



PROIECT DE HOTĂRĂRE NR. 255/18.06.2024

privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă pentru imobilul apartament nr. 23 identificat cu număr cadastral 201160-C1-U50, înscris în cartea funciară nr. 201160-C1-U50, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2 în favoarea numitului Vincă Mihai Adrian

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de .....06.2024,

Având în vedere:

-referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 118427/04.06.2024;

-raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu-Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 118673/18.06.2024;

-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.120/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța;

Luând în considerare:

-cererile înregistrate la Primăria municipiului Constanța sub nr.127371/2020, nr.202759/2021 și nr. 46013/2023 prin care domnul Vincă Mihai Adrian solicită ieșirea din indiviziune cu sultă;

-extrasul de carte funciară nr. 201160-C1-U50 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. 429/29.04.2024 întocmit de către S.C. Primoval S.R.L. și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 92179/07.05.2024 privind stabilirea cuantumului sultei aferente ieșirii din indiviziune pentru cota de 3/8 din imobilul apartament nr. 23, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, identificat cu număr cadastral 201160-C1-U50, format din:

a) cota 5/8 din imobilul apartament nr. 23, situat în municipiul Constanța, 201160-C1-U50, aflată în proprietatea numitului Vincă Mihai Adrian,

b)cota 3/8 din imobilul apartament nr. 23, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, 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 strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, identificat cu număr cadastral 201160-C1-U50 și înscris în cartea funciară nr. 201160-C1-U50, prin atribuirea în proprietate a cotei de 3/8 mp ce aparține domeniului privat al municipiului Constanța în favoarea numelui Vincă Mihai Adrian, cu plata unei sulte în valoare de 34.913 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 numitul Vincă Mihai Adrian.

Art.5-Cheltuielile aferente sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului apartament nr. 23, identificat cu număr cadastral 201160-C1-U50, înscris în cartea funciară nr. 201160-C1-U50, în cotă de 3/8 mp, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2 și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către numitul Vincă Mihai Adrian.

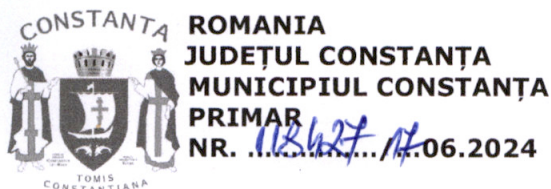
Art.6-Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța va fi actualizat prin radierea cotei de 3/8 prevăzută la art. 2 din prezenta hotărâre, după semnarea actului notarial de sistare a stării de indiviziune.

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, numelui Vincă Mihai Adrian 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 CHIȚAC



## REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 46013/07.03.2023 domnul Vincă Mihai Adrian solicită ieșirea din indiviziune cu sultă, pentru imobilul apartament nr. 23, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, în cotă de 3/8 aparținând domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul apartament nr. 23, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, identificat cu număr cadastral 201160-C1-U50, format din:

- cota 5/8 din imobilul apartament nr. 23, situat în municipiul Constanța, 201160-C1-U50, aflată în proprietatea numelui Vincă Mihai Adrian,
- cota de 3/8 mp, constituie domeniu privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 120/2020, anexa nr. 6.

Cota de 3/8 din apartamentul nr. 23 situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, 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. 23, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, a fost întocmit de către S.C. Primoval S.R.L., raportul de evaluare nr. 429/29.04.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 92179/07.05.2024, prin care a fost stabilită valoarea sulței în cuantum de 34.913 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 dezbateri și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă pentru imobilul apartament nr. 23 identificat cu număr cadastral 201160-C1-U50, înscris în cartea funciară nr. 201160-C1-U50, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2 în favoarea numelui Vincă Mihai Adrian.

**PRIMAR**

VERGIL CHIȚAC



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**  
NR. 118673 / B .06.2024

## RAPORT DE SPECIALITATTE

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 46013/07.03.2023 domnul Vincă Mihai Adrian solicită ieșirea din indiviziune cu sultă, pentru imobilul apartament nr. 23, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, în cotă de 3/8 aparținând domeniului privat al municipiului Constanța.

