



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 69/29.02.2024

privind aprobarea raportului de evaluare nr. A.E.C. 76/12.02.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.32279/14.02.2024, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, în suprafață de 3.767 mp din totalul de 4.722 mp

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 35619 / 19.02.2024;

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activității economice, înregistrat sub nr. 30461 / 20.02.2024;

- 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,

- Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3002/28.07.2003 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea ILEVA ASTRAL SRL,

- Contractul autentificat sub nr.2942/11.10.2012 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea ILEVA ASTRAL SRL,

Luând în considerare:

- Cererea privind obținerea avizului Direcției activității economice a societății ILEVA ASTRAL SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.242754/18.12.2023,

- Cererea societății ILEVA ASTRAL SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.20791/31.01.2024, însoțită de memoriul justificativ, Proiect nr.24/2023, întocmit de ARHITECTURA PLUS 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. 76/12.02.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.32279/14.02.2024, întocmit de A.E.C. Consulting S.R.L. pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, Mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, în suprafață de 3.767 mp, identificat cu număr cadastral 200970, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.3002/28.07.2003 și sub nr.2942/11.10.2012, încheiate cu Municipiul Constanța, ce stabilește diferența de preț în sumă de 81.111,2000 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 art.1, alin.(1) din prezenta hotărâre în "modificări interioare și modificări fațade la imobil existent, amenajare parcare cu respectarea planșei de reglementări (zona B) anexă la P.U.Z." conform certificatului de urbanism nr.765/14.03.2023, cererii privind obținerea avizului Direcției activității economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.242754/18.12.2023 și memoriului justificativ, Proiect nr.24/2023, întocmit de ARHITECTURA PLUS SRL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.20791/31.01.2024: suprafața teren=4.722 mp (din care suprafața de teren de 3.767 mp a fost achiziționată de la Municipiul Constanța), POT existent=16,28%, CUT existent=0,31, suprafața construită existentă=769 mp, suprafața desfășurată existentă =1538 mp, parcare=726,08 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.

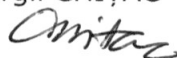
Art.3. Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției financiare, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activității economice, Serviciului juridic, societății ILEVA ASTRAL SRL (Hotel Gociman, Mamaia), 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. 336/19 / 19.02.2024

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.3002/28.07.2003 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea ILEVA ASTRAL SRL,
- Contractul autentificat sub nr.2942/11.10.2012 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea ILEVA ASTRAL SRL,
- Cererea de aviz DAE a societății ILEVA ASTRAL SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.242754/18.12.2023,
- Cererea societății ILEVA ASTRAL SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.20791/31.01.2024, însoțită de memoriul justificativ, Proiect nr.24/2023, întocmit de ARHITECTURA PLUS SRL,

Luând în considerare:

- raportul de evaluare nr. A.E.C. 76/12.02.2024 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.32279/14.02.2024 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 "*modificări interioare și modificări fațade la imobil existent, amenajare parcare cu respectarea planșei de reglementări (zona B) anexă la P.U.Z.*" conform certificatului de urbanism nr.765/14.03.2023, cererii privind obținerea avizului DAE înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.242754/18.12.2023 și memoriului justificativ, Proiect nr.24/2023, întocmit de ARHITECTURA PLUS SRL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.20791/31.01.2024: suprafața teren=4.722 mp (din care suprafața de teren de 3.767 mp a fost achiziționată de la Municipiul Constanța), POT existent=16,28%, CUT existent=0,31, suprafața construită existentă=769 mp, suprafața desfășurată existentă =1538 mp, parcare=726,08 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. 76/12.02.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.32279/14.02.2024, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, în suprafață de 3.767 mp din totalul de 4.722 mp.

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC

Vergil Chițac



RAPORT DE SPECIALITATE

Văzând referatul de aprobare nr. 35619 / 2024 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.3002/28.07.2003 și nr.2942/11.10.2012 încheiate de societatea ILEVA ASTRAL 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 4.722 mp, pentru care a fost emis certificatul de urbanism nr.765/14.03.2023, este alcătuit din două loturi de teren dobândite astfel:

-teren în suprafață de 955 mp, situat în stațiunea Mamaia, Club Sunquest, dobândit prin Certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor Seria M08 nr.0893/12.03.2001, emis de Ministerul Turismului în baza Legii nr.15/1990 *privind reorganizarea unităților economice de stat ca regii autonome și societăți comerciale* și a Hotărârii Guvernului nr.834/1991 *privind stabilirea și evaluarea unor terenuri aflate în patrimoniul societăților comerciale cu capital de stat*;

-teren în suprafață de 3.767 mp, situat în stațiunea Mamaia, aferent Club Sunquest (actual Hotel Gociman), cu destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică): *"spațiu verde, parcare, alee acces"* conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3002/28.07.2003 la BNPA *"Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel"*. (art.6.6 prevede: *"Subscrisul, **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, aducem la cunoștința societății cumpărătoare obligatia de a respecta destinația terenului aferent activului, așa cum este determinată în raportul de evaluare al proprietății și cum este stabilită în Certificatul de urbanism, și anume **"SPAȚIU VERDE, PARCARE, ALEE ACCES"***; art.7.4. menționează: *"Subscrisa societate cumpărătoare, prin reprezentanții mei, luând cunoștință de conținutul Certificatului de urbanism nr.2607/21.05.2003 emis de Primăria Municipiului Constanța, care la folosirea actuală a terenului are mențiunea **"SPAȚIU VERDE, PARCARE, ALEE ACCES"** mă oblig să respect destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate, anume **"SPAȚIU VERDE, PARCARE, ALEE ACCES"***; art.8 conține: *"Destinația terenului, înscrisă în prezentul contract, va putea fi schimbată cu acordul vânzătorului, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului"*; art.8.1 *" Subscrisa societate cumpărătoare, mă oblig să respect în totalitate prevederile prezentului contract, inclusiv a condiției mai sus stipulate"*).

Raportul de evaluare nr.84094/2003, ce a stat la baza încheierii contractului de vânzare cumpărare nr.3002/28.07.2003, pentru destinația de *"spațiu verde, parcare auto"*, precizează în mod expres: *"Amplasamentul înconjoară clădirea Club Sunquest și se compune din o suprafață amenajată cu dale de beton pentru acces*

și parcare de 420 mp și spații verzi în suprafață de 3.347 mp între construcții și malul lacului."

Ulterior, pentru terenul în cauză a intervenit contractul autentificat sub nr.2942/11.10.2012 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.353/15.02.2012, pentru "amenajare piscină" și a plății diferenței de preț stabilită prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliul Local Constanța nr.121/24.05.2013, la solicitarea societății ILEVA ASTRAL SRL a fost emis certificatul de urbanism nr.765/14.03.2023 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "*modificări interioare și modificări fațade la imobil existent, amenajare parcare cu respectarea planșei de reglementări (zona B) anexă la P.U.Z.*", pentru terenul în suprafață totală de 4.722 mp, situat în stațiunea Mamaia, Mal Lac Siutghiol, aferent Club Sunquest (actual Hotel Gociman).

Prin cererea nr.242754/18.12.2023, societatea ILEVA ASTRAL SRL solicită avizul DAE, deși acesta nu a fost cerut prin certificatul de urbanism nr.765/14.03.2023 așa cum prevede metodologia de vânzare și prevederile actelor juridice încheiate cu Municipiul Constanța.

