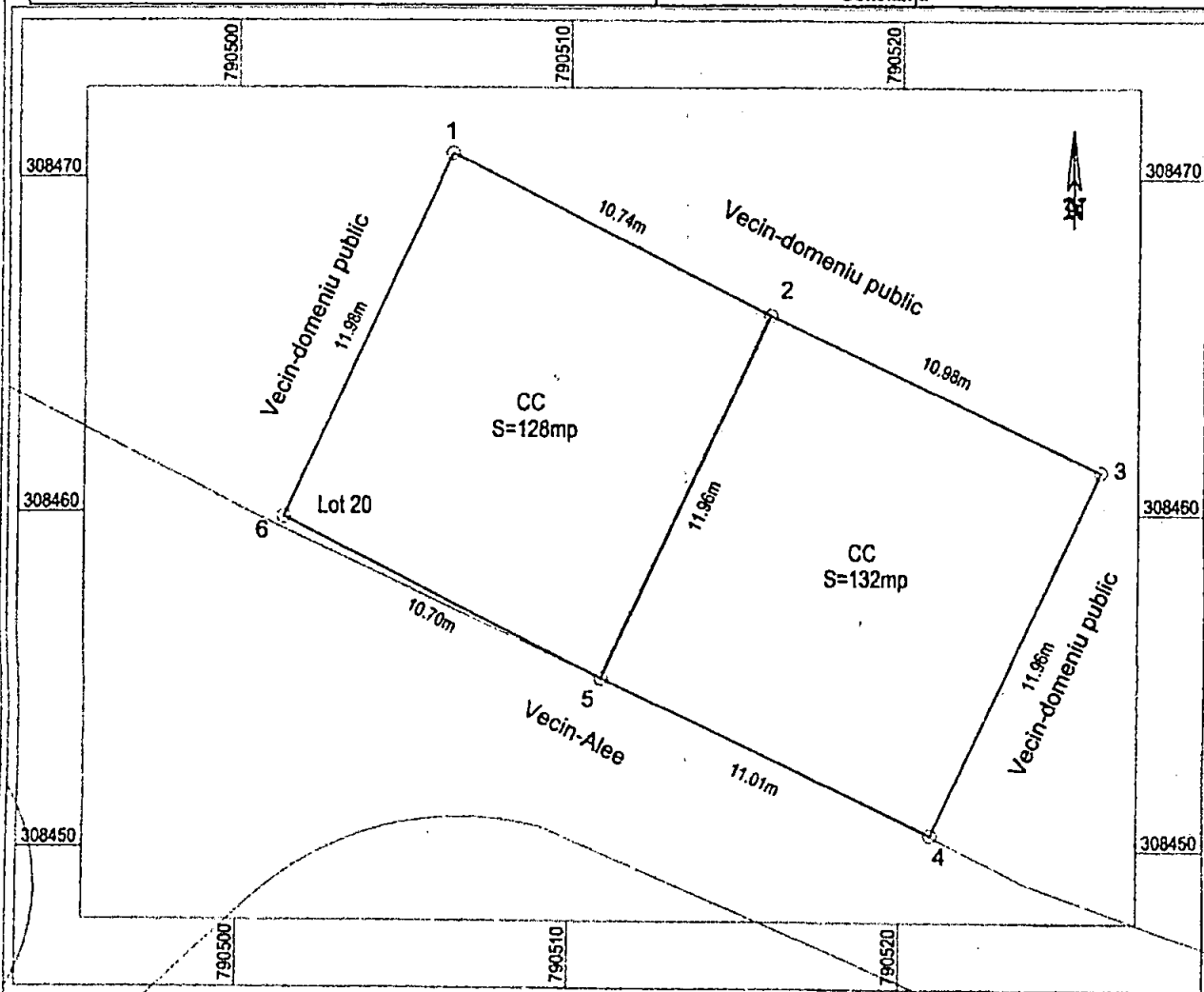
(parafa si semnatura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de vizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/201

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de alipire

scara 1:200

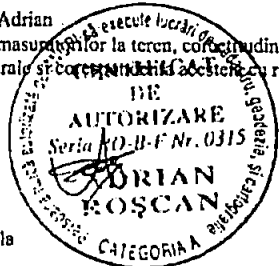
Număr Cadastral	Suprafața Măsurată a imobilului (mp)	Adresa Imobil:
	260	Sat Vacanță, lot 20 + Zona Sat Vacanță - Luna Parc, loc. Mamaia, jud. Constanța
Cartea Funciară Nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)	
	Constanța	



Tabel de miscare parcelara pentru alipire imobil

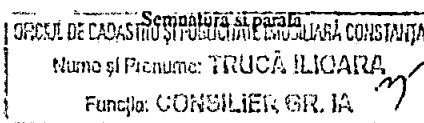
Situatia actuala (inainte de alipire)				Situatia viitoare (dupa alipire)			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
238089	128	CC	Sat Vacanță, lot 20, loc. Mamaia, jud. Constanța	246984	260	CC	Sat Vacanță, lot 20 + Zona Sat Vacanță - Luna Parc, loc. Mamaia, jud. Constanța
226940	132	CC	Zona Sat Vacanță - Luna Parc, loc. Mamaia, jud. Constanța				
TOTAL		260		TOTAL		260	

Executant: Roscan Adrian
Confirm executarea masurilor pentru la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale și corectitudinea descrierii cu realitatea din teren



Semnatura si stampila
Data: 30.03.2017

Inspector,
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral



Data

43167 / 24-04-2017

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1:200

Număr Cadastral	Suprafața Măsurată a imobilului (m.p.)	Adresa Imobil:
246984	260	Sat Vacanță, lot 20 + Zona Sat Vacanță - Luna Parc, loc. Mamaia, jud. Constanța
Cartea Funciară Nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)	
	Constanța	

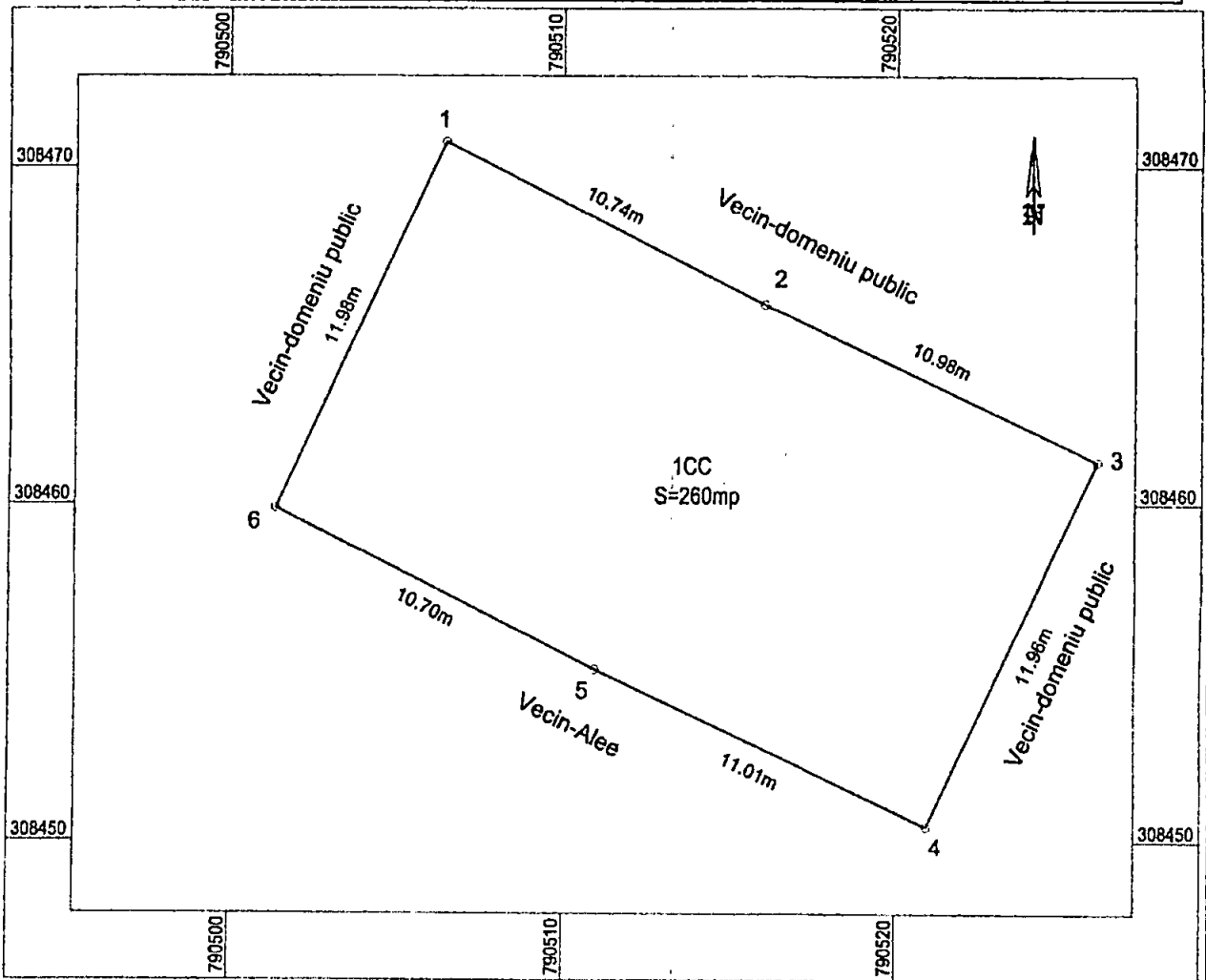
A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	260	Teren intravilan neîmprejmuit.
TOTAL		260	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
—	—	—	—
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 260 mp.

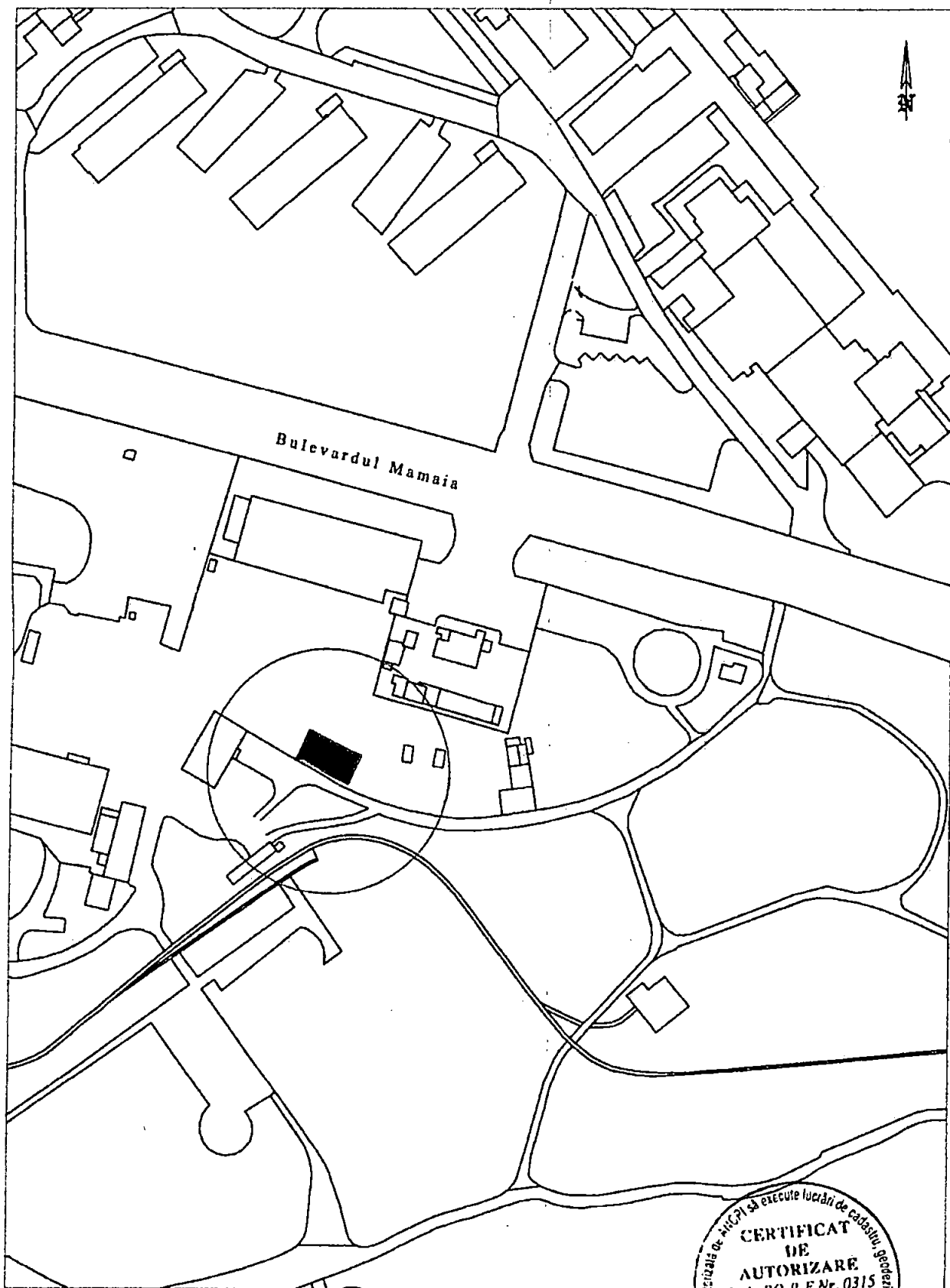


<p>Executant: Roșcan Adrian</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Semnătura și ștampila: Data: 30.03.2017</p>	<p>Inspector:</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p>Semnătura și parafa:</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Nume și Prenume: TRUȘĂ ELIOARA Funcția: CONSILIER GR. IA</p> <p>Data: 431677 24-06-2017</p> <p>Ștampila B.C.P.I.</p>
---	--

ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

SCARA 1:2000

Sat Vacanță, lot 20 + Zona Sat Vacanță - Luna Parc,
loc. Mamaia, jud. Constanța



Data: 30.03.2017

Executant: Roscan Adrian



**MEMORIU DE ARHITECTURA
FAZA D.T.A.C.**

NR. PROIECT:28/2022

CAP.1 DATE GENERALE

Denumire Obiectiv	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er(retras)
Beneficiar	SC VIOMAR INTER S.R.L
Amplasament	SAT VACANTA, LOT 20 + ZONA SAT VACANTA - LUNA , JUD. CONSTANTA LOC. MAMAIA, NR CADASTRAL: 246984
Regim de inaltime existent	---
Regim de inaltime propus	D+P+2E+3Er(retras)
Suprafata teren din acte	260.00 MP
Suprafata teren din masuratori	260.00 MP
Suprafata construita propusa	125.78 MP
Suprafata desfasurata existenta	0.00 MP
Suprafata desfasurata propusa totala (SDt)	576.92 MP
Suprafata desfasurata balcoane propuse si spatii tehnice (SBT)	119.96 MP
Suprafata desfasurata calcul CUT propus (SDt-SBT)	456.96 MP
Suprafata calcul P.O.T. propus	125.78 MP
Suprafata locuabila (SL)	149.48 MP
Suprafata utila existenta	0.00 MP
Suprafata utila propusa	259.36 MP
Suprafata spatii verzi existente	0.00 MP
Suprafata spatii verzi propuse	132.00 MP reprezentand 50.76% din suprafata terenului
P.O.T. Existent	0.00 %
P.O.T. Propus	48.37 %
C.U.T. Existent	0.00
C.U.T. Propus	1.76
Nr. locuri de parcare asigurate in incinta limitel de proprietate/ in locuinta	4
Durata estimativa a lucrarii este de	36 LUNI

CAP.2 CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI**2.1. Încadrarea în localitate și zona;**

Terenul se afla in Municipiul Constanta, Loc. Mamaia, SAT VACANTA, LOT 20 + ZONA SAT VACANTA - LUNA PARC, JUD. CONSTANTA MUN. CONSTANTA, NR CADASTRAL: 246984.

2.2. Deschiderea terenului (parceleii):

Terenul are destinatia de curti constructii avand o suprafata de 260.00 mp din acte si 260.00 mp din măsurători.

In prezent terenul este liber de orice tip de constructie.

Forma terenului in plan este neregulata si nu prezinta declivitati.

Accesul la teren se poate face atat pietonal cat si auto din alee de acces.

2.3. Vecinatati: (CONFORM PUZ, aprobat prin HCLC 168/25.04.2018)

- A. La Nord: vecin – Primaria Constanta-domeniu public;
- B. La Sud: vecin – Alee de acces
- C. La Est: vecin – Primaria Constanta-domeniu public;
- D. La Vest: vecin –Primaria Constanta-domeniu public.

Conditii de clima (conform STAS 6472/2-83 - temperatura de calcul pentru vara; SR 10907/1-97 -temperatura de calcul pentru iarna; STAS 10101/20-90 - viteza de calcul a vanturilor și STAS 10101/21-92 - incarcările date de zapada)

2.4. Zona seismică, $A_g=0.20$ (conform hărții de zonare seismică din Normativul P 100-1-2013);

2.5. Condiții de amplasare și de realizare a construcțiilor: conform PUZ aprobat cu HCL nr.168 din 25.04.2018, emis de Primăria CONSTANTA si Certificatul de Urbanism nr. 1304/ 29.04.2021.

Pct. Card.	Distanta dintre cladirea propusa si constr.vecine	Inaltimea constr. vecine	Functiunea constr. vecine	Nume vecin
N	0.60	---	Teren liber de constructii-domeniu public	Primaria Constanta
S	0.00	---	Alee	-
E	21.575	P+2E	Hotel	IE: 226928
V	2.06	PARTER	Spatiu comercial	IE: 229930

CAP.3 CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

- functiunea: locuinte colective
- cladirea are în plan o formă regulata având dimensiunile maxime de 10.00 m x 13.20 m;
- regim de înălțime propus D+P+2E+3Er(retras);
- H max existent = 0.00 m (fata de cota terenului amenajat) ;
- H max propus = 13.95 m (fata de cota terenului amenajat) ;
- **Suprafața construită propusa - Sc = 125.78 mp;** (aria etajului cu cea mai mare suprafata)
 - suprafata demisolului = 10.67 mp
 - suprafata parterului = 112.71 mp;
 - suprafata etajului 1= 125.78 mp;
 - suprafata etajului 2= 125.78 mp,
 - suprafata etajului 3= 82.02 mp)
- **Suprafața desfășurată totală propusa- SDt =576.92 mp;**
 10.67 mp(demisol)+112.71 mp(parter)+125.78 mp(etaj 1)+ 125.78 mp(etaj 2)+ 82.02 mp(etaj 3 retras)= 456.96 mp+119.96(balcoane si terase)= 576.92
 - din care spatii tehnice si balcoane **SBt= 119.96 mp**
- **Suprafata calcul C.U.T. propus (SDt - SB) = 456.96 mp**
 10.67 mp(demisol)+112.71 mp(parter)+125.78 mp(etaj 1)+ 125.78 mp(etaj 2)+ 82.02 mp(etaj 3 retras)= 456.96 mp
- **Suprafata utilă totala - Su = 259.36 mp;**
- POT existent = 0.00 %;
- CUT existent = 0.00;
- POT propus = 48.37%;
- CUT propus = 1.76;



3.01 - Construcția proiectată se încadrează la:

- CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚA NORMALĂ (conform H.G nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992);
- CLASA „III” DE IMPORTANȚA (conform Normativ P 100-1-2013);
- Gradul „II” de rezistență la foc (risc mic de incendiu)

3.02 - Elemente de trasare

- de la limita de nord a terenului clădirea va avea o retragere de 0.60 m
- de la limita de sud a terenului clădirea va avea o retragere de 0.00 m
- de la limita de vest a terenului clădirea va avea o retragere de 0.60 m
- de la limita de est a terenului clădirea va avea o retragere de 10.995 m

CAP.4 DESCRIEREA FUNCIONALA

Pe amplasament se propune realizarea unui imobil de locuințe colective având spații tehnice la nivelul demisolului și parcaje la nivelul parterului.

La nivelul demisolului este propusă o cameră tehnică;

La nivelul parterului sunt propuse: nodul vertical de circulație și 4 locuri de parcare, dimensiunea unui loc de parcare este de min 2.35x 5.00m.

Etajul 1 va găzdui 1 unitate locativă de 2 camere (91.29 mp SU), compusă din două baine, un hol, două balcoane, living, bucatărie, un dressing și un dormitor; nodul vertical de circulație și o depozitare.

Etajul 2 va găzdui 1 unitate locativă de 2 camere (91.29 mp SU), compusă din două baine, un hol, două balcoane, living, bucatărie, un birou și un dormitor; nodul vertical de circulație și o depozitare.

Etajul 3R (Retrăs) va găzdui 1 unitate locativă de 2 camere (52.86 mp SU), compusă din două baine, un dormitor, un hol, o terasă circulabilă, living, bucatărie, nodul vertical de circulație cu casa scării.

Înălțimea la atic a construcției propuse va fi de aproximativ 13.95 m - măsurată de la cota terenului amenajat.

Număr de locuri de parcare pentru imobil este de :

Conform HCL nr. 113/2017 este necesar 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu $S < 100$ m², 2 locuri de parcare pentru fiecare ap cu $S > 100$ m², și 1 loc de parcare la fiecare 50 m² din suprafață desfasurată:

Se dorește amenajarea a 3 apartamente cu $S < 100$ m² => 3 locuri de parcare.

Cf. Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Constanța privind aprobarea regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța din 2017, art. 13, litera d.) : pentru locuințe colective, la locurile de parcare calculate cf. art. 13 litera a.) și b.) din același regulament, se vor adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori.

La cele 3 de locuri de parcare necesare, avem nevoie de suplimentul de 20% \times 3 = 3; 1 locuri de parcare pentru vizitatori

TOTAL LOCURI NECESARE = 4 LOCURI DE PARCARE.

TOTAL LOCURI PROPUSE = 4 LOCURI DE PARCARE

Spații plantate

La nivelul solului se propune amenajarea unui spațiu verde de 132.00 mp din care 132.00mp conform planului de reglementări urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr.168/25.04.2018 și a art.2 + art.3 din Regulamentul Local de Urbanism, pe parcela identificată anterior alipirii cu numărul cadastral 226940, aceasta fiind reglementată ca zona spațiilor verzi existente aflate pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Cunoșcând că suprafața terenului este de 260.00 mp rezultă că pe amplasament se asigură un procent de peste 50.76% spații plantate.

Conform HCJC nr. 151 din 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 jud. Constanța, pentru locuințe colective se vor prevedea spații verzi și plantate în suprafața minimă de 30% din suprafața terenului. În concluzie pe amplasament se asigură suprafața necesară de spații plantate.



CAP.5 SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJE

5.1 Sistemul constructiv

Fundația imobilului va fi din fundații continue.

Suprastructura de rezistență este de tip cadre, executată din elemente de stâlpi din beton armat cu elemente de grinzi din beton armat.

5.2 Închiderile exterioare și compartimentările interioare

Peretii exteriori vor fi realizați din zidărie neportantă cu o grosime de 25 cm, aceștia vor fi placați spre exterior cu termosistem din polistiren expandat de 10cm (clasa de reactive la foc Bs2d0) peste care se va aplica o tencuială structurată și vopsea de exterior și sistem de fațadă ventilată – zidărie neportantă cu o grosime de 25cm+un strat de aer ventilat+placaj trespa. Spre interior, zidăria exterioară va avea un strat de tencuială, un strat de glet și vopsea lavabilă de interior.

Compartimentările interioare vor fi pereti ușori realizați din gips carton sau zidărie de BCA.

5.3 Finisajele exterioare

- Fațadele imobilului vor fi din tencuială decorativă fină de culoare albă
- Fațadele imobilului vor fi din tencuială decorativă fină de culoare gri
- Fațadele imobilului vor fi din tencuială decorativă fină de culoare gri închis
- Fațadele imobilului vor fi din tencuială decorativă fină de culoare gri închis antracit
- Balustrada sticlă securizată laminată clară

5.4 Finisaje interioare

Pentru finisare peretii interiori vor fi gletuiți iar apoi se va aplica vopsea lavabilă de interior. Baile și bucătăriile vor avea peretii și pardoselile placate cu plăci ceramice de interior. Camerele de zi și dormitoarele vor avea pardoselile placate cu parchet. Holurile apartamentelor vor avea pardoseala placată cu placaj ceramic. Tavanele se vor gletui și se va aplica vopsea lavabilă de interior. Tamplăria interioară va fi din lemn stratificat.

Pardoselile holurilor caselor de scară vor fi placate cu plăci ceramice antiderapante.

5.5 Acoperișul și învelitoarea

Acoperișul tip terasă necirculabilă este executată pe structură din beton armat unde avem straturi după cum urmează:

- pietris
- hidroizolație- membrana pentru temperaturi scăzute
- sapa armată de pantă - 5 cm (prevăzută cu rost de dilatare)
- polistiren extrudat 20 cm
- bariera de vapori
- hidroizolație
- placă b.a. - 15 cm
- termoizolație - 5 cm
- tencuială
- strat glet
- vopsea lavabilă

Se prevăd receptori și jgeaburi pentru preluarea apei pluviale și vor fi direcționate în curte pe zonele nebetonate.

5.6 Coșurile de fum

Apartamentele vor fi prevăzute cu centrală termică în condensare, individuale. Spațiile comune vor fi încălzite cu corpuri statice electrice.

5.7 Alte soluții constructive specifice proiectului.

Nu este cazul.

**CAP.6 MODUL DE ASIGURARE A UTILITATILOR****6.1 Alimentarea cu apa**

Se va face prin racordarea la rețeaua locală de distribuție.

6.2 Evacuarea apelor uzate

Se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

6.3 Asigurarea apelor tehnologice

Nu este cazul

6.4 Asigurarea agentului termic

Pentru asigurarea unei temperaturi corespunzătoare în spațiile de locuit vor fi montate în fiecare apartament centrale murale ce vor fi alimentate cu gaze din rețeaua locală. Încalzirea în imobil se va realiza prin radiatoare ce vor fi racordate la centralele sus menționate.

Temperatura asigurată în spațiile de locuit va fi de 20 - 24 °C

Temperatura asigurată în grupurile sanitare și holuri va fi de 18 - 20 °C

Iluminatul în toate spațiile se va face natural, asigurat prin intermediul unor suprafețe vitrate și iluminat artificial. Acestea vor fi propuse de către proiectant și vor exista în proiectul tehnic ce precede această fază.

Izolațiile termice și hidrofuge ce vor fi prevăzute, sunt de tipul celor utilizate curent în realizarea unor astfel de clădiri și vor asigura performanțele și nivelele de performanță stabilite în reglementările tehnice.

