



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;

- 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 intimății pârâte 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.

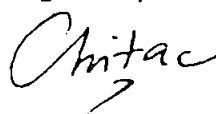
Art.3. Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției financiare, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, Biroului legislație, contracte, avize de legalitate 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 emiteră 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 emiteră 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 țin 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



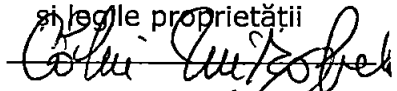
Întocmit,
Mariana IRIMIA



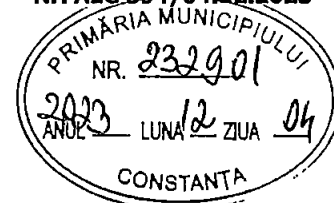
Avizat,

Birou legislație, contracte, avize de legalitate
și legea 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.

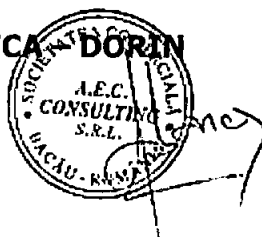
Astfel:

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 Vasiliță – 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.

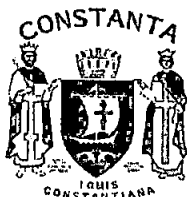
Notă 4: Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, in ipotezele si ipotezele speciale, cuprinse la cap. 1 punctul 1.9. al prezentului raport, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

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





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

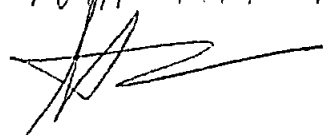
Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



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 urmărirea documente solici-
tate prin adresa nr. 223773/17.11.2023 conștient
cu nr. 212902/2023 eliberată de Serviciul
contracte și administrația ec. a domeniului
public și primit la data de 20.11.2023:

- documentația cadastrală și de carte
funciară 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 calcul 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	

