

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 265/18.06.2024

privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă pentru imobilul apartament nr. 1 identificat cu număr cadastral 203762-C1-U6, înscris în cartea funciară nr. 203762-C1-U6, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1 în favoarea numiților Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de06.2024,

Având în vedere:

-referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 119.364/18.06.2024;

-raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu-Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 119.393/18.06.2024;

-avizul Comisiei de specialitate nr.1 pentru studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și 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:

-art.676 alin.(2) lit.a) și art.1143, alin.(1) din Legea nr. 287/2009 privind Noul cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-anexei nr.6 la HCL nr.376/2019 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța;

Luând în considerare:

-cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.220310/2023 prin care domnul Istode Flavian-Gabriel solicită ieșirea din indiviziune cu sultă;

-extrasul de carte funciară nr. 203762-C1-U6 eliberat de către OCPI Constanța;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(14) și art.196 alin.(1) lit.a), din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Se însușește Raportul de evaluare nr. 427/29.04.2024 întocmit de către S.C. Primoval S.R.L. și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 93144/08.05.2024 privind stabilirea cuantumului sulței aferente ieșirii din indiviziune pentru cota de 1/6 din imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, identificat cu număr cadastral 203762-C1-U6, format din:

a) cota 5/6 din imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, aflată în proprietatea numiților Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura,

b) cota 1/6 din imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, aflată în proprietatea privată a municipiului Constanța, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2- Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului apartament situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, identificat cu număr cadastral 203762-C1-U6 și înscris în cartea funciară nr. 203762-C1-U6, prin atribuirea în proprietate a cotei de 1/6 mp ce aparține domeniului privat al municipiului Constanța în favoarea numiților Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura, cu plata unei sulte în valoare de 29.567 euro la care se adaugă TVA, potrivit Raportului de evaluare menționat la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art.3- Plata sultei reprezintă contravaloarea suprafeței de teren menționată la art. 2 din prezenta hotărâre, și se va achita în lei la cursul BNR din ziua efectuării plății, anterior semnării actului de sistare a indiviziunii, dar nu mai tarziu de 30.09.2024, în caz contrar prezenta hotărâre încetându-și efectele începând cu data de 01.10.2024.

Art.4-Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un consilier juridic din cadrul Serviciului juridic în vederea încheierii actului notarial de sistare a stării de indiviziune, ulterior achitării sultei de către numiții Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura.

Art.5-Cheltuielile aferente sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului apartament nr. 1, identificat cu număr cadastral 203762-C1-U6, înscris în cartea funciară nr. 203762-C1-U6, în cotă de 1/6 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1 și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către numiții Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura.

Art.6-Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța va fi actualizat prin radierea cotei de 1/6 prevăzută la art. 2 din prezenta hotărâre, după semnarea actului notarial de sistare a stării de indiviziune.

Art.7- Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Serviciului patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice și Serviciului juridic, S.P.I.T.-V.B.L. Constanța în vederea aducerii la îndeplinire, numiților Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura și Instituția prefectului județul-Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: _____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHITAC



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 119364/1806.2024

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 220310/14.11.2023 domnul Istode Flavian-Gabriel solicită ieșirea din indiviziune cu sultă, pentru imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, în cotă de 1/6 aparținând domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, identificat cu număr cadastral 203762-C1-U6, format din:

- a) cota de 5/6 mp aflată în proprietatea numiților Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura,
- b) cota de 1/6 mp, constituie domeniu privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 376/2019, anexa nr. 6.

Cota de 1/6 din apartamentul nr. 1 situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, face parte din domeniul privat al municipiului Constanța, intrând astfel sub incidența prevederilor art. 1143, alin 1) din Legea nr. 287/2009 privind Noul cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare "nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune".

Astfel că, potrivit art. 676, alin 2, lit. a) din Legea nr. 287/2009 privind Noul cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare "Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face prin atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora".

Pentru imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, a fost întocmit de către S.C. Primoval S.R.L., raportul de evaluare nr. 427/29.04.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 93144/08.05.2024, prin care a fost stabilită valoarea sultei în cunșum de 29.567 euro.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin (1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă pentru imobilul apartament nr. 1 identificat cu număr cadastral 203762-C1-U6, înșcris în cartea funciară nr. 203762-C1-U6, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1 în favoarea numiților Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura.

PRIMAR

VERGIL CHITAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 119393 / 18 .06.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 220310/14.11.2023 domnul Istode Flavian-Gabriel solicită ieșirea din indiviziune cu sultă, pentru imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, în cotă de 1/6 aparținând domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, identificat cu număr cadastral 203762-C1-U6, format din:

- cota de 5/6 mp aflată în proprietatea numiților Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura,
- cota de 1/6 mp, constituie domeniu privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 376/2019, anexa nr. 6.