Consumurile de energie se vor încadra în limitele admise.

6.5 Deseuri

Deseurile rezultate sunt sortate și depozitate în europubele. Evacuarea lor se va asigura prin contract cu o firmă specializată de salubritate.

CAP.7 LUCRARI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

- Descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;
- Localizarea organizării de șantier;
- Descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;
- Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;
- Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

La intrarea în șantier se va realiza o construcție din lemn 3x3 m care nu are impact asupra mediului. În jurul șantierului se va monta un gard de protecție din lemn. Se va amplasa o pubelă ecologică pentru colectarea deșeurilor care vor fi evacuate de către o firmă specializată de salubritate. Organizarea șantierului se va realiza în incinta proprietății. La fața locului se va amplasa o toaletă ecologică pentru care se va contracta o firmă specializată.

Lucrările de organizare de șantier nu au impact asupra mediului.

CAP.8 LUCRARI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER**VIII.01 - CERINȚA „A” REZISTENȚĂ MECANICĂ ȘI STABILITATE**

Cerințele de calitate din prezentul capitol sunt în conformitate cu prevederile din Legea privind calitatea în construcții nr 10/1995, fiind parte integrantă a sistemului de calitate în construcții.

Structura de rezistență a fost concepută astfel încât să satisfacă cerința de calitate. "rezistență și stabilitate".

Acțiunile susceptibile de a se exercita asupra clădirii în timpul execuției și exploatarei nu vor avea ca efect producerea vreunui dintre următoarele evenimente:

- prăbușirea totală sau parțială a construcției
- deformații de mărimi inadmisibile
- avarierea unor părți ale clădirii sau ale instalațiilor. Datorită deformărilor mari ale elementelor portante
- avarii disproporționate față de cauza lor inițială



- satisfacerea cerinței "rezistența și stabilitate" nu are în vedere cazurile în care intervin
- solicitări cu probabilitate deosebit de mică de producere și care nu au fost avute în vedere la proiectare

NOTĂ:

Nu se vor începe nici un fel de lucrări înainte de obținerea autorizației de construire.

Înainte de începerea lucrărilor se va anunța I.S.C. - Jud Constanța

Prin proiectare s-au luat măsurile necesare pentru a conduce la reducerea consumului de energie, asigurându-se termoizolarea pereților și a teraselor construcției, asigurându-se coeficientul global de izolare termică conform normativului C 107/1-97.

S-au respectat prevederile

- C 10711-97 Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de izolații termice la clădiri
- NP 200-89 Instrucțiuni tehnice provizorii pentru proiectarea la stabilitate termică a elementelor de închidere a clădirilor

La elaborarea proiectului au fost respectate prevederile standardelor STAS 6472/3-89 și STAS 6472/6-89, asigurându-se coeficientul global de izolare termică necesar și economisind energia.

Elementele de închidere a spațiilor ce delimitează exteriorul sunt prevăzute cu respectarea prescripțiilor de confort termic S-au prevăzut

- Zidarii exterioare din b.c.a. cu rosturi mici de mortar adeziv de 3 mm
- Plăci de polistiren extrudat de 10 cm grosime peste plăcile de beton așezate pe sol
- Tâmplărie exterioară etanșă din aluminiu cu rupere de punte termică și geam termoizolant la nivelul parterului din PVC cu 5 cinci camere și geam termorezistent pentru etaje

VIII.02 - CERINȚA „B” SECURITATE LA INCENDIU

Modul de respectare a prevederilor din Ordonanța de Guvern nr. 60/1997, publicată în MO 225 din 30 august 1997, aprobată modificată prin Legea 212/1997, publicată în MO 366 din 18 decembrie 1997 și Ordonanța de Guvern nr. 114/2000. Apărută în MO 425 din 1 septembrie 2000. (aprobată prin Legea 26/2001) privind apărarea împotriva incendiilor, din H.G. 448/2002 și din Normativul P-118/1999 privind siguranța la foc este descris în Scenariul de Securitate la incendiu aferent documentației.

VIII.03 - CERINȚA „C” IGIENĂ, SĂNĂTATE ȘI MEDIUL ÎNCONJURĂTOR

Și respectarea Ordinului ministrului sănătății nr.119/2014 după cum urmează:

A) Conform Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice, STAS 6472 privind microclimatul; NP 008 privind puritatea aerului. STAS 6221 și STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială.

Orientarea construcției față de punctele cardinale și modul de asigurare a însoririi spațiilor interioare

Conform studiu de însorire anexat documentației

- dotarea cu grupuri sanitare, Bucătării. Etc.
- Conform Legii 114/1996 Legea locuinței.
- Conform prevederilor din legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată în MO nr. 70 din 17 februarie 2000), Legea 107/1996 (publicată în MO nr. 244 din 8 octombrie 1996). Ordonanța de Urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei (publicată în MO nr 633 din 6 decembrie 2000), Hotărârea de Guvern 188/2002 (publicată în MO nr 187 din 20 martie 2002), Ord. MAPPM 462/1993 (publicat în MO nr. 190 din 10 august 1993), H.G 1076-2004 (publicată în MO nr 707 din 5 august 2004, Înlocuiește Ordinul 125 din 1996), Ord. MAPPM 756/1997 publicat în MO 303 bis din 6 noiembrie 1997.

Alte precizări:

- La proiectarea noii construcții s-a evitat perturbarea vecinătăților și tăierea de arbori (pe amplasament nu există arbori);
- Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului;
- Centralele termice individuale se înscriu în limitele admise de emisii de gaze arse. Conform Ordinului M.A.P.P.M. nr. 462/1993 publicat în MO nr 190 din 10 august 1993;
- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv în Europubelelor din PP;
- Alte măsuri de protecția mediului impuse de legislația în vigoare corespunzător specificului funcțional al construcției. - NU ESTE CAZUL

VIII.04 - CERINȚA „D” SIGURANȚĂ ȘI ACCESIBILITATE ÎN EXPLOATARE

Au fost respectate prevederile din STAS 6131 privind dimensionarea parapetelor și balustradelor; STAS 2965 privind dimensionarea scârilor și treptelor. Corelarea naturii pardoselilor cu specificul funcțional (pardoseli antiderapante);

Au fost respectate normele pentru persoanele cu handicap locomotor (conform normativ NP 051/2001);

Alte precizări



- Parapet balustrada etaj curent H=1.10 m
- Parapet ferestre H=0.90 m
- Lățime rampa scara 1,20 m

VIII.05 - CERINȚA „E” - PROTECȚIA LA ZGOMOT

Au fost respectate cerințele Normativului C 125-2005 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonice și a tratamentelor acustice în clădiri.

VIII.06 - CERINȚA „F” ECONOMIE DE ENERGIE ȘI IZOLARE TERMICĂ

Conform prevederilor din OG 29/2000 (publicată în MO nr. 41 din 31 ianuarie 2000) aprobată prin Legea 325/2002 (publicată în MO nr. 402 din 11 iunie 2002) privind reabilitarea termică a fondului construit stimularea economisirii energiei termice și din Normativele tehnice C107/1. 2. 3. 4 -2005.

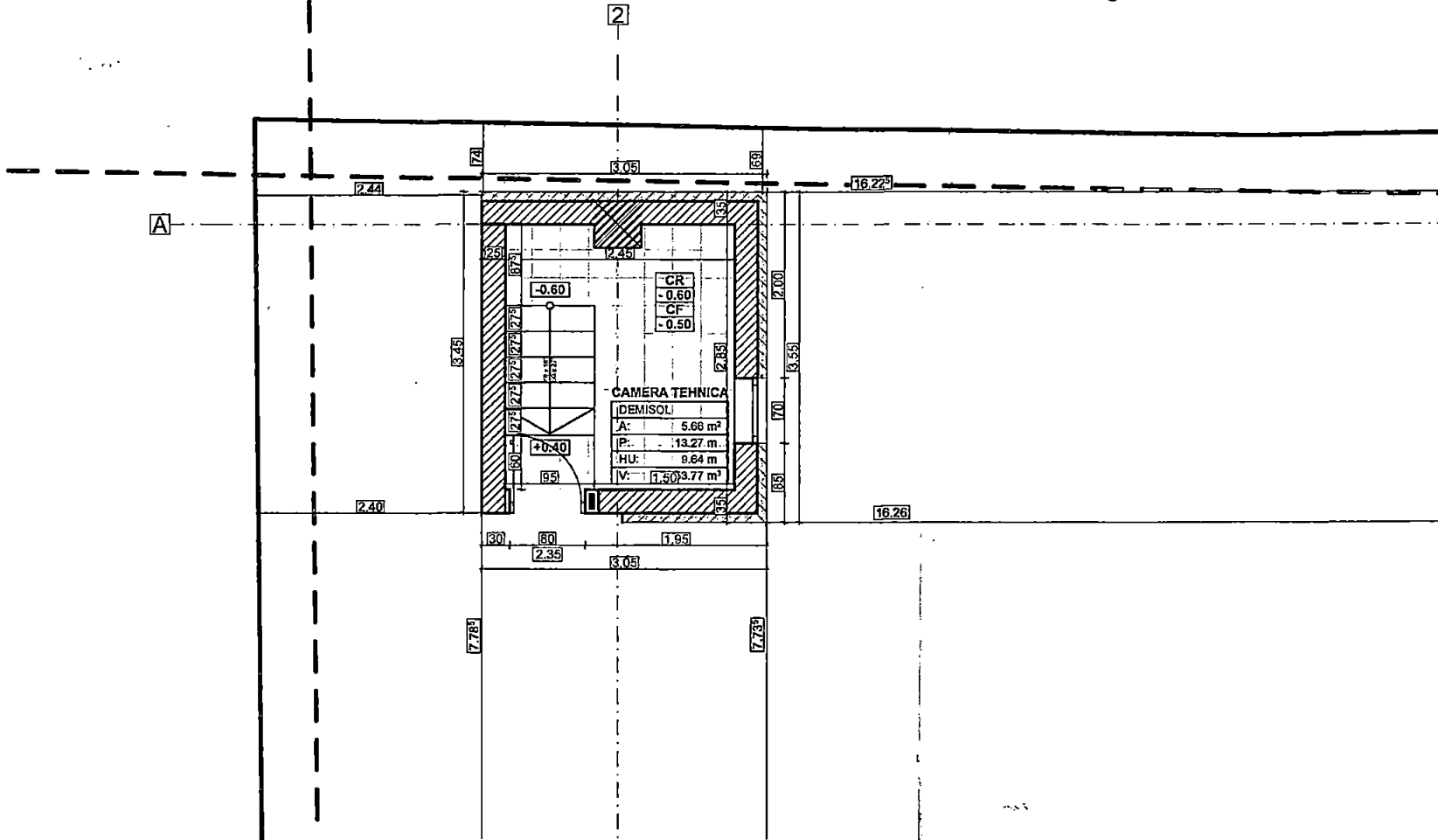
CAP.9 MASURI DE PROTECTIE CIVILA

Conform hotărârii Nr 560 din 15 iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă modificată cu Hotărârea Guvernului nr. 37/2006., Art. 1. Construcția nu este prevăzută cu subsol și în consecință nu este obligatorie executarea unui adăpost de apărare civilă.

CAP.10 LEGISLATIE

La măsura în care sunt aplicabile, se vor respecta prevederile următoarelor acte normative în versiunea lor consolidate și actualizate (lista nu este exhaustivă):

- Codul civil;
- Legea privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect nr. 184/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții
- Hotărârea Guvernului României nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114/1996;
- Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96). Indicativ NP 057-02
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului
- HOTĂRÂRE nr. 1739 din 6 decembrie 2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- LEGEA protecției civile nr. 106 din 25 septembrie 1996
- HOTĂRÂRE Nr. 560 din 15 iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă, modificată cu Hotărârea Guvernului nr. 37/2006;
- ORDINUL Nr.1994 din 13.12.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind criteriile de performanță specifice rampelor și scărilor pentru circulația pietonală în construcții" indicativ NP 06302;
- Ordinul nr. 1078/2009 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme, indicativ NP 127/2099
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ: P118-99
- Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor indicativ c 107 - 2005, partea I



LEGENDA	
	AXE
	MARCA TAMPLARIE
CTA ±0.00	COTA TEREN AMENAJAT
CTN ±0.00	COTA TEREN NATURAL
CR ±0.00	COTA ROSU
CF +0.10	COTA FINIT
	GHENA INSTALATII SAN.
	STALPI/DIAFRAGME B.A.
	AER CONDITIONAT
	CENTRALA TERMICA
HOL	DESTINATIE
E01 A11	ETAJ & NR CAMERA
A: 11.00 m²	SUPRAFATA CAMERA
P: 19.61 m	PERIMETRU CAMERA
HU: 2.50 m	INALTIME CAMERA
V: 27.30 m³	VOLUM CAMERA
LEGENDA COMPARTIMENTARE	
SIMBOL	PERETI
	B.C.A. grosime 25cm+ tencuiala peret
	B.A. grosime 25cm+ tencuiala peret
	B.A. grosime 25cm+ termoizolatie exteriora peislon expandat grosime 10cm si un strat de tencuiala+ tencuiala pe interior
ISUPRAFETE	
Suprafata construita, SC	10.67 mp
Suprafata balcoane, SB	0.00
Suprafata utilia, SU	5.66 mp
Suprafata locuibilta, SL	0.00

INCADRARI SI CLASIFICARI

IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII NR.101/1995, PRIVIND CALITATEA IN CONSTRUCTII (ART. 4.6.22) SI CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI PRIVIND STABILIREA CATEGORIEI DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR, APROBAT PRIN HG NR. 768/1997, CLADIREA SE INCADREAZA IN CATEGORIA DE IMPORTANTA C(NORMALA).

CONFORM CLASIFICARILOR DIN COD DE PROIECTARE SEISMICA - PARTEA I PENTRU CLADIRI, INDICATIV P 100-1/2006 CONSTRUCTIA SE INCADREAZA IN CLASA A III-A DE IMPORTANTA (IMPORTANTA NORMALA).

CONFORM CLASIFICARILOR DIN NORMATIVUL P118/1999 CLADIREA SE INCADREAZA IN GRADUL II DE REZISTENTA LA FOC (RISC MIC DE INCENDIU).

NOTA :

LA CITIREA PLANURILOR SE VA URMARI IN MOD OBLIGATORIU CORELAREA ACESTORA CU PLANURILE CELORLALTE SPECIALITATI :

- ARHITECTURA - REZISTENTA

- ARHITECTURA - INSTALATII

- REZISTENTA - INSTALATII

NOTA :

CONSTRUCTORUL ESTE RESPONSABIL PENTRU COORDONAREA SI VERIFICAREA PE SANTIER A DIMENSIUNILOR (MASURATORILOR), CORESPUNZATOR TUTUROR DOCUMENTELOR PROIECTULUI.

IN CAZUL EVENTUALELOR CONTRADICTIONI, CONFLICTE SAU DATE LIPSA, CONSTRUCTORUL TREBUIE SA INFORMEZE ARHITECTUL INAINTE DE INCEPEREA LUCRARILOR.

MASURATORILE CE VOR FI EXECUTATE TREBUIE LUATE NUMAI CORESPUNZATOR CONDITIILOR DIN SANTIER.

MATERIALELE DE FINISAJ SI UTILAJELE FOLOSITE PE SANTIER VOR FI UTILIZATE NUMAI CU APROBAREA ARHITECTULUI.

NOTA :

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA ARHITECTULUI. TOATE DREPTURILE SUNT REZERVATE.

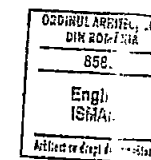
PROIECTUL POATE FI FOLOSIT PENTRU EXECUTIE DOAR IN CONDITIILE OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE, APROBATA DE ORGANELE COMPETENTE.

LUCRARILE CARE NU SUNT EXECUTATE CONFORM PREZENTULUI PROIECT, SAU CU ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI, NU CONSTITUIE RESPONSABILITATEA ACESTUIA.

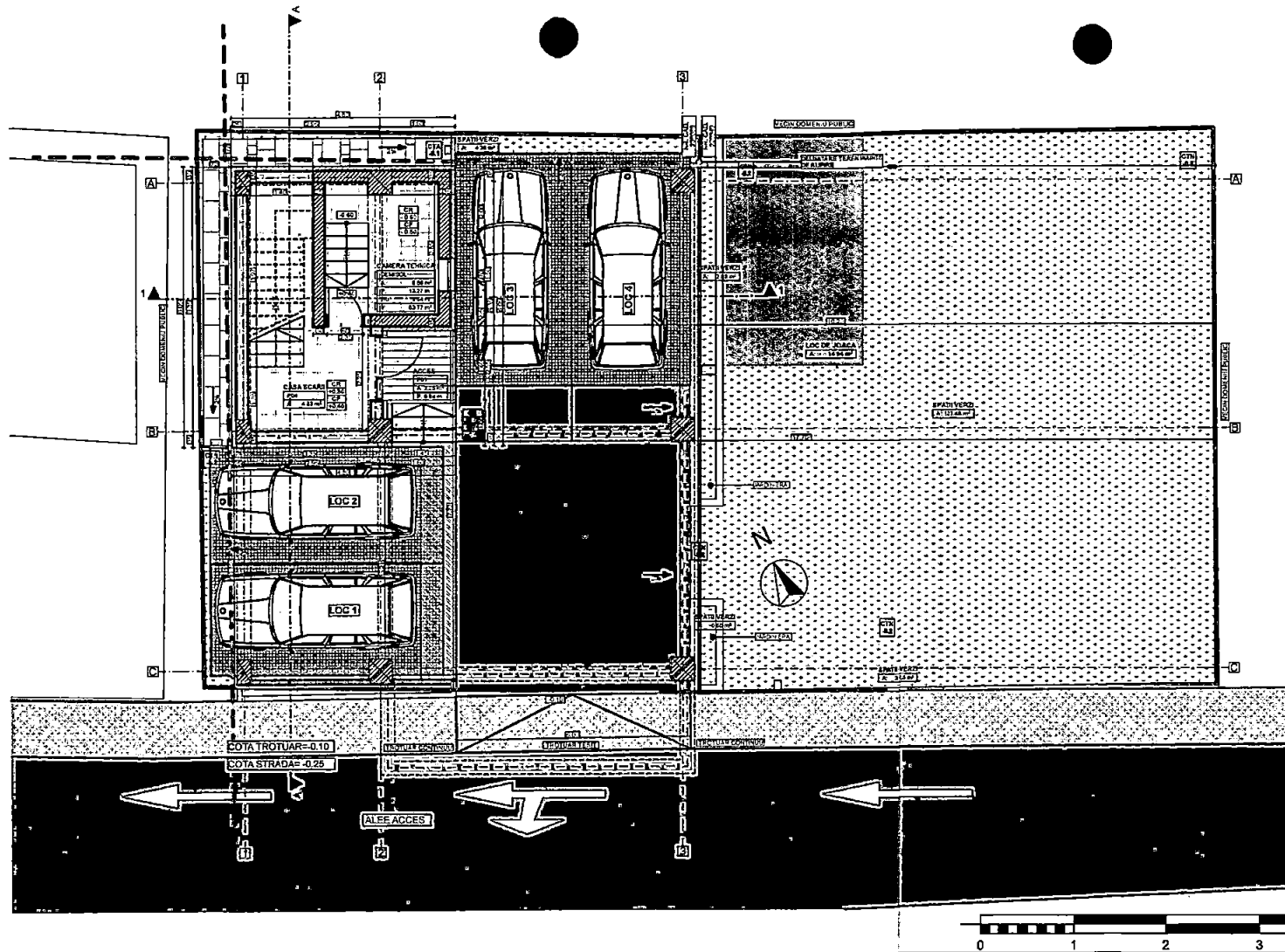


POT MAXIM CUT MAXIM s.r.l.
J13 / 1318 / 2020
EMAIL office@kapal.ro TEL +4 0723 815 060

NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV	
28/2022	D.T.A.C.	2022	AC-201	
DESEN			SCARA	REVIZIA
PLAN DEMISOL			1/50	00
SEF PROIECT				
Arh. Enghin Ismail				
PROIECTAT				
Arh. Enghin ISMAIL				
PROIECTAT				
Arh. Oana Stolan				
DESEENAT				
Arh. Oana Stolan				



ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL S.C. POT MAXIM CUT MAXIM S.R.L. CONSTANTA.



LEGENDA	
[A]	AXE
[B]	MARCA TAMPLARIE
[COTA ±0.00]	COTA TEREN AMENAJAT
[CTN ±0.00]	COTA TEREN NATURAL
[CR ±0.00]	COTA ROSU
[CF ±0.10]	COTA FINIT
[Symbol]	GHENA INSTALATII SAN.
[Symbol]	STALPI/DIAFRAGME B.A.
[Symbol]	AER CONDITIONAT
[Symbol]	CENTRALA TERMICA
HOL	DESTINATIE
E01 A11	ETAJ & NR CAMERA
A: 11.00 m²	SUPRAFATA CAMERA
P: 18.51 m	PERIMETRU CAMERA
HU: 2.50 m	INALTIME CAMERA
V: 27.30 m³	VOLUM CAMERA
LEGENDA	
COMPARTIMENTARE	
SIMBOL	PERETI
[Symbol]	B.C.A. grosime 15cm+ tencuiala pereti
[Symbol]	B.C.A. grosime 25cm+ tencuiala pereti
[Symbol]	B.C.A. grosime 25cm+ termoizolatie exteriora poliestirene expandat grosime 10cm si un strat de tencuiala+ tencuiala pe interior
[Symbol]	B.C.A. grosime 25cm+ un strat de aer ventilat+placaj de tip Trespa+ tencuiala pe interior
SUPRAFETE	
Suprafata construita, SC	112.71 mp
Suprafata balcoane, SB	0.00
Suprafata utila, SU	4.88 mp
Suprafata locuabila, SL	0.00

INCADRARI SI CLASIFICARI

IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII NR.10/1995, PRIVIND CALITATEA IN CONSTRUCTII (ART. 4,5,22) SI CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI PRIVIND STABILIREA CATEGORIEI DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR, APROBAT PRIN HG NR. 768/1997. CLADIREA SE INCADREAZA IN CATEGORIA DE IMPORTANTA C(NORMALA). CONFORM CLASIFICARILOR DIN COD DE PROIECTARE SEISMICA - PARTEA I PENTRU CLADIRI, INDICATIV P 100-1/2006 CONSTRUCTIA SE INCADREAZA IN CLASA A III-A DE IMPORTANTA (IMPORTANTA NORMALA).

CONFORM CLASIFICARILOR DIN NORMATIVUL P118/1699 CLADIREA SE INCADREAZA IN GRADUL II DE REZISTENTA LA FOC (RISC MIC DE INCENDIU).

NOTA : LA CITIREA PLANURILOR SE VA URMARI IN MOD OBLIGATORIU CORELAREA ACESTORA CU PLANURILE CELORLALTE SPECIALITATI :

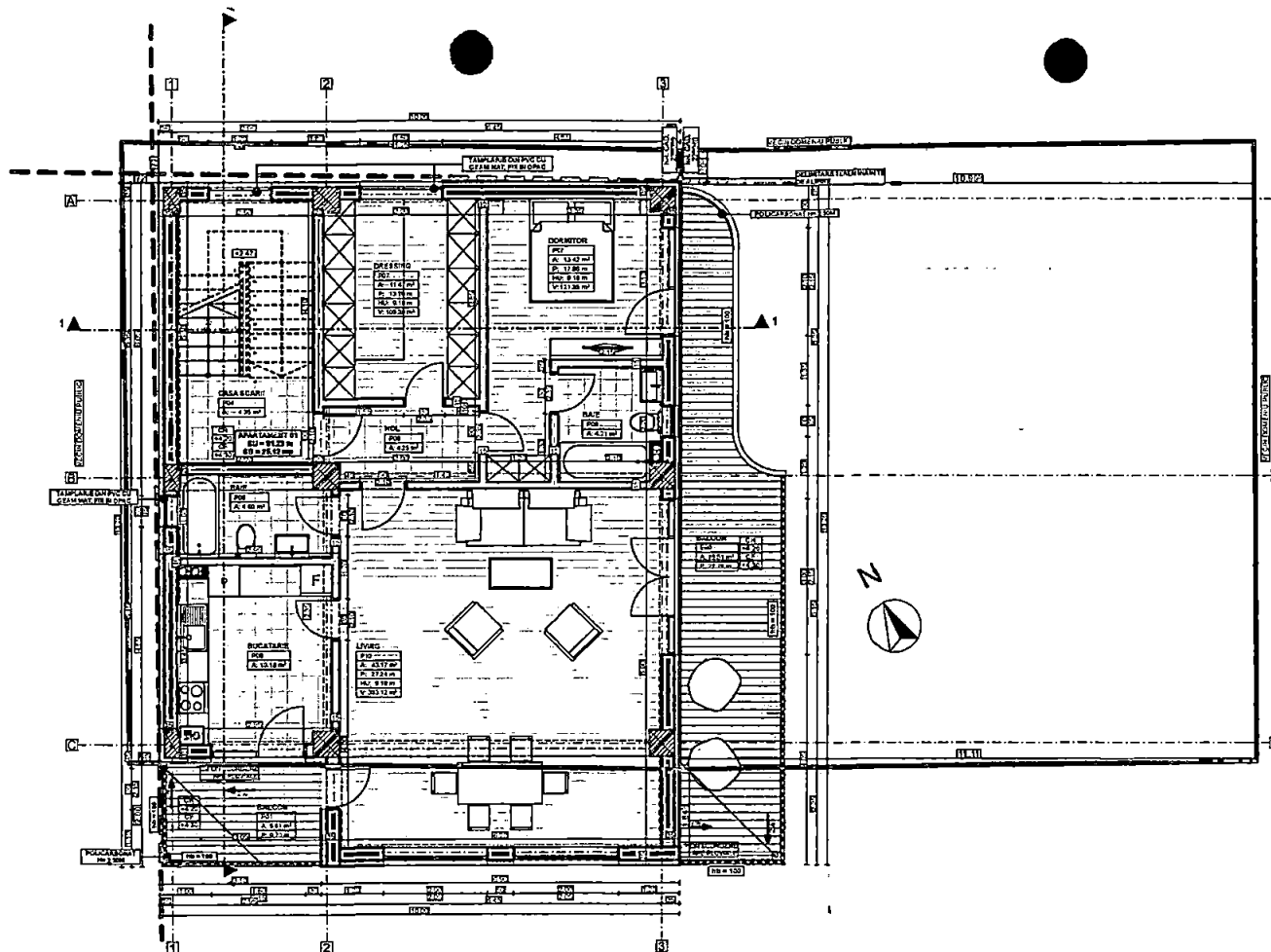
- ARHITECTURA - REZISTENTA
- ARHITECTURA - INSTALATII
- REZISTENTA - INSTALATII

NOTA : CONSTRUCTORUL ESTE RESPONSABIL PENTRU COORDONAREA SI VERIFICAREA PE SANTIER A DIMENSIUNILOR (MASURATORILOR), CORESPUNZATOR TUTUROR DOCUMENTELOR PROIECTULUI.