Imobilul apartament nr. 23, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, identificat cu număr cadastral 201160-C1-U50, format din:  
a)cota 5/8 din imobilul apartament nr. 23, situat în municipiul Constanța, 201160-C1-U50, aflată în proprietatea numitului Vincă Mihai Adrian,  
b)cota de 3/8 mp, constituie domeniu privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 120/2020, anexa nr. 6.

Cota de 3/8 din apartamentul nr. 23 situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, 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. 23, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, a fost întocmit de către S.C. Primoval S.R.L., raportul de evaluare nr. 429/29.04.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 92179/07.05.2024, prin care a fost stabilită valoarea sulței în cuantum de 34.913 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 hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă pentru imobilul apartament nr. 23 identificat cu număr cadastral 201160-C1-U50, înscris în cartea funciară nr. 201160-C1-U50, situat în municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2 în favoarea numitului Vincă Mihai Adrian, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT**  
Carmen Mihaela ISPAS

**ȘEF SERVICIU**  
Irina Roxana PINZARIU

**Întocmit**  
Insp. Vasilica CRISTESCU

Avizat de legalitate-Serviciul juridic

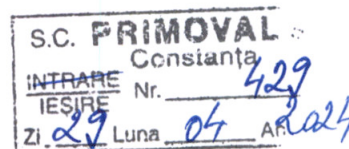
STOICESCU EMANUELA

**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: +40 371 301.023/ 0723672997; Fax: +40 372 258.318  
E-mail: [primoval2007@yahoo.com](mailto:primoval2007@yahoo.com)



# RAPORT DE EVALUARE

## PENTRU ESTIMARE SULTA AFERENTA IESIRII DIN INDIVIZIUNE

**PROPRIETATE EVALUATA: APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE**  
**Adresa: strada Piata Ovidiu nr 14, Bl B., Sc. B., etaj 2, apt 23, municipiul Constanta, judetul Constanta**

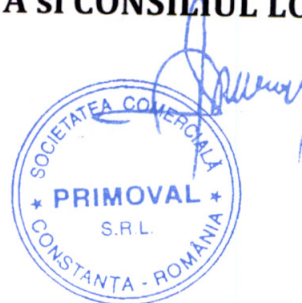


**CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**

**PROPRIETARI: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat pentru cota de 3/8 si VINCA MIHAI ADRIAN pentru cota de 5/8**

**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 2 CAMERE SI DEPENDINTE, situat in strada Piata Ovidiu nr 14, Bl B., Sc. B., etaj 2, apt 23, municipiul Constanta, judetul Constanta , compus din doua camere, hol, bucatarie si baie, in suprafata utila totala de 40,68 mp, la care se adauga balcon in suprafata de 3,57 mp, teren intravilan in suprafata de 13,00 mp cu destinatie curti constructii, cota indiviza in folosinta , 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 MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat pentru cota de 3/8 si VINCA MIHAI ADRIAN pentru cota de 5/8 in baza urmatoarelor inscrisuri : inventar bunuri ce apartin domeniului privat al municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 120/2020 pentru cota detinuta de Municipiul Constanta si contract de vanzare cumparare nr 3929/1991, Certificat de mostenitor nr 58/2014 si Certificat de mostenitor nr 61/2017 pentru cota detinuta de Vinca Mihai Adrian

***Cota detinuta de Municipiul Constanta, de 3/8 din activ,*** este identificata dupa cum urmeaza:

### TEREN

Numar inventar : fara informatii

Valoare de inventar: fara informatii

Suprafata aferenta numarului de inventar: fara informatii

### CONSTRUCTIE APT NR 1

Numar inventar : 0051917

Valoare de inventar: 173.534,00 lei

Suprafata aferenta numarului de inventar: 16,59 mp

La data prezentului raport de evaluare activul este in folosinta coproprietarului Vinca Mihai Adrian.