Cota de 1/6 din apartamentul nr. 1 situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, face parte din domeniul privat al municipiului Constanța, intrând astfel sub incidența prevederilor art. 1143, alin 1) din Legea nr. 287/2009 privind Noul cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare "nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune".

Astfel că, potrivit art. 676, alin 2, lit. a) din Legea nr. 287/2009 privind Noul cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare "*Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face prin atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulțe, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora*".

Pentru imobilul apartament nr. 1, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1, a fost întocmit de către S.C. Primoval S.R.L., raportul de evaluare nr. 427/29.04.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 93144/08.05.2024, prin care a fost stabilită valoarea sulței în cunșum de 29.567 euro.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin.(8), lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, am întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotarare privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă pentru imobilul apartament nr. 1 identificat cu număr cadastral 203762-C1-U6, înscris în cartea funciară nr. 203762-C1-U6, situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 69, sc. A, et. 1 în favoarea numiților Istode Flavian-Gabriel, Istode Ana-Laura, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Carmen Mihaela ISPAS

SEF SERVICIU

Irina Roxana PINZARIU

Întocmit

Insp. Vasilica CRISTESCU

Avizat de legalitate-Serviciul juridic

STOICESCU EMANUELA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
Nr. R220310/31.01.2024



**Identificarea și localizare imobil teren
In vederea ieșirii din indiviziune cu sultă
Bd. Tomis nr.69, sc.A, et.1, ap.1 – cota de 1/6**

Conform planului cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 și Registrului de proprietate vol. I, imobilul este identificat astfel:

- la nr.crt.1107, pag.111, lot nou 4, careul nou 222, str.Ștefan cel Mare nr.17/
str.Carol nr.91, posesor – Bohdjelian A. Aredis;

Imobilul teren și construcție (ap.1) în suprafață de 1/6 din 266,33 mp – teren, respective 1/6 din 106,41 mp – suprafața utilă ap.1, reprezintă domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.376/2019, anexa nr.6, fiind identificat cu nr.cadastral 203762-C1-U6.

Din verificările făcute până în momentul întocmirii prezentei identificări, precizăm că în arhiva Serviciului patrimoniu nu au fost identificate alte date referitoare la terenul în cauză, iar apariția unor modificări ne absolvă de orice răspundere.

Anexăm prezentei următoarele documente (copii):

- extras plan cadastral al orașului Constanța ediția 1936-1938;
- extras plan cadastral ediția 1994-1997;
- istoric de rol fiscal nr.R-T97017-1/2024, R-T97017-2/2024;
- HCL nr.376/2019, anexa nr.6

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT

Carmen Mihaela ISPAS

Întocmit

Insp. Alexandru PĂTRU

PUNCT DE VEDERE:

1. Serviciul Topografie, cadastru și cartografie digitală:

AK VERIFICĂRIE EFECTUATE ÎN EVIDENȚELE SERVICIULUI TOPOGRAFIE CADASTRU ȘI
CARTOGRAFIE DIGITALĂ AM CONSTATAT CĂ NU SUNT PREZENTĂRE ÎNFOCUMĂRI
SUPPLEMENTARE FAȚĂ DE NEANTĂ CĂCĂ DITCOALĂ DE CĂTCE SERVICIUL PATRIMONIU
PENTRU IMOBILUL CE FACE OBIECTUL ADEȘTĂ NR. 220310/14.01.2023.
APĂRĂȚĂ UNOR MODIFICĂRI ULTERIOARE, AM PUNCT DE VEDERE CADASTRAL, ÎN
ABSOLUTĂ DE OBLIGE CĂSPUNDEA ULTERIOARE

Șef Serviciu,
Nicoleta FLORESCU

Întocmit,

INSP. AMELIA BOBU CA
INSP. GABRIELA DOBE CA
22.02.2024

SERVICIUL JURIDIC

2. Biroul legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății:

Conform adresei nr R 220310/15.03.2024

Șef birou,

Consilier juridic,

Liana Turbureanu

3. Biroul juridic contencios și punerea în aplicare a hotărârilor judecătorești:

Șef birou,

Consilier juridic,



România
Judetul Constanța
Municipiul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
Serviciul Juridic
Nr. R 220310/15.03.2024



CĂTRE :
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

Referitor la adresa transmisă de către dvs. înregistrată sub nr. R220310/31.01.2024 având ca obiect situația juridică a imobilului apartament situat în mun. Constanța, bd. Tomis nr. 69, sc. A, et.1, ap.1 vă comunicăm următoarele:

Verificările în baza informatizată a Serviciului Juridic se efectuează, în ceea ce privește notificările formulate în baza Legii nr. 10/2001 după adresă, careu și lot, iar în ceea ce privește litigiile, după adresa exactă (nume strada cu număr stradal, eventual fosta denumire) și număr cadastral, în funcție de exactitatea și actualitatea datelor prelucrate în baza de date (aplicația tethys).