IN CAZUL EVENTUALELOR CONTRADICTII, CONFLICTE SAU DATE LIPSA, CONSTRUCTORUL TREBUIE SA INFORMEZE ARHITECTUL INAINTE DE INCEPEREA LUCRARILOR. MASURATORILE CE VOR FI EXECUTATE TREBUIE LUATE NUMAI CORESPUNZATOR CONDITIILOR DIN SANTIER. MATERIALELE DE FINISAJ SI UTILAJELE FOLOSITE PE SANTIER VOR FI UTILIZATE NUMAI CU APROBAREA ARHITECTULUI.

NOTA : ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA ARHITECTULUI, TOATE DREPTURILE SUNT REZERVATE. PROIECTUL POATE FI FOLOSIT PENTRU EXECUTATE DOAR IN CONDITIILE OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE, APROBATA DE ORGANELE COMPETENTE. LUCRARILE CARE NU SUNT EXECUTATE CONFORM PREZENTULUI PROIECT, SAU CU ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI, NU CONSTITUIE RESPONSABILITATEA ACESTUIA.

<p>POT MAXIM CUT MAXIM s.r.l. J13 / 1318 / 2020 EMAIL office@kapal.ro TEL +4 0723 815 050</p>	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV	
	28/2022	D.T.A.C.	2022	AC-202	
DESEN				SCARA	REVIZIA
OBIECTIV	PLAN PARTER			1:100	00
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3ER(retras)				-	-
ADRESA	Loc. Mamaia, Jud. Constanta, SAT VACANTA, LOT 20+ZONA SAT VACANTA- LUNA PARC				
BENEFICIAR	SC VICMAR INTER SRL				
	SEF PROIECT	Arh. Enghin Ismail			
	PROIECTAT	Arh. Enghin ISMAIL			
	PROIECTAT	Arh. Oana Stoian			
	DESENAT	Arh. Oana Stoian			



NOTA CALCULARE INDICI URBANISTICI ETAJ 1/ ETAJ 2

Suprafata construita totala,	SC= 125.78 mp
Suprafata construita in parcela,	SC= 112.71 mp
Suprafata balcoane totala,	SB= 25.12 mp
Suprafata balcoane in parcela,	SB= 16.19 mp
Suprafata utila totala,	SU= 95.64 mp
Suprafata utila in parcela,	SU= 86.07 mp
Suprafata locuibila totala,	SL= 56.59 mp
Suprafata locuibila in parcela,	SL= 47.02 mp

LEGENDA

A	AXE
B	MARCA TAMPLARIE
CTA ±0.00	COTA TEREN AMENAJAT
CTN ±0.00	COTA TEREN NATURAL
CR ±0.00	COTA ROSU
CF +0.10	COTA FINIT
	GHENA INSTALATII SAN.
	STALPI/DIAFRAGME B.A.
	AER CONDITIONAT
	CENTRALA TERMICA
HOL	DESTINATIE
E01 A11	ETAJ & NR CAMERA
A: 11.00 m²	SUPRAFATA CAMERA
P: 19.51 m	PERIMETRU CAMERA
HU: 2.50 m	INALTIME CAMERA
V: 27.30 m³	VOLUM CAMERA

LEGENDA

COMPARTIMENTARE	
SIMBOL	PERETI
	B.C.A. grosime 15cm+ tencuiala peret
	B.C.A. grosime 25cm+ tencuiala peret
	B.C.A. grosime 25cm+ termoizolatie extensora polistiren expandat grosime 10cm si un strat de tencuiala+ tencuiala pe interior

ISUPRAFETE

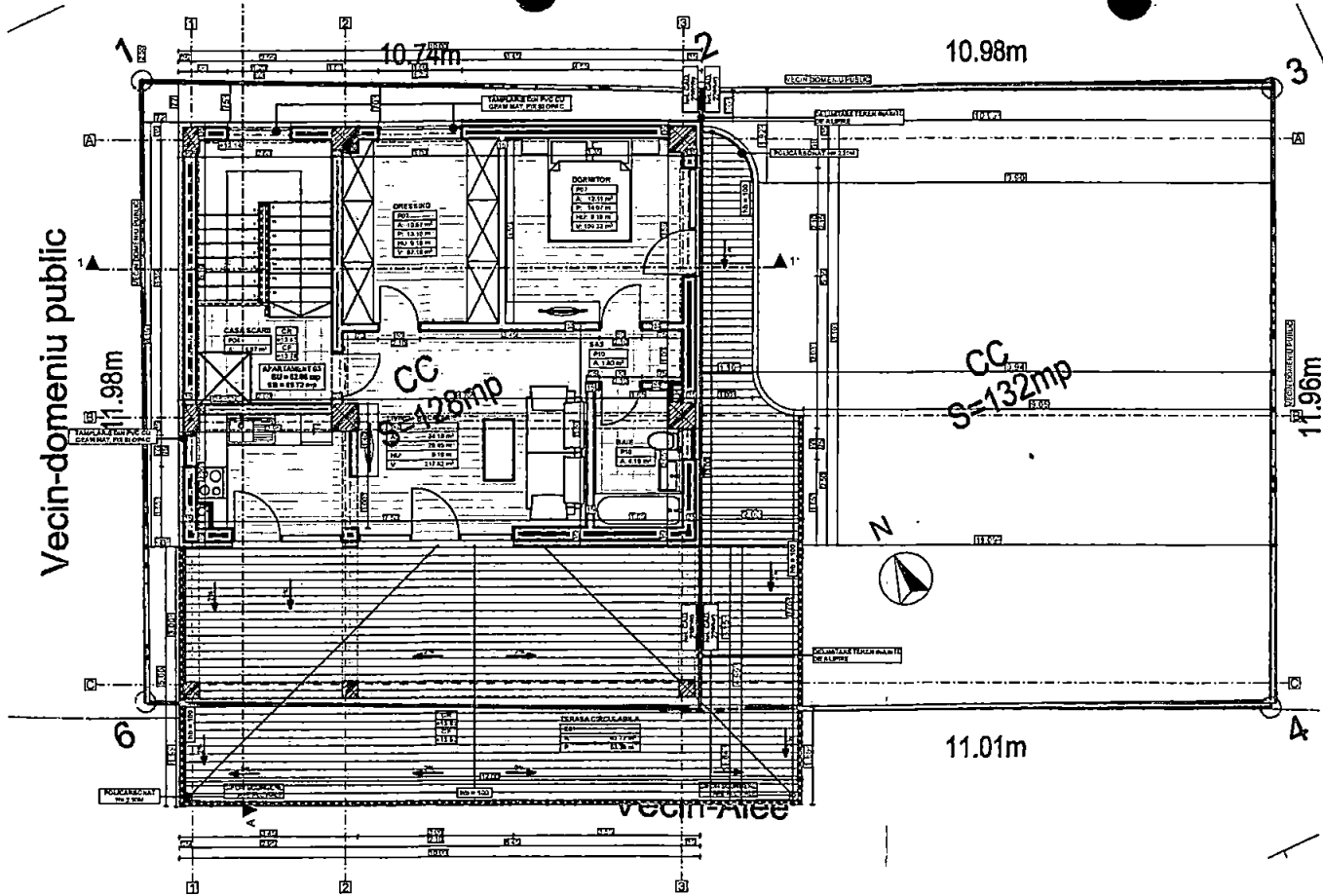
Suprafata construita, SC	125.78 mp
Suprafata balcoane, SB	25.12 mp
Suprafata utila, SU	95.64 mp
Suprafata locuibila, SL	56.59 mp



INCADRARI SI CLASIFICARI
 IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII NR.10/1995 PRIVIND CALITATEA IN CONSTRUCTII (ART. 4.5.22) SI CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI PRIVIND STABILIREA CATEGORIEI DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR, APROBAT PRIN HG NR. 769/1997, CLADIREA SE INCADREAZA IN CATEGORIA DE IMPORTANTA C (NORMALA).
 CONFORM CLASIFICARILOR DIN COD DE PROIECTARE SEISMICA - PARTEA I PENTRU CLADIRI, INDICATIV P 100-1/2006 CONSTRUCTIA SE INCADREAZA IN CLASA A III-A DE IMPORTANTA (IMPORTANTA NORMLA).
 CONFORM CLASIFICARILOR DIN NORMATIVUL P118/1999 CLADIREA SE INCADREAZA IN GRADUL II DE REZISTENTA LA FOC (RISC MIC DE INCENDIU).
NOTA :
 LA CITIREA PLANURIILOR SE VA URMARI IN MOD OBLIGATORIU CORELAREA ACESTORA CU PLANURIILE CELORLALTE SPECIALITATI :
 - ARHITECTURA - REZISTENTA
 - ARHITECTURA - INSTALATII
 - REZISTENTA - INSTALATII
NOTA :
 CONSTRUCTORUL ESTE RESPONSABIL PENTRU COORDONAREA SI VERIFICAREA PE SANTIER A DIMENSIUNILOR (MASURATORILOR), CORESPUNZATOR TUTUROR DOCUMENTELOR PROIECTULUI.
 IN CAZUL EVENTUALELOR CONTRADICTII, CONFLICTE SAU DATE LIPSA, CONSTRUCTORUL TREBUIE SA INFORMEZE ARHITECTUL INAINTE DE INCEPEREA LUCRARILOR.
 MASURATORILE CE VOR FI EXECUTATE TREBUIE LUATE NUMAI CORESPUNZATOR CONDITIILOR DIN SANTIER.
 MATERIALELE DE FINISAJ SI UTILAJELE FOLOSITE PE SANTIER VOR FI UTILIZATE NUMAI CU APROBAREA ARHITECTULUI.
NOTA :
 ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA ARHITECTULUI. TOATE DREPTURILE SUNT REZERVATE.
 PROIECTUL POATE FI FOLOSIT PENTRU EXECUTIE DOAR IN CONDITIILE OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE, APROBATA DE ORGANELE COMPETENTE.
 LUCRARILE CARE NU SUNT EXECUTATE CONFORM PREZENTULUI PROIECT, SAU CU ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI, NU CONSTITUIE RESPONSABILITATEA ACESTUIA.

 POT MAXIM CUT MAXIM s.r.l. J13 / 1318 / 2020 EMAIL office@kapa.ro TEL +4 0723 815 050	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV
	28/2022	D.T.A.C.	2022	AC-203
DESEN				SCARA REVIZIA
OBIECTIV	PLAN ETAJ 1 si ETAJUL 2			1:100 00
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3ER(retras)				
ADRESA	Loc. Mamaia, Jud. Constanta, SAT VACANTA, LOT 20+ZONA SAT VACANTA- LUNA PARC			
BENEFICIAR	SC VIOMAR INTER SRL			
SEF PROIECT	Arh. Englin Ismail			
PROIECTAT	Arh. Englin ISMAIL			
PROIECTAT	Arh. Oana Stofan			
DESENAT	Arh. Oana Stofan			

ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL S.C. POT MAXIM CUT MAXIM S.R.L. CONSTANTA.



Vecin-domeniu public

vecin-aiie

NOTA CALCULARE INDICI URBANISTICI
ETAJ 3 RETRAS
Suprafata balcoane totala, SB=98.83 mp
Suprafata balcoane in parcela, SB=68.25 mp

LEGENDA

A	AXE
⊗	MARCA TAMPLARIE
CTA ±0.00	COTA TEREN AMENAJAT
CTN ±0.00	COTA TEREN NATURAL
CR ±0.00	COTA ROSU
CF +0.10	COTA FINIT
⊗	GHENA INSTALATII SAN.
▨	STALPUDIAFRAGME B.A.
▩	AER CONDITIONAT
⊠	CENTRALA TERMICA

HOL	DESTINATIE
E01 A11	ETAJ & NR CAMERA
A: 11.00 m ²	SUPRAFATA CAMERA
P: 19.51 m	PERIMETRU CAMERA
HU: 2.50 m	INALTIME CAMERA
V: 27.30 m ³	VOLUM CAMERA

LEGENDA
COMPARTIMENTARE

SIMBOL	PERETI
⊠	B.C.A. grosime 15cm+ tencuiala pereti
⊡	B.C.A. grosime 25cm+ tencuiala pereti
⊢	B.C.A. grosime 25cm+ tencuiala exteriora polistiren expandat grosime 10cm si un strat de tencuiala+ tencuiala pe interior

ISUPRAFETE

Suprafata construita, SC	82.02 mp
Suprafata balcoane, SB	69.72 mp
Suprafata utila, SU	57.54 mp
Suprafata locuibila, SL	36.30 mp



NCADRARI SI CLASIFICARI

IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII NR.10/1995, PRIVIND CALITATEA IN CONSTRUCTII (ART. 4.5.22) SI CU PREVEDERILE REGULAMENTULUI PRIVIND STABILIREA CATEGORIEI DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIILOR, APROBAT PRIN HG NR. 766/1997, CLADIREA SE INCADREAZA IN CATEGORIA DE IMPORTANTA C(NORMALA).

CONFORM CLASIFICARILOR DIN COD DE PROIECTARE SEISMICA - PARTEA I PENTRU CLADIRI, INDICATIV P 100-12008 CONSTRUCTIA SE INCADREAZA IN CLASAA III-A DE IMPORTANTA (IMPORTANTA NORMALA).

CONFORM CLASIFICARILOR DIN NORMATIVUL P118/1999 CLADIREA SE INCADREAZA IN GRADUL II DE REZISTENTA LA FOC (RISC MIO DE INCENDIU).

NOTA :
LA CITEREA PLANURILOR SE VA URMARI IN MOD OBLIGATORIU CORELAREA ACESTORA CU PLANURILE CELORLALTE SPECIALITATI :
- ARHITECTURA - REZISTENTA
- ARHITECTURA - INSTALATII
- REZISTENTA - INSTALATII

NOTA :
CONSTRUCTORUL ESTE RESPONSABIL PENTRU COORDONAREA SI VERIFICAREA PE SANTIER A DIMENSIUNILOR (MASURATORILOR), CORESPUNZATOR TUTUROR DOCUMENTELOR PROIECTULUI.

IN CAZUL EVENTUALELOR CONTRADICTII, CONFLICTE SAU DATE LIPSA, CONSTRUCTORUL TREBUIE SA INFORMEZE ARHITECTUL INAINTE DE INCEPEREA LUCRARILOR.

MASURATORILE CE VOR FI EXECUTATE TREBUIE LUATE NUMAI CORESPUNZATOR CONDIITILOR DIN SANTIER.

MATERIALELE DE FINISAJ SI UTILAJELE FOLOSITE PE SANTIER VOR FI UTILIZATE NUMAI CU APROBAREA ARHITECTULUI.

NOTA :
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA ARHITECTULUI. TOATE DREPTURILE SUNT REZERVATE.
PROIECTUL POATE FI FOLOSIT PENTRU EXECUTIE DOAR IN CONDITILE OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE, APROBATA DE ORGANELE COMPETENTE.
LUCRARILE CARE NU SUNT EXECUTATE CONFORM PREZENTULUI PROIECT, SAU CU ACORDUL SCRIS AL PROIECTANTULUI, NU CONSTITUIE RESPONSABILITATEA ACESTUIA.

<p>POT MAXIM CUT MAXIM s.r.l. J13 / 1310 / 2020 EMAIL: office@kaps.ro TEL +4 0723 815 050</p>	NR. PROIECT	FAZA	DATA	INDICATIV						
	28/2022	D.T.A.C.	2022	AC-204						
OBIECTIV	DESEN			SCARA REVIZIA						
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3ER(retras)	PLAN ETAJ 3 RETRAS			1:100 00						
ADRESA	<table border="1"> <tr><td>SEF PROIECT</td><td rowspan="5"> </td></tr> <tr><td>Loc. Mamala, Jud. Constanta, SAT VACANTA, LOT 20+ZONA SAT VACANTA- LUNA PARC</td></tr> <tr><td>DEZINUL DIN REGISTRARII 8582</td></tr> <tr><td>Enghin ISMAIL</td></tr> <tr><td>Asistent cu drept de semnatura</td></tr> </table>				SEF PROIECT		Loc. Mamala, Jud. Constanta, SAT VACANTA, LOT 20+ZONA SAT VACANTA- LUNA PARC	DEZINUL DIN REGISTRARII 8582	Enghin ISMAIL	Asistent cu drept de semnatura
SEF PROIECT										
Loc. Mamala, Jud. Constanta, SAT VACANTA, LOT 20+ZONA SAT VACANTA- LUNA PARC										
DEZINUL DIN REGISTRARII 8582										
Enghin ISMAIL										
Asistent cu drept de semnatura										
BENEFICIAR	<table border="1"> <tr><td>PROIECTAT</td><td>Arh. Enghin ISMAIL</td></tr> <tr><td>PROIECTAT</td><td>Arh. Oana Stoian</td></tr> <tr><td>DESENAT</td><td>Arh. Oana Stoian</td></tr> </table>				PROIECTAT	Arh. Enghin ISMAIL	PROIECTAT	Arh. Oana Stoian	DESENAT	Arh. Oana Stoian
PROIECTAT	Arh. Enghin ISMAIL									
PROIECTAT	Arh. Oana Stoian									
DESENAT	Arh. Oana Stoian									
SC VIOMAR INTER SRL	<p>ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL S.C. POT MAXIM CUT MAXIM S.R.L. CONSTANTA</p>									



Către:

SC A.E.C. CONSULTING SRL

Str. Pictor Theodor Aman nr.94C, etaj 5, cam.8

Municipiul BACĂU, Județul BACĂU

NOTĂ DE COMANDĂ

Având în vedere:

-contractul subsecvent nr.69716/05.04.2023 la acordul cadru nr.75108/05.04.2022, adiționat, încheiat între Municipiul Constanța și SC A.E.C. CONSULTING SRL,

-prevederile HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,

-prevederile contractului autentificat sub nr.5000/20.12.2002 la BNPA "Iosif Mariàna și Pătrașcu Ioan-Gabriel",

-conținutul contractului autentificat sub nr.892/31.03.2008 la BNP "Ciprian Alexandrescu",

-cererea de aviz DGEF nr.27570/09.02.2022, completată prin adresa nr.212902/02.11.2023, prin care SC VIOMAR INTER SRL solicită avizul DGEF,

-certificatul de urbanism nr.1304/09.04.2021 emis în vederea obținerii autorizației de construire pentru: "CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E+3E (retras)",

-conținutul memoriului de arhitectură transmis prin adresa nr.212902/02.11.2023 și a planurilor aferente, parter-etaje,

prin prezenta,

vă solicităm să întocmiți raportul de evaluare, în 3 (trei) exemplare identice și valabile, prin care să stabiliți eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului în suprafață totală de 260 mp (128,31 mp+132 mp), situat în municipiul Constanța, Sat Vacanță-Luna Parc, Lot 20, prin emiterea certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021.

Atașăm, în copie, documentația aferentă cererii de aviz DGEF conform Opis pag.1-115.

În situația în care considerați că documentele puse la dispoziție de Primăria municipiului Constanța pentru întocmirea raportului de evaluare trebuie completate și cu alte date de interes, vă solicităm să ne comunicați în scris pentru completarea acestora.

Termenul de realizare și de predare efectivă a lucrării comandate este de 5 (cinci) zile lucrătoare calculate din momentul primirii prezentei note de comandă.

Șef serviciu,
Monica HAGI

Primar,
Vergil CHIȚAC

Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA

OPIS:

NR. CRT.	CONȚINUT
1-17	Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.5000/2002 și documentația aferentă (certificat de urbanism nr.5910/2002)
18-23	Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.892/31.03.2008 și documentația aferentă (certificat de urbanism nr.4174/18.10.2007)
27-57	Documentația aferentă cererii de aviz DGEF nr.27570/09.02.2022
58-62	CU nr.1304/29.04.2021, prelungit
63-67	Corespondență Secretar general
68-74	Corespondență Serviciul juridic și SAC
76-83	Cerere obținere AC nr.78618/20.04.2023
84-86	Adresa SAC nr.R78618/10.08.2023, primită de petentă în data de 09.10.2023
87-115	Adresa nr.212902/02.11.2023 și documentația aferentă




e.c. 6529

Domnule Primar,

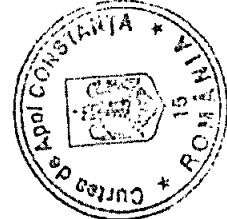
Subscrisa , SC VIOMAR INTER SRL prin reprezentant legal administrator
Puia Mihaita cu domiciliul in mun. Constanta, str. Pescarus 43A, prin
prezenta, in completarea cererii noastre de eliberare aviz DASOE
(devenita Directia generala ec.-financiara) sub nr. 27570/09.02.2022 va
transmitem urmatoarele:

- memoriu de arhitectura cu planurile aferente ,intocmite de arh. Enghin
Ismail - 2 exemplare.
- sentinta civila nr 276/2023 a Tribunalului Constanta, ramasa definitiva
, copie legalizata conforma cu originalul aflat in dosarul nr
5229/118/2022
- certificat eliberat de Curtea de Apel Cta la data de 31.10. 2023 privind
dosar nr. 5229/118/2022

Administrator,




ROMÂNIA
CURTEA DE APEL CONSTANȚA
Secția de contencios administrativ și fiscal
Dosar nr. 5229/118/2022
Data: 31.10.2023
Numărul de operator de date cu caracter personal 3170



CERTIFICAT

Verificând actele și lucrările dosarului nr.5229/118/2022 aflat pe rolul acestei instanțe, am constatat următoarele:

La data de 22.05.2023 s-a înregistrat dosarul cu nr.5229/118/2022 în care reclamanții Primăria Municipiului Constanța – Direcția Generală Economico - Financiară și Primarul Municipiului Constanța - Biroul Legislație, Contracte, Avize de Legalitate și Legile Proprietății au declarat recurs împotriva sentinței civile nr.276/14.03.2023 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul nr.5229/118/2022, în contradictoriu cu intimata pârâtă Viomar Inter SRL, dosarul având ca obiect de judecată – anulare act administrativ.

Curtea de Apel Constanța s-a pronunțat la data 23.10.2023 prin Decizia civilă nr.771 conform minutei:

„ Respinge recursul ca nefondat.

Obligă recurenții la plata către intimată a cheltuielilor de judecată în sumă de 3.570 lei.

Definitivă.

Pronunțată prin intermediul grefei instanței astăzi, 23.10.2023.”

Am eliberat prezentul certificat la cererea intimatei pârâte Viomar Inter SRL prin administrator Puia Mihăiță.

Prezentul certificat s-a timbrat fiscal cu 1 leu taxă judiciară de timbru conform chitanței Seria/Nr. 60428/2023 0213796/31.10.2023

GREFIER ARHIVAR- ȘEF
Mariana Bulgaru



GREFIER ARHIVAR,
Liliana Dumitrescu

Prezenta corespondență conține date cu caracter personal care nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost transmise. Curtea de Apel Constanța nu autorizează folosirea acestor date în alt scop decât cel menționat. Destinatarul comunicării are obligația să restricționeze prelucrarea datelor numai în scopul declarat, să păstreze confidențialitatea și securitatea datelor cu caracter personal și să ia măsuri în vederea înlăturării oricărui risc de divulgare neautorizată.

ROMÂNIA
TRIBUNALUL CONSTANȚA

Operator de date cu caracter personal nr.8470



SECȚIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Dosar nr. 5229/118/2022

SENTINȚA CIVILĂ Nr. 276/2023

Sedința publică de la 14 Martie 2023

Completul compus din:

PREȘEDINTE Teodora Luminița Popescu

Grefier Elena Neagoe



Pe rol fiind examinarea cauzei în contencios administrativ și fiscal având ca obiect anulare act administrative, acțiune promovată de reclamantul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA în contradictoriu cu pârâta VIOMAR INTER SRL și a cauzei conexe având ca obiect anulare act administrative, acțiune promovată de reclamanta VIOMAR INTER SRL în contradictoriu cu pârâțul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

La apelul nominal, făcut în ședință publică, se prezintă pentru reclamantul/pârât PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, avocat Daniela Gheorghiu, iar pentru pârâta/reclamantă VIOMAR INTER SRL av. Cristiana Filișan conform împuternicirilor avocațiale existente la dosar.

Instanța reține procedura de citare legal îndeplinită, conform disp.art.153 și urm. C.proc.civilă.

Grefierul de ședință, în referatul asupra cauzei, evidențiază părțile obiectul litigiului, modalitatea de îndeplinire a procedurii de citare și stadiul procesual.

Reprezentanții părților depun la dosar dovada achitării onorariului avocațial.

Instanța acordă cuvântul asupra excepției inadmisibilității invocată în acțiunea principală.

Reprezentantul pârâtei din acțiunea principală VIOMAR INTER SRL solicită admiterea excepției inadmisibilității cererii de anulare a certificatului de urbanism avându-se în vedere, pe de o parte, că instanța de contencios administrativ și fiscal poate fi sesizată cu o acțiune în anulare a unui act administrativ conform disp.art. 1 alin.6 din Legea nr. 554/2004 la care a făcut trimitere reclamantul din acțiunea principală în fundamentarea cererii iar, pe de altă parte, solicită a se avea în vedere că certificatul de urbanism nu reprezintă un act administrativ, este un act de informare prin raportare la dispozițiile legale menționate în întâmpinarea formulată la acțiunea principală; chestiune tranșată de ICCJ în decizia nr. 25/2017 în cuprinsul căreia s-a arătat că certificatul de urbanism dobândește valențele unui act administrativ exclusiv în situația în care acesta cuprinde anumite interdicții, limitări ale dreptului de a construi; acțiunea de față nu se află în această ipoteză, iar pe cale de consecință certificatul de urbanism este susceptibil a conduce eliberarea autorizației de construire astfel că legalitatea sau nelegalitatea acestuia, în acord cu cele statuate de ICCJ, nu ar putea fi analizată decât ca și operațiune prealabilă în cond. art. 18 alin.2 din legea nr. 554/2004 odată cu analiza legalității sau nelegalității autorizației de construire care ar fi emisă în baza sa.

Instanța acordă cuvântul asupra excepțiilor prescripției și decăderii reclamantului din dreptul de a promova acțiunea.