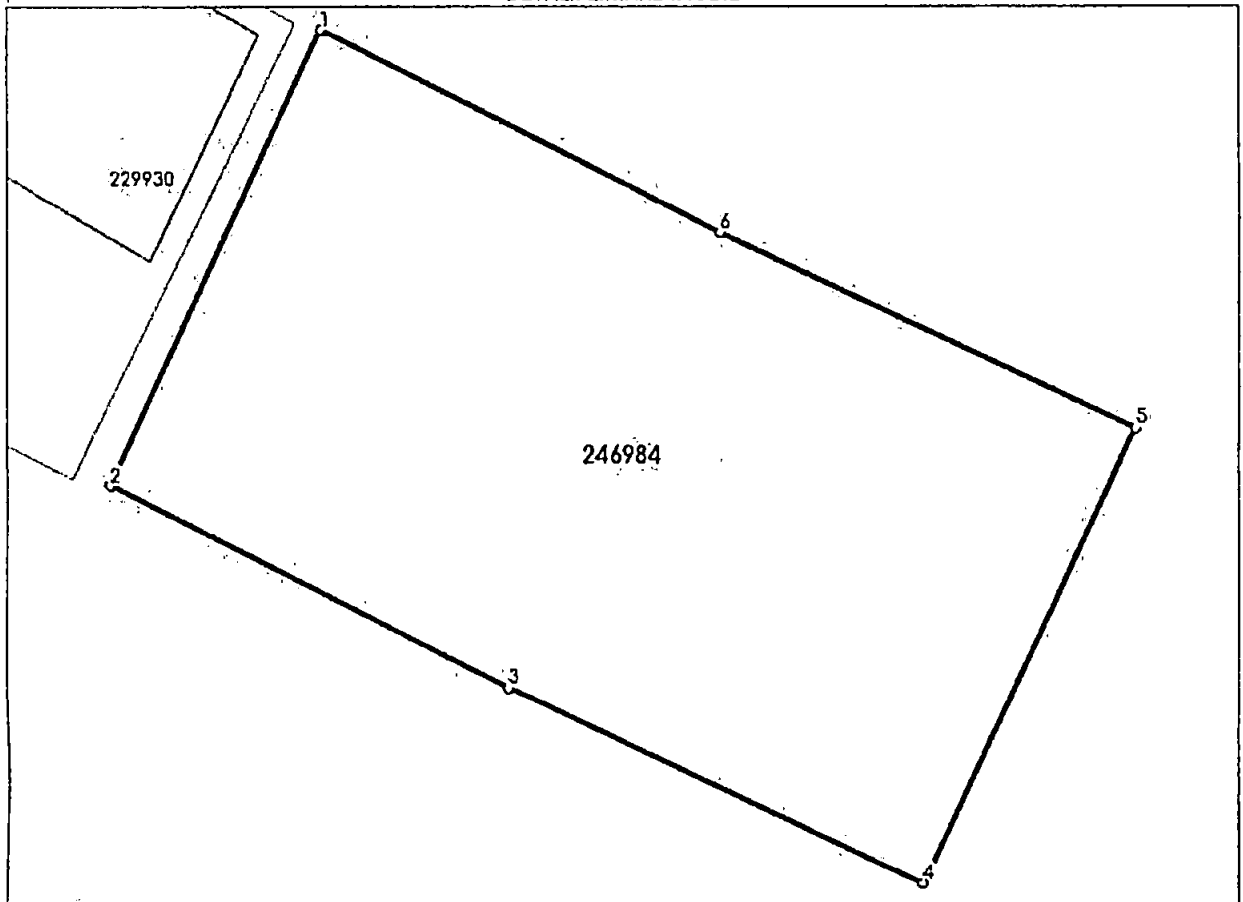
Anexa Nr. 1 La Partea I

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

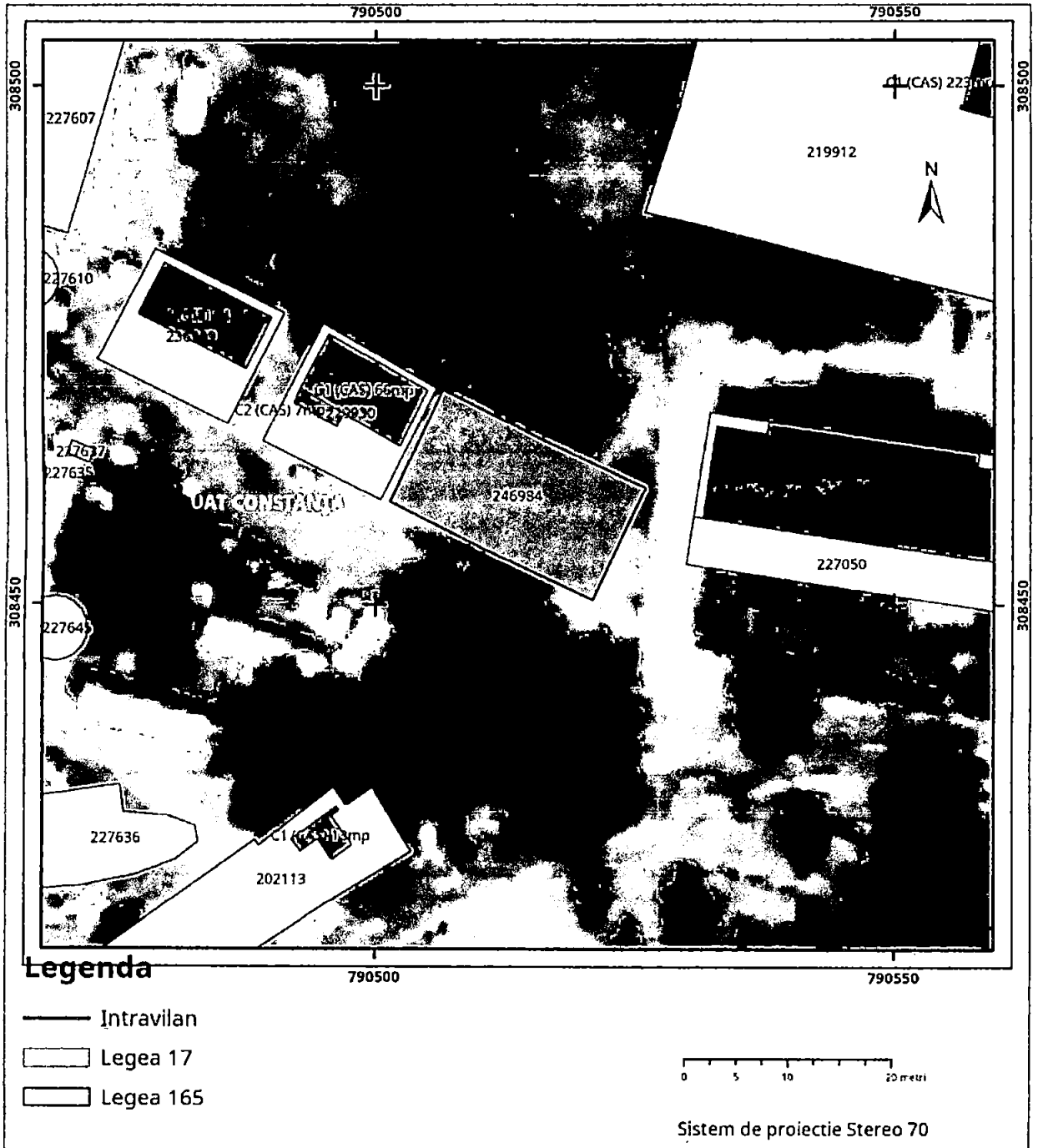


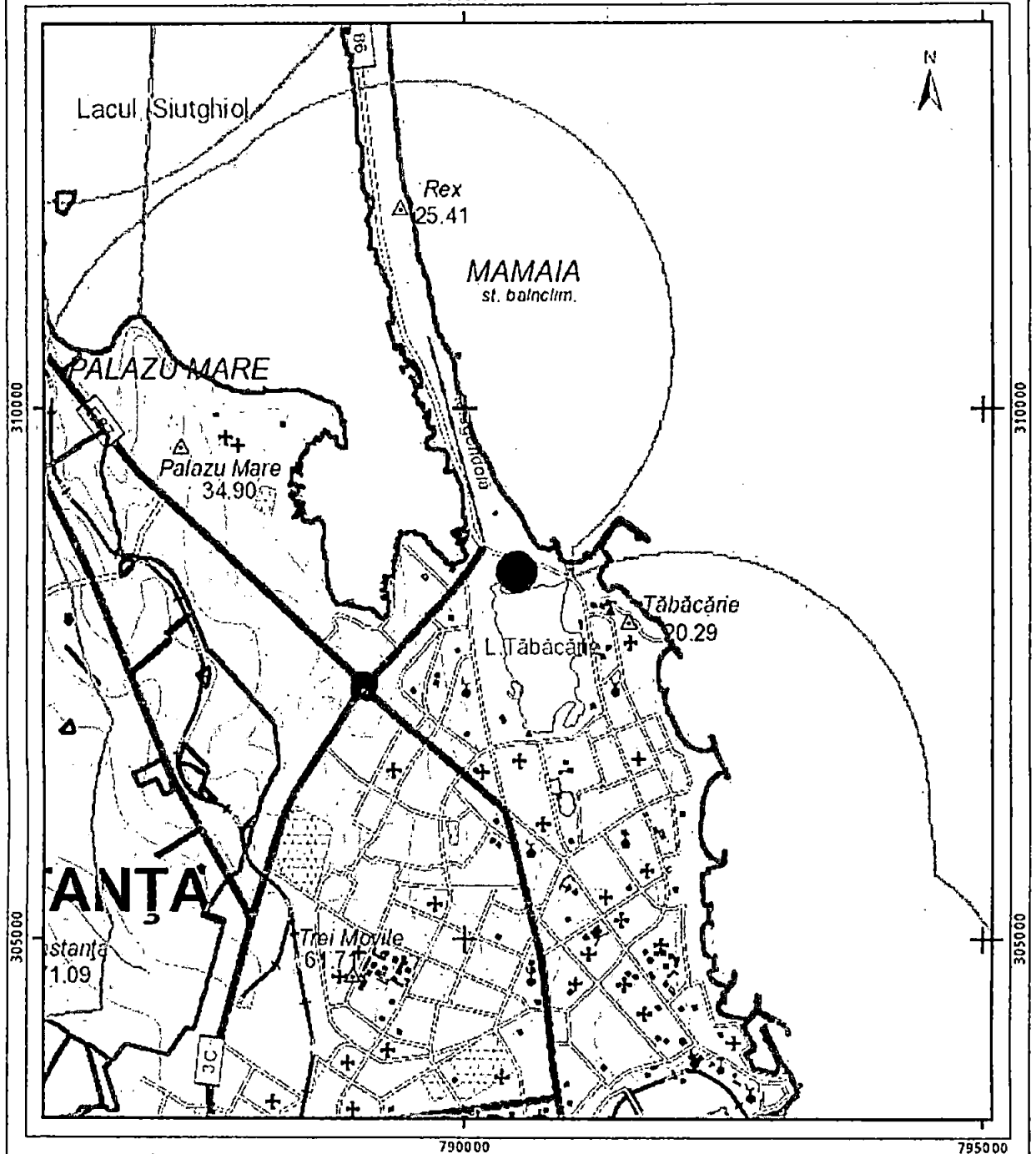
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