De altfel, Primăria municipiului Constanța, prin Serviciul autorizări construcții, a emis inclusiv autorizația de construire nr.26/11.01.2024 fără a fi solicitat avizul DAE, punct de vedere firmei de evaluare pentru stabilirea și, ulterior, plata unei eventuale diferențe de preț în sarcina societății ILEVA ASTRAL SRL.

Ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului în "*modificări interioare și modificări fațade la imobil existent, amenajare parcare cu respectarea planșei de reglementări (zona B) anexă la P.U.Z.*" conform certificatului de urbanism nr.765/14.03.2023 și memoriului justificativ, Proiect nr.24/2023, întocmit de ARHITECTURA PLUS SRL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.20791/31.01.2024: suprafața teren=4.722 mp (din care suprafața de teren de 3.767 mp a fost achiziționată de la Municipiul Constanța), POT existent=16,28%, CUT existent=0,31, suprafața construită existentă=769 mp, suprafața desfășurată existentă =1538 mp, parcare=726,08 mp, se impune stabilirea unei eventuale diferențe de preț de către firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța.

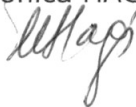
Prin raportul de evaluare nr. A.E.C. 76/12.02.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.32279/14.02.2024, a fost stabilită diferența de preț în sumă de 81.111,2000 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DAE nr.242754/18.12.2023 și de memoriul justificativ, Proiect nr.24/2023, întocmit de ARHITECTURA PLUS SRL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.20791/31.01.2024: suprafața teren=4.722 mp (din care suprafața de teren de 3.767 mp a fost achiziționată de la Municipiul Constanța), POT existent=16,28%, CUT existent=0,31, suprafața construită existentă=769 mp, suprafața desfășurată existentă =1538 mp, parcare=726,08 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.

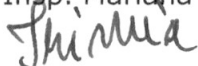
Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8), lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. A.E.C. 76/12.02.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.32279/14.02.2024, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a

modificării reglementărilor și funcțiilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, în suprafață de 3.767 mp din totalul de 4.722 mp, spre a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local al Municipiului Constanța.

Șef serviciu,
Monica HAGI



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



Avizat,

Serviciul juridic

C.j.

Aurora ZANA





RAPORT DE EVALUARE

**● TEREN INTRAVILAN, N.C. 200970, S = 3.767,00 MP
CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, MAL LAC
SIUTGHIOL, ZONA HOTEL GOCIMAN
JUDETUL CONSTANTA**

● PROPRIETAR: ILEVA ASTRAL S.R.L.
CLIENT: U.A.T. CONSTANTA
UTILIZATOR DESEMENAT: U.A.T. CONSTANTA

Acest raport de evaluare este confidențial 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.



FRBURIARIE 2024

SINTEZA EVALUARII

Evaluator autorizat: A.E.C. Consulting S.R.L., membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0581.
Arbănaș – Mocanu Vasilică – Dorin, Membru titular ANEVAR, specializari EI, EPI, EBM, Legitimatie si parafa: Nr. 10283/valabila 2024.

Clientul evaluarii: U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Proprietar: ILEVA ASTRAL S.R.L., cu sediul in Statiunea Mamaia, Hotel Gociman, judetul Constanta.

Utilizatorul desemnat: U.A.T. CONSTANTA, jud. Constanta

Subiectul evaluat: Lotului de teren intravilan, cu N.C. 200970, in suprafata de 3.767,00 mp, amplasat in Constanta, statiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, jud. Constanta, apartinand ILEVA ASTRAL S.R.L.

Scopul evaluarii: Scopul evaluarii este stabilirea diferentei de pret rezultata ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr. 765/14.03.2023, a memoriului de arhitectura – proiect nr. 24/2023 transmis prin adresa nr. 25419/06.02.2024, in scopul "modificari interioare si modificari fatade la imobil existent, amenajare parcare".

Data evaluarii: 09.02.2024

Curs valutar BNR la data evaluarii: 4,9764 lei/euro

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 recomandariile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR. Astfel ca, in opinia evaluatorului, diferenta de pret rezultata ca urmare a modificarilor reglementarilor urbanistice ale terenului supus evaluarii, ce apartine ILEVA ASTRAL S.R.L., jud. Constanta, la data de 09.02.2024, 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)	Valoare unitara (euro/mp)	Valoare estimata (lei)	Valoare estimata (euro)
UTILIZARE 1: TEREN PARCARE + PISCINA + SPATIU VERDE	1	Teren intravilan cu destinatia parcare - Constanta, Statiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, jud. Constanta	parcare	420,00	655,0000	1.369.007,6400	275.100,0000
	2	Teren intravilan cu destinatia piscina - Constanta, Statiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, jud. Constanta	piscina	175,00	740,0000	644.443,8000	129.500,0000
	3	Teren intravilan cu destinatia spatiu verde - Constanta, Statiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, jud. Constanta	spatiu verde	3.172,00	390,0000	6.156.204,9120	1.237.080,0000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN PARCARE + PISCINA + SPATIU VERDE			3.767,00		8.169.656,3520	1.641.680,0000
UTILIZARE 2: TEREN PARCARE + PISCINA + SPATIU VERDE	1	Teren intravilan cu destinatia parcare - Constanta, Statiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, jud. Constanta	parcare	726,08	655,0000	2.366.688,2550	475.582,4000
	2	Teren intravilan cu destinatia piscina - Constanta, Statiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, jud. Constanta	piscina	175,00	740,0000	644.443,8000	129.500,0000
	3	Teren intravilan cu destinatia spatiu verde - Constanta, Statiunea Mamaia, mal Lac Siutghiol, zona Hotel Gociman, jud. Constanta	spatiu verde	2.865,92	390,0000	5.562.166,0720	1.117.708,8000
	TOTAL TEREN UTILIZARE TEREN PARCARE + PISCINA + SPATIU VERDE			3.767,00		8.573.298,1270	1.722.791,2000
DIFERENTA: UTILIZARE 2 - UTILIZARE 1				3.767,00		403.641,7750	81.111,2000

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 emiterii certificatului de urbanism nr. 765/14.03.2023, a memoriului de arhitectura – proiect nr. 24/2023 transmis prin adresa nr. 25419/06.02.2024, in scopul "modificari interioare si modificari fatade la imobil existent, amenajare parcare".

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

Nota 3: Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Nota 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 – Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Director general



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I - DATE GENERALE

OBIECTUL PROIECTULUI

DENUMIRE OBIECT DE INVESTITIE: MODIFICARI INTERIOARE SI MODIFICARI FATADE LA IMOBIL EXISTENT, AMENAJARE PARCARE CU RESPECTAREA PLANSEI DE REGLEMENTARI (ZONA B) ANEXA LA PUZ

BENEFICIAR: SC ILEVA ASTRAL SRL

AMPLASAMENT: JUD. CONSTANTA, MUN. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, NR.CAD/CF-200970;

PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHITECTURA PLUS S.R.L.

CERTIFICAT DE URBANISM: NR.765 din 14.03.2023

FAZA DE PROIECTARE: P.A.C.

CAPITOLUL II – CARACTERSTICILE PROIECTULUI

INCADRAREA IN LOCALITATE: Imobilul teren se afla situat in intravilanul unitatii administrativ – teritoriale Constanta, statiunea Mamaia, nr.cad/cf-220433, jud. Constanta.

REGIMUL JURIDIC:

Terenul este identificat cu nr. cadastral / nr.carte funciara- 200970, este proprietatea SC ILEVA ASTRAL SRL, conform C.V.C. nr.3002/28.07.2003.

DESCRIEREA PARCELEI:

Terenul are forma neregulata, conform planului de situatie.