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 1959 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 : 93.100 € valoare intreaga proprietate, respectiv 34.913 € pentru cota de 3/8 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 sultei aferente iesirii din indiviziune pentru activul APARTAMENT 2 CAMERE SI DEPENDINTE in suprafata de 4,875 mp, amplasat in strada Piata Ovidiu nr 14, Bl B., Sc. B., etaj 2, apt 23, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 29.04.2024, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:**

**34.913 €**

*\*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 coproprietar Vinca Mihai Adrian, 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, reprezentanta coproprietarului a precizat ca starea tehnica actuala a activului se datoreaza modernizarilor realizate exclusiv de catre Vinca Mihai Adrian.**

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





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr. 74297/05.04.2024

PO-DGUP-08



**IDENTIFICARE ȘI LOCALIZARE IMOBIL,  
ÎN VEDEREA IEȘIRII DIN INDIVIZIUNE**

Piața Ovidiu nr. 14, Bl. B, Sc. B, Et. 2, Ap. 23

Prin prezenta vă transmitem identificarea și localizarea imobilului situat în mun. Constanța Strada Piața Ovidiu nr. 14, bl.B, sc. B, et. 2, ap. 23.

Conform planului cadastral al orașului Constanța întocmit în anii 1936-1938, Registrul de proprietăți, vol I, pagina 20, careul nou 129, se regăesc imobilele:

- nr.crt.197, lotul nou "9"- str. George Enescu nr. 2-posesor Filipidis Filip;
- nr.crt.198, lotul nou "10" - str. George Enescu nr. 4-posesor Hristu Sotir Moșt;
- nr.crt.199, lotul nou "7" -str. George Enescu nr.6 -posesor Pavel Acid Adela;
- nr. crt. 200, lotul nou "11" str. George Enescu nr. 8- Hrisicos G.D Moșt;

Imobilul se regăsește în planul cadastral al mun. Constanța ediția 1994-1997, cvartal 1028-Str. Piața Ovidiu nr. 14, bl.B, sc. B, et. 2, ap. 23.

În prezent cota de 3/8 din imobilul situat în str. Piața Ovidiu nr. 14, bl.B, sc. B, et. 2, ap. 23, compus din suprafața utilă de 40,68 mp și balcon în suprafață de 3,57 mp se regăsește în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al mun Constanța conform HCL nr. 120/2020, anexa 6.

Cota de 5/8 din imobilul-apartament menționat mai sus aparține numitului Vinca Mihai-Adrian conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 3929/1991, a Certificatului de moștenitor nr. 58/2014, a Certificatul de moștenitor nr. 61/2017.

Terenul aferent unității locative în suprafață indiviză de 13 mp prezintă elementele caracteristice domeniului privat al mun. Constanța, urmând a fi inventariat conform OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Imobilul este înscris în Cartea funciară a UAT Constanța cu nr.201160-C1-U50, conform Încheierii nr. 8796/2015 și a extrasului de carte funciară.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Plan cadastral ediția 1936-1938 (fragment), ediția 1994-1997 (fragment);
- extras din registrul de proprietăți;
- HCL nr. 120/2020, anexa 6;
- Contractul de vânzare-cumpărare nr. 3929/1991, Certificat de moștenitor nr. 58/2014, Certificat de moștenitor nr. 61/2017 și Certificat de vacanță succesorală nr. 1/2020
- Încheiere nr. 8796/2015, extras de carte funciară;
- Adresele SPIT Constanța nr. R-T24010-2/2024 și nr. R-T24010-1/2024.

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT**

Carmen Mihaela ISPAS

**Întocmit**

Insp. Vasilica CRISTESCU



**PUNCT DE VEDERE:**

1. Serviciul Topografie, cadastru și cartografie digitală:

ȘIH VERIFICĂRILE EFECTUATE PÂNĂ LA DATA DE 05.06.2024 ÎN EVIDENȚELE SERVICIULUI TOPOGRAFIE,  
CADASTRU ȘI CARTOGRAFIE DIGITALĂ NU SUNT ÎNREGISTRATE INFORMAȚII SUPLEMENTARE FAȚĂ DE  
IDENTIFICAREA ÎNTOCĂRȚĂ DE CĂTRE SERVICIUL PATRIMONIU PENTRU IMOBILIUL CE FACE OBIECTUL  
ADRESEI NR. 74297/2024 SITUAT ÎN PIȘTA OVIDIU NR. 14, AL. B, JO B, ET. 2, AP. 23. APĂRÎȚIA UNEOR  
MODIFICĂRI UȘORIOARE A ÎN PUNCT DE VEDERE CADASTRAL, NE ABSOLVĂ DE OÙCE RĂSPUNȘURI.