Reprezentantul pârâtei din acțiunea principală VIOMAR INTER SRL solicită a se reține că acțiunea în anulare fundamentată pe disp.art.1 alin.6 din legea nr. 554/2004 poate fi promovată în termen de 1 an de la data emiterii actului administrativ; în cauza de față certificatul de urbanism a cărui anulare se solicită a fost eliberat în 29.04.2021; pe cale de consecință termenul de 1 an în care emitentul se putea adresa instanței de contencios s-a împlinit la data de 29.04.2022 anterior sesizării instanței cu cererea dedusă judecării.

În situația în care se va trece peste această excepție reprezentantul pârâtei din acțiunea principală pârâta VIOMAR INTER SRL solicită a se a reține excepția de decădere invocată prin întâmpinare pentru aceleași argumente.

CURTEA DE APEL CONSTANȚA

CONFORM CU ORIGINALUL

NR.2

Reprezentantul reclamantului din acțiunea principală PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA solicită atât respingerea excepției inadmisibilității cât și excepția prescripției ca neîntemeiate arătând că trebuie avut în vedere că s-a solicitat anularea certificatului de urbanism astfel cum a fost prelungită valabilitatea acestuia ca efect al cererii de prelungire a valabilității. nu s-au adus critici la certificatul de urbanism emis inițial s-a contestat prelungirea valabilității certificatului de urbanism ; față de aceste considerente momentul de la care se analizează atât motivarea excepției inadmisibilității cât și a excepției prescripției este data depunerii cererii de prelungire a valabilității certificatului de urbanism respectiv 04.02.2022 și calculând termenul de 1 an prevăzut de art. 1 alin 6 al legii nr. 554/2004 rezultă că cererea depusă la data de 27.07.2022 este depusă în interiorul termenului de 1 an.

Referitor la excepția inadmisibilității reprezentantul reclamantului din acțiunea principală PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA apreciază că se află exact în ipoteza prevăzută de decizia RIL 25/2017 în sensul că prin contestarea prelungirii valabilității certificatului de urbanism pe considerente de nelegalitate se contestă un drept de a construi în condițiile în care a fost acordat prin acea prelungire a valabilității certificatului; se discută de spre limitarea unui drept de construire ceea ce atrage caracterul de act administrativ în prezenta cauză a certificatului de urbanism astfel cum a fost prelungit.

Instanța pune în discuție excepția inadmisibilitatea cererii de anulare a adresei de răspuns R. 75502/23.05.2022.

Reprezentantul reclamantului din acțiunea principală PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA învederează că în opinia acestuia înscrisurile respective nu reprezintă acte administrative în înțelesul art.2 lit c din legea nr. 554/2004 ci reprezintă o formă de corespondență între părți ceea ce nu creează consecințe în sarcina societății reclamante/pârâte Viomar Inter SRL cu atât mai mult cu cât aceasta și-a exercitat dreptul de a contesta măsura administrativă care s-a emis în sensul că a solicitat obligarea la emiterea avizului.

Reprezentantul reclamantei pârâtei VIOMAR INTER SRL solicită respingerea excepției inadmisibilității cererii de anulare a adresei de răspuns nr. 75502/23.05.2022 pentru motivele expuse pe larg în cuprinsul cererii de chemare în judecată arătând totodată că cele două adrese nu reprezintă simplă corespondență purtată între părți ci reprezintă acte administrative asimilate .

Reprezentantul pârâtei reclamante VIOMAR INTER SRL solicită a se avea în vedere că în ipoteza unui astfel de refuz cu trimitere la disp.art.2 alin.1 lit. i din Legea nr. 554/2004 , instanța reținând caracterul nejustificat, nelegal al refuzului de soluționare a cererii poate proceda la obligarea autorității la soluționarea de o anumită manieră .

Instanța unește soluționarea excepțiilor cu fondul cauzei.

La interpelarea instanței reprezentanții părților precizează că nu mai au cereri de formulat, probe de solicitat sau excepții de invocat.

Instanța ia act de poziția procesuală a reprezentanților părților și în raport de aceasta constată încheiată cercetarea judecătorească, prezenta cauză în stare de judecată și acordă cuvântul în susținere.

Reprezentantul reclamantului /pârât PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA solicită admiterea acțiunii anularea certificatului de urbanism a căruj valabilitate a fost prelungită prin cererea din februarie 2022 apreciind că prelungirea valabilității s-a făcut cu neîndeplinirea condițiilor prevăzute de legea nr. 50/1991 împrejurarea ce determină nașterea dreptului autorității de a exercita acțiunea de anulare în termenul de 1 an prevăzut de disp.art. 1 alin.6 din Legea nr. 554/2004 . Legea nr. 50/1991 precizează că prelungirea certificatului de urbanism, dacă sunt îndeplinite condițiile cu privire la termenul de depunere a cererii și documentația ce trebuie s-o însoțească, poate fi admisă cu respectarea condiției menținerii documentației de urbanism care este în vigoare la acel moment și care reglementează terenul proprietatea solicitantului . Documentația de urbanism de tip PUZ care reglementa terenul la momentul eliberării certificatului de urbanism și-a pierdut valabilitatea astfel că la momentul la care s-a solicitat prelungirea efectelor valabilității certificatului de urbanism nu mai era în vigoare și nu mai producea efecte .

Prelungirea valabilității Certificatului de urbanism nu reprezintă o obligație a autorității ci u8n drept al beneficiarului dar exercitat / obținut în baza respectării dispozițiilor legale; întrucât nu mai era valabilă documentația de urbanism de la momentul emiterii certificatului de urbanism inițial nu se mai putea obține prelungirea valabilității acestuia.

CURTEA DE APEL CONSTANȚA
CONFORM COPY ORIGINAL

În raport de cele precizate reprezentantul reclamantului /pârât PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA apreciază că prin încălcarea dispozițiilor legale și a condițiilor legale a fost prelungită valabilitatea certificatului de urbanism, sens în care solicită anularea acestui act – prelungirea valabilității certificatului de urbanism.

Reprezentantul pârâtei reclamante VIOMAR INTER SRL solicită respingerea cererii întrucât prin acțiunea dedusă judecării s-a solicitat anularea certificatului de urbanism și cel prelungit. Nu s-a solicitat prelungirea certificatului de urbanism pentru că dacă s-ar fi solicitat prelungirea valabilității certificatului de urbanism în mod evident ar fi invocat inadmisibilitatea pentru că prelungirea valabilității poate fi calificată fie ca operațiune administrativă fie ca fapt administrativ și în niciun caz ca act administrativ ; pe cale de consecință prin această precizare orală reprezentantul reclamantului /pârât Primarul Municipiului Constanța se îndepărtează de la petitul cererii de chemare în judecată respectiv anularea certificatului de urbanism, pentru că nu s-ar fi putut susține că prelungirea valabilității certificatului de urbanism ar fi act administrativ, pe de o parte, iar pe de altă parte că această prelungire ar fi un act administrativ de sine stătător fără legătură cu certificatul de urbanism.

Referitor la motivele de nelegalitate invocate în cauză reprezentantul pârâtei reclamante VIOMAR INTER SRL solicită a se avea în vedere că nulitatea intervine în situația în care se încalcă la momentul emiterii actului administrativ dispozițiile legale astfel nu se poate vorbi de nelegalitatea certificatului de urbanism pentru că valabilitatea sa ar fi fost în opinia reclamantului/pârât nelegal prelungită întrucât prelungirea este plasată temporal într-un moment ulterior emiterii sale .

Reprezentantul pârâtei reclamante VIOMAR INTER SRL solicită a se avea în vedere că nici în cuprinsul acțiunii deduse judecării și nici în cuprinsul întâmpinării formulate în cauza conexă nu se face trimitere la dispozițiile de drept substanțial care sunt relevante pentru că prevederea art. 2 alin 2¹ din legea nr. 50/1991 care arată în mod expres că data de debut a unei proceduri de autorizare este data formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism; procedura de autorizare în sine pornește la această dată a solicitării de eliberare a certificatului de urbanism, cuprinde mult mai multe etape și se finalizează prin eliberarea actului final care este autorizația de construire .

Totodată reprezentantul pârâtei reclamante VIOMAR INTER SRL solicită a se analiza disp. art 56 alin 5 Legii 350/2001 și cele ale art. 28 din normele metodologice de aplicare a acestui act normativ care arată în mod expres că se prelungeste valabilitatea documentațiilor de urbanism dacă s-a început procedura de autorizare astfel că este firesc să se aibă în vedere în toate cazurile documentațiile de urbanism în vigoare la data începerii procedurii de autorizare care este data solicitării de eliberare a certificatului de urbanism întrucât beneficiarul niciodată nu poate fi supus arbitrarului existând pericolul ca pe parcursul procedurii de autorizare reglementarea urbanistică să se schimbe astfel încât beneficiarul să fie pus în situația de a modifica de fiecare dată documentația care ar trebui să fundamenteze cererea sa de eliberare a autorizației de construire .

Prelungirea valabilității certificatului de urbanism se face în condițiile art 39 alin 3 din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 și între motivele pentru care nu se poate prelungi valabilitatea certificatului de urbanism nu se regăsește cel la care face trimitere reclamantul /pârât în sensul că valabilitatea documentației de urbanism care era în vigoare la data formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism nu mai era în vigoare la data formulării cererii de prelungire a valabilității certificatului de urbanism .

Pentru a se exclude arbitrarul reprezentantul pârâtei/ reclamante VIOMAR INTER SRL solicită a se avea în vedere și termenele pentru care poate fi eliberat un certificat, durata inițială a acestuia, ca și faptul că, în cazul de față, reclamantul / pârât Primarul Municipiului Constanța a eliberat un certificat de urbanism a cărui durată de valabilitate depășea de la început durata valabilității documentației de urbanism

Pentru motivele expuse reprezentantul pârâtei reclamante VIOMAR INTER SRL solicită respingerea acțiunii principale și admiterea acțiunii conexe cu cheltuieli de judecată.

Reprezentantul reclamantului/pârât Primarul Municipiului Constanța precizează că prelungirea valabilității documentației de urbanism se menține în situația în care investițiile respective au fost începute nu este vorba de începerea procedurii de autorizare fiind două chestiuni diferite; procedura de autorizare începe prin depunerea cererii de eliberare a certificatului de urbanism iar începerea investiției reprezintă obținerea autorizației de construire și notificarea cu privire la începerea construcțiilor (aceasta fiind investiția) prin urmare doar în ipoteza în care s-ar fi început construcția

CURTEA DE APEL CONSTANȚA

CONFORM CU ORIGINALUL

respectivei investiții atunci se menținea documentația de urbanism de tip PUZ care și-a pierdut valabilitatea în această perioadă.

Faptul că s-a depus o cerere pentru obținerea unui certificat de urbanism determină stabilirea unei perioade de valabilitate indiferent că expira sau nu valabilitatea documentației de tip PUZ în această perioadă, determină dreptul investitorului să înceapă să-și depună documentația și să solicite să-și depună cererea pentru obținerea autorizației de construire pentru că autoritatea nu este obligată să-și prelungească investitorului în toate cazurile certificatul de urbanism regula este că trebuie să se încadreze în perioada de valabilitate a certificatului de urbanism . ceea ce se arată că ar fi trebuit prelungit „sine die” până la finalizarea construcției, a investiției este nefondat.

Referitor la cererea conexă reprezentantul reclamantului/pârât Primarul Municipiului Constanța solicită respingerea arătând că în mod evident obligarea autorității la emiterea unui aviz necesar în documentația de obținere a autorizației de construire nu este fondată în condițiile în care procedura de prelungire a valabilității certificatului de urbanism s-a făcut cu nerespectarea dispozițiilor legale .

Pentru motivele expuse reprezentantul reclamantului/pârât Primarul Municipiului Constanța solicită admiterea acțiunii principale și respingerea cererii conexe cu cheltuieli de judecată.

Reprezentantul pârâtei/reclamante VIOMAR INTER SRL precizează că singurul motiv pentru care se refuză eliberarea avizului DASOIA este determinat de pretinsa lipsă de valabilitate a certificatului de urbanism determinată la rândul său de pretinsa nelegalitate a prelungirii. față de cele arătate disp. art. 56 alin.5 lit. a fac trimitere expresă la începutul procedurii de autorizare, iar în privința valabilității dreptului obligației de prelungire a valabilității se face referire în art. 39 din normele metodologice.

Instanța declară închise dezbaterile și rămâne în pronunțare pe excepții și pe fond, soluția urmând a fi pusă la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței .

TRIBUNALUL

Asupra prezentei cauze, instanța constată următoarele:

Prin acțiunea promovată și înregistrată la data de 27.07.2022 pe rolul Tribunalului Constanța – Secția de contencios administrativ și fiscal, sub nr. 5229/118/2022, reclamantul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA, în contradictoriu cu pârâta VIOMAR INTER SRL, a solicitat instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța să dispună :

- anularea Certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, prelungit până la data de 28.04.2013, emis pârâtei VIOMAR INTER SRL, în scopul Construire locuințe colective D+P+2E+3Er (retras), pentru imobilul teren situat în Sat Vacanță, lot 20 + Zona Sat Vacanță -Luna Parc.

În motivarea cererii se arată că la cererea petentei Viomar Inter SRL, înregistrată cu nr. 31792/17.02.2021, a fost emis CU nr. 1304/29.04.2021, în scopul Construire locuințe colective D+P+2E+3Er (retras), pentru imobilul teren situat în Sat Vacanță, lot 20 + Zona Sat Vacanță - Luna Parc; CU a fost emis pe baza reglementărilor urbanistice prevăzute de HCL PUZ nr. 168/25.04.2018 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator Oii Depot Services SRL. și era valabil 12 luni, respectiv până la data de 29.04.2022. În conformitate cu prevederile art.2 PUZ Luna Parc, valabilitatea planului urbanistic zonal a fost stabilită la o perioadă de 3 ani de la data adoptării hotărârii anterior indicate. Prin proiectul de hotărâre nr. 510/2021 s-a propus prelungirea termenului de valabilitate a PUZ până la data de 25.04.2024, această propunere fiind respinsă., sens în care, valabilitatea PUZ Luna Parc a încetat la data de 25.04.2021.

Prin cererea nr. 24710/04.02.2022 s-a solicitat prelungirea valabilității CU, aceasta fiind admisă, astfel încât CU era valabil până la data de 28.04.2023.

Conform art.39 Norme metodologice Legea 50/1991, emitentul CU stabilește termenul de valabilitate CU, pentru un interval între 6 și 24 de luni, în funcție de c) menținerea valabilității prevederilor documentației de urbanism aprobate pentru imobil; rezultă că prelungirea efectelor CU până la data de 28.04.2023, s-a făcut cu nerespectarea dispozițiilor legale, întrucât la data depunerii cererii pentru prelungirea CU, PUZ nr. 168/2018 nu se mai afla în termenul de valabilitate, nefiind prelungit.

CURTEA DE APEL CONSTANȚA
CONFORM CU ORIGINALUL.

În acest sens, prelungirea valabilității CU nu este o obligație a emitentului, ci un drept al investitorului, care poate fi acordat dacă cererea de prelungire respectă dispozițiile legale.

Cererea a fost întemeiată în drept pe disp.art 194 Cod pr.civ și art.1 alin.6 din Legea nr. 554/2004.

În susținere au fost depuse înscrisuri.

Legal citată pârâta a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea acțiunii, iar pe cale de excepție a invocat excepția inadmisibilității acțiunii în anularea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, excepția prescripției dreptului material al reclamantului la acțiunea în anularea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, solicitând admiterea excepției invocate și respingerea, pe cale de consecință, a acțiunii și excepția decăderii reclamantului din dreptul de a promova acțiunea în anularea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, cu consecința respingerii acțiunii, ca tardiv formulată.

Referitor la excepția inadmisibilității acțiunii în anularea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 se arată de către pârâtă că potrivit art. 1 alin. 1 și alin.6 din Legea nr. 554/2004, art. 2 al. 1 lit. c) și f) din Legea nr. 554/2004 și potrivit art. 18 al. 1 din Legea nr. 554/2004 se apreciază ca fiind indiscutabil că poate forma obiect al acțiunii în anulare promovată în contenciosul administrativ numai actul administrativ, în înțelesul conferit acestei noțiuni de art. 2 al. 1 lit. c) din Legea nr. 554/2004, iar instanța de contencios administrativ poate dispune numai anularea unui act administrativ, potrivit art. 2 al. 1 lit. f) din același act normativ.

Pe de altă parte se arată de către pârâtă că potrivit art art. 6 al. 1 și 5 din Legea nr. 50/1991, potrivit art. 29 al. 1 și 3 din Legea nr. 350/2001 certificatul de urbanism nu este un act administrativ, întrucât acesta nu este emis în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii și, prin el însuși, nu dă naștere, nu modifică și nu stinge raporturi juridice. Certificatul de urbanism este doar un act de informare asupra regimului tehnic, economic și juridic al unui imobil, existente la data formulării solicitării de eliberare a acestuia; fiind doar un act de informare, iar nu un act administrativ, certificatul de urbanism nu poate forma obiect al acțiunii în anulare promovată în contenciosul administrativ, iar instanța de contencios administrativ nu se poate pronunța în sensul anularii sale.

Se arată de către pârâtă că prin Decizia 25/2017 ÎCCJ a reținut că certificatul de urbanism nu este un act administrativ, ci doar un act preparator eliberării autorizației de construire, legalitatea sa putând fi supusă analizei instanței de contencios administrativ numai odată cu legalitatea autorizației de construire, ca act administrativ prin care se finalizează procedura de autorizare, cu excepția situației în care, prin interdicțiile / limitările pe care le conține, certificatul de urbanism nu mai este susceptibil de a fi urmat de eliberarea unei autorizații de construire, situație în care acesta dobândește valențele unui act administrativ, putând fi supus controlului de legalitate pe cale separată.

Se susține de către pârâtă că în cazul de față, nu se regăsește situația de excepție în care înaltă Curte de Casație și Justiție a apreciat că certificatul de urbanism îmbracă natura actului administrativ, căci certificatul de urbanism nr. 1304/29.04.2021 nu cuprinde niciun fel de interdicții sau limitări, de natură a restrânge dreptul de a construi al beneficiarului său și considerate de acesta (iar nu de emitent) ca fiind impuse în mod nelegal, astfel că acesta este susceptibil a sta la baza eliberării unei autorizații de construire. Prin urmare, în acord cu considerentele mai sus citate, acesta nu ar putea fi calificat drept un act administrativ.

Referitor la excepția prescripției dreptului material al reclamantului la acțiunea în anularea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, se apreciază de către pârâtă că art. 1 al. 6 teza finală din Legea nr. 554/2004, reglementează un termen de prescripție al dreptului material la acțiune al reclamantului, iar nu un termen de decădere, potrivit art. 2500 al. 1 din Codul civil (aplicabil și în această materie în condițiile art. 28 al. 1 din Legea nr. 554/2004), obiectul prescripției extinctive este tocmai dreptul material la acțiune, iar efectul prescripției este chiar stingerea acestuia (a dreptului material la acțiune). În acord cu dispoziția expresă a art. 1 al. 6 din Legea nr. 554/2004, emitentul unui act administrativ unilateral pe care îl consideră el însuși nelegal poate solicita instanței de contencios administrativ competente anularea acestuia în termen de un an, termen care începe a curge de la data emiterii actului, în ipoteza în care s-ar aprecia că acest certificat de urbanism ar reprezenta un act administrativ unilateral, susceptibil de a fi atacat pe cale separată, termenul prevăzut de art. 1 al. 6 din Legea nr. 554/2004 (indiferent de motivul de nulitate / nelegalitate invocat de emitent) pentru promovarea acțiunii în anularea acestuia de către emitentul său a început a curge la data de

29.04.2021, împlinindu-se la data de 29.04.2022; cum acțiunea dedusă judecării a fost înregistrată pe rolul instanței la data de 27.07.2022, ulterior împlinirii termenului mai sus arătat, se impune admiterea excepției invocate și respingerea acțiunii deduse judecării, ca prescrisă.

Referitor la excepția decăderii reclamantului din dreptul de a promova acțiunea în anularea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 se arată că aceasta a fost invocată doar în cazul în care opinia privitoare la natura juridică a termenului reglementat de art. 1 al. 6 din Legea nr. 554/2004 ar fi considerată greșită, reținându-se, prin urmare, că acest termen nu ar fi de prescripție, ci de decădere argumentele în susținere fiind aceleași cu cele dezvoltate în referire la prescripție.

În susținerea poziției procesuale pe fondul cauzei se arată de către pârâtă că acțiunea nu este întemeiată și că ea trebuie respinsă arătând că sub un prim aspect trebuie observat faptul că în regula generală, nulitatea este cea sancțiune ea intervine ca urmare a încălcării, prealabil sau concomitent emiterii / încheierii unui act juridic (lato sensu), a unei dispoziții legale imperative edictate pentru întocmirea sa valabilă. În orice situație, cauza nulității este anterioară sau, cel mult, concomitentă emiterii / încheierii actului juridic (în sensul larg al noțiunii), iar niciodată ulterioară acestui moment, iar actul administrativ nu face excepție de la această regulă; verificarea legalității actului administrativ presupune, în toate cazurile, verificarea respectării legii la emiterea sa.

Referitor la susținerea reclamantului din cererea de chemare în judecată potrivit căreia "CU nr. 1304/29.04.2021 a fost emis cu respectarea dispozițiilor legale", se arată de către pârâtă că, potrivit chiar opiniei reclamantului emitent al actului atacat, acesta nu a fost eliberat cu încălcarea, anterior sau concomitent emiterii sale, a vreunei dispoziții legale imperative; din cuprinsul cererii de chemare în judecată rezultă, lipsit de orice echivoc, faptul că reclamantul nu a considerat nelegală emiterea certificatului de urbanism, ci a considerat că ar fi dispus în mod nelegal prelungirea valabilității acestuia, or prelungirea valabilității certificatului de urbanism, nelegală de ar fi fost, nu ar putea conduce la anularea acestuia, întrucât: pe de o parte, este ulterioară emiterii actului și, deci, nu ar putea constitui cauză de nulitate a actului deja eliberat la momentul producerii (preinșei) încălcării a vreunei dispoziții legale; iar pe de altă parte, ea reprezintă doar o operațiune administrativă (motiv pentru care reclamantul nici nu a atacat "prelungirea valabilității certificatului de urbanism"); fiind însă ulterioară emiterii certificatului de urbanism, legalitatea / nelegalitatea sa nu ar putea fi analizată în condițiile art. 18 al. 2 din Legea nr. 554/2004.

Se apreciază de către pârâtă că ab initio motivul de nelegalitate invocat de reclamant, subsumat prelungirii pretins nelegale a valabilității certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, nu ar putea fi considerat întemeiat, respectiv de natură a conduce la anularea acestuia.

Pe de altă parte, contrar poziției expuse de reclamant în cuprinsul cererii de chemare în judecată (iar nu și la momentul prelungirii valabilității certificatului de urbanism atacat), se consideră de către pârâtă că prelungirea valabilității certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 s-a dispus în mod legal. Potrivit art. 2 al. 2¹ din Legea nr. 50/1991 și Potrivit art. 2 al. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 este evident că data de debut a procedurii de autorizare este data formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism.

Potrivit art. 6 al. 1 lit. a) din Legea nr. 50/1991, Potrivit art. 30 al. 2 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Potrivit art. 32 al. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Potrivit art. 35 al. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, art. 35 al. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, "urmează a se observa că procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții presupune mai multe etape și începe odată cu depunerea cererii privind eliberarea certificatului de urbanism în scopul obținerii autorizației de construire și se finalizează prin eliberarea autorizației de construire, ca act final al autorității competente; prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism ce se impun a fi avute în vedere la eliberarea certificatului de urbanism și, prin urmare, la întocmirea documentației tehnice de autorizare a lucrărilor de construcție și la eliberarea autorizației de construire sunt cele în vigoare la data formulării solicitării de eliberare a certificatului de urbanism.

Potrivit art. 56 al. 5 din Legea nr. 350/2001 și art. 28 al. 2 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, valabilitatea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei lor de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și / sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora; În speță, la data formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, respectiv la data de 17.02.2021, era în vigoare reglementarea PUZ aprobată prin

CURTEA DE APPEL CONSTANȚA
CONFORM CU ORIGINALUL

HCL nr. 168/25.04.2018, astfel că întreaga procedură de autorizare începută la data formulării solicitării de eliberare a certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 este guvernată de reglementarea urbanistică mai sus arătată, chiar dacă valabilitatea acesteia nu a mai fost prelungită mai înainte de eliberarea autorizației de construire, ca act final al acestei proceduri.

Potrivit art. 39 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 și art. 40 al. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 prelungirea valabilității certificatului de urbanism este o operațiune care se încadrează în procedura de autorizare, întrucât nu s-ar putea susține că această operațiune s-ar efectua în afara acestei proceduri. Procedura de autorizare începe la data formulării solicitării de eliberare a certificatului de urbanism, iar pe întreaga durată a acesteia se extinde de drept valabilitatea reglementărilor urbanistice în vigoare la data formulării solicitării de eliberare a certificatului de urbanism; așadar, prelungirea valabilității certificatului de urbanism, ca parte a procedurii de autorizare, se realizează avându-se în vedere documentațiile de urbanism în vigoare la data formulării solicitării de eliberare a CU (iar nu cele în vigoare la data formulării cererii de prelungire a valabilității), astfel că nu s-ar putea susține că valabilitatea certificatului de urbanism nu ar putea fi prelungită, întrucât, între timp a încetat valabilitatea documentației de urbanism în vigoare la data începerii procedurii de autorizare.

Se apreciază de către pârâtă că valabilitatea inițială a certificatului de urbanism a fost stabilită avându-se în vedere scopul solicitării (construire locuințe colective D+P+2E+3E retras), complexitatea solicitării (inițierea procedurii de autorizare a unor lucrări de construire de locuințe colective de mici / medii), dar și reglementările urbanistice în vigoare la data formulării solicitării și tot corect s-a dispus prelungirea valabilității certificatului de urbanism, astfel că, după părerea noastră, scopul demersului judiciar al reclamantului nu este altul decât cel de validare a propriului raționament.

Cât privește susținerea reclamantului în sensul că "prelungirea valabilității CU nu este o obligație a emitentului, ci un drept al investitorului care poate fi acordat, dacă cererea de prelungire respectă dispozițiile legale", se arată de către pârâtă că, în toate cazurile, dreptul este recunoscut de lege, iar nu acordat de vreo autoritate publică, precum și că autoritatea publică are obligația emiterii unui act administrativ / efectuării unei operațiuni administrative la cererea persoanei îndreptățite potrivit legii, autoritatea publică neputând considera vreodată că, dacă dreptul este recunoscut de lege, nu ar avea obligația de a dispune în sensul solicitat de beneficiar.