Suprafata terenului din acte este de 4722 mp si din masuratori este de 4723 mp.

Constructii existente:

Nr.cad-200970-C1 (destinatie - Constructii industriala si edilitare, functiune - Hotel + Restaurant) – SC=769mp / SD=1538mp - conform extras C.F.

Nr.cad-200970-C2 (destinatie - Constructii anexa, functiune - Piscina) – SC=SD=143mp - conform extras C.F.

Vecinatati ale parcelei pentru lot cu **nr.cad/cf teren-200970**

- la nord: IE 223207;
- la vest : IE 251277 – lac Siutghiol;
- la sud: IE 211297, IE 251277 – lac Siutghiol;
- la est : IE 211297, drum acces;
-

Retrageri ale constructiei propuse fata de limita de proprietate

- la nord: 4,69m;
- la vest : 32,34m;
- la sud: 15,85m,;
- la est : 12,35m;

Retrageri ale constructiei propuse fata de constructiile vecine:

- la nord: 11.85m-constructie IE245797-C1;11.57m-constructie IE245673-C2;
- la vest : teren liber de constructii;
- la sud: teren liber de constructii;
- la est : 12,41m-constructie IE211297-C1;

CAPITOLUL III- DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE:

Conform extrasului C.F., in prezent exista 2 corpuri pe teren:

Nr.cad-200970-C1 (destinatie - Constructii industrialia si edilitare, functiune - Hotel + Restaurant) – SC=769mp / SD=1538mp - conform extras C.F.

Nr.cad-200970-C2 (destinatie - Constructii anexa, functiune - Piscina) – SC=SD=143mp - conform extras C.F.

Constructiile existente se incadreaza la Categoria C de importanta (conform HGR nr. 766/1997), Clasa III de importanta (Conform Codului de proiectare seismica P100/1-2013).

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI :

SUPRAFATA TEREN DIN ACTE: ST=4722.0MP

SUPRAFATA TEREN DIN MASURATORI: ST=4723.0MP

S teren la care se raporteaza POT/CUT= 4722 mp

Sc existenta= 769 mp

Scd existenta = 1538 mp

POT existent = 16,28 % (se mentine, nu se modifica)

CUT existent = 0,31 (se mentine, nu se modifica)

CAPITOLUL IV- DESCRIEREA LUCRARILOR PROPUSE :

Pe terenul in suprafata de 4.722 mp din acte, 4.723 mp masurata, detinut de beneficiarul SC ILEVA ASTRAL SRL in baza unui CONTRACT DE VANZARE - CUMPARARE, se propun modificari interioare si modificari fatade la imobilul existent si amenajare parcare. Cladirea existenta are functiunea de Hotel + Restaurant, iar aceasta functiune se pastreaza. Hotelul are 24 unitati de cazare, iar capacitatea restaurantului este de 60 de persoane.

Investitia propusa se va derula prin fonduri proprii ale societatii SC ILEVA ASTRAL SRL.

Atat accesul pietonal, cat si cel carosabil al cladirii cu functiunea de hotel + restaurant se va realiza de pe latura estica a terenului.

Stationarea autovehiculelor se va face in parcare existenta pe teren. Actuala parcare nu poate asigura numarul necesar de locuri pentru investitia propusa. Din aceste considerente se va extinde pentru a putea asigura locurile de parcare necesare (se va folosi aceeasi solutie solutie constructiva ca cea initiala – pavaj) in conformitate cu prevederile din HCL nr. 113/27.04.2017, modificata prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 si HCL nr. 371/2020.. Se vor asigura un numar total de 27 locuri de parcare, distribuite astfel: Hotel: 10 locuri pentru clienti si 2 pentru personal, Restaurant: 15 locuri de parcare.

Pe suprafata terenului vor exista amenajari pentru spatii de joaca, de odihna si gradini de fatada decorative; spatiul liber dintre cladiri si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat cu gazon, arbusti, vegetatie pitica, plante decorative si flori. Suprafata spatii verzi = 2.488,18 mp (gazon, vegetatie pitica, gard viu si perete vegetal) reprezentand 52,68% din suprafata terenului

Constructia propusa pentru modificari (Corp c1) se incadreaza la Categoria C de importanta (conform HGR nr. 766/1997), Clasa III de importanta (Conform Codului de proiectare seismica P100/1-2013).

➤ **SISTEM CONSTRUCTIV:**

INFRASTRUCTURA

Fundatii din beton armat.

SUPRASTRUCTURA

Cadre din beton armat formate din stalpi, diafragme si grinzi din beton armat.

Plansee – beton armat.

➤ **COMPARTIMENTARI, INCHIDERI, FINISAJE**

Peretii exteriori: se va utiliza zidarie eficienta BCA/caramida / pereti de compartimentare din gips carton in zonele in care se vor realiza lucrari.

Peretii interiori se vor realiza din:

Zidarie eficienta BCA/caramida cu grosimi diferite in functie de dispunerea spatiilor si de necesitate in raport cu functiunile.

Izolatii

• Hidroizolatii:

- dupa caz, se vor realiza lucrari de hidroizolatie la nivelul fundatiilor.
- terase circulabile/necirculabile cu intoarcerea pe aticul exterior pana la cota superioara.

• termoizolatii:

- terasa necirculabila – polistiren extrudat si/sau vata minerala sub planseu, cu grosime de 10cm.
- fatade: polistiren expandat / vata minerala cu grosime de 10cm.

Acoperis

Acoperirea imobilului - terasa circulabila/ necirculabila.

Colectarea apelor meteorice se face prin intermediul pantelor de 2% cu directionare catre sifoane de pardoseala de colectare a apelor meteorice. Apele meteorice sunt directionate catre terenul natural.

Pardoseli

- pentru zonele de acces, spatii comune, restaurant si scari, se vor folosi placari ceramice antiderapante/piatra naturala.
- pentru spatiile de locuit se va folosi parchet / pardoseala LVT. Pentru bai se vor folosi placari ceramice antiderapante / piatra naturala.
- Pentru coridoare se va folosi mocheta.

Toate pardoselile vor fi prevazute cu plinte de protectie din ceramica/PVC de 8 cm inaltime.

Finisaje interioare

- pentru spatiile comune, restaurant se vor folosi vopsitorii lavabile;
- pentru camerele de cazare se vor folosi vopsitorii lavabile ;
- pentru bai si bucatarie se vor folosi placari ceramice / piatra naturala.

In zona scarii, se va monta o balustrada de sticla cu inaltime de 95cm cu mana curenta metalica.

Finisaje exterioare

Se va opta pentru un finisaj tip placari uscate / tencuieli decorative aplicate peste termosistem.

Usi

Usile interioare vor fi cu toc din lemn si foaie de usa din hpl cu furnir din lemn.

Dupa caz, se va opta pentru usi cu autoinchidere sau usi rezistente la foc.

Tamplaria de fatada

Se va opta local, pentru pereti tip cortina din aluminiu. Fereastrele de fatada, vor fi din PVC, cu geamuri termoizolante, montate cu sau fara toc mascat. Tipul de deschidere va fi batanta, oscilanta, oscilobatanta – in functie de situatie.

Sticla ferestrelor va fi de tip Low-E.

Indicatori urbanistici propusi:

Indicatorii urbanistici se mentin, nu se modifica.

CAPITOLUL V – ACCESE, RETELE TEHNICO-EDILITARE, PARCARI, SPATII VERZI

5.1. ACCESE PE TEREN

Accesul pe lot se realizeaza dinspre latura de est, din drumul ce comunica cu b-dul Mamaia.