Din verificările efectuate după adresă (bd. Tomis nr.69, str. Ștefan cel Mare nr, 17, str. Carol nr. 91) careu (nou 222) până la data de 15.03.2024 și având în vedere situația juridică nr. R220310/31.01.2024 a imobilului apartament situat în mun. Constanța, bd. Tomis nr. 69, sc. A, et.1, ap. 1, rezultă înregistrată notificarea nr. crt. 3538, soluționată prin dispoziția de Primar nr. 3847/23.11.2005. (atașată în copie)

Din verificările efectuate după adresă (bd. Tomiș nr. 69, sc. A, et.1, ap.1) și nr. cadastral (203762) până la data de 15.03.2024 și conform datelor transmise în situația juridică nr. R220310/31.01.2024 pentru imobilul apartament mai sus menționat nu rezultă înregistrate litigii pe rolul instanțelor de judecată.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 15.03.2024.

Prezenta constituie o identificare din punct de vedere al notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 și litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată în funcție de datele prelucrate în baza de date (aplicația tethys) a Serviciului Juridic.

Șef Serviciu,
c.j. Emanuela STOICESCU

Întocmit,
c.j. Luana Cristina Turbureanu



Către: Primăria Municipiului Constanța
Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Bulevardul Tomis nr. 51
Municipiul Constanța
Județul Constanța

În atenția: Doamnei Vasilica Cristescu

Nr. Reg./Data: R-T97017-2/15.12.2023

Ref.: adresa dvs. nr. 232951/04.12.2023

Stimată doamnă,

Răspundem solicitării dumneavoastră, înregistrată în instituție cu numărul T97017-2/05.12.2023.

Am analizat cererea dumneavoastră, prin care solicitați să vă transmitem istoricul de rol fiscal pentru imobilul situat în Constanța, bulevardul Tomis nr. 69, ap. 1 – cota de 1/6, inventariat conform H.C.L. nr. 376/2019, anexă nr. 6 și vă aducem la cunoștință următoarele:

Primăria Municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, figurează înregistrată în evidențele fiscale cu bunurile imobile mai jos menționate, reprezentând cota de 1/6 din imobilul situat la adresa din Constanța, bulevardul Tomis nr. 69, deținut conform H.C.L. 376/30.09.2019, anexa nr. 6 (Certificat de moștenire vacantă nr. 61/02.04.2018), a Declarației fiscale pentru stabilirea impozitului/taxei pe clădirile rezidențiale/nerezidențiale/cu destinație mixtă aflate în proprietatea persoanelor juridice, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 230891/28.11.2019 și a Declarației fiscale pentru stabilirea impozitului/taxei pe teren în cazul persoanelor juridice nr. 23868/28.11.2019, imobil deținut în indiviziune cu numita Bohdjelian Alice, după cum urmează:

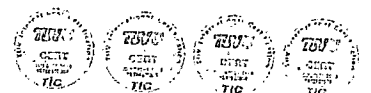
-teren – cota de 1/6 din 266,33 mp, respectiv 44,38 mp;

- ap. 1 – cota de 1/6 din 106,41 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 49.913,00 lei;
- ap. 3 – cota de 1/6 din 104,53 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 26.507,00 lei;
- ap. 4 – cota de 1/6 din 112,72 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 49.913,00 lei;
- ap. 8 – cota de 1/6 din 112,15 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 49.913,00 lei;
- ap. 11 – cota de 1/6 din 67,64 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 31.079,00 lei;
- ap. 12 – cota de 1/6 din 43,64 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 26.507,00 lei;
- ap. 13 – cota de 1/6 din 19,78 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 10.618,00 lei;

Bd. Tomis nr. 112, 900657, Constanța, România

Tel Verde: 0300 41 00 42

www.spit-ct.ro





- ap. 14 – cota de 1/6 din 55,18 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 27.204,00 lei;
- ap. 15 – cota de 1/6 din 40,58 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 19.610,00 lei;
- mansardă nelocuită – cota de 1/6 din 46,44 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 21.128,00 lei;
- terasă – cota de 1/6 din 98,00 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 17.295,00 lei;
- subsol – cota de 1/6 din 100,00 mp, cu o valoare de inventar în sumă de 9.101,00 lei.

Vă transmitem în format electronic fotocopia hotărârii nr. 376/2019, anexa 6 și a declarațiilor mai sus menționate.

Pentru persoanele fizice înregistrate la această adresă, veți primi răspuns de la Agenția fiscală nr. 3.