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




Nr.cerere	56922
Ziua	18
Luna	04
Anul	2023

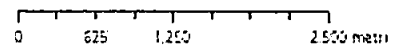
Teren: 260 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 260mp
 Plan detaliu





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

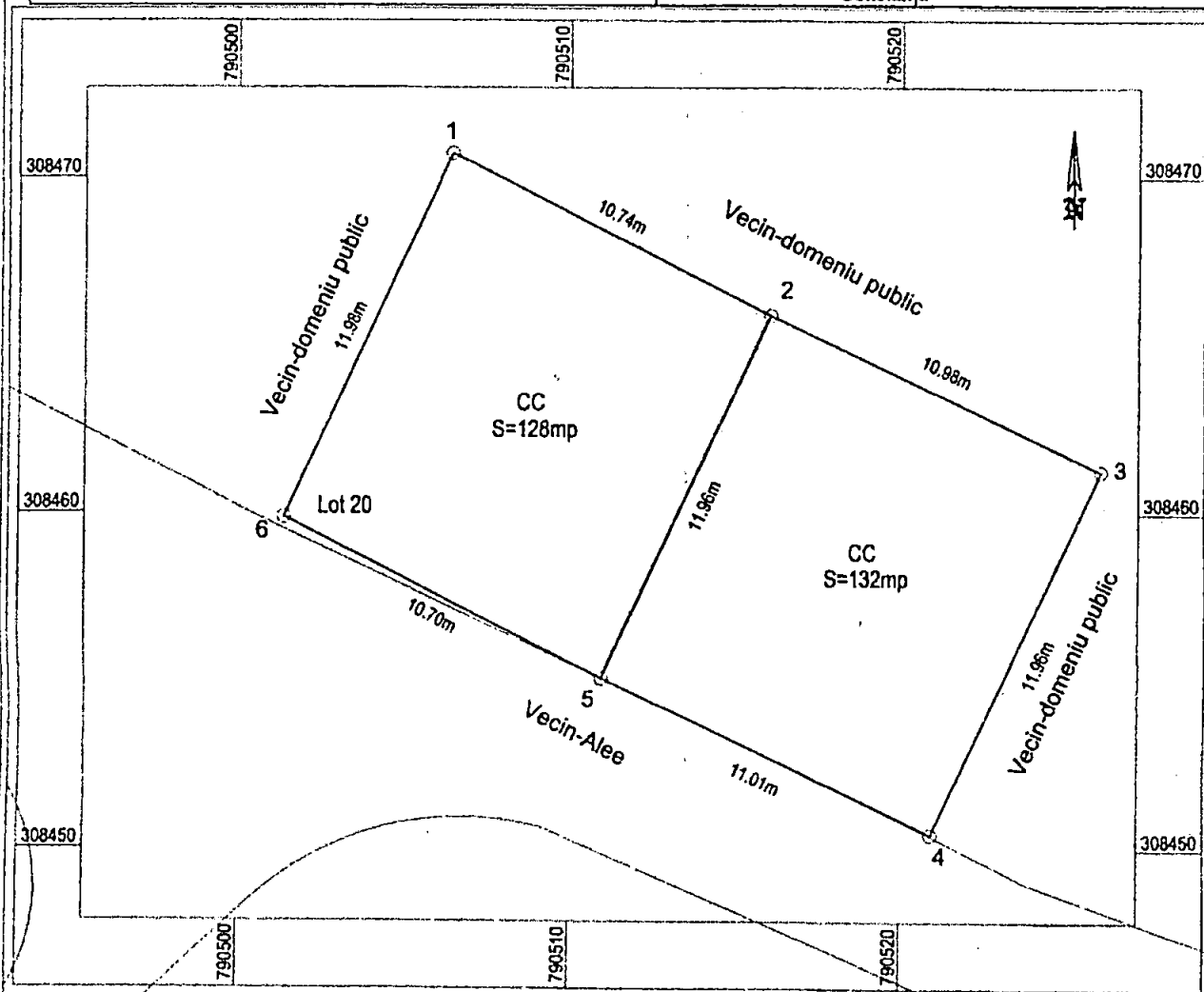
(parafa si semnatura)

*) 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

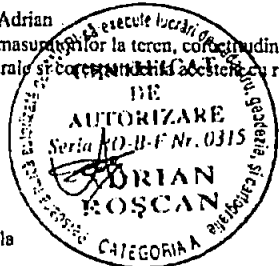
Număr Cadastral	Suprafața Măsurată a imobilului (mp)	Adresa Imobil:
	260	Sat Vacanță, lot 20 + Zona Sat Vacanță - Luna Parc, loc. Mamaia, jud. Constanța
Cartea Funciară Nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)	
	Constanța	



Tabel de miscare parcelara pentru alipire imobil

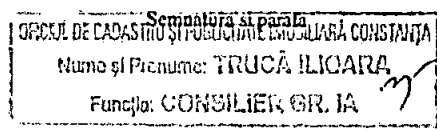
Situatia actuala (inainte de alipire)				Situatia viitoare (dupa alipire)			
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
238089	128	CC	Sat Vacanță, lot 20, loc. Mamaia, jud. Constanța	246984	260	CC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