5.2. RETELE TEHNICO-EDILITARE

Imobilul este in prezent racordat la retelele de energie electrica, gaze, apa si canalizare existente in zona.

5.3. PARCARI

Conform H.C.L. 113/2017, parcarile se vor dispune astfel:

- Pentru un total de 24 camere (24 locuri de cazare) se vor amenaja 10 locuri de parcare (4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare).
Suplimentar, se vor asigura 2 locuri de parcare pentru personal (1 loc de parcare la 20 locuri de cazare).
- Pentru un total de 24 de locuri la masa se vor amenaja 6 locuri de parcare (1 loc de parcare la 4 locuri la masa) respectiv 9 locuri (1 loc de parcare la 8 mp din suprafata utila a salii de consumatie).
- Astfel, in total se vor amenaja 27 de parcare pe teren, cu dimensiune de 2.3x5.0m, parcare avand in total o suprafata de 726,08mp.

Accesul in lot va avea latimea de 6m, facandu-se printr-o bariera auto.

5.4. SPATII VERZI

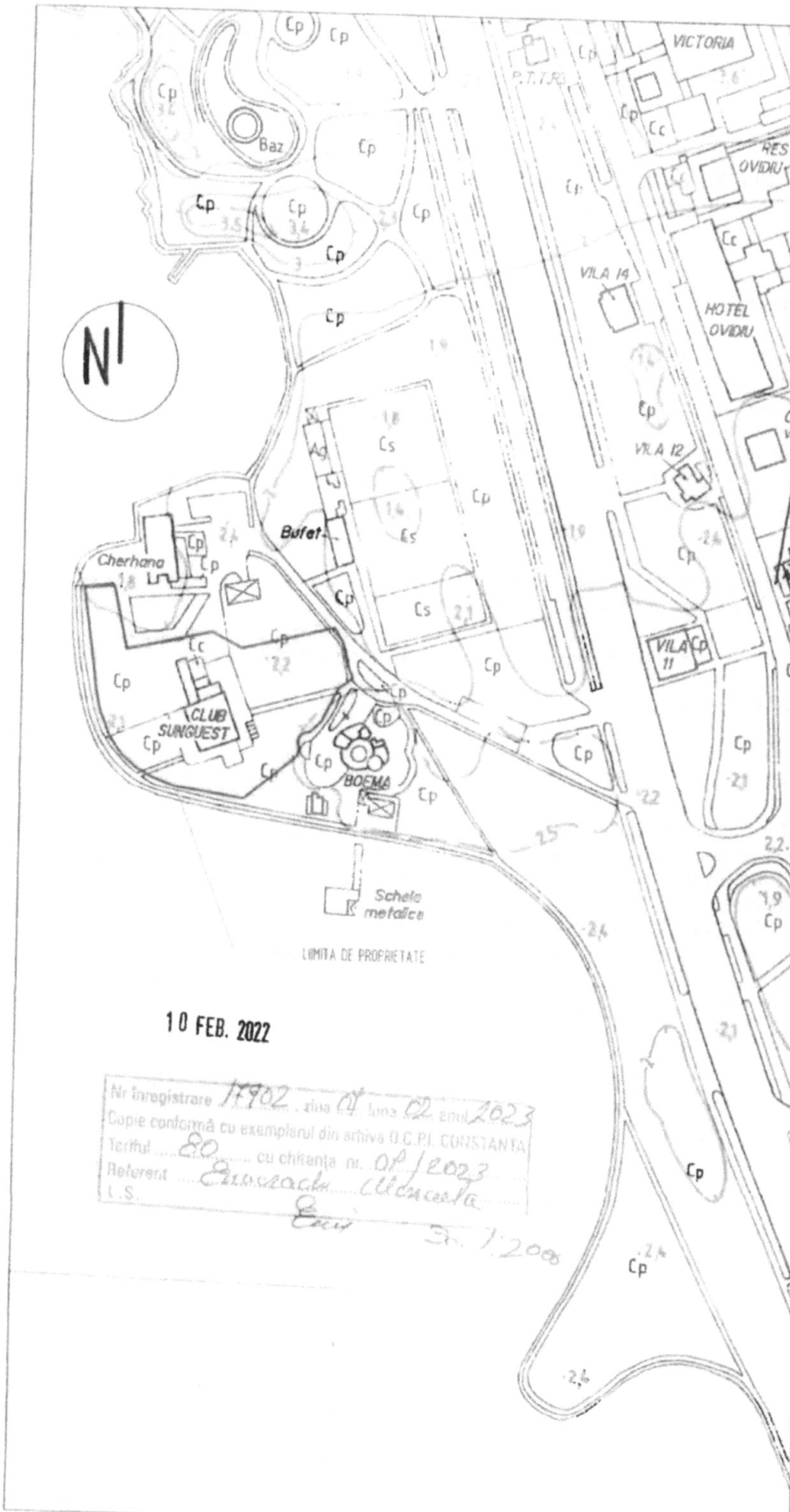
La nivelul solului se vor amenaja spatii verzi plantate cu gazon, vegetatie pitica si arbusti in suprafata de 2488,18 mp.

- ❖ In conformitate cu legea 10/1995 privind calitatea in lucrarilor de constructii si HGR 925/1995 proiectul va fi supus verificarii tehnice pentru urmatoarele exigente:

EXIGENTA "A" - REZISTENTA SI STABILITATE
EXIGENTA "B" - SIGURANTA IN EXPLOATARE
EXIGENTA "C" - SIGURANTA LA FOC
EXIGENTA "D" - IGIENA SI SANATATEA OAMENILOR
EXIGENTA "E" - IZOLARE TERMICA SI ECONOMIE DE ENERGIE
EXIGENTA "F" - PROTECTIA LA ZGOMOT



Intocmit
arh. Dilancea Ștefan Dan



ARHITECTURA PLUS S.R.L.
 STRADA MARC ALBULEU, NR.15
 CONSTANTA
 RO17582620
 J13/1574/2006

PROIECTANT
 SC ARHITECTURA PLUS S.R.L.
 ARHITECTURA PLUS S.R.L.
 CONSTANTA - ROMANIA

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
 8637
 Stefan - Dan DILANCEA
 Arhitect cu drept de semnatura

SEF PROIECT: ARH. DAN DILANCEA

DESENAT: ARH. SILVIU BIRCA

NR. PROIECT	FAZA	DATA
24/2023	P.A.C.	IUN 2023

REVIZIA

TITLU PROIECT

MODIFICARI INTERIOARE SI MODIFICARI FATADE LA IMOBIL EXISTENT, AMENAJARE PARCARE CU RESPECTAREA PLANSEI DE REGLEMENTARI (ZONA B) ANEXA LA PUZ

Beneficiar: SC ILEVA ASTRAL SRL

AMPLASAMENT
 JUD. CONSTANTA, MUN. CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, MAL LAC SUTGHOL, NR. CAD/CF-200570

TITLUL PLANURILOR

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 SCARA 1:2000

A001

10 FEB. 2022

Nr. înregistrare 17902, ziua 04 luna 02 anul 2023
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva O.C.P.I. CONSTANTA
 Tariful 80 cu chitanța nr. 01/2023
 Referent: *Enache Alenasta*
 I.S. *Enache Alenasta*
 Sc. 1:2000