Se susține că nici trimiterea făcută de reclamant la prevederile art. 8 din Ordinul MDLPA nr. 310/2022, mai exact la cele ale art. 8 din anexa 1 a acestui Ordin, nu sunt de natură a conduce la opinia potrivit căreia acțiunea dedusă judecătii ar avea caracter întemeiat întrucât Ordinul MDLPA nr. 310/2022 a intrat în vigoare la data de 06.04.2022, așadar la un moment ulterior emiterii certificatului de urbanism a cărui anulare s-a solicitat.

Întâmpinarea a fost întemeiată în drept pe disp art. 205 Cod pr.civ.

În susținere au fost depuse înscrisuri. |

Prin cererea conexă formulată de către reclamanta SC VIOMAR INTER SRL în contradictoriu cu pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA s-a solicitat:

- anularea adresei nr. R75502/23.05.2022 emisă de Biroul Legislație, Contracte, Avize de Legalitate și Legile Proprietății din cadrul Primăriei municipiului Constanța;

- obligarea pârâtului Primarul municipiului Constanța la soluționarea cererii nr. 27570/09.02.2022, în sensul emiterii avizului Direcției Generale Economico - Financiare din cadrul Primăriei municipiului Constanța în vederea eliberării autorizației de construire pentru imobilul având număr cadastral 246984, situat în Constanța, Sat Vacanță Lot 20 + zona Sat Vacanță Luna Parc, județul Constanța, potrivit certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, eliberat de Primarul municipiului Constanța;

- obligarea pârâtilor la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de prezentul litigiu.

În motivarea cererii se arată de către reclamantă că în urma solicitării făcute a fost eliberat certificatul de urbanism nr. 1304/29.04.2021 pentru "construire locuințe colective D+P+2E+3E (retras)" pe terenul având număr cadastral 246984, situat în Constanța, Sat Vacanță Lot 20 + zona Sat Vacanță Luna Parc, județul Constanța; valabilitatea certificatului de urbanism a fost stabilită inițial până la data de 29.04.2022, și apoi a fost prelungită până la data de 28.04.2023.

Prin certificatul de urbanism nr. 1304/29.04.2021, s-a solicitat, între altele, ca cererea de eliberare a autorizației de construire să fie însoțită și de avizul Direcției Autorizare și Sprijin

CURTEA DE APEL CONSTANȚA

CONFORM CU ORIGINALUL

Operatori Economici din cadrul Primăriei municipiului Constanța (devenită Direcția Generală Economico - Financiară), aviz a cărui eliberare a solicitat-o prin cererea nr. 27570/09.02.2022, cerere care deși ar fi trebuit soluționată până cel târziu la data de 12.03.2022 nu a fost încă soluționată.

Se arată de către reclamantă că s-au formulat mai multe solicitări în vederea obținerii unui răspuns la cererea 27570 /09.02.2022, iar prin Adresa nr. R 98373/30.05.2022, emisă de Primăria Municipiului Constanța - Direcția Generală Economico - Financiară - Serviciul Contracte și Administrarea Economică a Domeniului Public și Privat, i s-a adus la cunoștință că: "Serviciul de contracte și administrare economică a domeniului public și privat a solicitat puncte de vedere și clarificări Serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei Constanța (Biroul Juridic, contracte, avize de legalitate și legile proprietății prin adresa nr. 45658/02.03.2022, precum și Serviciului autorizării construcțiilor din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin adresa nr. 94019/04.05.2022), urmând ca, după primirea acestor clarificări să fiți informați cu privire la etapele ce urmează a fi parcurse în conformitate cu prevederile art. 26 și art. 27 ale HCL nr. 293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța".

Împotriva refuzului de soluționare a cererii nr. 27570/9.02.2022 privind eliberarea avizului Direcției generale economico - financiare din cadrul Primăriei municipiului Constanța, precum și împotriva adresei nr. R75502/23.05.2022, emisă de Primăria Municipiului Constanța - Biroul Legislație, Contract, Avize de legalitate și legile proprietății, reclamanta a formulat plângerea prealabilă înregistrată sub nr. 129430/22.06.2022 la Primăria municipiului Constanța, plângere care nu a fost încă soluționată.

Întrucât pe rolul Tribunalului Constanța - Secția Contencios Administrativ și Fiscal a fost înregistrat dosarul nr. 5229/118/2022 prin care Primarul mun. Constanța a solicitat anularea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, emis chiar de acesta, motivat de faptul că prelungirea valabilității acestui certificat de urbanism, începând cu data de 29.04.2022 și până la data de 28.04.2023, s-ar fi dispus în mod nelegal, deoarece, mai înainte de formularea cererii de prelungire a valabilității certificatului de urbanism, ar fi încetat valabilitatea documentației de urbanism de tip PUZ aprobată prin HCL Constanța nr. 168/25.04.2018, documentație de urbanism în vigoare la data formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism a cărui anulare s-a solicitat și care a stat la baza emiterii acestuia, reclamanta a invocat pe cale de excepție excepția conexității prezentei cauze la dosarul 5229/118/2019.

În susținerea poziției procesuale cu privire la excepția conexității se arată că cele două procese se poartă între aceleași părți - VIOMAR INTER SRL și Primarul municipiului Constanța - chiar dacă acestea au calități procesuale diferite; între obiectul celor două cauze există o strânsă legătură, întrucât: prin acțiunea înregistrată sub nr. 5229/118/2022, Primarul municipiului Constanța a solicitat a se dispune anularea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, emis chiar de acesta, motivat de faptul că prelungirea valabilității acestuia, începând cu data de 29.04.2022 și până la data de 28.04.2023, s-ar fi dispus în mod nelegal; în cauza de față, am solicitat a se dispune obligarea pârâtului Primarului municipiului Constanța la soluționarea cererii societății noastre nr. 27570/09.02.2022 în sensul emiterii avizului Direcției Generale Economico -Financiare, aviz solicitat, în scopul emiterii autorizației de construire, tocmai prin certificatul de urbanism mai sus arătat, dar și anularea adresei nr. R75502/23.05.2022, emisă de Primăria Municipiului Constanța - Biroul Legislație, Contracte, Avize de Legalitate și Legile Proprietății, prin care s-a arătat că prelungirea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 s-ar fi făcut cu neobservarea dispozițiilor legale, "certificatul de urbanism neputând fi prelungit întrucât își încetase valabilitatea anterior depunerii cererii de prelungire"; rezultă, astfel, motivul pentru care, până la acest moment, nu a fost soluționată favorabil cererea noastră nr. 27570/09.02.2022 și nu ne-a fost eliberat avizul solicitat constă tocmai în aceea că autoritatea care a eliberat certificatul de urbanism prin care ne-a fost solicitată prezentarea acestui aviz, aceeași cu cea care ar fi trebuit să elibereze și avizul solicitat, a considerat că a procedat la prelungirea nelegală a certificatului de urbanism; în cele două cauze, urmează a fi analizată aceeași situație de fapt, dar, în soluționarea lor, urmează a fi interpretate și aplicate, la cazul concret, aceleași dispoziții legale, urmând, astfel, a fi tranșate aceleași probleme de drept.

În susținerea poziției procesuale asupra fondului cauzei se arată de către reclamantă că cererea este întemeiată și se impune anularea adresei nr. R75502/23.05.2022 emisă de Biroul Legislație, Contracte, Avize de Legalitate și Legile Proprietății din cadrul Primăriei municipiului Constanța (în

CUPLA DE APPEL CONSTANTA
CONFORM CU ORIGINALII
NR 2

eventualitatea în care s-ar aprecia că aceasta ar avea caracterul unui act administrativ), precum și, obligarea pârâtului Primarul municipiului Constanta la soluționarea cererii nr. 27570/09.02.2022, în sensul emiterii avizului Direcției Generale Economico - Financiare din cadrul Primăriei municipiului Constanta în vederea eliberării autorizației de construire pentru imobilul având număr cadastral 246984, situat în Constanta, Sat Vacantă Lot 20 + zona Sat Vacantă Luna Parc, județul Constanța, potrivit certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, eliberat de Primarul municipiului Constanta.

Se arată de către reclamantă că art. 2 alin.1 lit. h din legea nr. 554/2004 reglementează fără dubiu termenul de soluționare a cererii, astfel autoritatea competentă are obligația soluționării cererii în termen de 30 de zile de la înregistrare astfel că se impunea ca cererea să fie soluționată până la data de 12.03.2022; prin nesoluționarea cererii în termen i s-a cauzat în mod evident o vătămare, pentru că, la rândul său este ținută a respecta anumite termene legale în procedura de autorizare începută la data solicitării certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, termene a căror împlinire o riscăm din culpa autorității, tocmai ca urmare a nesoluționării în termenul legal a cererii mai sus arătate.

În cazul în care s-ar aprecia că, în speță, este vorba de un refuz de soluționare a cererii și nu se o nesoluționare a acesteia, se apreciază de către reclamantă că refuzul autorității de soluționare a cererii nu ar putea fi considerat drept unul justificat.

Se arată de către reclamantă că punctul de vedere expus în adresa de răspuns este greșit și nelegal întrucât la momentul prelungirii valabilității certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, autoritatea - aceeași - a apreciat asupra legalității prelungirii valabilității certificatului de urbanism: autoritatea nu se poate dezice de propria poziție exprimată la momentul soluționării favorabile a cererii de prelungire a valabilității certificatului de urbanism, întrucât: certificatul de urbanism nu este un act administrativ, ci un act de informare asupra regimului juridic, economic și tehnic al unui imobil, astfel că nici actul prin care se dispune prelungirea valabilității sale nu poate reprezenta un act administrativ a cărui revocare să poată fi dispusă de emitent; câtă vreme valabilitatea certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 nu a încetat în vreunul dintre modurile prevăzute de lege, ci, dimpotrivă, a fost prelungită, acesta continuă a produce efectele specifice; contrar susținerilor autorității, prin schimbarea poziției sale într-o procedură nereglementată de vreo dispoziție legală, se cauzează o vătămare, întrucât prelungirea certificatului de urbanism și încrederea, cu bună credință, în legalitatea prelungirii valabilității certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, a determinat ca reclamanta să continue demersurile necesare întocmirii documentației aferente eliberării autorizației de construire și să efectueze cheltuieli suplimentare pe care, în caz contrar, nu le-ar fi efectuat.

Potrivit art.2 alin.2¹ din Legea nr. 50/14991 și art.2 alin.3 din normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 se arată de către reclamantă că este evident că data de debut a procedurii de autorizare este data formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism .

Potrivit art.6 al. 1 lit. a), art. 30 al. 2, art. 32 al. 1, art. 35 al. 1 și 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 se arată de către reclamantă că procedura de autorizare a executării lucrărilor de construcții presupune mai multe etape și începe odată cu depunerea cererii privind eliberarea certificatului de urbanism în scopul obținerii autorizației de construire și se finalizează prin eliberarea autorizației de construire, ca act final al autorității competente; prevederile documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism ce se impun a fi avute în vedere la eliberarea certificatului de urbanism și, prin urmare, la întocmirea documentației tehnice de autorizare a lucrărilor de construire și la eliberarea autorizației de construire sunt cele în vigoare la data formulării solicitării de eliberare a certificatului de urbanism.

Potrivit art. 56 al. 5 din Legea nr. 350/2001 și art. 28 al. 2 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 se arată de către reclamantă că valabilitatea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei lor de valabilitate, respectiv a fost demarat procesul de autorizare și / sau executare a lucrărilor de construcții, până la finalizarea acestora; din interpretarea concordantă a dispozițiilor relevante din Legea nr. 50/1991, rezultă că procesul de autorizare începe la data formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism, iar în speță, la data formulării cererii de eliberare a certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, respectiv la data de 17.02.2021, era în vigoare reglementarea PUZ aprobată prin HCL nr. 168/25.04.2018, astfel că întreaga procedură de autorizare începută la data formulării solicitării de eliberare a certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 este guvernată de reglementarea urbanistică mai sus arătată, chiar dacă valabilitatea acesteia nu a mai

fost prelungită mai înainte de eliberarea autorizației de construire, ca act final al acestei proceduri.

Potrivit art. 39 și art. 40 al. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 reclamanta solicită a se observa că se observa, mai întâi, că prelungirea valabilității certificatului de urbanism este o operațiune care se încadrează în procedura de autorizare, întrucât nu s-ar putea susține că această operațiune s-ar efectua în afara acestei proceduri. Procedura de autorizare începe la data formulării solicitării de eliberare a certificatului de urbanism, iar pe întreaga durată a acesteia se extinde de drept valabilitatea reglementărilor urbanistice în vigoare la data formulării solicitării de eliberare a certificatului de urbanism; prelungirea valabilității certificatului de urbanism, ca parte a procedurii de autorizare, se realizează avându-se în vedere documentațiile de urbanism în vigoare la data formulării solicitării de eliberare a CU (iar nu cele în vigoare la data formulării cererii de prelungire a valabilității), astfel că nu s-ar putea susține că valabilitatea certificatului de urbanism nu ar putea fi prelungită, întrucât, între timp a încetat valabilitatea documentației de urbanism în vigoare la data începerii procedurii de autorizare.

Se arată de către reclamantă că potrivit art. 39 al. 3 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 valabilitatea certificatului de urbanism încetează dacă titularul nu solicitată prelungirea valabilității certificatului de urbanism în termenul legal de 15 zile înaintea expirării acesteia; per a contrario, valabilitatea sa nu încetează dacă solicitantul a formulat cerere de prelungire a valabilității certificatului de urbanism în termenul arătat.

Se apreciază de către reclamantă că opinia ulterioară măsurii deja dispuse este eronată întrucât la momentul emiterii adresei nr. R 75502/23.05.2022 (iar nu la cel al prelungirii valabilității certificatului de urbanism), pârâtul nu a avut în vedere că: art. 39 al. 2 lit. c) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 reglementează stabilirea inițială a valabilității certificatului de urbanism, iar nu prelungirea ulterioară a valabilității acestuia; durata inițială de valabilitate a certificatului de urbanism se stabilește între 6 și 24 de luni, apreciată de emitent în funcție de cele trei elemente acolo arătate; scopul eliberării certificatului de urbanism nu este, în toate cazurile, cel al construirii; reglementarea de principiu cuprinsă în art. 39 al. 2 lit. c) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 este, așadar, firească, de vreme ce certificatul de urbanism poate fi eliberat și în alt scop decât cel al realizării unor lucrări de construire, iar acesta trebuie să indice regimul economic, juridic și tehnic al imobilului la data formulării cererii de eliberare a CU în acord cu reglementarea urbanistică în vigoare la acel moment; aceasta nu înseamnă însă că valabilitatea - inițial stabilită - a unui certificat de urbanism eliberat pentru realizarea unor lucrări de construire nu ar mai putea fi prelungită ulterior, motivat de faptul că, pe durata sa, ar fi încetat valabilitatea documentației de urbanism în vigoare la data formulării solicitării, întrucât, în atare situație, devin incidente dispozițiile art. 56 al. 5 din Legea nr. 350/2001 cu rap. la art. 28 al. 2 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privitoare la prelungirea de drept a valabilității acestei documentații pe întreaga durată a procedurii de autorizare.

Se mai arată de către reclamantă că raționamentul expus de pârât mai cuprinde două sincope în sensul că pârâtul a susținut că prelungirea valabilității certificatului de urbanism ar fi fost dispusă în mod nelegal (începând cu data de 29.04.2022 și până la data de 28.04.2022), întrucât valabilitatea PUZ a încetat la data de 25.04.2021, însă acesta nu a prezentat argumentele pentru care nu a stabilit inițial valabilitatea certificatului de urbanism la numai 6 luni, adică la intervalul minim prevăzut de lege, având în vedere data încetării aplicabilității PUZ; pârâtul nu a indicat nici argumentele pentru care inițial a stabilit valabilitatea CU la 12 luni, iar nu la 24 luni, având în vedere că, oricum, valabilitatea PUZ înceta la data de 25.04.2021.

Se apreciază de către reclamantă că valabilitatea inițială a certificatului de urbanism a fost stabilită avându-se în vedere scopul solicitării (construire locuințe colective D+P+2E+3E retras), complexitatea solicitării (inițierea procedurii de autorizare a unor lucrări de construire de locuințe colective de mici/medii), dar și reglementările urbanistice în vigoare la data formulării solicitării și corect s-a dispus prelungirea valabilității certificatului de urbanism.

Cererea a fost întemeiată în drept pe disp.art. 1 și art. 8 din Legea nr. 554/2004.

Legal citat pârâtul a formulat întâmpinare prin care a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

În susținerea poziției procesuale se arată de către pârât că la cererea petentei Viomar Inter SRL, înregistrată cu nr. 31792/17.02.2021, a fost emis CU nr. 1304/29.04.2021, în scopul Construire locuințe colective D+P+2E+3Er (retras), pentru imobilul teren situat în Sat Vacanță, lot 20 + Zona

CURTEA DE APEL CONSTANTA

CONFORM CU ORIGINALUL

NR.2

Sat Vacanță - Luna Parc; CU a fost emis pe baza reglementărilor urbanistice prevăzute de HCL PUZ nr. 168/25.04.2018 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator Oil Depot Services SRL. și era valabil 12 luni, respectiv până la data de 29.04.2022. În conformitate cu prevederile art.2 PUZ Luna Parc, valabilitatea planului urbanistic zonal a fost stabilită la o perioadă de 3 ani de la data adoptării hotărârii anterior indicate. Prin proiectul de hotărâre nr. 510/2021 s-a propus prelungirea termenului de valabilitate a PUZ până la data de 25.04.2024, această propunere fiind respinsă, sens în care, valabilitatea PUZ Luna Parc a încetat la data de 25.04.2021.

Prin cererea nr. 24710/04.02.2022 s-a solicitat prelungirea valabilității CU, aceasta fiind admisă, astfel încât CU era valabil până la data de 28.04.2023. Prin cererea nr. 27570/09.02.2022 reclamanta a solicitat emiterea avizului DASOE, aviz ce era menționat în cuprinsul CU ca parte a documentației necesare pentru obținerea AC.

Prin adresa nr. 61310/22.03.2022 conex cu nr. 27570/2022 s-a arătat reclamantei că pentru soluționarea cererii de emitere a avizului DASOE este necesar a fi clarificată situația valabilității PUZ 168/2018 și a actelor de urbanism emise în baza acestuia.

Reclamanta a revenit la cererea inițială cu cererea nr. 98373/10.05.2022, față de care a fost emis răspunsul nr. R98373/30.05.2022, în cuprinsul căreia s-au arătat demersurile efectuate până la acel moment, precum și faptul că reclamanta va fi anunțată în legătură cu etapele necesare a fi urmate în procedura administrativă.

De asemenea, prin cererea nr. 75502/06.04.2022 reclamanta a solicitat emiterea unui punct de vedere legal referitor la valabilitatea certificatului de urbanism nr. 1304/2021, în condițiile prevederilor Legii nr. 350/2001, Legii nr. 50/1991 și Legii nr. 55/2020, cerere față de care s-a emis adresa nr. R75502/23.05.2022 prin care s-a arătat reclamantei că prelungirea CU nr. 1304/29.04.2021 prin admiterea cererii nr. 24710/04.02.2022 s-a făcut cu neobservarea dispozițiilor legale, CU neputând fi prelungit întrucât PUZ își încetase valabilitatea anterior depunerii cererii de prelungire.

Se mai arată de către pârât că a formulat cerere de anulare a Certificatului de Urbanism nr. 1304/2021, prelungit până la data de 28.04.2023, în temeiul dispozițiilor art.1 alin.6 Lege 554/2004, iar cererea de anulare a CU face obiectul Dosarului nr. 5229/118/2022 al Tribunalului Constanța.

Prin cererea ce face obiectul prezentului dosar, reclamanta solicită anularea adresei nr. R75502/23.05.2022, precum și obligarea autorității să îi emită avizul DASOE conform cererii nr. 27570/09.02.2022.

Cu privire la inadmisibilitatea cererii de anulare a adresei nr. R75502/23.05.2022 se arată de către pârât că în ceea ce privește natura juridică a adresei nr. R75502/23.05.2022, aceasta are caracter de informare, reprezentând în fapt o formă de corespondență cu reclamanta, lăra ca aceasta să instituie, să modifice sau să stingă raporturi juridice fiscale. Adresa nr. R75502/23.05.2022 s-a emis la solicitarea reclamantei, care pretindea un punct de vedere cu privire la o anumită situație de fapt (și de drept), având valoare de informare cu privire la situația valabilității unei documentații de urbanism și a unor consecințe juridice, în raport de dispozițiile legale incidente.

Potrivit prevederilor art.1 lit.c) Lege 50/1991 adresa nr. R75502/23.05.2022 nu este act administrativ-fiscal, ci reprezintă un act cu valoare de corespondență, fără să modifice raporturi juridice în ceea ce o privește pe contestatoare; întrucât adresa nr. R75502/23.05.2022 nu are caracterul unui act administrativ, nu poate face obiectul plângerii prealabile prevăzută de dispozițiile art.7 Lege 554/2004.

Pe de altă parte, se consideră de către pârât că reclamanta nu probează vătămarea în ceea ce privește acest capăt de cerere, în condițiile în care în situația în care ar avea o poziție contrară față de punctul de vedere emis de autoritate (în sensul nelegalității prelungirii valabilității CU) își poate exprima poziția și apărările în cadrul Dosarului nr. 5229/118/2022 al Tribunalului Constanța.

Cu privire la cererea ce face obiectul capătului 2, respectiv obligarea autorității să emită avizul DASOE, se solicită de către pârât respingerea cererii ca neîntemeiată arătând că în conformitate cu prevederile art. 40 Norme metodologice la Legea 50/1991, prelungirea valabilității CU se face în baza unei cereri depuse cu 15 zile anterior expirării CU.

În cauză, CU 1304/29.04.2021 a fost emis cu respectarea dispozițiilor legale, întrucât cererea pentru obținerea CU a fost formulată în perioada de valabilitate PUZ. CU 1304/29.04.2021 are valabilitatea de 12 luni, până la data de 29.04.2022, perioadă pentru care s-a extins de drept și valabilitatea PUZ (conform art.56 alin.5 Lege 350/2001) pentru investiția VIOMAR.

Conform art.39 Norme metodologice Legea 50/1991, emitentul CU stabilește termenul de valabilitate CU, pentru un interval între 6 și 24 de luni, în funcție de menținerea valabilității prevederilor documentației de urbanism aprobate pentru imobil.

Terenul în suprafață totală de 260 mp pentru care a fost emis CU este alcătuit din 2 loturi de teren, dobândite de la Municipiul Constanța, astfel: Teren în suprafață de 128,31 mp situat în stațiunea Mamaia, sat Vacanță, lot 20 cu destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică): fast food, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 5000/20.12.2002; Teren în suprafață de 132 mp, situat în stațiunea Mamaia, sat Vacanță, în vecinătatea lotului 20, cu destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică): spațiu verde, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 892/31.01.2008.

Se mai arată de către pârât că prin cererea nr. 24710/04.02.2022 reclamanta a solicitat prelungirea valabilității CU, cererea fiind admisă, astfel încât CU era valabil până la data de 28.04.2023. Însă în raport de dispozițiile legale menționate rezultă că prelungirea efectelor CU până la data de 28.04.2023, s-a făcut cu nerespectarea dispozițiilor legale, întrucât la data depunerii cererii pentru prelungirea CU, PUZ nr. 168/2018 nu se mai afla în termenul de valabilitate, nefiind prelungit; prelungirea valabilității CU nu este o obligație a emitentului, ci un drept al investitorului, care poate fi acordat dacă cererea de prelungire respectă dispozițiile legale.

În raport de prevederile art. 39 Norme metodologice Legea 50/1991 se arată de către pârât că prelungirea termenului de valabilitate al CU poate fi admisă în funcție de menținerea valabilității prevederilor documentației de urbanism aprobate pentru imobil; dispozițiile art.56 alin.5 Lege 350/2001 trebuie interpretate în sensul că valabilitatea PUZ s-ar fi extins dacă în termenul de valabilitate al CU (neprelungit) s-ar fi depus și cererea de emitere AC (adică s-a obținut un efect juridic), iar faptul că acest demers nu a fost efectuat nu determină nici prelungirea CU și, cu atât mai puțin, valabilitatea PUZ.

Întâmpinarea a fost întemeiată în drept pe disp.art. 205 cod pr.civ..

În susținere au fost depuse înscrisuri.

Analizând înscrisurile depuse la dosarul cauzei, cu privire la excepția inadmisibilității acțiunii, instanța constată următoarele:

Prin cererea de chemare în judecată aferentă dosarului 5229/118/2022 reclamantul Primarul municipiului Constanța a solicitat anularea Certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021.

Conform mențiunilor regăsite în cuprinsul Certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 (f. 11 dosar nr. 5229/118/2022) acesta a fost emis în scopul obținerii autorizației de construire a unui imobil cu destinație de locuințe colective, cu un regim de înălțime de D+P+2E+3E retras, zona Sat Vacanță-Luna Parc.

Certificatul supus analizei instanței nu conține limitări ori interdicția de a construi.

La data de 10.02.2022, în baza solicitării reclamantei Viomar Inter SRL, s-a dispus prelungirea valabilității certificatului de urbanism până la data de 28.04.2023.

Prin cererea de chemare în judecată aferentă dosarului conexat (nr. 6048/118/2022) reclamanta Viomar Inter SRL a solicitat anularea adresei nr. R 75502/23.05.2022.