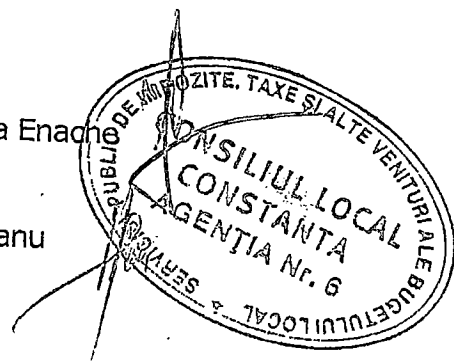
Cu considerație, echipa SPIT Constanța.

Șef Serviciu Agenția Fiscală nr. 6

Elaborat

Simona Monica Enache

Daniela Munteanu



În Registrul matricol manual S-28 din perioada 1966 - 1982, la matricola 2290, la adresa din Constanța, B-dul Tomis nr. 69, figurează Tudora Octavie. Teren clădit și curte 22 mp (TF). Se menționează: "scutit de la 01.04.1974 + 1984".

În prezent, în baza noastră de date - persoane fizice, la adresa din Constanța, Bulevardul Tomis nr. 69, la rolul fiscal G11135, matricola 15056, figurează înregistrați și impuși Istode Flavian Gabriel și Istode Ana Laura, cu imobil - cota indiviză de 5/6 din apartament nr. 1, situat la etajul 1, având suprafața utilă de 87,48 mp, balcon de 1,20 mp, spațiu comun în suprafață utilă indiviză de 30,76 mp și teren proprietate în suprafață indiviză de 20,11 mp, dobândit în baza Contractului de vânzare autenticat sub nr. 1656/31.05.2019, de la Bohjdelian Alise Elisabeth, Bohjdelian Aram Armenag și Allahverdi Vartouhi.

Menționăm că cealaltă cotă indiviză de 1/6 din apartamentul sus-menționat, se află în proprietatea Municipiului Constanța.

Inițial, imobilul compus din teren în suprafață de 295,24 mp și construcția în suprafață de 283,84 mp (cu excepția apartamentelor înstrăinate) a fost dobândit de Bohjdelian Elisabeta Alise, Bohjdelian Andrei Berdj și Vartouhi Allahverdi la data de 09.12.2005, prin repunere în posesie, în baza Dispoziției nr. 3847/23.11.2005 emisă de Primăria Municipiului Constanța și a Protocolului de predare primire nr. 12525/09.12.2005 încheiat cu R.A.E.D.P.P. Constanța.

Ulterior, în urma decesului numitului Bohjdelian Andrei (cunoscut în unele acte și în societate și sub numele de Bohjdelian Andrei Berge și Bohjdelian Andrei Berdj), pentru cota parte indiviză din imobil deținută de acesta, rămân moștenitori în cote egale și în indiviziune numiții : Bohjdelian Margaret Ruth (în calitate de soție postdecedată) și Bohjdelian Aram Armenag (în calitate de nepot de soră), conform Certificatului de moștenitor nr. 74/26.10.2017.

Cota indiviză de 1/6 din imobilul situat la adresa din municipiul Constanța, Bulevardul Tomis nr. 69, dobândită de numita Bohjdelian Margaret Ruth, conform Certificatului de moștenitor nr. 74/26.10.2017, a devenit moștenire vacantă și aparține Municipiului Constanța, în baza Certificatului de moștenire vacantă nr. 61/02.04.2018.

Facem precizarea că pentru persoanele juridice înregistrate la adresa din Constanța, Bulevardul Tomis nr. 69, urmează să primiți răspuns de la Agenția fiscală nr. 6.

Cu considerație, echipa SPIT Constanța.

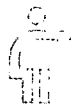
Șef Serviciu Agenția Fiscală nr. 3

Emilia Spînu

Elaborat

Gabriela Roșu





Către: Primăria Municipiului Constanța
Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Bd. Tomis nr. 51

În atenția: doamnei Vasilica Cristescu

Nr. Reg./Data: R - T97017-1/15.01.2024

Ref.: adresa nr. 232951/04.12.2023

Stimată doamnă,

Răspundem solicitării dumneavoastră, înregistrată în instituție cu numărul T97017/05.12.2023.

Am analizat cererea dumneavoastră, prin care solicitați istoricul de rol fiscal, pentru imobilul situat la adresa din Municipiul Constanța, Bulevardul Tomis nr. 69, ap. 1 și vă aducem la cunoștință următoarele:

Conform Registrelelor matricole manuale din perioada 1942 - 1950, nu deținem date referitoare la adresa din Constanța, strada Carol nr. 69 (ulterior B-dul I. V. Stalin, actual Bulevardul Tomis).

Menționăm că numerele stradale au suferit modificări de la o perioadă la alta, astfel că pentru o mai bună identificare a imobilului pentru care solicitați istoric de rol fiscal, vă rugăm să ne comunicați adresa la care figura acesta în perioada 1942 - 1950 și numele proprietarului inițial.