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 765 din 14.03.2023

În scopul: **obținerii autorizației de construire;**

Ca urmare a cererii adresate de **SC ILEVA ASTRAL SRL**, cu sediul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, Strada - nr. -, **STAȚIUNEA MAMAIA, HOTEL G.G. GOCIMAN**, înregistrată la nr. **25424** din **08/02/2023**, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, **STAȚIUNEA MAMAIA, MAL LAC SIUTGHIOL**, str. -, nr. -, identificat prin plan situație, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **121/24.05.2013**, 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 nr. cadastral 200970, este proprietate SC ILEVA ASTRAL SRL, conform înscrisurilor menționate în extrasul de carte funciară pentru informare nr. 200970, eliberat sub nr. cerere 15903/03.02.2023. Se notează ca sarcină întabulare drept de ipotecă în favoarea CEC BANK SA.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - zone protejate: - zone protejate: DA. Terenul este situat în zonă de protecție Lac Siutghiol (5,00 m) conform prevederi PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013. Conform HG nr. 1284/2007 modificată prin HG nr. 971/2001 Lacul Siutghiol este arie protejată Natura 2000, cod identificare ROSPA 0057.
 - interdicții de construire: NU.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: C1- HOTEL+RESTAURANT-P+1ETAJ, C2- PISCINĂ-FĂRĂ ACTE, conform Anexa Nr. 1 La Partea I CF 200970/2023.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform planșă reglementări aferentă PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - ZONA B, UTR 13, PUNCTUL 8 - alimentație publică, cazare.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform RLU aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - ZONA B, UTR 13, PUNCTUL 8:
 - Utilizări admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; loisir; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sanatare; funcțiuni legate de culte;
 - Utilizări admise cu condiționări: construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expoziții; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.
 - Utilizări interzise: activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; funcțiuni industriale; depozitare și vânzare en-gros; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; stații de întreținere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local.
- Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexa aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.
- Terenul face parte din zona de impozitare A

3. REGIMUL TEHNIC:

- Zona de reglementări conform documentației de urbanism PUZ aprobată cu HCL nr. 121/2013 - ZONA B - UTR 13, Punctul 8:
- Procentul de ocupare a terenului (POT): aprobat 40-70% raportat la suprafața amplasamentului/lotului.
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de înălțime specificat și procentul de ocupare admis este maxim 4, raportat la suprafața UTR .
- Suprafața terenului: 4722 mp din acte, 4723 mp din măsurători cu acces din b-duc Mamaia.
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni) - în cazurile parcelărilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcelele construite numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Marimea minimă a parcelei construite - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT - în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public; clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective; în orice alte cazuri clădirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spații de acces, copertine de protecție, terase desoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprațereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament; sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 m
- b) in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2 m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3,5 m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului,
- c) bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - regimul de construire in Statiunea Mamaia este izolat. Cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil. - In cazul cladirilor amplasate la limita plajei, care au ca vecini domeniul public si este permis POT=100%, acestea se vor amplasa pe limitele laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia de a avea fatade laterale si posterioare. Pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventii in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.
- CIRCULATII SI ACCESE
- Accese carosabile: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Configuratia acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Numarul si configuratia acceselor prevazute anterior se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.
- Accese pietonale - autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. In sensul prezentului regulament, prin accese pietonale se intelege cale de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietele pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire.
- Numarul minim al locurilor de parcare necesare se stabileste in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, cu respectare H.C.L. nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta modificata prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 si HCL nr. 371/2020. Daca in interiorul aceleiasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.
- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - P+8ETAJE, conform planşa reglementării zona B, UTR 13, PUNCTUL 8. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe planşa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere; in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;este permisa realizarea de demisoluri; In cazul regimului de inaltime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona. In statiunea Mamaia, este interzisa mansardarea cladirilor ce vor fi edificate ulterior aprobarii prezentului regulament.
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor - autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si functiune.
- Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. Costurile lucrarilor de racordare si de bransare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE - Spatii publice
- amenajarea sau reamenajarea spatiilor verzi existente sau noi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistica; vegetatia inalta matura va fi protejata si pastrata pe toata suprafata statiunii; mobilierul urban amplasat in spatiile publice, se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana a intregii statiuni.
- Spatii private: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp; Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatiul de joc, de odihna si gradini de fatada decorative; spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; in spatiile publice si in spatiile private, pe domeniul public, cat si pe proprietati private sunt premise: amplasarea panourilor publicitare, constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii, corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente, amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente, organizari de evenimente in perioada sezonului estival.
- Se va respecta HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafeţelor minime de spaţii verzi şi a numărului minim de arbuşti, arbori, plante decorative şi flori aferente construcţiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeţului Constanţa.
- IMPREJMUIRI - Imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,8 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Se vor aplica cerinţele minime de performanţă energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanţei energetice a clădirilor la clădirile noi şi la noile unităţi ale acestora, la clădirile existente, unităţile de clădire şi elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/inlocuirea/modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanţa energetică a clădirilor.
- Regimul de actualizare/modificare a documentaţiilor de urbanism şi a regulamentelor locale aferente : nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
**MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI MODIFICĂRI FAȚADE LA IMOBIL EXISTENT, AMENAJARE
PARCARE**
CU RESPECTAREA PLANȘEI DE REGLEMENTĂRI (ZONA B) ANEXĂ LA P.U.Z.

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și
nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;**

c) **documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale):** •P.A.C.

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):** -

Alte avize/acorduri: **Acord notarial proprietari vecini limitrofi conform art. 612 din Cod Civil, dacă este cazul, Aviz Comisia de circulație; Contract cu firmă specializată pentru colectare și transport deșeuri inerte; Acord CEC BANK SA.**

d.2) **avize și acorduri privind:** • **securitatea la incendiu** • **sănătatea populației**

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): Statul Major General; Ministerul Antreprenoriatului și Turismului;**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):** **Deviz general conform HGR nr. 907/2016; Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător; Calcul volum deșeuri inerte.**

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): Taxa AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe), Taxa OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor);**

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



SECRETAR GENERAL,

Fulvia Antonela Dinescu

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

Achitat taxa de: **86,56** lei, conform chitanței nr. **TRANZACTIE BCR 230208S074434180** din **08/02/2023**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **14.03.2023**