Conform dispozițiilor din art. 1 din cuprinsul Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, *„orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente, pentru anularea actului, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim și repararea pagubei ce i-a fost cauzată. Interesul legitim poate fi atât privat, cât și public.”*

Totodată, potrivit art. 2 al. 1 lit.c din cuprinsul Legii nr. 554/2004 actul administrativ este definit ca fiind un *act unilateral cu caracter individual sau normativ emis de o autoritate publică, în regim de putere publică, în vederea organizării executării legii sau a executării în concret a legii, care dă naștere, modifică sau stinge raporturi juridice; sunt asimilate actelor administrative, în sensul prezentei legi, și contractele încheiate de autoritățile publice care au ca obiect punerea în valoare a bunurilor proprietate publică, executarea lucrărilor de interes public, prestarea serviciilor publice, achizițiile publice; prin legi speciale pot fi prevăzute și alte categorii de contracte administrative supuse competenței instanțelor de contencios administrativ.*

Conform art. 8 al. 1 al aceluiasi act normativ menționat, *persoana vătămată într-un drept recunoscut de lege sau într-un interes legitim printr-un act administrativ unilateral, nemulțumită de răspunsul primit la plângerea prealabilă sau care nu a primit niciun răspuns în termenul prevăzut la*

CURTEA DE APÊL CU. CONSTANȚA

CONFORM CU ORIGINALUL

NR.2

87

art. 2 alin. (1) lit. h), poate sesiza instanța de contencios administrativ competentă, pentru a solicita anularea în tot sau în parte a actului, repararea pagubei cauzate și, eventual, reparații pentru daune morale. De asemenea, se poate adresa instanței de contencios administrativ și cel care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim al său prin nesoluționarea în termen sau prin refuzul nejustificat de soluționare a unei cereri, precum și prin refuzul de efectuare a unei anumite operațiuni administrative necesare pentru exercitarea sau protejarea dreptului sau interesului legitim.

Astfel, pentru a se adresa instanței de contencios administrativ, reclamantul trebuie să supună cenzurii acesteia un act administrativ așa cum este definit de lege sau asimilat acestuia.

Așa cum s-a menționat deja, în cauza de față, reclamantul Primarul municipiului Constanța solicită anularea unui certificat de urbanism iar Viomar Inter SRL solicită anularea unei adrese de răspuns, iar acestea nu reprezintă acte administrative, nefiind cuprinse în categoria actelor administrative ce pot forma obiectul acțiunilor în contencios administrativ.

Astfel, potrivit art. 6 al. 1 din Legea nr. 50/1991 *Certificatul de urbanism este actul de informare prin care autoritățile prevăzute la art. 4 și la art. 43 lit. a) fac cunoscute solicitantului informațiile privind regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor și construcțiilor existente la data solicitării, în conformitate cu prevederile planurilor urbanistice și ale regulamentelor aferente acestora ori ale planurilor de amenajare a teritoriului, după caz, avizate și aprobate potrivit legii; b) stabilesc cerințele urbanistice care urmează să fie îndeplinite în funcție de specificul amplasamentului; c) stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării; c ind. 1) indică nominal operatorii de rețele tehnico-edilitare care vor emite respectivele avize/acorduri; avizele se vor solicita doar de la posesorii de rețele supraterane și subterane care afectează suprafața de teren și/sau construcțiile pentru care se solicită certificate de urbanism, cu consultarea bazei de date urbane constituite în condițiile legii; d) încunoștințează investitorul/solicitantul cu privire la obligația de a contacta autoritatea competentă pentru protecția mediului, în scopul obținerii punctului de vedere și, după caz, al actului administrativ al acesteia, necesare în vederea autorizării.*

Aceleași mențiuni sunt regăsite și în cuprinsul art. 29 din Legea nr. 350/2001 care stabilesc că *certificatul de urbanism este actul de informare cu caracter obligatoriu prin care autoritatea administrației publice județene sau locale face cunoscute regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor și condițiile necesare în vederea realizării unor investiții, tranzacții imobiliare ori a altor operațiuni imobiliare, potrivit legii.*

Potrivit alineatului 5 al art. 6 din Legea nr. 50/1991 *Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.*

Dispozițiile art. 6 din Legea nr. 50/1991 au făcut obiectul unui recurs în interesul legii iar prin Decizia nr. 25/06.11.2017 Înalta Curte de Casație și Justiție a stabilit că „*în interpretarea și aplicarea art. 6 alin. (1) și art. 7 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, raportat la art. 2 alin. (1) lit. c) și art. 8 alin. (1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, este posibilă exercitarea controlului de legalitate, pe cale separată, asupra certificatului de urbanism prin care s-a dispus interdicția de a construi sau care conține alte limitări*”.

Așa cum s-a precizat deja, certificatul de urbanism 1304/29.04.2021, nu conține limitări ori interdicții de construire.

Potrivit dispozițiilor menționate, tribunalul reține că Certificatul de urbanism 1304/29.04.2021 nu are valențele unui act administrativ care să producă efectele juridice indicate de către reclamantă. Astfel, acest certificat de urbanism, nu poate, în lipsa unei autorizații de construire, să producă efecte juridice.

Sustinerile Primarului municipiului Constanța referitoare la legalitatea certificatului de urbanism și lipsa unui PUZ valabil la momentul prelungirii valabilității certificatului de urbanism, deși pot fi reale, sunt aspecte care pot fi valorificate la momentul analizării unei eventuale cereri a societății Viomar Inter SRL de emitere a autorizației de construire în baza acestui certificat de urbanism și nu pot atrage respingerea excepției de inadmisibilitate cât timp certificatul de urbanism nu are calitatea de act administrativ.

De altfel, se pot supune analizei instanței de contencios administrativ aspectele de fapt invederate în cuprinsul cererii de chemare în judecată dar în cadrul procesual corect în care este

atacat actul administrativ generator de efecte juridice și nu un act cu valoarea juridică a unei operațiuni administrative premergătoare, a cărei legalitate se poate analiza numai o dată cu actul administrativ la baza căruia a stat, act administrativ ce nu a fost încă emis.

Prin urmare, având în vedere conținutul Certificatului de urbanism 1304/29.04.2021 ce nu cuprinde limitări ori interdicția de construire în raport de Decizia nr. 25/06.11.2017, coroborat cu faptul că certificatul de urbanism reprezintă în concret un act de informare, prealabil emiterii autorizației de construire, tribunalul apreciază că excepția inadmisibilității cererii de anulare a certificatului de urbanism invocată de către Viomar Inter SRL este întemeiată și o va admite, urmând a se respinge, ca inadmisibilă, cererea Primarului municipiului Constanța de anulare a Certificatului de urbanism 1304/29.04.2021.

În privința *excepției inadmisibilității cererii de anulare a adresei nr. R 75502/23.05.2022* invocată de către Primarul municipiului Constanța prin întâmpinarea aflată la f. 88 din dosarul conexas, tribunalul apreciază, de asemenea, că este întemeiată și va fi admisă.

Analizând conținutul adresei ce face obiectul cauzei conexe (f. 29 dosar nr. 6048/118/2022) tribunalul constată că aceasta a fost emisă în baza solicitării reclamantei din data de 04.04.2022 (f. 28 dosarul nr. 6048/118/2022).

Astfel, la data de 04.04.2022 reclamanta a solicitat Primăriei Municipiului Constanța să formuleze un punct de vedere în privința valabilității certificatului de urbanism nr. 1304/2021. Cererea a fost înregistrată sun nr. 75502 iar prin adresa nr. R 75502/23.05.2022 Primăria Municipiului Constanța a expus punctul său de vedere, menționând în esență faptul că „apreciază că prelungirea certificatului de urbanism 1304/29.04.2021 s-a făcut cu neobservarea dispozițiilor legale, certificatul neputând fi prelungit întrucât PUZ își încetase valabilitatea anterior depunerii cererii de prelungire”.

Sub acest aspect, din perspectiva admisibilității unei acțiuni în contencios administrativ, așa cum a reținut și Înalta Curte de Casație și Justiție în cuprinsul Deciziei nr. 479/6.02.2019, „*definiția actului administrativ este dată de dispozițiile legale menționate, în analiza naturii juridice a unui act administrativ, esențiale fiind efectele juridice pe care le produce și natura măsurilor dispuse în conținutul său, iar nu forma sau denumirea actului.*”

În speță, nu se poate reține că această adresă de răspuns în care este expusă exclusiv o opinie a autorității publice privind legalitatea certificatului de urbanism, este de natură a produce efecte juridice.

Prin urmare, deși adresa nr. R 75502/23.05.2022 emană de la o autoritate publică, instituția emitentă nu acționează în regim de putere publică, iar scopul emiterii adresei, în raport de conținutul acesteia, nu îl constituie producerea de efecte juridice de sine-stătătoare, specifice dreptului administrativ, reprezentând, în fapt, doar un punct de vedere privind legalitatea certificatului de urbanism, opinie ce a fost solicitată de către reclamanta Viomar Inter SRL prin cererea din data de 04.04.2022.

De altfel, existența acestei adrese de răspuns nu poate împiedica continuarea procedurii de obținere a autorizației de construire, adresa în sine neputându-se considera un act administrativ care să producă efecte indiferent de punctul de vedere exprimat în cuprinsul acesteia.

Pe cale de consecință, raportat la considerentele de fapt și de drept expuse, tribunalul va admite excepția inadmisibilității și va respinge, ca inadmisibilă, cererea de anulare a adresei nr. R75502/23.05.2022.

În privința capătului de cerere referitor la obligarea Primarului municipiului Constanța de soluționare a cererii nr. 27570/09.02.2022, tribunalul apreciază că este întemeiată, în parte, pentru considerentele ce urmează.

În drept, potrivit art. 2 al. 1 lit. h din Legea nr. 554/2004 prin *nesoluționare în termenul legal a unei cereri se înțelege faptul de a nu răspunde solicitantului în termen de 30 de zile de la înregistrarea cererii, dacă prin lege nu se prevede alt termen.*

Totodată, art. 2 al. 1 lit. i) din Legea nr. 554/2004 definește *refuzul nejustificat de a soluționa o cerere ca fiind exprimarea explicită, cu exces de putere, a voinței de a nu rezolva cererea unei persoane; este asimilată refuzului nejustificat și nepunerea în executare a actului administrativ emis ca urmare a soluționării favorabile a cererii sau, după caz, a plângerii prealabile; iar conform lit. n) de la același alineat, excesul de putere reprezintă „exercitarea dreptului de apreciere al autorităților*

85

publice prin încălcarea limitelor competenței prevăzute de lege sau prin încălcarea drepturilor și libertăților cetățenilor.

Prin cererea înregistrată sub nr. 27570/09.02.2022, reclamanta Viomar Inter SRL a solicitat eliberarea avizului Direcției Generale Economico-Financiară iar prin cererea din data de 10.05.2022 (f. 120 dosar nr. 6048/118/2022) reclamanta a revenit la solicitarea anterioară solicitând emiterea avizului în discuție.

Direcția Generală Economico-Financiară a emis două adrese de răspuns, fără a soluționa însă, în concret, cererea reclamantei.

Prin adresa nr. 61310/22.03.2022 (f. 26 dosar nr. 6048/118/2022) Direcția Generală Economico-Financiară - Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privată transmite reclamantei că nu a fost adoptat proiectul de hotărâre nr. 510/2021 privind prelungirea valabilității HCL nr. 168/2018 pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal, precizând că nu refuză eliberarea avizului solicitat însă acesta va fi emis după clarificarea de către Direcția urbanism a situației referitoare la valabilitatea PUZ și după parcurgerea etapelor prevăzute de art. 26 din HCL nr. 293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a imobilelor proprietate privată a municipiului Constanța.

Ulterior, adresă de răspuns nr. R 98373/30.05.2022 (f. 121 dosar nr. 6048/118/2022) Direcția Generală Economico-Financiară informează din nou reclamanta că nu a fost adoptată hotărârea de prelungire a valabilității PUZ pentru zona Luna Parc iar Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privată solicitat puncte de vedere și clarificări serviciilor de specialitate din cadrul primăriei Municipiului Constanța.

În cazul de față, reține tribunalul că reclamanta deține Certificatul de urbanism nr. 1304/29.04.2021, certificat a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 28.04.2023 iar în cuprinsul acestuia, în scopul eliberării autorizației de construire, reclamanta trebuie să obțină avizul Direcției Generale Economico-Financiară.

Certificatul de urbanism nu a fost anulat ori revocat până în prezent iar cererea Primarului municipiului Constanța de anulare a certificatului de urbanism aferentă dosarului 5229/118/2022 a fost respinsă ca inadmisibilă prin prezenta hotărâre.

Totodată, constată tribunalul că la data solicitării avizului în discuție, certificatul de urbanism se afla în perioada de valabilitate.

Așa cum s-a menționat deja, apreciază tribunalul că cererea reclamantei înregistrată sub nr. 27570/09.02.2022 nu a fost soluționată de către Direcția Generală Economico-Financiară. Astfel, deși s-au emis două răspunsuri, acestea nu reprezintă în sine o soluție dată cererii reclamantei cât timp cuprind doar informații cu privire la situația valabilității PUZ și demersurile efectuate de către Direcție în scopul clarificării situației menționate.

Aceste adrese de răspuns nu au valențele unui soluții date asupra cererii reclamantei iar reclamanta se află în imposibilitatea de a contesta un eventual refuz nejustificat de emitere a avizului Direcției Generale Economico-Financiară.

În aprecierea împrejurării că cele două adrese de răspuns nu echivalează cu soluționarea cererii reclamantei tribunalul are în vedere, pe lângă conținutul acestora, și faptul că potrivit anexei 2 a Legii nr. 350/2001 prin avizare se înțelege procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu.

Prin urmare, raportat la solicitarea reclamantei, tribunalul apreciază că se impunea emiterea clară a unui răspuns prin care Direcția să emită avizul ori să respingă cererea de eliberare a avizului, răspuns care, în ipoteza respingerii, poate fi ulterior supus analizei instanței pentru verificarea eventualului caracterului nejustificat.

Deși reale susținerile în sensul că la acel moment nu exista un Plan Urbanistic Zonal pentru terenul aparținând reclamantei, așteptarea unor clarificări din partea altor instituții pentru o perioadă atât de mare de timp nu poate justifica nesoluționarea unei cereri de eliberare a avizului DGEF.

Referitor la obligarea Direcției Generale Economico-Financiară de emitere a avizului, instanța apreciază că nu se impune admiterea cât timp, pentru emiterea avizului, soluționarea

CURTBA DE APÊL CONSTANȚA
CONFORM CU ORIGINALUL
NR.2

favorabilă a cererii reclamantei din data de 09.02.2022 se impun a fi analizate condiții ce exced cadrulul prezentei acțiuni având în vedere faptul că nu există o soluționare a cererii reclamantei.

Ceea ce se impută Direcției Generale Economico-Financiară nu este soluția dată asupra cererii reclamantei prin prisma condițiilor de emitere a avizului în discuție ci chiar nesoluționarea cererii pentru o perioadă de timp ce nu poate fi considerată rezonabilă în raport de obiectul acesteia și condiționarea soluționării de clarificarea situației referitoare la valabilitatea certificatului de urbanism cât timp acesta era valabil la momentul formulării cererii de emitere a avizului DGEF.

Pe cale de consecință, tribunalul va admite cererea reclamantei doar în parte, respectiv în sensul de a se dispune obligarea Direcției Generale Economico-Financiară să soluționeze cererea reclamantei Viomar Inter înregistrată sub nr. 27570/09.02.2022, fără a impune Direcției ca avizul să fie favorabil, acesta urmând a verifica dacă sunt îndeplinite cerințele eliberării unui aviz favorabil sau nu.

Astfel, prin prezenta hotărâre nu se dispune obligarea Direcției să soluționeze favorabil cererea reclamantei în sensul de a emite avizul favorabil, ci se impune părâtului să răspundă acestei solicitări fără a aștepta clarificarea valabilității Certificatului de urbanism 1304/29.04.2021.

În privința cheltuielilor de judecată, având în vedere soluția dispusă, în temeiul art. 453 al. 2 Cod de procedură civilă, Tribunalul va dispune obligarea părâtului Primarul Municipiului Constanța la plata către reclamanta Viomar Inter SRL a cheltuielilor de judecată în cuantum total de 7240 lei reprezentând onorariul avocatului (7140 lei) și taxa judiciară de timbru (100 lei).

**PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
HOTĂRĂȘTE**

Admite excepția inadmisibilității cererii de anulare a Certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021.

Respinge, ca inadmisibilă, cererea de anulare a Certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021 promovată de reclamantul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr. 51, județul Constanța, în contradictoriu cu pârâta VIOMAR INTER SRL sediul în Constanța, strada Cașin nr. 5, bloc G1, scara A, etaj 2, apartament 5, județul Constanța, cu sediul procesual ales în Constanța, strada Pescăruș nr. 43 A, județul Constanța.

Admite excepția inadmisibilității cererii de anulare a adresei nr. R75502/23.05.2022, invocată în dosarul conex nr. 6048/118/2022.

Respinge, ca inadmisibilă, cererea de anulare a adresei nr. R75502/23.05.2022.

Admite, în parte, cererea conexă promovată de reclamanta VIOMAR INTER SRL sediul în Constanța, strada Cașin nr. 5, bloc G1, scara A, etaj 2, apartament 5, județul Constanța, cu sediul procesual ales în Constanța, strada Pescăruș nr. 43 A, județul Constanța, în contradictoriu cu pârâtul PRIMARUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA cu sediul în Constanța, bd. Tomis nr. 51, județul Constanța și dispune obligarea părâtului la soluționarea cererii reclamantei Viomar Inter SRL înregistrată sub nr. 27570/09.02.2022.

Obligă pârâtul Primarul municipiului Constanța la plata către Viomar Inter SRL a cheltuielilor de judecată în cuantum total de 7240 lei reprezentând taxa judiciară de timbru (100 lei) și onorariul avocatului (7140 lei).

Cu recurs în termen de 15 zile de la comunicare. Cererea de recurs se depune la Tribunalul Constanța.

Pronunțată astăzi, 14.03.2023, prin punerea soluției la dispoziția părților prin mijlocirea grefei instanței.

PREȘEDINTE
Teodora Luminița Popescu

ROMÂNIA
GREIER
CURTEA DE APEL CONSTANȚA
Nr. 2
Elena Căgăbe

Prezenta copie fiind conformă cu originalul aflat în dosarul nr. 5229/118/2022 al acestei curți, se certifică de noi în calitate de copii autentice și se menționează că este rămasă definitivă.
Se achită taxa judiciară de timbru de 5 lei.

Grefier Șef

Arhivar

red.jud.T.L.Popescu/27.04.2023

document închis - 28.04.2023

4 ex., 2 com. - 28.04.2023

prin DC 771/23.10.2023
prezenta de către
de Apel Constanța
în dosarul nr. 5229/118/2022

**MEMORIU DE ARHITECTURA
FAZA D.T.A.C.**

NR. PROIECT:28/2022

CAP.1 DATE GENERALE

Denumire Obiectiv	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE D+P+2E+3Er(retras)
Beneficiar	SC VIOMAR INTER S.R.L.
Amplasament	SAT VACANTA, LOT 20 + ZONA SAT VACANTA – LUNA , JUD. CONSTANTA LOC. MAMAIA, NR CADASTRAL: 246984
Regim de inaltime existent	---
Regim de inaltime propus	D+P+2E+3Er(retras)
Suprafata teren din acte	260.00 MP
Suprafata teren din masuratori	260.00 MP
Suprafata construita propusa	128.00 MP
Suprafata desfasurata existenta	0.00 MP
Suprafata desfasurata propusa totala (SDt)	692.50 MP
Suprafata desfasurata balcoane propuse si spatii tehnice (SBT)	184.21 MP
Suprafata desfasurata calcul CUT propus (SDt-SBT)	508.29 MP
Suprafata calcul P.O.T. propus	128.00 MP
Suprafata locuibila (SL)	161.99 MP
Suprafata utila existenta	0.00 MP
Suprafata utila propusa	287.87 MP
Suprafata spatii verzi existente	0.00 MP
Suprafata spatii verzi propuse	132.00 MP reprezentand 50.76% din suprafata terenului
P.O.T. Existent	0.00 %
P.O.T. Propus	49.23 %
C.U.T. Existent	0.00
C.U.T. Propus	1.95
Nr. locuri de parcare asigurate in incinta limitei de proprietate/ in locuinta	4
Durata estimativa a lucrarii este de	36 LUNI

CAP.2 CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

2.1. Încadrarea în localitate și zona;

Terenul se afla in Municipiul Constanta, Loc. Mamaia, SAT VACANTA, LOT 20 + ZONA SAT VACANTA – LUNA PARC, JUD. CONSTANTA MUN. CONSTANTA, NR CADASTRAL: 246984.

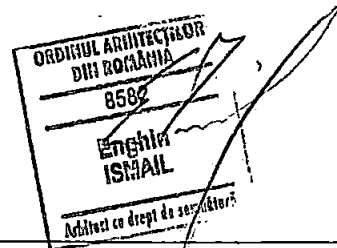
2.2. Deschiderea terenului (parcele):

Terenul are destinatia de curti constructii avand o suprafata de 260.00 mp din acte si 260.00 mp din măsurători.

In prezent terenul este liber de orice tip de constructie.

Forma terenului in plan este neregulata si nu prezinta declivitati.

Accesul la teren se poate face atat pietonal cat si auto din alee de acces.



2.3. Vecinatati:

- A. La Nord: vecin – Primaria Constanta-domeniu public;
- B. La Sud: vecin – Alee de acces
- C. La Est: vecin – Primaria Constanta-domeniu public;
- D. La Vest: vecin –Primaria Constanta-domeniu public.

Condiții de clima (conform STAS 6472/2-83 - temperatura de calcul pentru vara; SR 10907/1-97 -temperatura de calcul pentru iarna; STAS 10101/20-90 - viteza de calcul a vanturilor și STAS 10101/21-92 - incarcările date de zapada)

2.4. Zona seismică, Ag=0.20 (conform hărții de zonare seismică din Normativul P 100-1-2013);

2.5. Condiții de amplasare și de realizare a construcțiilor: conform PUZ aprobat cu HCL nr.168 din 25.04.2018, emis de Primăria CONSTANTA si Certificatul de Urbanism nr. 1304/ 29.04.2021.

Pct. Card.	Distanța dintre clădirea propusa și constr. vecine	Înălțimea constr. vecine	Funcțiunea constr. vecine	Nume vecin
N	0.00	---	Teren liber de construcții-domeniu public	Primaria Constanta
S	0.00	---	Alee	-
E	21.395	P+2E	Hotel	IE: 226928
V	1.44	PARTER	Spatiu comercial	IE: 229930

CAP.3 CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

- funcțiunea: locuinte colective
- clădirea are în plan o formă regulata având dimensiunile maxime de 10.60 m x 13.80 m;
- regim de înălțime propus D+P+2E+3Er(retras);
- H max existent = 0.00 m (fata de cota terenului amenajat) ;
- H max propus = 13.92 m (fata de cota terenului amenajat) ;
- Suprafața construită propusa - Sc = 128.00 mp;
- Suprafața desfășurată totală propusa- SDt =692.50 mp;
- din care spatii tehnice și balcoane SBT= 184.21 mp
- Suprafata calcul C.U.T. propus (SDt - SB) = 508.29 mp
- Suprafata utilă totala - Su = 287.87 mp;
- POT existent = 0.00 %;
- CUT existent = 0.00;
- POT propus = 49.23%;
- CUT propus = 1.95;

3.01 - Construcția proiectată se încadrează la:

- CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚA NORMALĂ (conform H.G nr. 766/1997 publicată în M.O. 352 din 10 decembrie 1992);
- CLASA „III” DE IMPORTANȚA (conform Normativ P 100-1-2013);
- Gradul „II” de rezistență la foc (risc mic de incendiu)

3.02 - Elemente de trasare

- de la limita de nord a terenului clădirea va avea o retragere de 0.00 m
- de la limita de sud a terenului clădirea va avea o retragere de 0.00 m
- de la limita de vest a terenului clădirea va avea o retragere de 0.00 m
- de la limita de est a terenului clădirea va avea o retragere de 10.995 m

**CAP.4 DESCRIEREA FUNCTIONALA**

Pe amplasament se propune realizarea unui imobil de locuinte colective avand spatii tehnice si parcare la nivelul demisolului.

La nivelul demisolului este propusa o camera tehnica;

La nivelul parterului sunt propuse: nodul vertical de circulatie si 4 locuri de parcare, dimensiunea unui loc de parcare este de min 2.35x 5.00m.

Etajul 1 va gazdui 1 unitate locativa de 2 camere (97.75 mp SU), compusa din doua bai, un hol, doua balcoane, living, bucatarie, un birou si un dormitor; nodul vertical de circulatie si o depozitare.

Etajul 2 va gazdui 1 unitate locativa de 2 camere (97.75 mp SU), compusa din doua bai, un hol, doua balcoane, living, bucatarie, un birou si un dormitor; nodul vertical de circulatie si o depozitare.

Etajul 3R (Retras) va gazdui 1 unitate locativa de 2 camere (52.68 mp SU), compusa din o baie, un dormitor, un hol, o terasa circulabila, living, bucatarie, nodul vertical de circulatie cu casa scarii.

Înălțimea la atic a construcției propuse va fi de aproximativ 13.92 m - măsurată de la cota terenului amenajat.

Numar de locuri de parcare pentru imobil este de :

Conform HCL nr. 113/2017 este necesar 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu $S < 100$ m², 2 locuri de parcare pentru fiecare ap cu $S > 100$ m², și 1 loc de parcare la fiecare 50 m² din suprafață desfasurata:

Se dorește amenajarea a 3 apartamente cu $S < 100$ m² => 3 locuri de parcare.

Cf. Hotararii Consiliului Local al Municipiului Constanta privind aprobarea regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Constanta din 2017, art. 13, litera d.) : pentru locuinte colective, la locurile de parcare calculate cf. art. 13 litera a.) si b.) din acelasi regulament, se vor adauga un supliment de 20% pentru vizitatori.

La cele 3 de locuri de parcare necesare, avem nevoie de suplimentul de $20\% \times 3 = 3$; 1 locuri de parcare pentru vizitatori

TOTAL LOCURI NECESARE = 4 LOCURI DE PARCARE.

TOTAL LOCURI PROPUSE = 4 LOCURI DE PARCARE

Spații plantate

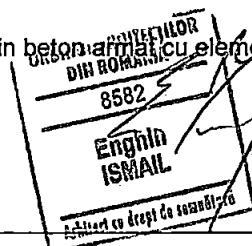
La nivelul solului se propune amenajarea unui spatiu verde de 132.00 mp din care 132.00mp conform planului de reglementari urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr.168/25.04.2018 si a art.2 + art.3 din Regulamentul Local de Urbanism, pe parcela identificata anterior alipirii cu numarul cadastral 226940, aceasta fiind reglementata ca zona spatiilor verzi existente aflate pe proprietate private a persoanelor fizice si juridice. Cunoscând că suprafața terenului este de 260.00 mp rezultă că pe amplasament se asigură un procent de peste 50.76% spații plantate.

Conform HCJC nr. 151 din 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 jud. Constanta, pentru locuinte colective se vor prevedea spații verzi și plantate în suprafața minimă de 30% din suprafața terenului. In concluzie pe amplasament se asigura suprafața necesară de spații plantate.