Șef serviciu,  
Nicoleta FLORESCU

*Nor.*

Întocmit,  
ING. ANAELIA BEBU *AB*  
ING. GABRIELA DODĂ *GA*

2. Serviciul juridic:

*Conținut adresei nr. R 74297 / 18.04.2024*

*de actul de suprațuror nr. R 74297 / 15.05.24*

Șef serviciu,  
Emanuela STOICESCU

Consilier juridic,

*Aurora-Loreda*

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| FISA MIJLOCULUI FIX   | Editat la data: 24/04/2024           |
| Nr. inventar 0051917 Nr.Fact din 23/04/2021                   |                                      |
|   |                                      |
| Valoare de inventar 173534.00                                 | Grupa 1                              |
| Amortizare lunara 0.00  |                                      |
| Amortizare preced. 0.00                                       | Codul de clasificare:                |
| Denumirea mijl.fix:   | 1.6.1.                               |
| IMOBIL(APARTAMENT)-COTA PARTE INDIVIZA 3/8-SITUAT PIATA OVIDI | CLADIRI DE LOCUIT HOTELURI SI CAMINE |
| IU NR.14,BL.B,SC.B,ET.2,AP.23                                 | Data darii in folosinta              |
| Caracteristici tehnice:                                       | Anul 1981                            |
| Imobil(apartament)situat Piata Ovidiu nr.14 bl.B sc.B et.2 ap | Luna 1                               |
| p.23-cota parte indiviza de 3/8 din supr.de 40,68 mp si balco |                                      |
| n 3,57 mp-Certificat de vacanta succesorală nr.1 din 17.01.20 | Durata normata de                    |
| 20-inventariat confotm HCL 120/2020/an 6//re 143569/27.07.202 | functionare: 40                      |
| 3 transmis prin adr.serv.ctr.si admin.ec a domeniului public  |                                      |
| Accesorii:  | Anul amort.complete 2021             |
| Raport evaluare 68409/08.04.2021,transmis prin adr serv patri | Luna amort.complete 1                |
| im nr. 78045/23.04.2021 Raport evaluare 143569/27.07.2023 tra |                                      |
| nsmis prin adr.serv contracte si adm ec.a dom .public si priv | Cota de amortizare 2.500%            |
| at nr.151337/08.08.2023                                       |                                      |
|   |                                      |

| Documentul              | Operatiile care privesc miscarea, cresterea sau dimin.valorii | Debit     | Credit | Sold      |
|-------------------------|---|-----------|--------|-----------|
| ADR.78045<br>23/04/2021 | Alte intrari - MF<br>IMOBILE/,RAP.EVAL.68409/08.04.2021       | 38022.00  | 0.00   | 38022.00  |
| RE 143569<br>10/08/2023 | Modificare val.inv.<br>IMOBILE/,ADR.151337/08.08.2023         | 135512.00 | 0.00   | 173534.00 |
|                         |   |           | Sold   | 173534.00 |

Vai



România  
Judetul Constanța  
Municipiul Constanța  
Primăria Municipiului Constanța  
Serviciul juridic  
Nr.R74297/18.04.2024



Către: Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu  
Serviciul Patrimoniu

Referitor la adresa transmisă de către dvs. și înregistrată sub nr.R74297/15.04.2024, ce are ca obiect situația juridică a imobilului teren în suprafață de 252 mp. situat în municipiul Constanța, str.Piața Ovidiu nr.14, bl.B, sc.B, et.2, ap.23 în ceea ce privește litigiile și notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001, 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).

Conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr.74297/05.04.2024, imobilul anterior menționat, se identifică în planul cadastral al orașului Constanța în Registrul de proprietăți din anii 1936-1938 și se suprapune imobilul anterior menționat în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 se identifică pe careul nou 129, lot vechi nou 9, 10, 7, 11.

Din verificările efectuate după adresă str.Piața Ovidiu nr.14, bl.B, sc.B, et.2, ap.23 careul nou 129, lot vechi nou 9, 10, 7, 11 până la data de 18.04.2024 și conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr. 74297/05.04.2024 și în adresa de suprapunere nr.R74297/15.04.2024 pentru imobilul apartament anterior menționat NU rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001.