În Registrul matricol manual S-55-A din perioada 1952 - 1954:

- la matricola 406, la adresa din Constanța, B-dul I. V. Stalin nr. 69, figurează Neacșu C. Teren în suprafață de 60,00 mp;
- la matricola 468, la adresa din Constanța, B-dul I. V. Stalin nr. 69, figurează Întrep. de Panif. nr. 1. Clădire.

În Registrul matricol manual S-I-B din perioada 1955 - 1957, la matricola 210 (matricola veche 406), la adresa din Constanța, B-dul I. V. Stalin nr. 69, figurează Neacșu C. cu teren viran în suprafață de 60,00 mp.

În Registrul matricol manual S-III-2 din perioada 1958 - 1963, la matricola 221 (matricola veche 210), la adresa din Constanța, B-dul I. V. Stalin nr. 69, a figurat Neacșu C., după care figurează Sfat Popular oraș Constanța. Suprafață teren neclădit = 60,00 mp. Se menționează: "se scade de la 01 iulie 1959, devenind proprietatea statului, s-au construit blocuri".

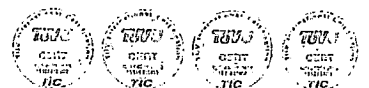
În Registrul matricol manual S-III-8 din perioada 1966 - 1982, la matricola 814 (matricole vechi 212 - 221), la adresa din Constanța, B-dul Tomis nr. 53 - 73, figurează

I.L.L.

Bd. Tomis nr. 112, 900657, Constanța, România

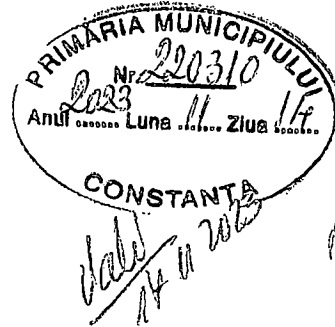
Tel Verde: 0800 41 00 42

www.spit-ct.ro





JP
17.11.2023



Domnule Primar,

Subsemnatul ISTODE FLAVIAN-GABRIEL, cetățean român, domiciliat în Mun. Constanța, Bld. Tomis nr. 69 sc.A et.1 ap.1, jud. Constanta, identificat cu carte de identitate serie [redacted], eliberată de SPCLEP Constanța la data de [redacted], CNP [redacted], tel [redacted], în calitate de proprietar al cotei de 5/6 (cinci șesimi) din apartamentul situat în Mun. Constanta, Bld. Tomis nr. 69 sc.A etaj 1 ap.1, Jud. Constanța, compus din patru camere și dependințe, în suprafață utilă de 104,97 mp, balcon în suprafață de 1,44 mp, conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, împreună cu dreptul de coproprietate forțată și perpetuă asupra părților din imobil care prin natura sau destinația lor sunt în folosința comună a tuturor proprietarilor blocului, precum și dreptul de proprietate asupra cotei indivize de 5/6 din suprafața indiviză de teren aferentă apartamentului în suprafață de 24,13 mp ce face parte din terenul identificat cu număr cadastral 203762 și înscris în Cartea Funciară nr. 203762 a UAT Constanța, apartamentul identificat cu număr cadastral 203762-C1-U6 (număr cadastral vechi 6123/1) și este înscris în Cartea Funciară nr. 203762-C1-U6 a UAT Constanta, va rog să aprobați prezenta cerere prin care solicit încheierea unui contract de partaj voluntar privind ieșirea din indiviziune asupra apartamentului mai sus menționat în sensul atribuirii întregului drept de proprietate asupra acestuia, către ISTODE FLAVIAN-GABRIEL, cu plata unei sulțe ce va rezulta dintr-un raport de expertiză, reprezentând echivalentul valoric al cotei de 1/6 (o sesime).

Atasez prezentei cereri, copia contractului de vânzare autenticat sub nr. 1656/31.05.2019 de notar public Alexandrescu Ciprian din Constanta și extrasul de carte funciara pentru informare nr. 209574 din data de 14.11.2023 emis de OCPI Constanta - BCPI Constanta.