CAP.5 SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJE**5.1 Sistemul constructiv**

Fundația imobilului va fi din fundatii continue.

Suprastructura de rezistență este de tip cadre, executată din elemente de stâlpi din beton armat și elemente de grinzi din beton armat.



5.2 Închiderile exterioare și compartimentările interioare

Peretii exteriori vor fi realizati din zidarie neportanta cu o grosime de 25 cm, acestia vor fi placati spre exterior cu termosistem din polistiren expandat de 10cm (**clasa de reactive la foc Bs2d0**) peste care se va aplica o tencuiala structurata si vopsea de exterior si sistem de fatada ventilata – zidarie neportanta cu o grosime de 25cm+un strat de aer ventilat+placaj trespa. Spre interior, zidaria exterioara va avea un strat de tencuiala, un strat de glet si vopsea lavabila de interior.

Compartimentarile interioare vor fi pereti usori realizati din gips carton sau zidarie de BCA.

5.3 Finisajele exterioare

- Fațadele imobilului vor fi din tencuiala decorativa fina de culoare alba
- Fațadele imobilului vor fi din tencuiala decorativa fina de culoare gri
- Fațadele imobilului vor fi din tencuiala decorativa fina de culoare gri inchis
- Fațadele imobilului vor fi din tencuiala decorativa fina de culoare gri inchis antracit
- Balustrada sticla securizata laminata clara

5.4 Finisaje interioare

Pentru finisare peretii interiori vor fi gletuiti iar apoi se va aplica vopsea lavabila de interior. Baile si bucatariile vor avea pardoselile placate cu placi ceramice de interior. Camerele de zi si dormitoarele vor avea pardoselile placate cu parchet. Holurile apartamentelor vor avea pardoseala placata cu placaj ceramic. Tavanele se vor gletui si se va aplica vopsea lavabila de interior. Tamplaria interioara va fi din lemn stratificat.

Pardoselile holurilor caselor de scara vor fi placate cu placi ceramice antiderapante.

5.5 Acoperișul și învelitoarea

Acoperișul tip terasa necirculabila este executata pe structura din beton armat unde avem straturi dupa cum urmeaza:

- pietris
- hidroizolatie- membrana pentru temperaturi scazuta
- sapa armata de panta - 5 cm (prevazut cu rost de dilatare)
- polistiren extrudat 20 cm
- bariera de vapori
- hidroizolatie
- placa b.a. - 15 cm
- termoizolatie - 5 cm
- tencuiala
- strat gelt
- vopsea lavabila

Se prevăd receptori si jgeaburi pentru preluarea apei pluviale si vor fi directionate in curte pe zonele nebetonate.

5.6 Coșurile de fum

Apartamentele vor fi prevăzute cu centrala termica în condensare, individuale. Spatiile comune vor fi incalzite cu corpuri statice electrice.

5.7 Alte soluții constructive specifice proiectului.

Nu este cazul.

CAP.6 MODUL DE ASIGURARE A UTILITATILOR

6.1 Alimentarea cu apa

Se va face prin racordarea la rețeaua locala de distributie.

6.2 Evacuarea apelor uzate

Se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare existenta in zona.

6.3 Asigurarea apei tehnologice

Nu este cazul

6.4 Asigurarea agentului termic

Pentru asigurarea unei temperaturi corespunzătoare în spațiile de locuit vor fi montate în fiecare apartament centrale murale ce vor fi alimentate cu gaze din rețeaua locală. Încalzirea în imobil se va realiza prin radiatoare ce vor fi racordate la centralele sus menționate.

Temperatura asigurată în spațiile de locuit va fi de 20 - 24 °C

Temperatura asigurată în grupurile sanitare și holuri va fi de 18 - 20°C

Iluminatul în toate spațiile se va face natural, asigurat prin intermediul unor suprafețe vitrate și iluminat artificial. Acestea vor fi propuse de către proiectant și vor exista în proiectul tehnic ce precede această fază.

Izolațiile termice și hidrofuge ce vor fi prevăzute, sunt de tipul celor utilizate curent în realizarea unor astfel de clădiri și vor asigura performanțele și nivelele de performanță stabilite în reglementările tehnice.

Consumurile de energie se vor încadra în limitele admise.

6.5 Deseuri

Deseurile rezultate sunt sortate și depozitate în europubele. Evacuarea lor se va asigura prin contract cu o firmă specializată de salubritate.

CAP.7 LUCRARI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

- Descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;
- Localizarea organizării de șantier;
- Descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;
- Surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;
- Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.

La intrarea în șantier se va realiza o construcție din lemn 3x3 m care nu are impact asupra mediului. În jurul șantierului se va monta un gard de protecție din lemn. Se va amplasa o pubele ecologică pentru colectarea deșeurilor care vor fi evacuate de către o firmă specializată de salubritate. Organizarea șantierului se va realiza în incinta proprietății. La fața locului se va amplasa o toaletă ecologică pentru care se va contracta o firmă specializată.

Lucrările de organizare de șantier nu au impact asupra mediului.

CAP.8 LUCRARI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

VIII.01 - CERINȚA „A” REZISTENȚĂ MECANICĂ ȘI STABILITATE

Cerințele de calitate din prezentul capitol sunt în conformitate cu prevederile din Legea privind calitatea în construcții nr 10/1995, fiind parte integrantă a sistemului de calitate în construcții.

Structura de rezistență a fost concepută astfel încât să satisfacă cerința de calitate. "rezistență și stabilitate".

Acțiunile susceptibile de a se exercita asupra clădirii în timpul execuției și exploatarei nu vor avea ca efect producerea vreunui dintre următoarele evenimente:

- prăbușirea totală sau parțială a construcției
- deformații de mărime inadmisibile
- avarierea unor părți ale clădirii sau ale instalațiilor. Datorită deformărilor mari ale elementelor portante
- avarii disproporționate față de cauza lor inițială
- satisfacerea cerinței "rezistență și stabilitate" nu are în vedere cazurile în care intervin
- solicitări cu probabilitate deosebit de mică de producere și care nu au fost avute în vedere la proiectare

NOTĂ:

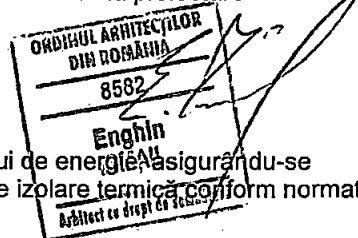
Nu se vor începe nici un fel de lucrări înainte de obținerea autorizației de construire.

Înainte de începerea lucrărilor se va anunța I.S.C. - Jud Constantă

Prin proiectare s-au luat măsurile necesare pentru a conduce la reducerea consumului de energie asigurându-se termoizolarea pereților și a teraselor construcției, asigurându-se coeficientul global de izolare termică conform normativului C 107/1-97.

S-au respectat prevederile

- C 107/1-97 Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de izolații termice la clădiri



- NP 200-89 Instrucțiuni tehnice provizorii pentru proiectarea la stabilitate termică a elementelor de închidere a clădirilor
La elaborarea proiectului au fost respectate prevederile standardelor STAS 6472/3-89 și STAS 6472/6-89, asigurându-se coeficientul global de izolare termică necesar și economisind energia.

Elementele de închidere a spațiilor ce delimitează exteriorul sunt prevăzute cu respectarea prescripțiilor de confort termic S-au prevăzut

- Zidarii exterioare din b.c.a. cu rosturi mici de mortar adeziv de 3 mm
- Plăci de polistiren extrudat de 10 cm grosime peste plăcile de beton așezate pe sol
- Tâmplărie exterioară etanșă din aluminiu cu rupere de punte termică și geam termoizolant la nivelul parterului din PVC cu 5 cinci camere și geam termorezistent pentru etaje

VIII.02 - CERINȚA „B” SECURITATE LA INCENDIU

Modul de respectare a prevederilor din Ordonanța de Guvern nr. 60/1997, publicată în MO 225 din 30 august 1997, aprobată modificată prin Legea 212/1997, publicată în MO 366 din 18 decembrie 1997 și Ordonanța de Guvern nr. 114/2000. Apărută în MO 425 din 1 septembrie 2000. (aprobată prin Legea 26/2001) privind apărarea împotriva incendiilor, din H.G. 448/2002 și din Normativul P-118/1999 privind siguranță la foc este descris în Scenariul de Securitate la incendiu aferent documentației.

VIII.03 - CERINȚA „C” IGIENĂ, SĂNĂTATE SI MEDIUL ÎNCONJURĂTOR

Si respectarea Ordinului ministrului sănătății nr.119/2014 după cum urmează:

A) Conform Normelor de avizare sanitară a proiectelor, obiectivelor și de autorizare sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice, STAS 6472 privind microclimatul; NP 008 privind puritatea aerului. STAS 6221 și STAS 6646 privind iluminarea naturală și artificială.

Orientarea construcției față de punctele cardinale și modul de asigurare a însoririi spațiilor interioare

Conform studiu de însorire anexat documentației

- dotarea cu grupuri sanitare, Bucătării. Etc.
- Conform Legii 114/1996 Legea locuinței.
- Conform prevederilor din legea 137/1995 privind protecția mediului (republicată în MO nr. 70 din 17 februarie 2000), Legea 107/1996 (publicată în MO nr. 244 din 8 octombrie 1996). Ordonanța de Urgență nr. 243/2000 privind protecția atmosferei (publicată în MO nr 633 din 6 decembrie 2000), Hotărârea de Guvern 188/2002 (publicată în MO nr 187 din 20 martie 2002), Ord. MAPPM 462/1993 (publicat în MO nr. 190 din 10 august 1993), H.G 1076-2004 (publicată în MO nr 707 din 5 august 2004, Înlocuiește Ordinul 125 din 1996), Ord. MAPPM 756/1997 publicat în MO 303 bis din 6 noiembrie 1997.

Alte precizări:

- La proiectarea noii construcții s-a evitat perturbarea vecinătăților și tăierea de arbori (pe amplasament nu există arbori);
- Funcțiunile prevăzute prin proiect nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului;
- Centralele termice individuale se înscriu în limitele admise de emisii de gaze arse. Conform Ordinului M.A.P.P.M. nr. 462/1993 publicat în MO nr 190 din 10 august 1993;
- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv în Europubelelor din PP;
- Alte măsuri de protecția mediului impuse de legislația în vigoare corespunzător specificului funcțional al construcției. - NU ESTE CAZUL

VIII.04 - CERINȚA „D” SIGURANȚĂ ȘI ACCESIBILITATE ÎN EXPLOATARE

Au fost respectate prevederile din STAS 6131 privind dimensionarea parapetelor și balustradelor; STAS 2965 privind dimensionarea scărilor și treptelor. Corelarea naturii pardoselilor cu specificul funcțional (pardoseli antiderapante);

Au fost respectate normele pentru persoanele cu handicap locomotor (conform normativ NP 051/2001);

Alte precizări

- Parapet balustrada etaj curent H=1.10 m
- Parapet ferestre H=0.90 m
- Lățime rampa scara 1,20 m

VIII.05 - CERINȚA „E” - PROTECȚIA LA ZGOMOT

Au fost respectate cerințele Normativului C 125-2005 privind proiectarea și executarea măsurilor de izolare fonice și a tratamentelor acustice în clădiri.

VIII.06 - CERINȚA „F” ECONOMIE DE ENERGIE ȘI IZOLARE TERMICĂ

Conform prevederilor din OG 29/2000 (publicată în MO nr. 41 din 31 ianuarie 2000) aprobată prin Legea 325/2002 (publicată în MO nr. 402 din 11 iunie 2002) privind reabilitarea termică a fondului construit stimularea economisirii energiei termice și din Normativele tehnice C107/1. 2. 3. 4 -2005.

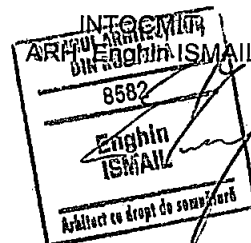
CAP.9 MASURI DE PROTECTIE CIVILA

Conform hotărârii Nr 560 din 15 iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă modificată cu Hotărârea Guvernului nr. 37/2006., Art. 1. Construcția nu este prevăzută cu subsol și în consecință nu este obligatorie executarea unui adăpost de apărare civilă.

CAP.10 LEGISLATIE

La măsura în care sunt aplicabile, se vor respecta prevederile următoarelor acte normative în versiunea lor consolidate și actualizate (lista nu este exhaustivă):

- Codul civil;
- Legea privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect nr. 184/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului nr 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995, privind calitatea în construcții
- Hotărârea Guvernului României nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114/1996;
- Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe (revizuire NP 016-96). Indicativ NP 057-02
- Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului
- HOTĂRÂRE nr. 1739 din 6 decembrie 2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- LEGEA protecției civile nr. 106 din 25 septembrie 1996
- HOTĂRÂRE Nr. 560 din 15 iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civila, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă, modificată cu Hotărârea Guvernului nr. 37/2006;
- ORDINUL Nr.1994 din 13.12.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice "Normativ privind criteriile de performanță specifice rampelor și scărilor pentru circulația pietonală în construcții" indicativ NP 06302;
- Ordinul nr. 1078/2009 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme, indicativ NP 127/2099
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, Indicativ: P118-99
- Normativ privind calculul termotehnic al elementelor de construcție ale clădirilor indicativ c 107 - 2005, partea I





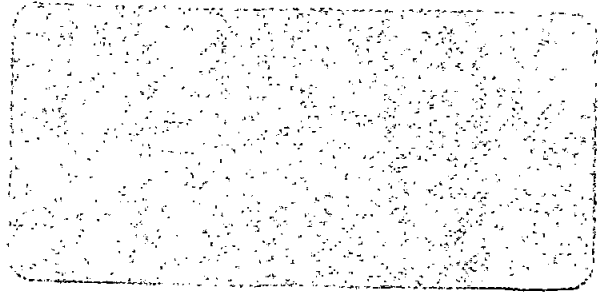
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 Bulevardul Tomis Nr. 51, C.P. 900725
 Constanța, Județul Constanța
 www.primaria-constanta.ro
 Nr. inreg. 78618 / 2010

43
ATA

009836

PRIORITAR

T.P.
 POȘTA ROMÂNĂ
 Nr. 103/P/3/4002/2009
 Valabilitate permanentă
 Constanța 1



1210
91023
A





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII
NR.R.78618 din 10.08.2023



REFERITOR:
Completare documentație 78618/2023

Destinatar: SC VIOMAR INTER
SRL, STR. CASIN, NR. 5, BL. G1, SC. A,
ET. 2, AP. 5, CONSTANTA

În vederea soluționării cererii dumneavoastră nr.78618 din 20.04.2023 , vă rugăm să vă prezentați la Centrul de Informare Cetățeni al Primăriei Municipiului Constanța din City Park Mall – Sky Level, Bd. Alexandru Lapușneanu nr.116C, în scopul completării acesteia cu următoarele documente:

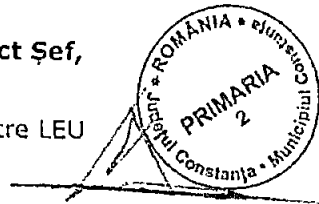
- Acord Serviciul Contracte si Administrarea Economica a Domeniului Public si Privat (DASOE)

În cazul în care nu veți solicita retragerea documentației după împlinirea termenului de 3 luni, vă precizăm că aceasta va fi păstrată în cadrul instituției noastre timp de până la 12 luni, fiind asimilată înscrisurilor cu caracter de corespondență, ulterior fiind supusă procedurii de topire, conform Nomenclatorului arhivistic, stabilit potrivit Legii nr. 16/1996 a arhivei.

Sperând că am depus toate diligențele în vederea acordării unui sprijin judicios privind soluționarea cu celeritate a solicitărilor dumneavoastră, vă asigurăm totodată în continuare de receptivitatea și sprijinul nostru, în măsura în care cererile dumneavoastră intră în competența de soluționare a instituției noastre.

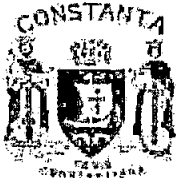
Arhitect Șef,

Dan Petre LEU



INSPECTOR,

Stoian Adela



CĂTRE: SC VIOMAR INTER SRL

Str. Casin nr.5, bl. G1, scara A, et.2, ap.5, CONSTANȚA

Având în vedere cererea nr.27570/2022, prin care solicitați avizul Direcției generale economico-financiară, fost DASOE, conform certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021 pentru "*Construire locuințe colective D+P+2E+3Er(retras)*", necesar obținerii autorizației de construire pentru terenul situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, sat Vacanță, Luna Park, lot 20, în suprafață de 260 mp, prin prezenta, vă aducem la cunoștință următoarele:

Terenul în suprafață totală de 260 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.1304/29.04.2021, este alcătuit din două loturi de teren dobândite de la Municipiul Constanța astfel:

-teren în suprafață de 128,31 mp, situat în stațiunea Mamaia, sat Vacanță, Lot 20, cu destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică): "*fast food*" conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.5000/20.12.2002 la BNPA "*Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel*";

-teren în suprafață de 132 mp, situat în stațiunea Mamaia, sat Vacanță, în vecinătatea lotului 20, cu destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică): "*spațiu verde*" conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.892/31.01.2008 la BNP Ciprian Alexandrescu.

În data de 29.04.2021, în conformitate cu prevederile HCL nr.168/25.04.2018 *privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator SC Oil Depol Service SRL*, a fost emis certificatul de urbanism nr.1304/29.04.2021 în scopul declarat pentru: "*construire locuințe colective D+P+2E+3Er(retras)*".

Prin adresa nr.R27570/25.02.2022, urmare a adresei nr.27570/21.02.2022, Secretarul general al municipiului Constanța ne aduce la cunoștință faptul că proiectul de hotărâre nr.510/2021 pentru prelungirea valabilității HCL nr.168/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator SC Oil Depol Service SRL, nu a întrunit numărul necesar de voturi pentru a fi adoptat.

Astfel, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021 *privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța* și cu procedura de lucru aprobată prin PO.DGEF-01, au fost solicitate, prin adresele nr.R27570/25.02.2022, nr.41881/25.02.2022 conex cu nr.27570/2022 și nr.45658/02.03.2022 conex cu nr.27570/2022, puncte de vedere/clarificări din partea Serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Constanța cu privire la continuarea procedurii de emitere a avizului DASOE (actual DGEF) solicitat printr-un certificat de urbanism emis în baza unui HCL privind aprobare PUZ a cărei valabilitate nu a mai fost prelungită de Consiliul local al Municipiului Constanța.

Totodată, reiterăm faptul că, Direcția generală economico-financiară, prin Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat, nu refuză eliberarea avizului solicitat prin certificatul de urbanism nr.1304/2021, însă, acesta va putea fi emis după clarificarea de către Direcția urbanism din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu a aspectelor anterior menționate și după parcurgerea etapelor prevăzute de art. 26 și următ. ale HCL nr.293/2021 *privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța.*

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC
Chițac

ȘEF SERVICIU,
Camelia MOGANU

Moganu

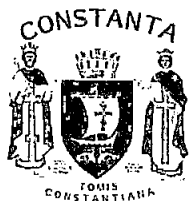
Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA

Irimea

am primit 1 exemplar

[Signature]

25.03.2021



ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
BIROUL LEGISLAȚIE, CONTRACTE, AVIZE DE LEGALITATE ȘI LEGILE
PROPRIETĂȚII
NR. R146504 din 25.07.2022

Către: DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICO - FINANCIARĂ

SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Ca urmare a adresei dumneavoastră înregistrată sub nr. 146504/14.07.2021 prin care solicitați punctul de vedere cu privire la continuarea procedurii de emitere a avizului DGEF, solicitat prin certificatul de urbanism nr. 1304/29.04.2021, vă comunicăm faptul că Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății si-a expus punctul de vedere prin adresa nr. 52498 din 09.03.2022, înaintată Direcției generale urbanism și patrimoniu și spre știință Serviciului contracte și administrare economică a domeniului public și privat.

Precizăm totodată că în data de 27.07.2022 a fost înregistrat pe rolul Tribunalului Constanța, Secția contencios administrativ și fiscal dosarul civil nr. 5229/118/2022 având ca obiect anulare act administrativ- Certificat de urbanism nr. 1304 din 29.04.2021.

ȘEF BIROU
Consilier juridic
Fulvia Antonela DINESCU

Întocmit,
Consilier juridic
Claudia PASCALE

Alina Burt
[Signature]

17.08.2022



Către:

BIROUL LEGISLAȚIE, CONTRACTE, AVIZE DE LEGALITATE ȘI LEGILE PROPRIETĂȚII

Având în vedere :

-cererea nr.27570/09.02.2022 și adresa de revenire nr.98373/10.05.2022 prin care SC VIOMAR INTERNAȚIONAL solicită avizul Direcției generale economico-financiară, fost DASOE, conform certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021,

-emiterea, în temeiul HCL nr.168/25.04.2018 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator SC Oil Depol Service SRL, a certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021 în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, sat Vacanța, Lot 20, în suprafață de 260 mp, pentru "Construire locuințe colective D+P+2E+3Er (retras)",

-adresa nr.R27570/21.02.2022, primită în data de 25.02.2022, prin care Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică ne-a adus la cunoștință faptul că "proiectul de hotărâre nr.510/2021 pentru aprobarea prelungirii valabilității HCL nr.168/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator SC Oil Depol Service SRL", **nu** a întrunit numărul necesar de voturi pentru a fi adoptat",

-adresa nr.R41881 conex cu nr.27570/2022 prin care Biroul juridic contencios și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești ne comunică faptul că în evidența sa centralizată a fost identificat **dosarul civil nr.3888/118/2018***, având ca obiect: anulare act administrativ HCL nr.168/25.04.2018, reclamant: Asociația Constanța Altfel, Asociația Verde Urban, pârât: Consiliul local Constanța, stadiu procesual: rejudecare fond, având următorul termen de judecată stabilit la data de 13.10.2022 și **dosarul civil nr.4199/118/2018**, conexasat la dosarul anterior precizat,

- prevederile art.26, alin.3 din HCL nr.293/31.08.2021: "Pentru bunurile imobile ce au făcut obiectul unor contracte de vânzare cumpărare încheiate cu municipiul Constanța pentru care deținătorii de drept formulează cerere de emitere aviz DGEF/regiei autonome/societății comerciale și care fac obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, procedura va fi aplicată doar după pronunțarea de hotărâri judecătorești rămase definitive",

-adresa nr.52498/09.03.2022 prin care s-a apreciat faptul că "...înscrișul premergător procedurii de aprobare a autorizării lucrărilor de construire a fost emis cu încălcarea prevederilor legale, motivat de faptul că documentația de urbanism faza PUZ, aprobat prin Hotărârea consiliului Local nr.168 din 25.04.2018 nu mai era în vigoare la data emiterii documentului", precum și faptul că se consideră "legal să procedați la revocarea Certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021, sens în care veți comunica Dispoziția de revocare și Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat",

-adresa nr.94019/04.05.2022 prin care s-a solicitat Serviciului autorizări construcții stadiul procedurii de revocare a certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021, adresă la care, până în acest moment, nu s-a primit răspuns,

-adresa nr.98373/10.05.2022 prin care SC Viomar Inter SRL revine la cererea nr.27570/09.02.2022 și solicită eliberarea avizului DGEF anterior menționat, adresă la care s-a formulat răspunsul intermediar nr.R98373/30.05.2020, urmând să informăm petenta cu privire la etapele ce urmează a fi parcurse de solicitarea sa după primirea clarificărilor/punctelor de vedere din partea Serviciilor de specialitate, or, în lipsa acestora, suntem în imposibilitatea soluționării cererii de aviz DGEF,

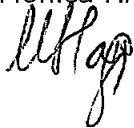
În conformitate cu prevederile Secțiunii 9, cuprinse la Anexa la HCL nr.64/28.02.2022 privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare al Primăriei municipiului Constanța,

prin prezenta,

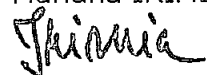
vă solicităm punctul de vedere cu privire la continuarea procedurii de emitere a avizului DASOE, actual DGEF, solicitat prin certificatul de urbanism nr.1304/29.04.2021.

Atașăm prezentei, în copie, documentele anterior menționate.

Șef serviciu,
Monica HAGI



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
SERVICIUL AUTORIZARI CONSTRUCTII
Nr. R 94019 și R 146531 din 15.07.2022



Către Direcția Generală Economico Financiară
Serviciul Contracte și Administrarea Economică a Domeniului Public și Privat

Ref. Certificat de urbanism nr.1304/29.04.2021(SC VIOMAR INTER SRL)

Referitor la adresele înregistrate sub nr.94019/04.05.2022 și nr.146531/14.07.2022 (revenire la 94019/04.05.2022) prin care solicitați informații despre stadiul procedurii de revocare certificatului de urbanism nr. 1304/29.04.2021, formulăm prezenta prin care vă aducem la cunoștință următoarele:

- În urma adresei nr.52498/09.03.2022 transmisă de către Biroul Legislație, Contracte, Avize de legalitate și Legile Proprietății, a fost înaintat referatul cu nr.61797/22.03.2022 către Serviciul Secretariat, Relații Consiliul Local și Administrație Publică, urmând ca acesta să fie analizat conform procedurilor aplicabile în vigoare.

- Până la momentul redactării prezentei nu deținem informații suplimentare privind desfășurarea ulterioară a procedurii de revocare a certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021.

Arhitect Șef,
Dan Petre LEU

Șef Serviciu Autorizări Construcții

Constantin Nicoleta

INSPECTOR,
Ochiană Fănel

Mobilizare
22.07.2022



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII
NR. INREG.61797/22.03.2022

Către,
SERVICIUL SECRETARIAT, RELAȚII CONSILIUL LOCAL ȘI ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

REFERAT
PRIVIND REVOCAREA CERTIFICATUL DE URBANISM nr.1304/29.04.2021
beneficiar VIOMAR INTER SRL

Având în vedere adresa nr. 52498/09.03.2022 emisă de Biroul Legislație, Contracte , Avize de Legalitate și Legile Proprietății și înaintată Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu - în atenția arhitectului șef, prin care ni se învederează prevederile legale privind revocarea certificatului de urbanism nr.1304 din 29.04.2021, beneficiar VIOMAR INTER SRL astfel:

- Dispozițiile art.31 alin. 1 lit.b) și c) din Legea nr.350/2001 statuează că emiterea Certificatului de urbanism se face în temeiul documentației de urbanism aplicabilă, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de consiliu local prin care a fost aprobată documentația de urbanism în vigoare la data emiterii ("Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind: (...) b) regimul economic al imobilului - (colosița actuală, **extrasul din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;** c) regimul tehnic al imobilului - **extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare și, după caz, perioada de valabilitate, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă").**
- Hotărârea consiliului local de aprobare a unei documentații de urbanism faza plan urbanistic zonal ori plan urbanistic de detaliu reprezintă un act administrativ cu caracter normativ, astfel cum este statuat și prin Decizia nr.12/2021 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, unde se stabilește că " în interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 311, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și produce efecte de la data intrării în vigoare pe toată perioada de valabilitate, fiind aplicabil pentru viitor și nu are caracter retroactiv ";
- Planul urbanistic zonal este instrumentul legislativ, potrivit căruia se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, așa cum detaliază, astfel cum detaliază prevederile art.47 alin. 5 din Legea nr.350/2001.