Din verificările efectuate după adresă, str.Piața Ovidiu nr.14, bl.B, sc.B, et.2, ap.23, până la data de 18.04.2024 și nr.cadastral 201160-C1-U50 și conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr.74297/05.04.2024 și în adresa de suprapunere nr.R74297/15.04.2024 pentru imobilul anterior menționat NU rezultă litigii înregistrate pe rolul instanțelor de judecată.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 18.04.2024.

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

Redactat,  
c.j.Aurora ZANĂ

**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-T24010-2/15.03.2024

**Ref.:** adresa dvs. nr. 54198/13.03.2024

Stimată doamnă,

Răspundem solicitării dumneavoastră, înregistrată în instituție cu numărul T24010/13.03.2024.

Am analizat cererea dumneavoastră prin care solicitați să vă transmitem istoricul de rol fiscal aferent imobilului situat la adresa din Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, inventariat în domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 120/2020, anexa 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 la adresa din Constanța, Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, cu o cotă de 3/8 din apartamentul nr. 23, respectiv suprafața utilă de 16,59 mp (din suprafața utilă totală de 40,68 mp și balcon cu suprafața de 3,57 mp), cu o valoare de inventar în sumă de 38.022,00 lei, deținută de pe urma defunctului Dumitrescu Bogdan, conform Certificatului de vacanță succesorală nr. 1/17.01.2020, inventariată în patrimoniul municipiului Constanța conform H.C.L.M. nr. 120/29.04.2020, anexa nr. 6.

Menționăm faptul că nu deținem informații cu privire la imobilul teren în suprafață indiviză de 13,00 mp aferent apartamentului nr. 23.

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

Cu considerație, echipa SPIT Constanța.

**Șef Serviciu Agenția nr. 6**

**Elaborat**

Alexandru Rotaru



**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-T24010-1/02.04.2024  
**Ref.:** Adresa nr. 54198/13.03.2024

Stimată doamnă,

Răspundem solicitării dumneavoastră, înregistrată în instituție cu numărul T24010/13.03.2024.

Am analizat cererea dumneavoastră, prin care solicitați istoricul de rol fiscal, pentru imobilul situat la adresa din Municipiul Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, ap. 23 și vă aducem la cunoștință următoarele:

Evidența fiscală veche cuprinsă în registrele matricole manuale din perioada 1942 – 1992, cât și în prezent baza de date – persoane fizice, sunt structurate în funcție de adresă și numele proprietarului, iar denumirea străzilor, precum și numerele stradale au suferit modificări, motiv pentru care vă rugăm să ne comunicați adresa la care a figurat imobilul în perioada 1942 – 1950, precum și numele proprietarului de atunci.

În prezent, în baza de date – persoane fizice, la adresa din Constanța, strada Piața Ovidiu nr. 14, bl. B, sc. B, et. 2, ap. 23, la rolul fiscal 70221, matricola 943, figurează înregistrat și impus Vinca Mihai Adrian cu imobil tip apartament, având suprafața utilă indiviză de 25,43 mp, balcon în suprafață de 2,23 mp și teren folosință în suprafață indiviză de 8,12 mp. Vinca Mihai Adrian a dobândit cota indiviză de 5/8 din imobil prin moștenire de pe urma defunctului tată Vinca Constantin în baza Certificatului de moștenitor nr. 61/20.10.2017, care la rândul lui a obținut imobilul astfel: cota parte indiviză de 4/8 în timpul căsătoriei cu Vinca Zilly, prin cumpărare de la S.C. Vila S.A. cu Contractul de vânzare - cumpărare nr. 3929/05.03.1991, cota parte indiviză de 1/8 prin moștenire de pe urma defunctei soții Vinca Zilly în baza Certificatului de moștenitor nr. 58/30.10.2014, cealaltă cotă parte indiviză de 3/8 din imobilul apartament aparține lui Dumitrescu Bogdan, conform aceluiași certificat de moștenitor nr. 58/2014.

Ulterior, în baza Certificatului de vacanță succesorală nr. 1/17.01.2020, dreptul de proprietate asupra cotei părți indivize de 3/8 din imobilul sus-menționat, aparținând defunctului Dumitrescu Bogdan, revine Municipiului Constanța, în lipsă de moștenitori legali sau testamentari ai defunctului.