Întocmit, inspector **Șabo Cristina**

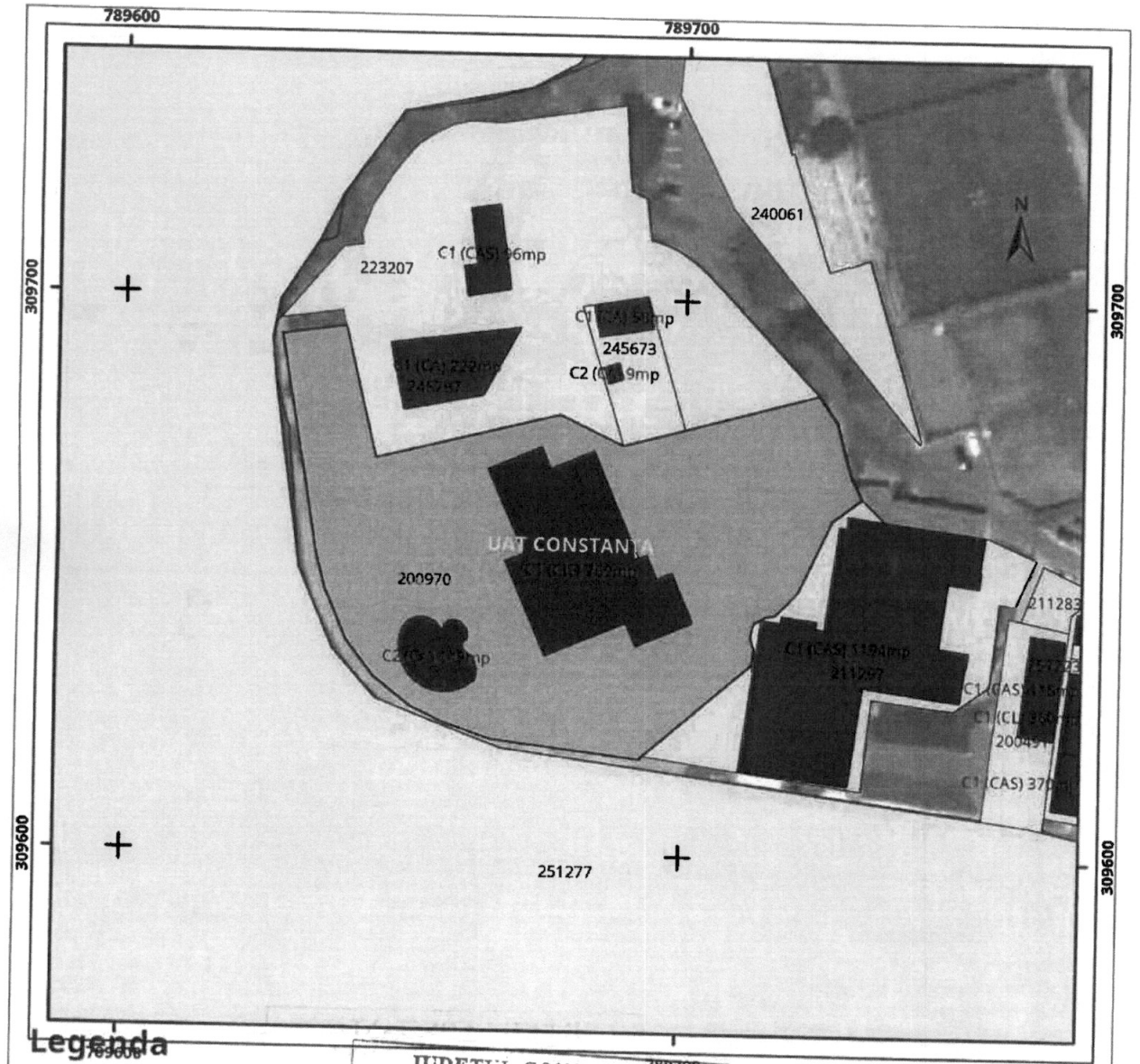


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 200970, UAT Constanța /
 CONSTANȚA, Loc. Mamaia

Nr.cerere	15924
Ziua	03
Luna	02
Anul	2023

Teren: 4.723 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 4723mp
Plan detaliu



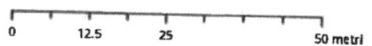
Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

JUDETUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 CONSTANȚA

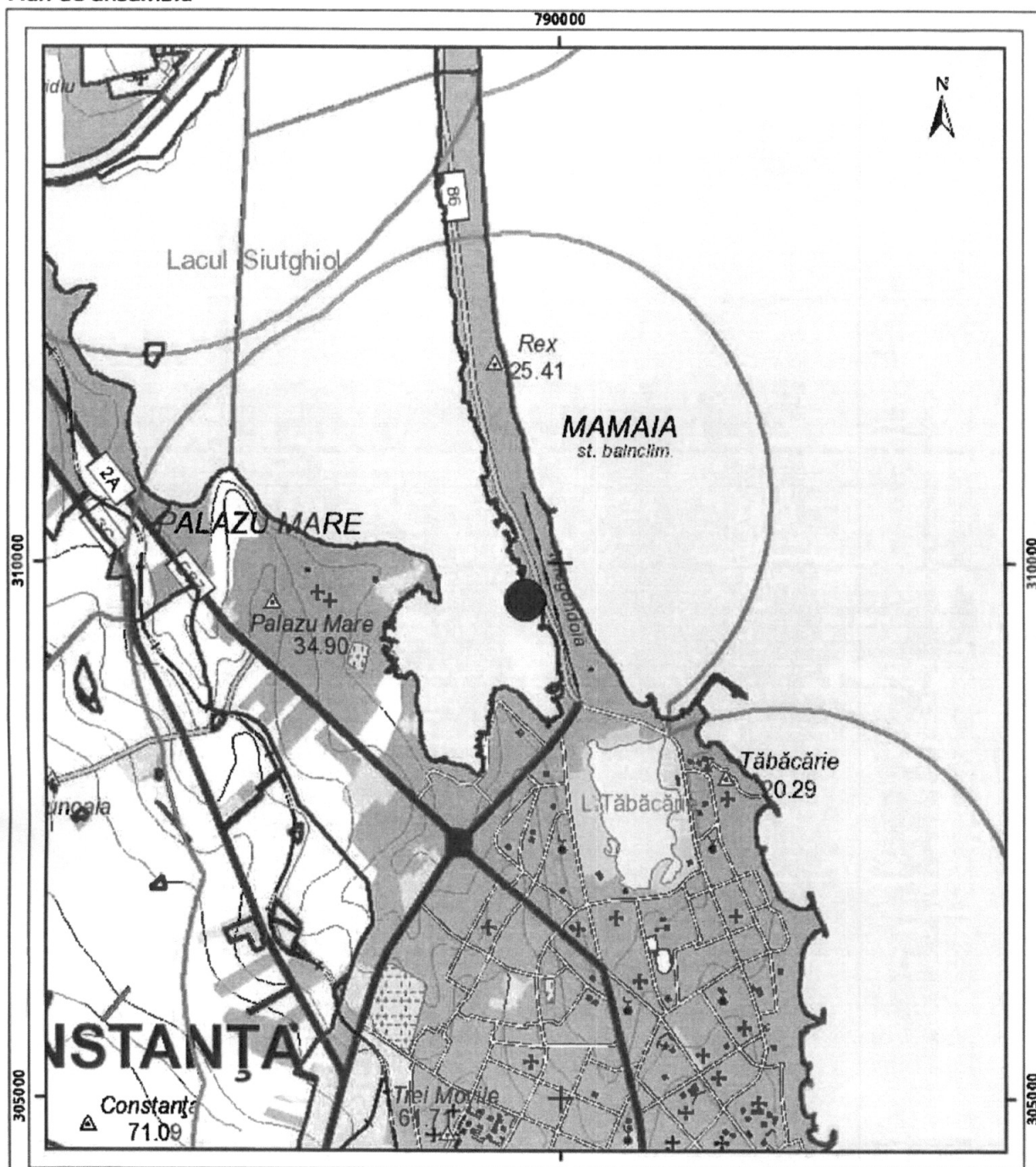
ANEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 705 din 19-03-2023

Arhitect: ...