- Revocarea, anularea, abrogarea actului normativ ori încetarea valabilității acestuia constituie modalități de încetare a efectelor acestuia și reprezintă scoaterea din vigoare a unei norme ca urmare a intrării în vigoare a unei norme noi;
- Independent de incidența art. 67 din Legea nr. 350/2001, care abrogă orice dispoziție contrară Legii nr. 350/2001, generând inaplicabilitatea în speță a dispozițiilor cuprinse în Legea nr. 50/1991 pe care o aplicați la emiterea CU, Legea nr. 50/1991 abundă în dispoziții conflictuale între ele însele. Cu titlu de exemplu, facem trimitere la dispozițiile art. 2, respectiv 6 din Legea nr. 50/1991 (art. 2 reglementează conținutul CU în raport cu documentația urbanistică în vigoare de la data emiterii acestuia, iar art. 6 reglementează același conținut al CU, în raport de documentația în vigoare la data formulării cererii de eliberare a CU), dar și la dispozițiile art. 2 din Ordinul nr.839/2009 privind Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 care detaliază aplicabilitatea Legii nr. 50/1991;
- aparentul conflict dintre Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 350/2001 se soluționează în considerarea dispozițiilor art. 67 din Legea nr. 350/2001, existent de la chiar momentul adoptării acestuia, dispoziții care prevăd expres că orice dispoziții contrare celor cuprinse în Legea nr. 350/2001 se abrogă.

Astfel, emiterea certificatelor de urbanism se realizează în temeiul și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare, adoptate prin documentația de urbanism aprobată prin Hotărârea consiliului local.

Referitor la Hotărârea consiliului Local nr. 168 din 25.04.2018 cu valabilitate de 3 ani de la data aprobarii, aceasta nu a mai beneficiat de prelungirea valabilității, deoarece în data de 26.11.2021 proiectul de hotărâre având ca obiect prelungirea valabilității, nu a întrunit numărul de voturi pentru a fi adoptată.

Avem în vedere considerațiile legale prin care ni se menționează faptul că Certificatului de urbanism nr.1304 din 29.04.2021 pentru beneficiar VIOMAR INTER SRL având ca scop "Construire locuințe colective D+P+2E+3E retras", la care i s-a acordat și prelungire la data de 10.02.2022, a fost emis cu încălcarea prevederilor legale, motivat de faptul că documentația de urbanism faza PUZ, aprobat prin Hotărârea consiliului Local nr.168 din 25.04.2018 nu mai era în vigoare la data emiterii documentului, considerându-se ca înscris premergător procedurii de aprobare a autorizării lucrărilor de construire.

Luând în considerare aspectele legale astfel cum ne sunt învederate de Biroul Legislație, Contracte, Avize de Legalitate și Legile Proprietății prin adresa cu nr. 52498/09.03.2022 așa cum a fost înaintată Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu, Serviciul Autorizări Construcții procedează la propunerea privind revocarea Certificatului de Urbanism nr.1304/29.04.2021.


ARHITECT ȘEF,
DAN PETRE LEU

ȘEF SERVICIU AUTORIZĂRI,
CONSTANTIN NICOLETA


INSPECTOR,
COMAN LAURA

Ana CONSIANTIN

11.03.2022



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
BIROUL LEGISLAȚIE, CONTRACTE, AVIZE DE LEGALITATE ȘI LEGILE PROPRIETĂȚII
NR. INREG. 52498 din 09.03.2022

CĂTRE,
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
În atenția ARHITECTULUI ȘEF

Spre știință : Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat

Având în vedere înregistrarea unor solicitări privind emiterea de certificate de urbanism, precum și prelungirea valabilității acestora necesare aprobării proiectelor tehnice în scopul eliberării autorizațiilor de construire, certificate de urbanism care detaliază cerințele unor documentații de urbanism a căror valabilitate a încetat la data eliberării acestora, potrivit atribuțiilor care revin serviciului de specialitate coroborat cu dispozițiile imperative statuate în cadrul legal aplicabil în domeniu, vă învederăm următoarele:

- Dispozițiile art.31 alin. 1 lit.b) și c) din Legea nr.350/2001 statuează că emiterea Certificatului de urbanism se face în termenul documentației de urbanism aplicabilă, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de consiliu local prin care a fost aprobată documentația de urbanism în vigoare la data emiterii ("Certificatul de urbanism cuprinde următoarele elemente privind: () b) regimul economic al imobilului - folosința actuală, **extrasul din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;** c) regimul tehnic al imobilului - **extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare și, după caz, perioada de valabilitate, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă**").
- Hotărârea consiliului local de aprobare a unei documentații de urbanism faza plan urbanistic zonal ori plan urbanistic de detaliu reprezintă un act administrativ cu caracter normativ, astfel cum este statuat și prin Decizia nr.12/2021 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, unde se stabilește că " în interpretarea și aplicarea unitară a dispozițiilor art. 311, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2), art. 56 alin. (1), (4), (6) și (7) și art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și produce efecte de la data intrării în vigoare pe toată perioada de valabilitate, fiind aplicabil pentru viitor și nu are caracter retroactiv "
- Planul urbanistic zonal este instrumentul legislativ, potrivit căruia se stabilesc, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic și arhitectural, reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posteroare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materialele admise, așa cum detaliază, astfel cum detaliază prevederile art.47 alin. 5 din Legea nr.350/2001.
- Revocarea, anularea, abrogarea actului normativ ori încetarea valabilității acestuia constituie modalități de încetare a efectelor acestuia și reprezintă scoaterea din vigoare a unei norme ca urmare a intrării în vigoare a unei norme noi;
- Independent de incidența art. 67 din Legea nr. 350/2001, care abrogă orice dispoziție contrară Legii nr. 350/2001, generând inaplicabilitatea în speță a dispozițiilor cuprinse în Legea nr. 50/1991 pe care o aplicati la emiterea CU, Legea nr. 50/1991 abundă în dispoziții conflictuale

între ele însele. Cu titlu de exemplu, facem trimitere la dispozițiile art. 2, respectiv 6 din Legea nr. 50/1991 (art. 2 reglementează conținutul CU în raport cu documentația urbanistică în vigoare de la data emiterii acestuia, iar art. 6 reglementează același conținut al CU, în raport de documentația în vigoare la data formulării cererii de eliberare a CU), dar și la dispozițiile art. 2 din Ordinul nr.839/2009 privind Normele de aplicare a Legii nr. 50/1991 care detaliază aplicabilitatea Legii nr. 50/1991;

- aparentul conflict dintre Legea nr. 50/1991 și Legea nr. 350/2001 se soluționează în considerarea dispozițiilor art. 67 din Legea nr. 350/2001, existență de la chiar momentul adoptării acestuia, dispoziție care prevede expres că orice dispoziție contrară celor cuprinse în Legea nr. 350/2001 se abrogă.

În acest sens, considerăm legal emiterea certificatelor de urbanism în temeiul și cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare, adoptate prin documentația de urbanism aprobată prin Hotărârea consiliului local

Totodată, prin adresa nr.45658 din 02.03.2020 Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat ne solicită punctul de vedere referitor la emiterea Avizului DASOE, astfel cum este prevăzut în certificatul de urbanism nr.1304 din 29.04.2021, în condițiile în care Hotărârea consiliului Local nr. 168 din 25.04.2018 nu a beneficiat de prelungirea valabilității.

Din economia celor de mai sus și reținând aspectele modului de instrumentare a solicitării privind eliberarea Certificatului de urbanism nr.1304 din 29.04.2021 pentru beneficiar VIOMAR INTER SRL, considerăm că înscrisul premergător procedurii de aprobare a autorizării lucrărilor de construcție a fost emis cu încălcarea prevederilor legale, motivat de faptul că documentația de urbanism faza PUZ, aprobată prin Hotărârea consiliului Local nr.168 din 25.04.2018 nu mai era în vigoare la data emiterii documentului.

Pe de altă parte, precizăm și subliniem că la data de 26.11.2021 proiectul de hotărâre având ca obiect prelungirea valabilității Hotărârea consiliului Local nr. 168 din 25.04.2018 nu a întrunit numărul de voturi pentru a fi adoptat, însă Direcția Generală de Urbanism a aprobat la data de 10.02.2022 prelungirea valabilității Certificatului de urbanism nr.1304 din 29.04.2021.

Față de cele prezentate, considerăm legal să procedăm la revocarea Certificatului de Urbanism nr.1304/29.04.2021, sens în care veți comunica Dispoziția de revocare și Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat.

Primarul municipiului Constanța,
Vergil CHIȚAC

Sef birou,
c.r. Liliana ADAM

Întocmit,

Biroul legislație, contracte,
avize de legalitate și legile proprietății
c.r. Claudia PASCALE



Către:

**DIRECȚIA GENERALĂ URBANSIM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII**

În atenția: Arhitect șef/Șef serviciu

Având în vedere :

-cererea nr.27570/09.02.2022, prin care SC VIOMAR INTERNAȚIONAL solicită avizul Direcției generale economico-financiară, fost DASOE, conform certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021,

-emiterea, în temeiul HCL nr.168/25.04.2018 *privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator SC Oil Depol Service SRL*, a certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021 în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul situat în municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, sat Vacanță, Lot 20, în suprafață de 260 mp, pentru "Construire locuințe colective D+P+2E+3Er (retas)",

-adresa nr.R27570/21.02.2022, primită în data de 25.02.2022, prin care Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică ne aduce la cunoștință faptul că "*proiectul de hotărâre nr.510/2021 pentru aprobarea prelungirii valabilității HCL nr.168/2018 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de bd. Mamaia și alei acces, zona Luna Parc, inițiator SC Oil Depol Service SRL*", nu a întrunit numărul necesar de voturi pentru a fi adoptat",

-adresa nr.52498/09.03.2022 prin care Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății apreciază faptul că "*...înscrisul premergător procedurii de aprobare a autorizării lucrărilor de construire a fost emis cu încălcarea prevederilor legale, motivat de faptul că documentația de urbanism faza PUZ, aprobat prin Hotărârea consiliului Local nr.168 din 25.04.2018 nu mai era în vigoare la data emiterii documentului*", precum și faptul că se consideră "*legal să procedați la revocarea Certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021, sens în care veți comunica Dispoziția de revocare și Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat*",

prin prezenta,

vă solicităm să ne comunicați care este stadiul procedurii de revocare a Certificatului de urbanism nr.1304/29.04.2021.

Șef serviciu,
Camelia MOCANU

Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1304 din 29.04.2021

În scopul: obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de SC VIOMAR INTER S.R.L. PRIN PUJA MIHAITA, cu domiciliul/sediul în Județul Constanța, municipiul/orașul/comuna Constanța, satul -, sectorul -, cod poștal -, Strada CAȘIN nr. 5, bl. G1, sc. A, ap. 5, telefon/fax 0761133818, e-mail FIRSAALEXANDRU@GMAIL.COM înregistrată la nr. 31792 din 17/02/2021,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal -, Strada SAT VACANȚĂ (-) nr. LOT 20 + ZONA SAT VACANTA - LUNA PARC, 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. 168/25.04.2018,

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 246984 este proprietatea SC VIOMAR INTER SRL conform extrasului de carte funciară pentru informare eliberat sub numărul 246984 la cererea nr.18001 din data de 08.02.2021.
- Terenul este provenit din alipirea a 2 terenuri dobândite prin cumpărare de la Municipiul Constanța, conform înscrisurilor din ACT DE ALUIRE autentificat sub nr.1621/13.06.2017 la BNP Roman Petre Cristian.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: zonă protejată conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul ministrului culturii nr. 2828/ 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: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de Str.Iederei, Bd.Aurel Vlaicu de la Intersecția cu Bd.1MaI, Str.Cumpenei, Str.Nicolae Filimon, Bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.
- Interdicții temporare (definitive) de construire: DA -conform planului de reglementări urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr.168/25.04.2018 și a art.2 + art.3 din Regulamentul Local de Urbanism nu sunt prevăzute construcții pe parcela cu suprafața de 132mp, identificată anterior alipirii cu numărul cadastral 226940, aceasta fiind reglementată ca zona spațiilor verzi existente aflate pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Construcția se va amplasa pe porțiunea de teren de 128 mp care nu constituie spațiu verde. Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafețelor înverzite. Se interzic orice construcții supraterrane pe porțiunea de spațiu verde de pe parcela IE226940.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului conform înscrisurilor din extras de carte funciară nr.246984/08.02.2021 este: curți construcții -teren intravilan nelmprejmuit.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin HCL nr.168/25.04.2018 terenul se află situat în zona de reglementare urbanistică ZRM5.
- UTILIZĂRI ADMISE:
 - locuințe colective, inclusiv funcțiuni complementare (garaje, parcuri acoperite, birouri pentru profesii liberale, mic comerț de proximitate);
 - turism, comerț cu amanunții și alimentație publică;
 - birouri pentru profesii liberale: cabinet de avocatură, notarariat, etc.;
 - comerț cu amanunții, galerii comerciale;
 - alimentație publică: cafetarie, restaurant cu terasă, cofetarie, patiserie, bar și altele similare acestora;
 - echipamente publice: grădinița, after school, club pensionari, etc.;
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:
 - funcțiunile publice complementare locuirii, comerțul și alimentația publică se vor amplasa la parterul și eventual mezaninul imobilelor;
 - spațiile pentru comerțul de proximitate nu va depăși 50 mp suprafața utilă destinată vizitatorilor;
 - parcajele la sol se vor amenaja peisager - ex. Intercalări de spații plantate, arbori, pergole, copertine, garduri vii, arbuști rezistenți la noxe, utilizarea dalelor interbdate etc.;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane se vor camufla cu împrejmuiri suport pentru vegetație cataratoare sau ziduri vii;

...amentele publice si institutiile financiar bancare nu sunt permise mai mult de unul/una de fiecare tip;
...alimentatie publica se vor amplasa la parter/mezanin si vor avea terase orientate catre spatiul verde sau se
...amplasa la ultimul etaj), pentru a beneficia de belvedere.
...constructia se va amplasa pe portiunea de teren de 128 mp care nu constituie spatiu verde.

- UTILIZĂRI INTERZISE:

- activitățile care nu sunt permise;
- activități productive poluante, cu risă tehnologică sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- depozitare en-gros, cantităților mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru produse și subsistență;
- orice funcțiuni care nu e specificată la art. 1 (utilizări admise) și 2 (utilizări admise cu condiționari);
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte daunatoare asupra vegetației și amenajărilor;
- se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și diminuarea suprafeței înverzite;
- se interzic orice construcții supraterește pe porțiunea de spațiu verde de pe parcela IE226940.
- Terenul face parte din zona de împozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- **PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT):** aprobat maxim 50%
- **COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):** aprobat maxim 2,00.
- **SUPRAFAȚA TERENULUI:** 260mp, front de 21,711m la alee de acces din B-DUL MAMAIA.
- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni):** • dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiilor respective, cu mențiunea că, în cazul dezmembrării, indicatorii urbanistici raportați la parcela inițială să se mențină; • pe terenurile neconstruibile pe care indicatorii urbanistici specificați sunt depășiți, nu se admit decât lucrări de reparații, consolidări, îmbunătățire a nivelului de echipare tehnico-edilitară; • pentru parcelele construite se mențin condițiile existente, dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare ale terenului specificate.
- **ALINIAMENT TEREN FAȚA DE STRAZILE ADIACENTE TERENULUI:** se menține.
- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** • Imobilul se va putea amplasa în limita parcelei cu numărul cadastral IE238089; • retragerea etajului 3 se va face la minimum 3,0m față de aliniamentul dinspre aleea de acces;
- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** • construcțiile se vor amplasa în regim izolat; • clădirile se vor amplasa în limita edificabilului marcată pe planșa de reglementări; din punctul de vedere al amplasării pe teren, construcțiile se pot dispune pe limitele laterale sau posterioare ale terenului respectând condițiile de mai sus, fără acordul prealabil al vecinilor, cu condiția să nu aducă prejudicii acestora din punctul de vedere al rezistenței și stabilității, securității la incendiu, igienei și siguranței în exploatare și cu condiția să nu expună vederii calcane netratate arhitectural; • față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, construcțiile se vor retrage astfel încât să nu afecteze însoțirea proprie sau a vecinătăților. În acest scop, pentru autorizarea construcțiilor se va studia însoțirea; • depășirea alinierii construcțiilor se poate face de la minimum 4,0 metri de la cota terenului amenajat și nu cu mai mult de 2,0 metri; • în cazul în care vecinătățile sunt spații publice (spații verzi, carosabile sau pietonale) este permisă lesirea în consola începând cu nivelul etajului 1, cu condiția ca pe zonele carosabile sau ocazionale carosabile să se asigure spațiul necesar accesului autospecialelor de intervenție în caz de urgență, dimensionate conform normelor.
- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** • amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea însoțirii corespunzătoare a spațiilor și a vecinătăților conform legislației în vigoare. În acest scop se va întocmi un studiu de însoțire corespunzător; • amplasarea clădirilor principale pe zona de reglementare se va face monobloc, asigurându-se fațade tratate arhitectural pe toate laturile.
- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** • se desfășoară pe/din alee de acces din B-DUL MAMAIA; • accesurile rutiere la obiectivele propuse se vor prevedea din strazile adiacente parcelelor sau din terenurile cu servicii de trecere; • toate parcelele trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 3,0metri pentru autovehicule și minimum 1,20metri pentru pietoni. Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o față a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere, respectându-se dimensionările normate; • se va asigura de asemenea lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului autovehiculelor de colectare a deșeurilor și al ambulanțelor -minimum 3,5 metri lățime și 4.0 metri înălțime liberă.
- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice, pentru terenurile care au acces carosabil. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație interioară și manevrare a autovehiculelor se vor dimensiona conform normativelor în vigoare. Necesarul locurilor de parcare se va asigura conform H.C.L. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de

9

... pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL
... 2018.

... se aplică excepțiile prevăzute în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru
... lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. 113/2017, referitoare
la neobligativitatea asigurării locurilor de parcare pentru imobilele fără acces carosabil dintr-o circulație publică.

- **ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR ȘI CARACTERISTICILE VOLUMETRICE ALE ACESTORA:** • regimul maxim de înălțime a
clădirilor va fi P+2E+3E(retras), eventual cu subsol sau demisol; • înălțimea maximă a construcțiilor =16,0metri la
cornisa de la cota terenului amenajat; • etajul superior se va retrage fața de circulația publică.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Arhitectura clădirilor va oglindi funcțiunea acestora și nu depreciază aspectul
general al zonei. Se vor avea în vedere: • evitarea masivității prin soluția de arhitectura sau prin tratarea fațadelor la
scara umană; • utilizarea materialelor și finisajelor moderne - platră, lemn, placaje; • alegerea cromaticii generale în
culori nesaturate. Vor predomină tonurile de gri și albul. Sunt permise accente de culoare în suprafețe limitate; •
folosirea teraselor și/sau peretilor verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului; • amplasarea firmelor și reclamelor se va
face cu respectarea Regulamentului de signalistică la nivelul mun. Constanța, aprobat cu H.C.L. 260/11.11.2010; •
mobiliierul urban se va trata unitar, se va alege un stil contemporan, funcțional și se vor folosi materiale rezistente la
intemperii și acțiuni voluntare distructive.

Sunt interzise folosirea: • materialelor de construcție și finisaj fără agrement tehnic; • finisajelor exterioare și
învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare; • iluminării colorate de noapte în exteriorul clădirilor. Se vor
folosi structuri definitive de zidărie portante de zidărie sau cadre de beton

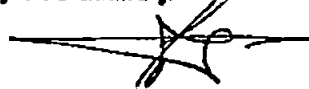
armat, structuri metalice sau din lemn. Se recomandă acoperirea cu terase necirculabile sau circulabile amenajate.
Pentru carosabil se pot folosi îmbracaminti asfaltice pentru accesul la parcuri/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale
pe pat de nisip pentru celelalte. Bordurile vor fi din beton prefabricat și pot conține sistemul de colectare pluvială, după
caz. Sunt permise finisaje alternative (dale înierbate, etc.) care permit îmbunătățirea microclimatului cu condiția gasirii
unor soluții tehnice care să împiedice poluarea solului și apei freatică cu substanțe nocive rezultate din trafic. Apele
pluviale contaminate de pe căile de rulare (accese betonate în subsol sau carosabil cu îmbracaminti asfaltice) și parcuri se
vor colecta și vor trece prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua pluvială publică. Pentru
parcuri se vor folosi dale înierbate. Pentru circulațiile pietonale se pot folosi dale de beton sau pavele (ex. platră, beton,
ceramice) de culoare gri/bej, montate pe pat de nisip.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** • toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de
santier, cât și pentru construcții definitive; • beneficiarul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de
racordare la rețelele electrice de interes public. Bransamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii,
cu avizul detinatorilor de rețea; • se interzice amplasarea unităților de aer condiționat, antenelor TV-satelit și a altor
echipamente în locuri vizibile din spațiul public; • amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice
controlat, în spațiul verde, în rețeaua de canalizare pluvială publică. Este interzisă evacuarea acestor ape pe suprafețele
domeniului public. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin
separatoare de hidrocarburi; • deseurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe
sortimente de deseuri, la care pot avea acces autoutilitările de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare
privind regimul deseurilor și protecția mediului. Platformele de deseuri ale locuințelor colective se vor amplasa la cel
puțin 10 metri de locuințe și vor fi împrejmuite, impermeabilizate cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute
cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele se vor dimensiona corespunzător, iar pentru
locuințele colective va fi cuplată cu dispozitiv de batut covoare. Dacă nu se poate asigura această distanță datorită formei
sau dimensiunii terenului, se pot adopta soluții alternative: depozitarea într-o cameră de gunoi în interiorul clădirii,
crearea unor paravane, eventual verzi, care separă construcția de platforma de deseuri, crearea unor platforme acoperite
pentru pubele, utilizarea, acolo unde este posibil a platformelor de pe domeniul public; • pe spațiul verde sau alăturat
acestuia se pot amplasa locuri de joacă pentru copii. În cazul locuințelor colective și funcțiilor destinate copiilor este
obligatorie amplasarea locurilor de joacă pentru copii.

- **ÎMPREJMUIRI:** • împrejmuirile pe toate laturile parcelelor și în interiorul acestora vor permite vizibilitatea construcțiilor
funcțiilor de bază și vor fi de tip: garduri sau borduri vii, parapet opaci de maximum 40 cm înălțime. Se recomandă pe
cât posibil evitarea împrejmuirii minerale și utilizarea gardului viu, permanent verde; • construcțiile utilitare anexe
(platforme gospodărești, spații tehnice, etc.) se vor masca cu garduri și ziduri vii sau cu garduri de plasa de sarma de
sustinere a plantelor agatatoare. Înălțimea acestora se va stabili în funcție de înălțimea obiectului de mascat.

- **SPAȚII PLANTATE:** Se mențin reglementările din P.U.G. aprobat și din H.C.J.C. 152/2013, astfel: • spațiile libere vizibile
din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; • pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații
plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața terenului; • spațiile neconstruite și neocupate
de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; • pentru îmbunătățirea
microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar
pentru alei și accese; • pentru locuințe colective se vor asigura spații verzi și plantate pe minim 30% din suprafața lotului,
conform H.C.J.C. 152/2013; • pentru funcțiuni mixte se va respecta H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului
general de urbanism - anexa 6. În cazul abrogării sau modificării H.C.J.C. 152/2013, se vor respecta condițiile H.G.R.
525/1996. Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbana), salcâmi (robinia),
arini (alunus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syrinia), cățina roșie(tamarix), gard viu (evonymus, buxus), etc. În laterale și în
spatele loturilor se poate planta vegetație medie și înaltă cu atenție la posibilitatea umbririi camerelor de locuit.

-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



...opa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor
clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE D+P+2E+3Er(retras)

**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 emiteră 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 emiteră 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 acestora asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrației 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/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului; teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale): •P.A.C.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
 - alimentare cu apă (RAJA) • canalizare (RAJA) • gaze naturale (ENGIE) • telefonizare (TELEKOM)
 - alimentare cu energie electrică (E-Distribuție) • telecomunicații (RCS & RDS)Alte avize/acorduri: Adresă imobil și extras de carte funciară actualizat cu adresa nouă a imobilului; Aviz Direcția Autorizare și Sprijin Operatori Economici; Acord notarial vecini conform art. 612 Cod Civil (dacă se execută construcții, lucrări sau plantații la mai puțin de 60cm de hotar); Acord notarial vecini conform art. 27 din Ordin 839/2009 (dacă sunt necesare măsuri de intervenție pentru protejarea construcțiilor învecinate); Aviz Comisia Circulație.
 - d.2) avize și acorduri privind: • sănătatea populației;
 - securitatea la incendiu (doar în cazurile legiferate prin HGR 571/2016)
 - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța;
 - d.4) studiul de specialitate (1 exemplar original): Simulare tridimensională; Studiu de însorire; Studiu de circulație; 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;
- 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), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
Georgiana Gospodaru

ARHITECT ȘEF,
Dan Petre Leu

Achitat taxa de: 29,00 lei, conform chitanței nr. OP Banca Transilvania nr.501545245 din 17.02.2021

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

Redactat, Insp. Ochișana Fanel

04.05.2021

19

nr.inregistrare:24710/04.02.2022

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
°Nr. 1304 din 29/04/2021**

de la data de **29/04/2022** până la data de **28/04/2023**

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

PRIMAR,

Vergil Chitac

Chitac



SECRETAR GENERAL,

Mirabela Viorela Călin

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

Data prelungirii valabilității: **10/02/2022.**

Achitat taxa de: **8,7000** lei, conform Chitanței nr. **PMC220042874** din **04.02.2022.**

Transmis solicitantului la data de **03.03.2022** .. direct / prin poștă.

Intocmit,
Insp. Căman Laura