Menționăm că pentru persoanele juridice, răspunsul va fi transmis de la Agenția fiscală nr. 6.

Cu considerație, echipa SPIT Constanța.

**Șef Serviciu Agenția Fiscală nr. 3**

Emilia Spînu

**Elaborat**

Gabriela Roșu



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

Tel Verde: 0800 41 00 42

[www.spit-ct.ro](http://www.spit-ct.ro)





## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1627 din 08.06.2023

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară,

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, cu domiciliul/sediul în județul **Constanța**, municipiul/orașul/comuna **Constanța**, satul , sectorul , cod poștal , Strada **TOMIS nr. 51**, bl. , sc. , ap. , telefon/fax , e-mail înregistrată la nr. **77552 din 18/04/2023** ,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal , Strada **PIAȚA OVIDIU nr. 14**, bl. **B**, sc. **B**, ap. **23**, sau identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **416/ 21.11.2003**,

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

### SE CERTIFICĂ:

#### 1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța

- Imobilul, identificat cu numărul cadastral **201160-C1-U50**, este proprietatea **MUNICIPIUL CONSTANȚA** (cota 3/8) și **VINCĂ MIHAI ADRIAN** (cota 5/8), conform înscrisurilor din extrasul de carte funciară pentru informare eliberat la cererea nr.47258 din data de 29.03.2023.

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- Conform Ordin Min. Culturii nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:

• Situl arheologic „Orașul antic Tomis”, Peninsula Constanța, între bd. Ferdinand, faleza de E a orașului până la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, bd. Termele Romane (fost Marinarilor), strada Traian, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1;

• Situl urban „Zona peninsulară Constanța”, Faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd.Ferdinand până la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termele Romane (fost Marinarilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486;

• Legea nr.5/6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate Art.3 Lucrările de salvare, protejare și de punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică, de interes național.

- **INTERDICȚII DE CONSTRUIRE:** Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului conform înscrisurilor din extras de carte funciară nr.201160-C1-U50/29.03.2023 este: apartament cu 2 camere și dependințe, suprafața utilă=41,50mp, suprafața utilă măsurată=40,68mp, suprafața balcon măsurată=3,57mp, suprafața teren în folosință=13mp.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este situat în zona de reglementare urbanistică CS1 -zona comercială și de servicii situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/ menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor. Conform plan de reglementări urbanistice aferent PUZ aprobat prin HCL nr.416/21.11.2003, imobilul se află situat în interiorul Zonei I de protecție istorică.

- **DESTINAȚII ADMISE:** -servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; -alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc.); -servicii turistice-informare/ rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni); -loisir urban; -echipamente publice de importanță locală și municipală; -locuire; -se admite utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public; -se admite acoperirea cu materiale transparente a curților interioare pentru transformarea lor în spații funcționale utile.

- **DESTINAȚII ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** -se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții: frontul aferent clădirii în cauza nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte și nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri; -sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi); -se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum bauturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de 50m de instituțiile publice sau lăcașurile de cult; -se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se pastrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii liberale.

- **DESTINAȚII INTERZISE:** -orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zona centrală și de zona istorică protejată; -activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; -activități productive de orice

alt tip decat cele specificate in Destinații admise cu condiționări; -activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatiile publice sau din institutiile publice; -construcții noi cu functiunea de spital; -depozitare și vanzare en-gros; -depozitarea de substante inflamabile sau toxice; -depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; -cladiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor; -construcții provizorii de orice natura; -orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate; -orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; -in zonele in care se propune inchiderea unor strazi / portiuni de strazi pentru circulatia auto amenajarile propuse vor evidentia obligatoriu traseul initial al strazilor protejate; -lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- REGLEMENTĂRI FISCALE: -terenul face parte din zona de impozitare A.