Sistem de proiectie Stereo 70

Plan de ansamblu



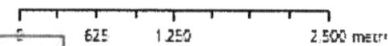
Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 CONSTANȚA

ANEXĂ
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM

765 din 14.03.2023



Sistem de proiectie Stereo 70

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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-01-2020
 Data și ora generării: 03-02-2023 11:20

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 200970 Constanța

Nr. cerere	16504
Ziua	26
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163502550



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:26435(e:26435)
Nr. cadastral vechi:16303

Adresa: Loc. Mamaia, Jud. Constanta, STATIUNEA MAMAIA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	200970	Din acte: 4.722 Masurata: 4.723	Imobil imprejmuit intre pct : 9 - 18 bordura de beton; 18-30 gard de plasa, bordura de beton constructie vecina; 30-2 bordura de beton si stalpi metalici; 2-9 gard din panouri bordurate.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	200970-C1	Loc. Mamaia, Jud. Constanta, STATIUNEA MAMAIA	Nr. niveluri:2; An construire:2002; S. construita la sol:769 mp; S. construita desfasurata:1538 mp; Hotel + Restaurant, P+1E, Supraf. constr. desf. S = 1538 mp, edificata in anul 2002, nu detine Certificat de Performanta Energetica

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10462 / 22/11/2004 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3002, din 28/07/2003 (contract vanzare-cumparare nr.654/16.05.2001 emis de bnp Iosif;autorizatie construire nr.1034/28.06.2002;);	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC ILEVA ASTRAL SRL	A1, A1.1
108786 / 22/07/2022 Act Notarial nr. 1088, din 22/07/2022 emis de Babu Florentina;	
B5 Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare in favoarea 1) CEC BANK SA, CIF:361897	A1, A1.1
6331 / 15/01/2024 Act Administrativ nr. 26, din 11/01/2024 emis de Primaria Constanta;	
B6 Se noteaza Autorizatia de Construire nr. 26/11.01.2024 emisa de Primaria Municipiului Constanta privind MODIFICARI INTERIOARE SI MODIFICARI FATADE LA IMOBIL EXISTENT AMENAJARE PARCARE	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

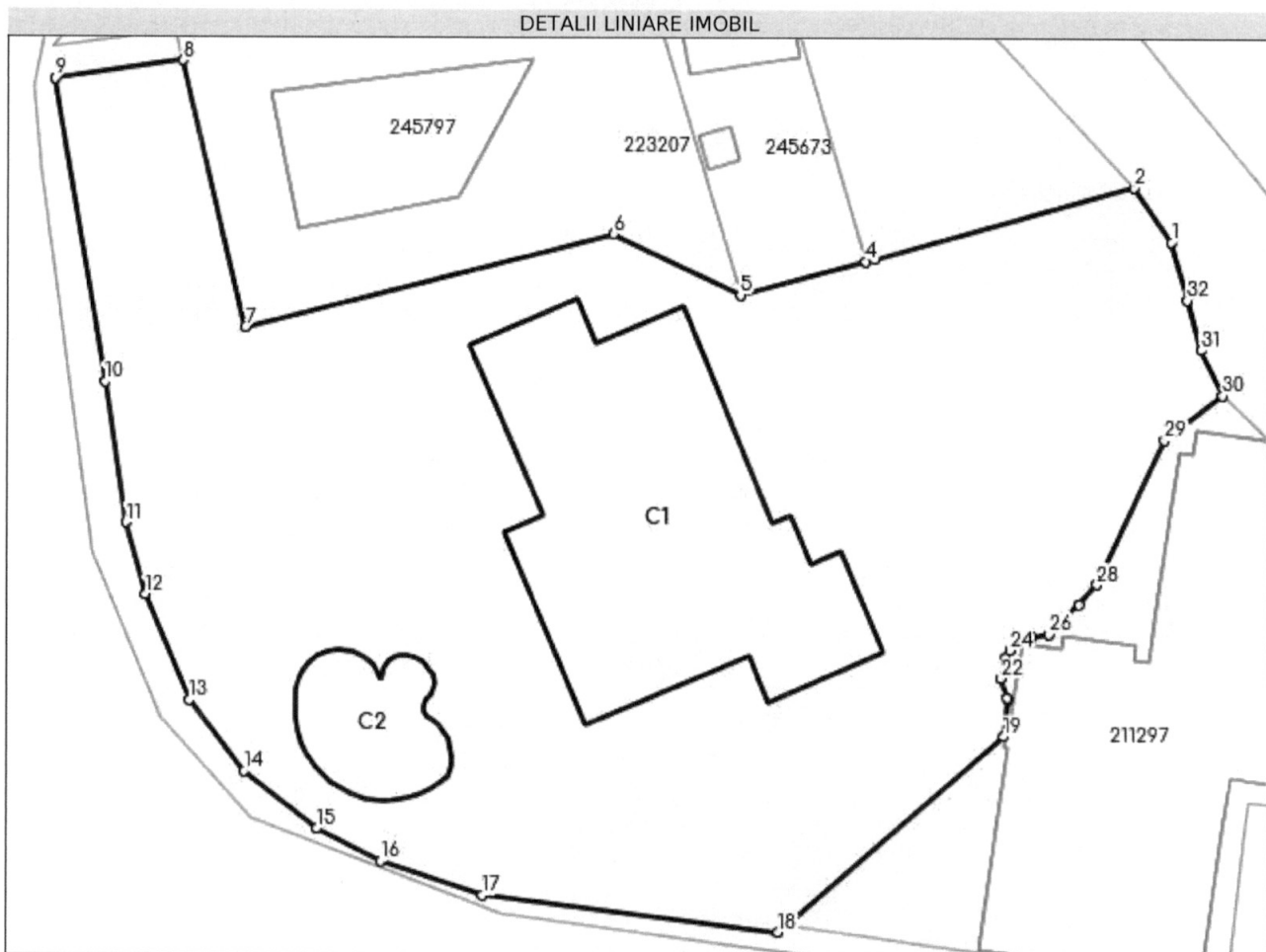
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
108786 / 22/07/2022 Act Notarial nr. 1088, din 22/07/2022 emis de Babu Florentina;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1600000 EUR, si celelalte obligatii aferente creditului 1) CEC BANK SA, CIF:361897	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
200970	Din acte: 4.722 Masurata: 4.723	Imobil imprejmuit intre pct : 9 - 18 bordura de beton; 18-30 gard de plasa, bordura de beton constructie vecina; 30-2 bordura de beton si stalpi metalici; 2-9 gard din panouri bordurate.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	Din acte: 4.722 Masurata: 4.723	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	200970-C1	construcții industriale și edilitare	769	Cu acte	An construire:2002; S. construita la sol:769 mp; S. construita desfasurata:1538 mp; Hotel + Restaurant, P+1E, Supraf. constr. desf. S = 1538 mp, edificata in anul 2002, nu detine Certificat de Performanta Energetica
A1.2	200970-C2	construcții anexa	143	Fara acte	S. construita la sol:143 mp; S. construita desfasurata:143 mp; Piscina, Supraf. costr. desf. S = 143 mp, nu detine Certificat de Performanta Energetica

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.823	2	3	23.924
3	4	0.871	4	5	11.544
5	6	12.507	6	7	33.749
7	8	24.214	8	9	11.531
9	10	27.21	10	11	12.585
11	12	6.577	12	13	10.128
13	14	8.016	14	15	8.242
15	16	6.402	16	17	9.46
17	18	26.51	18	19	26.483
19	20	3.227	20	21	0.217
21	22	1.855	22	23	1.849
23	24	0.767	24	25	2.227
25	26	1.64	26	27	3.757
27	28	2.365	28	29	14.082
29	30	6.498	30	31	4.495
31	32	4.566	32	1	5.329

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	16501	26-01-2024	26-01-2024	Servicii (on-line)

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,

26/01/2024, 09:48

Cod verificare



100163502294

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **200970**, UAT Constanța /
CONSTANTA, Loc. Mamaia