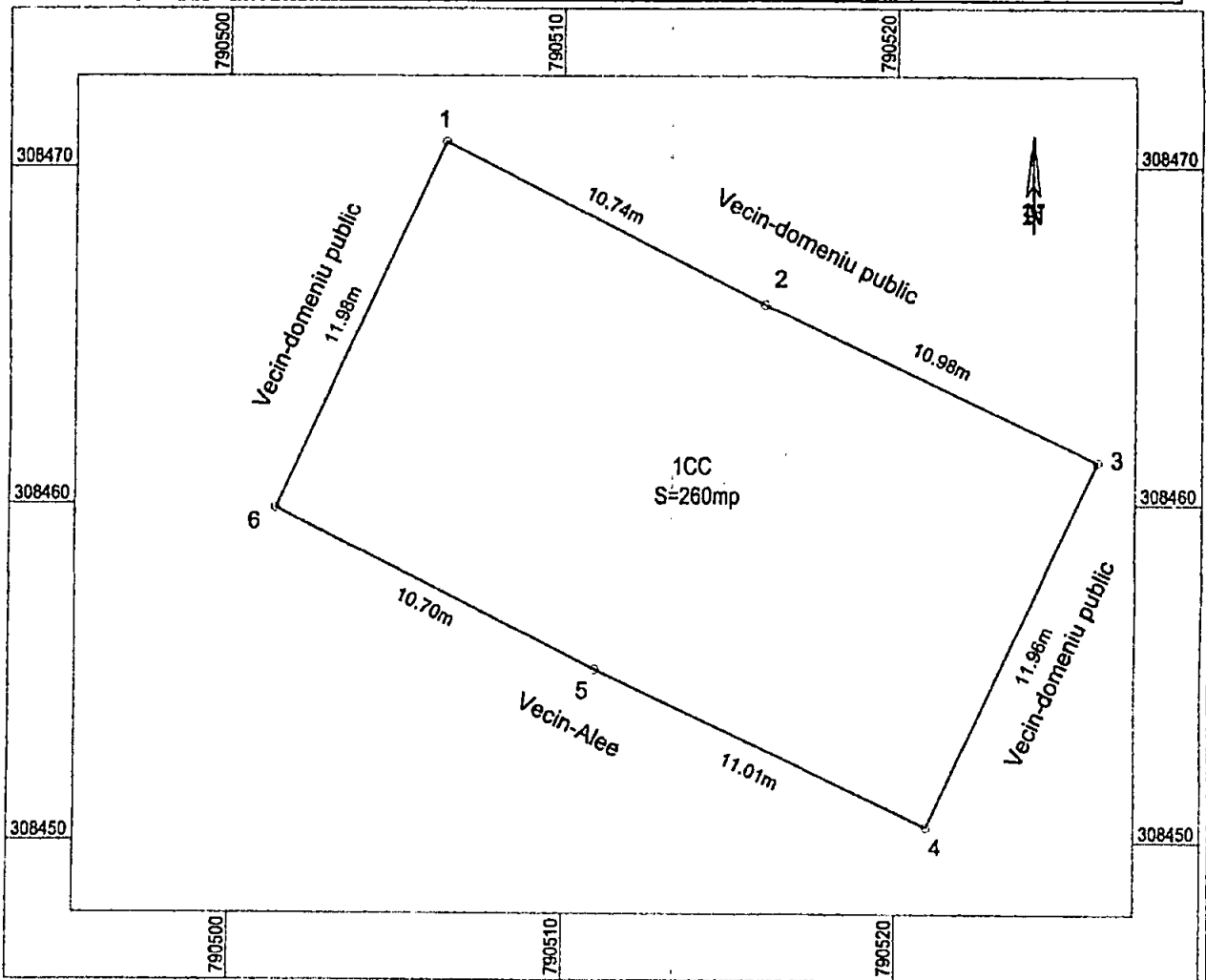
A. Date referitoare la teren

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.

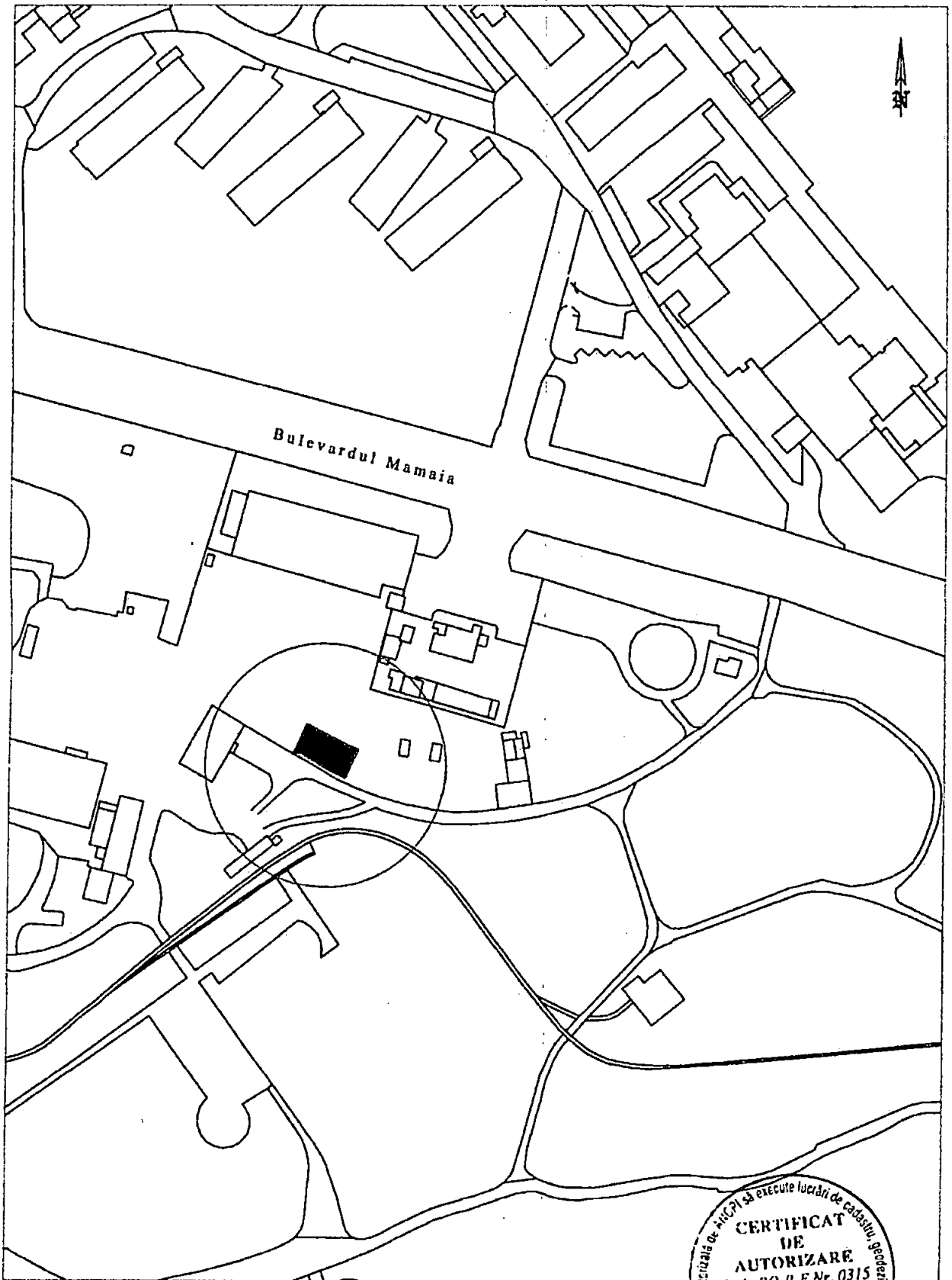


<p>Executant: Roșcan Adrian</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p>Semnătura și ștampila: Data: 30.03.2017</p>	<p>Inspector:</p> <p>Confirm introducerea 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: 43167 / 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



autoritatea de AUCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-II-F.Nr. 0315
ADRIAN ROȘCAN
CATEGORIA A

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 locuibila (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.	Distanța dintre clădirea propusa și constr. vecine	Înălțimea constr. vecine	Funcțiunea 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

- funcțiunea: locuinte colective
- clădirea 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 băi, 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 băi, 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 băi, 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 plasați 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 placcate cu plăci ceramice de interior. Camerele de zi și dormitoarele vor avea pardoselile placcate cu parchet. Holurile apartamentelor vor avea pardoseala placcată 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 placcate 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 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 "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 pardosellor 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.