Data 14.11.2023

22251

Va multumesc,

ISTODE FLAVIAN-GABRIEL



PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

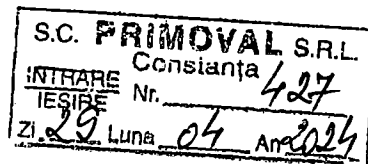
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: 0723673001/ 0723672997;

E-mail: primoval2007@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMARE SULTA AFERENTA IESIRII DIN INDIVIZIUNE

PROPRIETATE EVALUATA: APARTAMENT 4 CAMERE SI DEPENDINTE

Adresa: Bd. Tomis nr. 69, sc.A, etaj 1, apt 1, municipiul Constanta, judetul Constanta



CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

PROPRIETARI: ISTODE FLAVIAN-GABRIEL si ISTODE ANA-LAURA pentru cota de 5/6 si MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat pentru cota de 1/6

UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

DATA EVALUARII: 29.04.2024



1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul **APARTAMENT 4 CAMERE SI DEPENDINTE**, situat in Bd Tomis nr 69, sc A etaj 1, apt 1, municipiul Constanta, judetul Constanta , compus din patru camere, doua holuri, bucatarie, baie, 2 debarale si o camara, in suprafata utila totala de 104,97 mp, la care se adauga balcon in suprafata de 1,44 mp, teren intravilan in suprafata de 24,13 mp cu destinatie curti constructii, cota indiviza in proprietate , precum si cota indiviza din partile din imobilul apartinator, care prin natura si destinatia lor sunt in folosinta comuna.

Identificarea activului s-a realizat pe baza planurilor de situatie puse la dispozitie de client - evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii activul analizat este detinut de ISTODE FLAVIAN-GABRIEL si ISTODE ANA-LAURA pentru cota de 5/6 si MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat pentru cota de 1/6 in baza urmatoarelor inscrisuri : contract de vanzare cumparare nr 1656/31.05.2019 si act notarial nr 86/12.06.2019 pentru cota detinuta de Istode Flavian-Gabriel si Istode Ana- Laura si act notarial nr 61/02.04.2018 si inventar bunuri ce apartin domeniului privat al municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 376/2019

Cota detinuta de Municipiul Constanta, de 1/6 din activ, este identificata dupa cum urmeaza:

TEREN

Numar inventar : 0003316

Valoare de inventar: 77.163 lei

Suprafata aferenta numarului de inventar: 44,39 mp

CONSTRUCTIE APT NR 1

Numar inventar : fara informatii

Valoare de inventar: 49.913,00 lei

Suprafata aferenta numarului de inventar: 17,74 mp

La data prezentului raport de evaluare activul este in folosinta coproprietarilor Istode Flavian-Gabriel si Istode Ana- Laura .

Utilizarea actuala a activului - rezidentiala

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu spatiile comune ale imobilului apartinator din care face parte, care se presupun disponibile si se includ in evaluare. *In conformitate cu evidentele ISU Dobrogea- lista imobilelor expertizate tehnic: imobilul apartinator cu regim de inaltime P+4+M edificat in 1934 este incadrat in clasa de risc seismic Rs II*

Client : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Utilizator al raportului de evaluare : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

Scopul raportului constă în estimarea sultei aferente iesirii din indiviziune

Tip valoare estimat: valoarea de piata/ sulta aferenta iesirii din indiviziune .

Drept imobiliar evaluat: cota indiviza detinuta de Municipiul Constanta

Sarcini inscrise in Cartea Funciara: nu sunt

Cea mai buna utilizare: rezidentiala .

Data evaluarii: 29.04.2024

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =4,9765 lei

Valorile estimate prin abordarile si metodele de evaluare utilizate sunt:

- Abordare prin piata : 177.400 € valoare intreaga proprietate, respectiv 29.567 € pentru cota de 1/6 din proprietate

Celelalte abordari si metode de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata sau din cauza inaplicabilitatii lor raportat la scopul evaluarii sau caracteristicile proprietatii evaluate.

Valoare estimata:

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia cu privire la valoarea sulteii aferente iesirii din indiviziune pentru activul APARTAMENT 4 CAMERE SI DEPENDINTE in suprafata de 4,02 mp, amplasat in Bd Tomis nr 69, sc A, etaj 1, apt 1, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 29.04.2024, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

29.567 €

**valoare fara TVA; valoarea aleasa este cea obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata, abordare care se bazeaza pe cele mai credibile, relevante si adecvate informatii raportate la scopul evaluarii*

**valoarea include modernizarile/imbunatatirile realizate de coproprietarii Istode FlavianGabriel si Istode Ana Laura, fiind raportata la starea existenta la data evaluarii*

**valoarea NU include mobilierul sau electrocasnicele existente*

Valoarea nu include costurile proprietarului sau costurile cumparatorului generate de transferul dreptului de proprietate si este fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte , ca efect direct al tranzactiei .

Valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

Nota : Cu ocazia inspectiei activului, coproprietarul Istode Flavian-Gabriel a precizat ca starea tehnica actuala a activului se datoreaza modernizarilor realizate exclusiv de catre dansul, prezentand o serie de fotografii cu starea initiala (starea de la momentul achizitiei cotei de 5/6 din activ). Totodata dl Istode Flavian- Gabriel a asigurat accesul evaluatorului la un apartament de la etajul 2 la care dansul a precizat ca starea tehnica este similara cu cea a apartamentului nr 1 de la momentul achizitiei. Prin comparatie, reiese ca activul subiect al evaluarii a fost modernizat integral din punct de vedere al finisajelor (inclusiv podele, tamplarie interioara si exterioara) si instalatiilor (inclusiv obiecte electrice, sanitare si termice) .