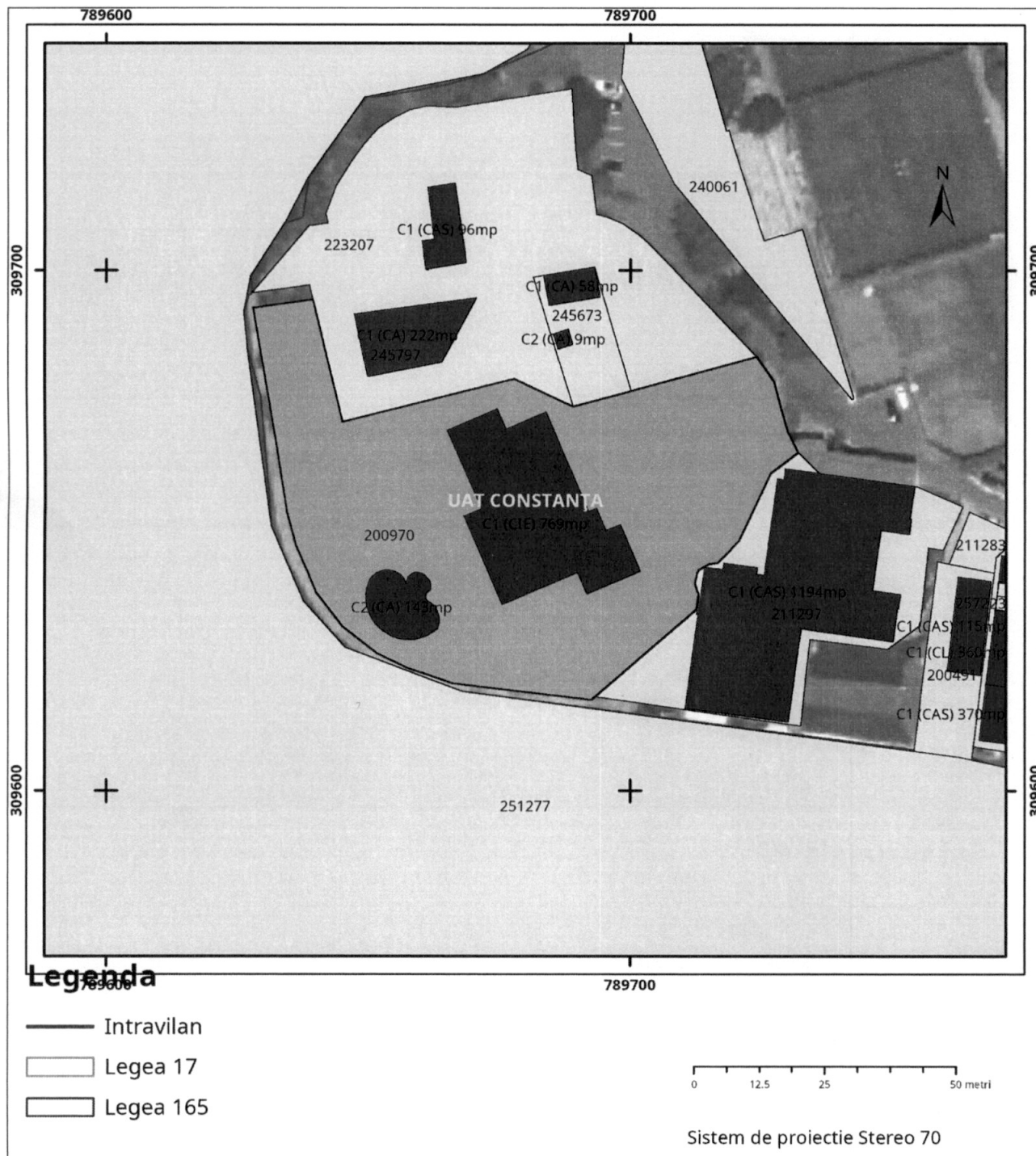
Nr.cerere	16501
Ziua	26
Luna	01
Anul	2024

Teren: 4.723 mp

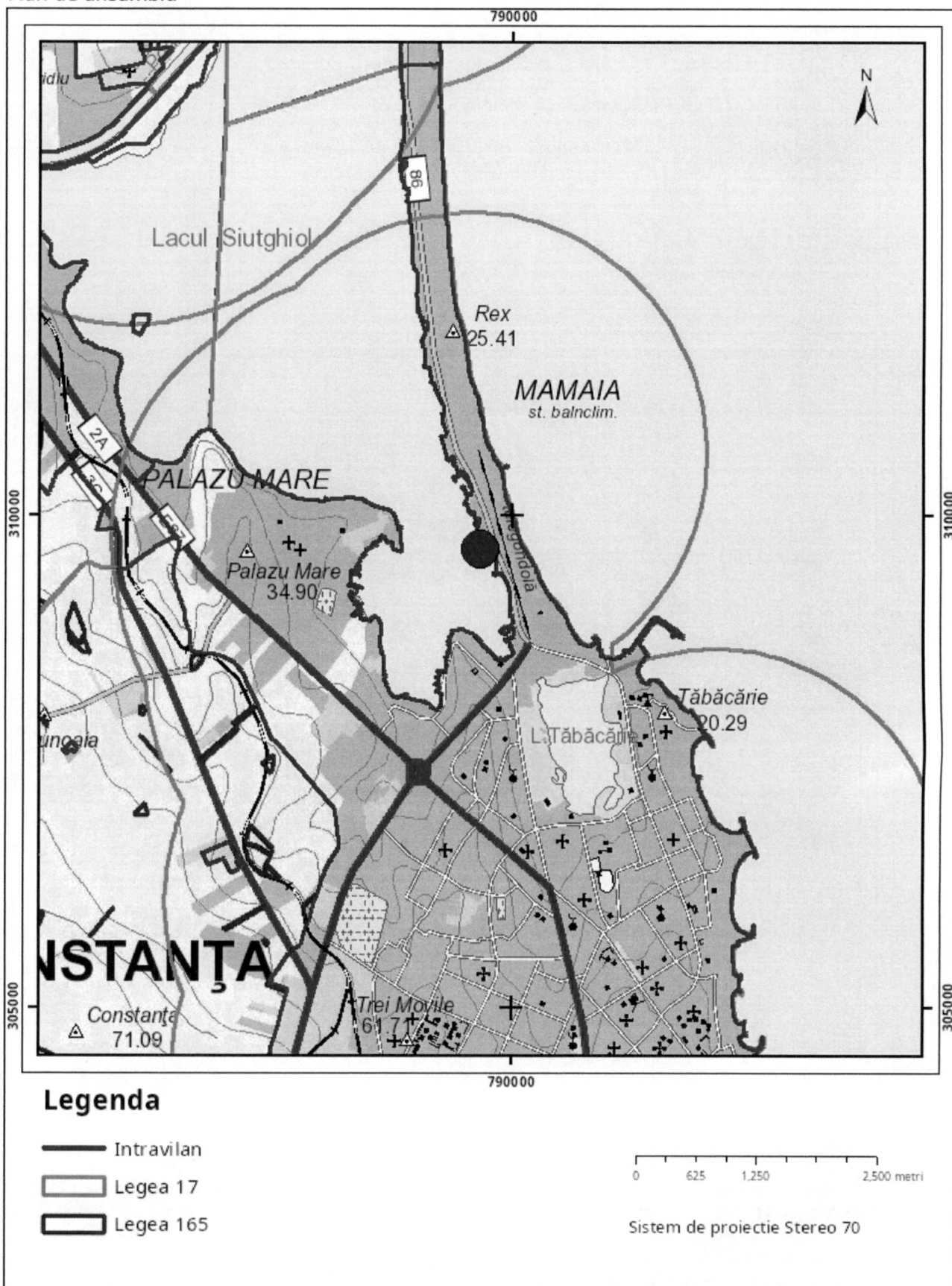
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 4723mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-01-2020
Data și ora generării: 26-01-2024 09:51