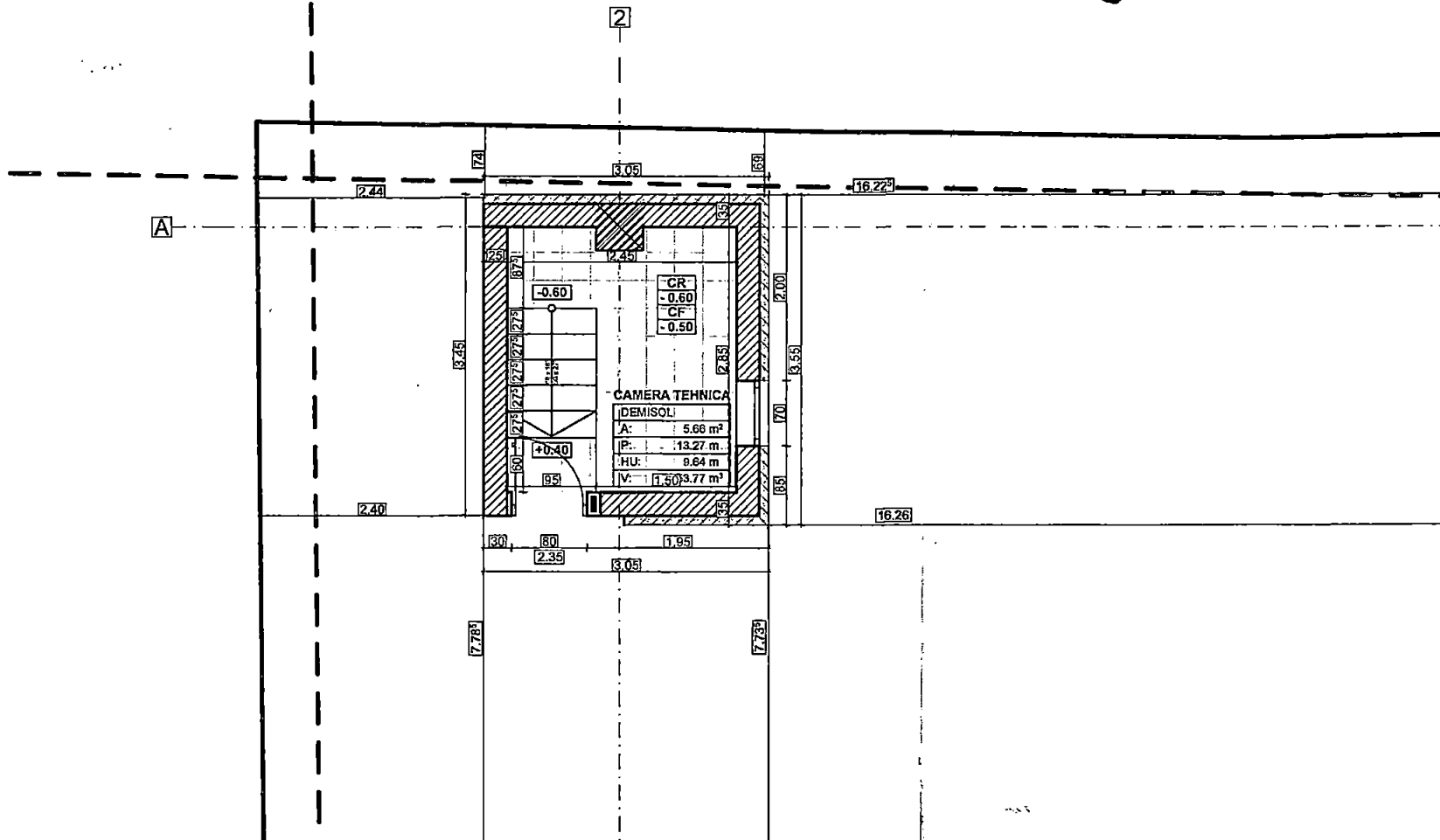
CAP.9 MASURI DE PROTECTIE CIVILA

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	
A	AXE
2	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: 18.61 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 pe interior

ISUPRAFETE	
Suprafata construita, SC	10.67 mp
Suprafata balcoane, SB	0.00
Suprafata utila, SU	5.66 mp
Suprafata locuibila, SL	0.00

INCADRARI SI CLASIFICARI
 IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII NR.10/1995, 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 (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 SANCTIA 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 CONDIȚIILOR DIN SANCTIA. MATERIALELE DE FINISAJ SI UTILAJELE FOLOSITE PE SANCTIA VOR FI UTILIZATE NUMAI CU APROBAREA ARHITECTULUI.