Nu am avut la dispozitie documente justificative pentru modernizarile realizate (adresa informare / cerere accept coproprietar Municipiul Constanta pentru modernizari, facturi, chitante, situatii de luare a actului si nici un raport de constatare a starii de fapt a activului la momentul achizitiei) .





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

Nr. cerere 63931
Ziua 20
Luna 03
Anul 2024

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 203762-C1-U6 Constanța

Cod verificare
100165505856



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF-vechi:49662
Nr. cadastral-vechi:6123/1

Adresa: Loc. Constanta, Bdul Tomis, Nr. 69, Sc. A, Et. 1, Ap. 1, Jud. Constanta
Părți comune: teren

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	203762-C1-U6	-	-	1/100	1/100	apartament 1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
77303 / 21/06/2018		
Act Notarial nr. 61, din 02/04/2018 emis de Iosif Mariana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/6 1) MUNICIPIUL CONSTANTA, CIF:23673170	A1
74860 / 03/06/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1656, din 31/05/2019 emis de Alexandrescu Ciprian; Act Notarial nr. 86, din 12/06/2019 emis de Alexandrescu Ciprian;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 5/6 1) ISTODE FLAVIAN-GABRIEL 2) ISTODE ANA-LAURA	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

Unitate individuală, Adresa: Loc. Constanta, Bdul Tomis, Nr. 69, Sc. A, Et. 1, Ap. 1, Jud. Constanta

Părți comune: teren

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	203762-C1-U6	-	-	1/100	1/100	apartament 1

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/03/2024, 11:00



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 701 din 19.03.2024

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară;
Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR VERGIL CHIȚAC**, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, Strada B-DUL TOMIS nr. 51, înregistrată la nr. 35151 din 19/02/2024, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal - , Strada B-DUL TOMIS nr. 69, sc. A, bl. -, et. 1, ap. 1, identificat prin plan situație, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. HCL nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța.
- Imobilul identificat cu nr. cadastral 203762-C1-U6 este coproprietatea **MUNICIPIUL CONSTANȚA ȘI ISTODE FLAVIAN GABRIEL ȘI ISTODE ANA LAURA**, conform înscrisurilor, menționate în carte funciară pentru informare nr. 203762-C1-U6, eliberat sub cerere nr. 39676 din data de 23/02/2024.
- 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 2010 anexă la Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr.2.361/12.07.2010 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: nr. crt. 483 CT-II-s-B-02811 Situl urban "Zona comercială centrală" municipiul CONSTANȚA Bd. Ferdinand (Faleză-Atelierelor), Cuza Vodă, Ștefan cel Mare, Atelierelor, Duca I. Gh., Jupiter, Mercur, Lazăr Ghe., Mihăileanu Șt., Romulus P., Enescu G., Voronca I., Mihai Viteazu, Miron Costin, Lahovary I., Siretulul, G-ral Manu, Răscoala 1907, Bd. Tomis, Kogălniceanu M., Mircea cel Bătrân.
- Interdicții temporare (definitive) de construire: la zona de reglementare ZRCM1: este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizează prin conversia și extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop de asigurare a coerenței imaginii urbane și a unei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului este: apartament 1, conform înscrisurilor din extras de carte funciară nr.203762-C1-U6/23.02.2024.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Imobilul se află situat în zona de reglementare urbanistică ZRCM1 - subzona mixta cu clădiri având regim de construire mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu în cazul în care în cadrul ZRCM se înscriu funcțiuni izolate de un anumit tip, acestea vor urma prevederile specificate în secțiunile aferente din cadrul PUGMC, respectiv: ZRE, ZRF, ZRL, ZRV, ZRG, ZRS.
- UTILIZĂRI ADMISE (ZRCM1): -institutiil, servicii și echipamente publice; -sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; -lacasuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; -comert cu amanuntul; -locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; -parcaje la sol și multietajate;
- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONARI (ZRCM1): -toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific; -se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri și să nu fie învecinate mai mult de două astfel de clădiri; -se interzice localizarea unor funcțiuni comerciale și de alimentație publică, în care se comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice, și de lacasuri de cult; -se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30 % din ADC pentru fiecare operațiune; -orice intervenție în zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizației se vor prezenta justificări suplimentare privind relațiile cu zona protejată și monumentale existente și propuse situate în limita de 100 metri.
- UTILIZĂRI INTERZISE (ZRCM1): -activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; -construcții provizorii de orice natură; -depozitare en gros; -stații de întreținere auto; -curatorii chimice; -depozitari de materiale re folosibile; -platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; -depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; -activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; -lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; -orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Imobilul este situat în zona C de impozitare conform HCL nr.236/25.05.2005 privind încadrarea pe zone a terenurilor din municipiul Constanța.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Suprafața terenului indiviz: 24,13 mp aferent apartament 1, conform mențiuni din extras de carte funciară pentru informare nr. 203762 eliberat sub cerere nr. 38726/22.02.2024.
- o Prevederi specifice zonei de reglementare ZRCM1 - subzona mixta cu clădiri având regim de construire mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu:
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) (ZRCM1): conform PUZ, cu următoarele recomandări pentru principalele artere și pentru zonele de extindere: -în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 30.0 metri; -pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la strada de minim 12.0 metri, în cazul construcțiilor înscrise dintre două calcani laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau

Independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente; -pentru locuinte se vor aplica prevederi specifice din capitolul de reglementari pentru ZRL.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ZRCM1):** -conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: -echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6.0 metri sau dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii si de normele existente; -cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza pe aliniament cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca distanta dintre acesta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii; -daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersecțiilor si intoarcerile si racordările de inaltime a cladirilor pe strazile laterale; -este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente; -pentru cladirile care alcatuiesc fronturi continue se stabileste un aliniament posterior situat la o distanta de maxim 20.0 metri fata de aliniamentul la strada.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (ZRCM1):** conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: - cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc alte functiuni se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; -cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament; -in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri; -se interzice construirea pe limita parcelei, daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de subzona predominant rezidentiala realizata in regim discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 5.0 metri; -cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai puțin de 5.0 metri;

-se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai puțin de 10.0 metri, sa fie situat la minim 1.80 metri de la pardoseala incaperilor; -in cazul cladirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA (ZRCM1):** conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: -pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei; -cladirile vor respecta interzicerile de distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; -distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai puțin de 6.0 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

- **CIRCULATII SI ACCESE (ZRCM1):** conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: -parcela este constructibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; traseul trecerii va fi stabilit prin PUZ sau prin PUD; -in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile; -in cazul in care functiunea respectiva necesita doua sau mai multe accese, acest lucru va fi stabilit prin PUZ sau PUD; -in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (min. 3.50 inaltime); distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri; -accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; -se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; -in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR (ZRCM1):** conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: -stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; -in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri; -se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterioar, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate; -CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraetajate in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și actualizările ulterioare.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR (ZRCM1):** conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: -inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente; -in zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta alinierea corniselor existente; -in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; -daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; -daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordările de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior; -este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente; -in cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR (ZRCM1):** conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: -aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarilor prestigiului investitorilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor comerciale, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; -pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerența pe artelele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale; -se interzic modificarea aspectului cladirilor existente prin tratarea diferita a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare sau acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA (ZRCM1):** conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: -toate cladirile vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice; -racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; -se va asigura evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate; -se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV;

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE (ZRCM1):** conform PUZ, cu urmatoarele recomandari: -este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii respective conform cerintelor RGU sau a altor acte normative in vigoare; -spatiile plantate trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; -in gradinile de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte; -se recomanda ca 75% din suprafetele teraselor neirculabile si 10% din terasele circulabile ale constructiilor sa fie amenajate ca

spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile; -parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si inconjurate cu un gard viu de 1.20 metri inaltime.

- IMPREJMUIRI (ZRCM1): conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: -Imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; -gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu; -se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si lacasurilor de cult de parcelele invecinate cu garduri transparente sau opace, de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.50 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) (ZRCM1) aprobat: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: pentru functiunile publice se vor respecta normele specifice; POT maxim = 75% cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC.

- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) (ZRCM1) aprobat: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: CUT maxim = 3.0; prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare functiune in parte CUT maxim admisibil, cu conditia ca pe ansamblul unei zone de reglementare sa nu fie depasita valoarea 3.0.

- PERFORMANTA ENERGETICA: Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor la cladirile noi si la noile unitati ale acestora; la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcătuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea/ inlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform Legii nr.372/13.12.2005 cu modificarile si completarile ulterioare, privind performanta energetica a cladirilor.

- REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM si a regulamentelor locale aferenti: nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

IEȘIRE DIN INDIVIZIUNE CU SULTĂ

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 emiteră 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 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 emiteră 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.

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

PRIMAR,

Vergil Chitac



SECRETAR GENERAL,

Fulvia Antonela Dinescu

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. SCUTIT CF. ART. 476 DIN CODUL FISCAL din -

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

Întocmit, Inspector Szabo Cristina