### 3. REGIMUL TEHNIC:

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat maxim 60% (pentru insula în care se află imobilul);
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat maxim 2,0 (pentru insula în care se află imobilul);
- SUPRAFAȚA APARTAMENT: suprafața utilă=41,50mp, suprafața utilă măsurată=40,68mp, suprafața balcon măsurată=3,57mp, suprafața teren în folosință=13mp.
- CARACTERISTICILE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni):  
Pentru insula în care se află imobilul, tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este INȘIRUIT.
- în cadrul Zonei I de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcellarului și aliniamentului istorice sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii;
- în cadrul Zonei II de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcellarului și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcellar diferit de cel istoric pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii este posibilă dacă din această trasare rezultă fronturi orientate spre spațiile publice care respectă tipurile de front istoric specific insulei din care fac parte noile parcelări;
- sunt considerate construibile parcelele care indeplinesc cumulativ următoarele condiții: -au frontul la strada de minim 8m pentru cladirile înșiruite și de minim 12m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minima a parcelei este de 150mp pentru cladirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adancimea este mai mare sau cel puțin egala cu adancimea parcelei.
- este interzisa subimpairtirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate;
- pentru parcele mai mici de 150mp și/sau cu frontul la strada mai mic de 8m se recomanda gruparea lor cu parcele invecinate (in conditiile mentionate anterior); daca acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care sa includa partiul de arhitectura și un studiu de insorire care sa demonstreze fezabilitatea solutiei, respectarea normelor minimale de insorire, faptul ca nu sunt incomodate vecinatatile și ca sunt respectate celelalte prevederi regulamentare.
- în cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot se recomanda o suprafața minima a parcelei de 1000mp cu un front la strada de minim 30m.
- în cazul utilizarii functionale a mai multor parcele pentru o constructie noua vor fi exprimate in arhitectura fatadelor, in amenajarile exterioare și, pe cat posibil, in plan amprentele parcellarului istoric.
- în cazul comasarilor se accepta dimensiuni maxime de front de 24m in cazul fronturilor continui și de maxim 36m in cazul fronturilor discontinui.
- ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE: -se menține cel existent.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL TERENULUI: Vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referinta. În cazul amplasarii unor echipamente publice sau lacasuri de cult care necesita retrageri de la aliniament mai mari decat cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 6m cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe parcelele vecine.  
Vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan (preluat de la Circulații si Accese).
- Pentru clădiri noi (preluat de la Aspectul Exterior):
- In cazul cladirilor construite pe aliniament este interzisa dispunerea la nivelul parterului a treptelor, bancilor sau altor elemente in relief cu urmatoarele exceptii:
- in cazul trotuarelor de peste 3m sau a strazilor inchise circulatiei auto, se admit rezalitari de maxim 0,30m (ancadramente, pilastri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
- in cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitari de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilastri etc.),
- in cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitari;
- in cazul cladirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depasi 0,30m.
- Balcoanele deschise sau inchise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidarie, piatra sau beton armat vor putea depasi aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita cladirilor adiacente cu minim 2m si vor avea partea inferioara a consolelor la o inaltime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea latimea mai mare de 2,5m si suprafața lor (in plan vertical) nu va depasi 60% din suprafața totala a fatadei.
- DISTANȚELE FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Pentru insula în care se află imobilul, tipul de construire marcat pe planul de reglementări urbanistice este INȘIRUIT.
- va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.
- va respectată limita suprafeței construibile marcată pe plan; dacă pe plan nu este prevăzut altfel limita suprafeței construibile va fi determinată de retragerile menționate în continuare;
- în cazul regimului de construire continuu clădirile noi se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate până la o distanță de maxim 15m de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m; se admite derogarea de la această regulă în cazul parcelelor cu fronturi mai mici de 7m dacă regimul preponderent de construire pentru insula respectivă este înșiruit;

- Firme (pentru toate cladirile existente si noi): Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare. Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje). Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada. Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri. Este interzisa amplasarea, fie si provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor.

- ECHIPAREA CU UTILITĂȚI: zona dispune de rețele de utilități; -toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente in zona; -in zona istorica protejata vor fi obtinute avize suplimentare pentru sapaturile necesare bransamentelor in scopul protejarii fondului arheologic; -in cazul unor constructii noi amplasate in zone care necesita lucrari de echipare edilitara care depasesc capacitatea rețelelor existente in zona se poate conditiona autorizarea executarii constructiei fie de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente de catre investitorii interesati, fie de existenta unui proiect de specialitate care sa propuna rezolvarea locala a problemelor de alimentare cu apa, epurarea apelor uzate si alimentarea cu energie electrica in conditiile respectării normelor sanitare, de protectie a mediului si de siguranta in vigoare; -la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuar pentru evitarea producerii ghetii in zonele intens circulat •toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate ingropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse in asa fel incat sa nu afecteze imaginea perceputa din circulatiile publice in tot teritoriul zonei istorice protejate; -se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; -se interzice dispunerea echipamentelor pentru conditionarea aerului in locuri vizibile din circulatiile publice.