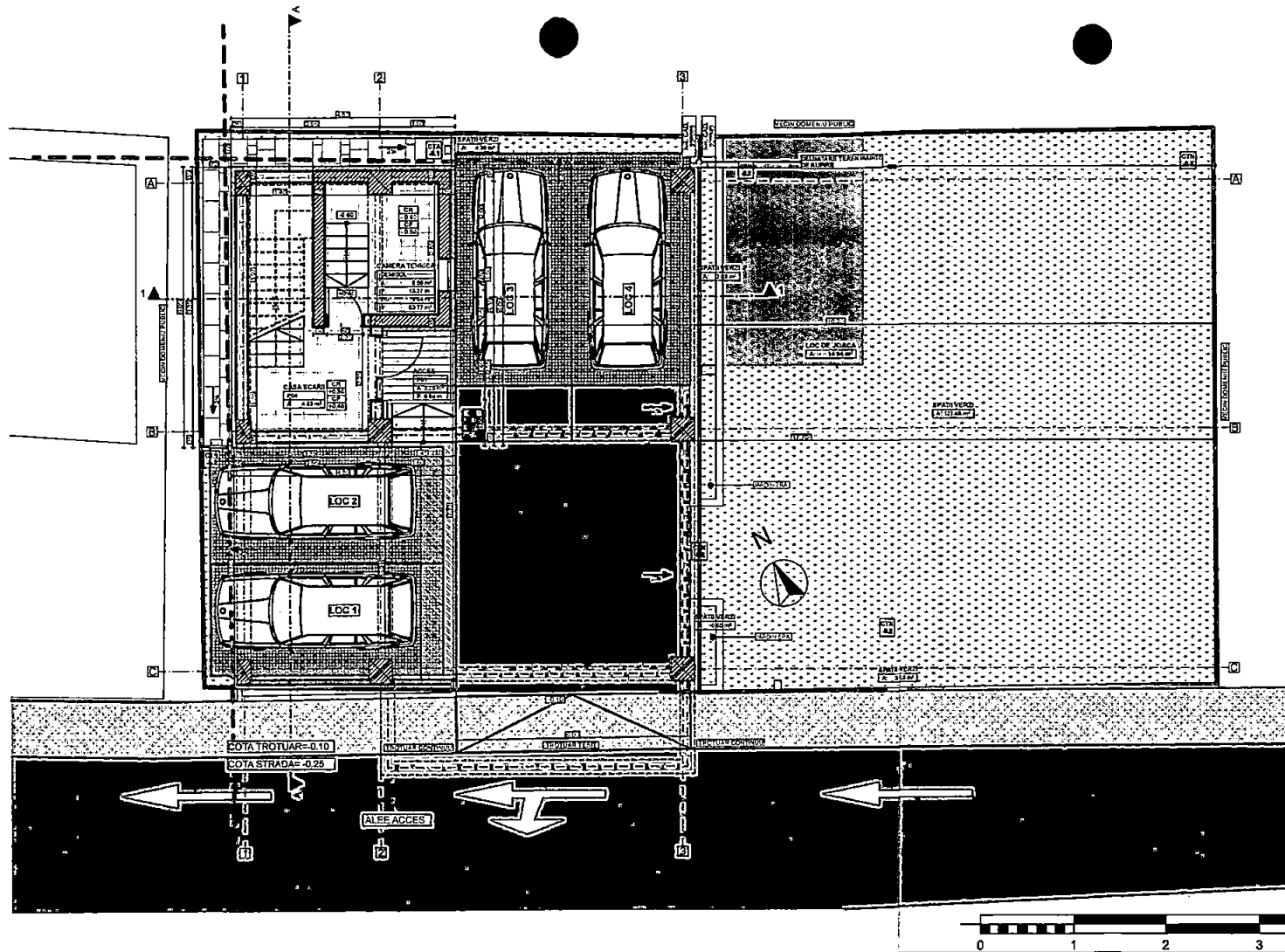
NOTA :
 ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA ARHITECTULUI. TOATE DREPTURILE SUNT REZERVATE.
 PROIECTUL POATE FI FOLOSIT PENTRU EXECUTIE DOAR IN CONDITIILE OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUCTIE, APROBATA DE ORGANELE COMPETENTE.
 LUCRARILE CARE NU SUNT EXECUTATE CONFORM PREZENTULUI PROIECT, SAU CU ACORDUL SCRIS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

<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;"> <p>ORDINUL ARHITECTURII DIN ROMANIA 858 Enghin ISMAI Arhitect Enghin Ismail</p> </div>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>SEF PROIECT</td> <td>Arh. Enghin Ismail</td> </tr> <tr> <td>PROIECTAT</td> <td>Arh. Enghin ISMAIL</td> </tr> <tr> <td>PROIECTAT</td> <td>Arh. Oana Stolan</td> </tr> <tr> <td>DESENAT</td> <td>Arh. Oana Stolan</td> </tr> </table>	SEF PROIECT	Arh. Enghin Ismail	PROIECTAT	Arh. Enghin ISMAIL	PROIECTAT	Arh. Oana Stolan	DESENAT	Arh. Oana Stolan
SEF PROIECT	Arh. Enghin Ismail								
PROIECTAT	Arh. Enghin ISMAIL								
PROIECTAT	Arh. Oana Stolan								
DESENAT	Arh. Oana Stolan								



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 poliestiren 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 :

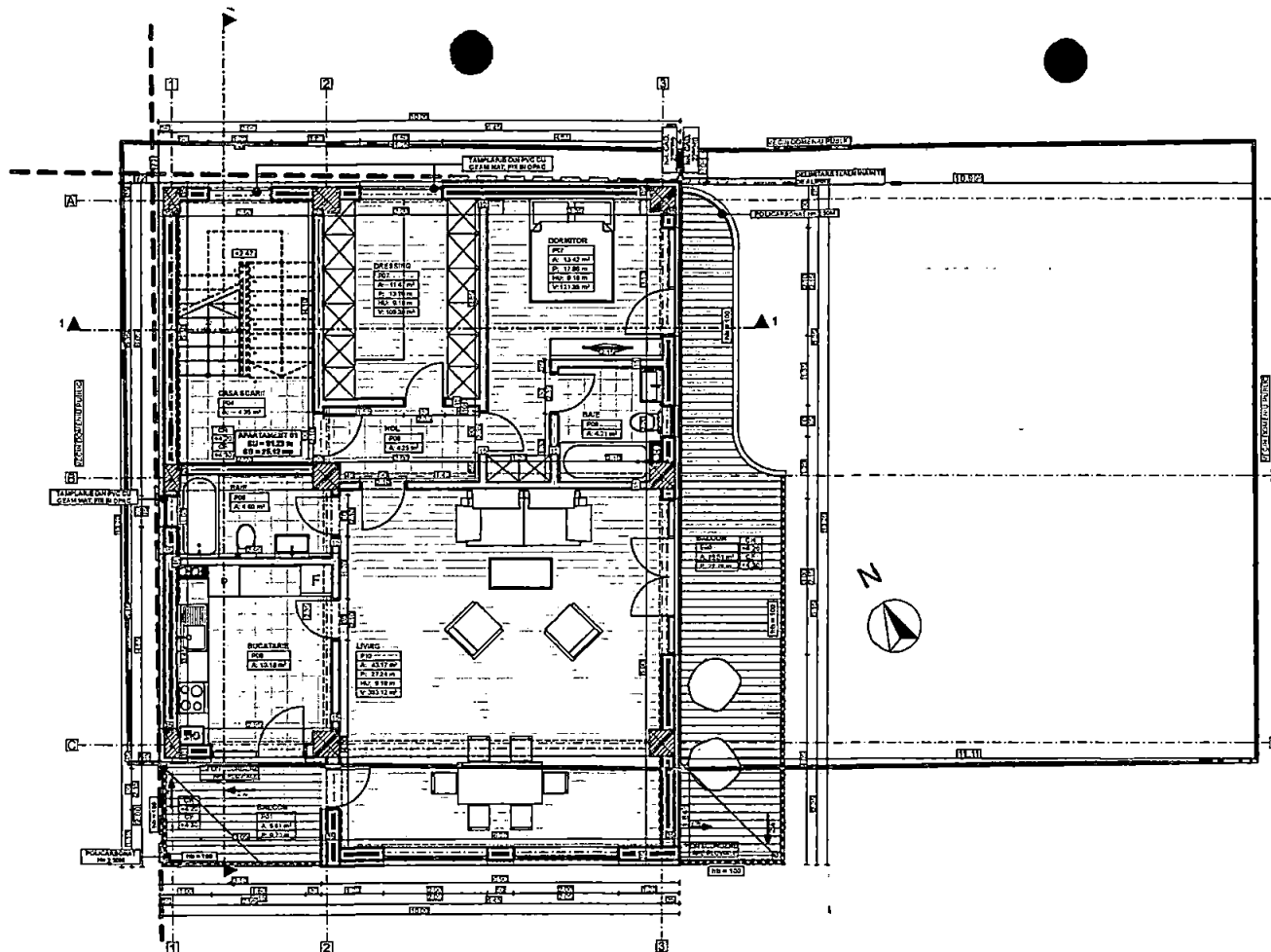
- ARHITECTURA - REZISTENTA
- ARHITECTURA - INSTALATII
- REZISTENTA - INSTALATII

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			SEF PROIECT	
				PROIECTAT	
				PROIECTAT	
				DESENAT	
BENEFICIAR	SC VICMAR INTER SRL			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

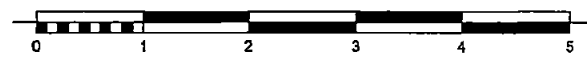
A	AXE
B	MARCA TAMPLARIE
CTA ±0.00	COTA TEREN AMENAJAT
CTN ±0.00	COTA TEREN NATURAL
CR ±0.00	COTA ROSU
CF +0.10	COTA FINIT
	GHENA INSTALATII SAN.
	STALPI/DIAFRAGME B.A.
	AER CONDITIONAT
	CENTRALA TERMICA
HOL	DESTINATIE
E01 A11	ETAJ & NR CAMERA
A: 11.00 m²	SUPRAFATA CAMERA
P: 19.51 m	PERIMETRU CAMERA
HU: 2.50 m	INALTIME CAMERA
V: 27.39 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 extensiea polistiren expandat grosime 10cm si un strat de tencuiala+ tencuiala pe interior

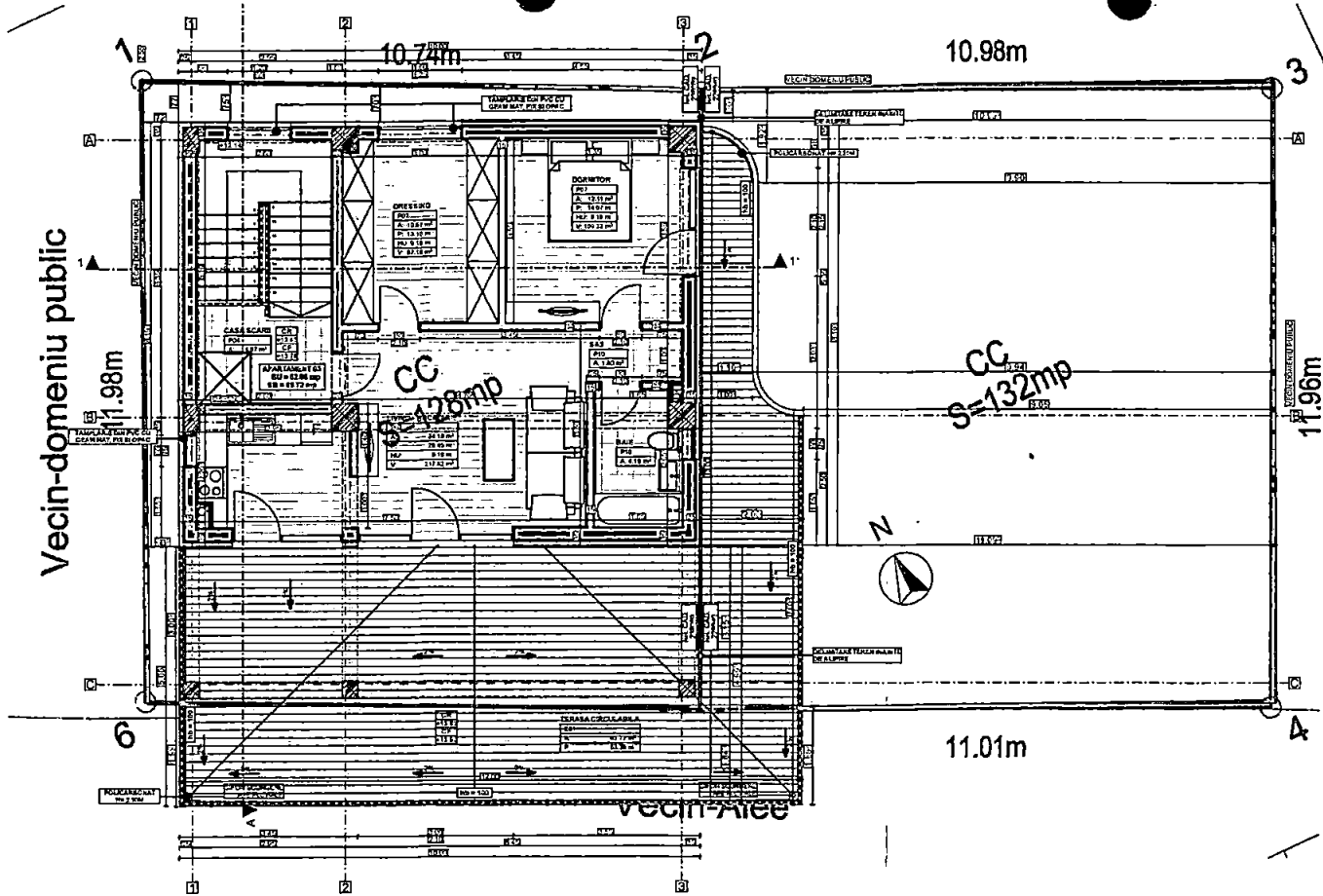
ISUPRAFETE

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 NDRUALA).
 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.

<p>POT MAXIM CUT MAXIM s.r.l. J13 / 1318 / 2020 EMAIL office@kapa.ro TEL +4 0723 815 050</p>	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				
	0281104 DIN ROS 85E Engli ISBAA Adjectiv de descriptiv	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.					



**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 pe exteriora polistren expandat grosime 10cm si un strat de tencuiala+ tencuiala pe interior

SUPRAFETE	
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 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 / 1310 / 2020 EMAIL: office@kaps.ro TEL +4 0723 815 050	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	Loc. Mamala, Jud. Constanta, SAT VACANTA, LOT 20+ZONA SAT VACANTA- LUNA PARC			
BENEFICIAR	SC VIOMAR INTER SRL			
	DESINUL DIN REGISTRUL 8582 Enghin ISMAIL Asistent de proiectare	SEF PROIECT Arh. Enghin Ismail PROIECTAT Arh. Enghin ISMAIL PROIECTAT Arh. Oana Stoian DESENAT Arh. Oana Stoian		
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				



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


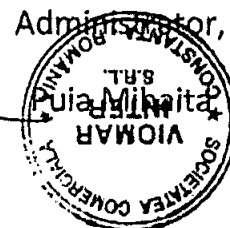


e.c. 6529

Domnule Primar,

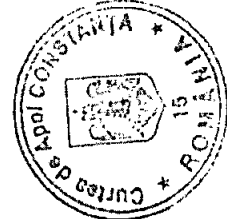
Subscrisa , SC VIOMAR INTER SRL prin reprezentant legal administrator
Puia Mihaita cu domiciliul in mun. Constanta, str. Pescarus 43A, prin
prezenta, in completarea cererii noastre de eliberare aviz DASOE
(devenita Directia generala ec.-financiara) sub nr. 27570/09.02.2022 va
transmitem urmatoarele:

- 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

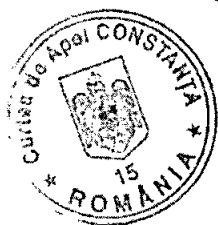
SENTINȚA CIVILĂ Nr. 276/2023

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 COPRIJINAT

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-i 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 înalta 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 CONSTANTA
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 părată 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 părată 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 pârâatul 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 pârâților 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

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.

Sușinerile 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 pârâțul 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 pârâțul 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.

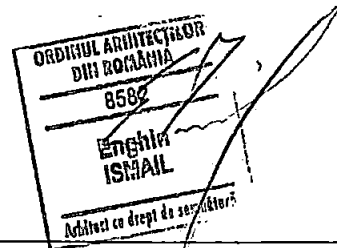
2.2. Deschiderea terenului (parcele):

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	Functiunea constr. vecine	Nume vecin
N	0.00	---	Teren liber de constructii-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 si 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

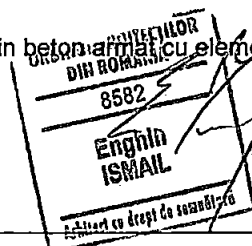
La nivelul solului se propune amenajarea unui spatiu verde de 132.00 mp din care 132.00mp conform planului de reglementari urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr.168/25.04.2018 si a art.2 + art.3 din Regulamentul Local de Urbanism, pe parcela identificata anterior alipirii cu numarul cadastral 226940, 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 pușcă 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 exploatării 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:

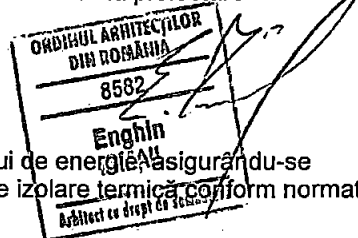
Nu se vor începe nici un fel de lucrări înainte de obținerea autorizației de construire.

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.

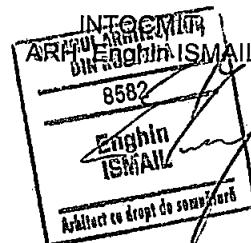
CAP.9 MASURI DE PROTECTIE CIVILA

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





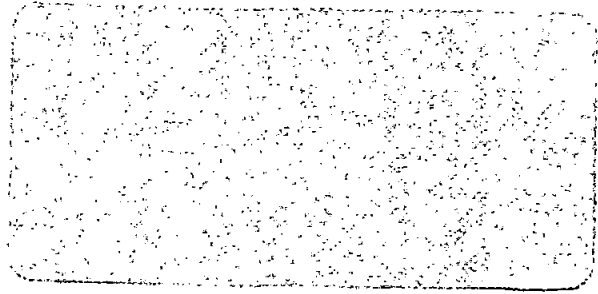
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Bulevardul Tomis Nr. 51, C.P. 900725
Constanța, Județul Constanța
www.primaria-constanta.ro
Nr. inreg. 78618 / 2010

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:

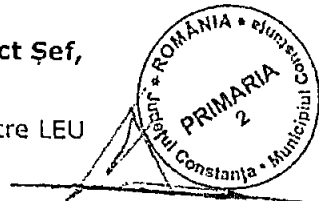
- Acord Serviciul Contracte si Administrarea Economica a Domeniului Public si Privat (DASOE)

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.

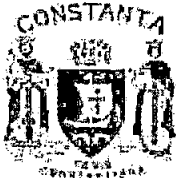
Arhitect Șef,

Dan Petre LEU



INSPECTOR,

Stolan 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

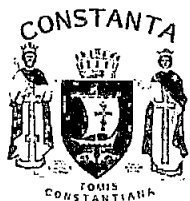
Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA

Irimea

am primit 1 exemplar

[Signature]

25.03.2021



ROMÂNIA
JUDEȚUL 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 Antoneta 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 Vacanță, 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**, conexas 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,

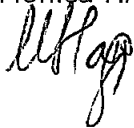
În conformitate cu prevederile Secțiunii 9, cuprinse la Anexa la HCL nr.64/28.02.2022 privind aprobarea regulamentului de organizare și funcționare al Primăriei municipiului Constanța,

prin prezenta,

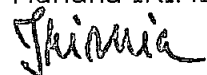
vă solicităm punctul de vedere cu privire la continuarea procedurii de emitere a avizului DASOE, actual DGEF, solicitat prin certificatul de urbanism nr.1304/29.04.2021.

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

Mobilizat
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 CONSTANȚIN

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, dispoziția 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 amănuntul și alimentație publică;
 - birouri pentru profesii liberale: cabinet de avocatură, notarariat, etc.;
 - comerț cu amănuntul, 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 catenatoare sau ziduri vii;

62

...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 că 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

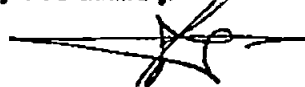
armat, structuri metalice sau din lemn. Se recomandă acoperirea cu terase necirculabile sau circulabile amenajate.
Pentru carosabil se pot folosi îmbracaminti asfaltice pentru accesul la parcuri/garaje cu peste 5 locuri de parcare și dale
pe pat de nisip pentru celelalte. Bordurile vor fi din beton prefabricat 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 (petunzia, dalia, echinops, verbana), salcâmi (robinia),
arini (alunus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syrinia), catina rosie(tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc. În laterale și în
spatele loturilor se poate planta vegetație medie și înalță 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



...ropa 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; Studiul de însorire; Studiul de circulație; Devizul general al lucrărilor, conform HGR 907/2016; Studiul privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător;
- 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