- ÎMPREJMUIRI: in cazul cladirilor retrase de la aliniament gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioara fiind transparenta; -imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea inaltimea maxima de 2,20m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii; -imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

- SPAȚII VERZI:

- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice;

- vor fi prevăzute spații verzi după cum urmează:

- minim 15% din suprafața parcelei pentru clădirile administrației centrale și locale;
- minim 10% din suprafața parcelei pentru clădirile de birouri și financiar bancare;
- minim 5% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni comerciale;
- minim 20% din suprafața parcelei pentru clădirile cu funcțiuni culturale și de loisir;
- minim 10mp/bolnav pentru construcțiile spitalicești (distribuite în aliniamente de protecție și, respectiv, parc);
- minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile și amenajările sportive și de agrement;
- minim 30% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu funcțiuni de cazare sau alte construcții pentru turism;

- în grădinile de față ale echipamentelor publice minim 30% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul neocupat cu clădiri, trotuare de gardă și accese va fi înierbat și plantat cu cel puțin un arbore la fiecare 50mp;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 3 locuri de parcare și înconjurate cu un gard viu de 1,20m înălțime.

Legea nr.287/ 17.07.2009 privind Codul civil Art.613 (1) În lipsa unor dispoziții cuprinse în lege, regulamentul de urbanism sau a obiceiului locului, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2 metri de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2 metri, a plantațiilor și a gardurilor vii.

- CERINȚE PRIVIND PERFORMANȚA ENERGETICĂ A CLĂDIRILOR: -Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiescvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (cu modificările și actualizările ulterioare) privind performanța energetică a clădirilor.

- REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate - nu este cazul.

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

## IEȘIRE DIN INDIVIZIUNE CU SULTĂ, COTA 3/8

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

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

PRIMAR,  
Vergil Chițac



SECRETAR GENERAL,  
Fulvia Antonela Dinescu

ARHITECT ȘEF,  
Dan Petre Leu

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. scutit conform Cod fiscal

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 09.06.2023

Inspector, Ochiana Fanel

Och



- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m;

- se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta se învecinează cu o parcelă rezervată unor funcțiuni publice sau unei biserici; în aceste cazuri retragerea față de limita laterală va fi de cel egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,5m;

- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioară ale parcelei va fi de minim 6m;

- clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5m;

- în cazul regimului de construire continuu clădirile pot fi construite pe limita posterioară a parcelei în condițiile realizării unor curți interioare care să respecte următoarele prevederi:

- curțile vor avea o suprafață de minim 18% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 2 niveluri (P+1) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 4m;

- curțile vor avea o suprafață de minim 22% din suprafața parcelei pentru construcțiile cu maxim 3-4 niveluri (P+2,3) dar nu mai puțin de 30mp și o lățime minimă de 6m;

- pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10m deasupra cotei trotuarului;

- se admite reducerea suprafețelor curților interioare la 2/3 din suprafața reglementată în cazul parcelelor de colț cu suprafața de maxim 600mp, având un unghi de maxim 100° precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12m.

#### - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

- această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### - CIRCULAȚII ȘI ACESE:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (latime minimă 3m, înălțime minimă 4,5m); pentru aceeași clădire distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m;

- construcțiile publice vor fi prevăzute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public (acestea pot să coincidă), acces de serviciu (va fi rezolvat fără a intersecta accesul oficial);

- pentru construcțiile financiar bancare se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului (acestea pot să coincidă), accesul la tezaur, accesul de serviciu;

- pentru construcțiile de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul personalului, accesul publicului și pentru aprovizionare;

- pentru construcțiile de învățământ se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență;

- fundaturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralargire pentru manevrele de întoarcere la capăt;

- în cazul funcțiilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: - 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, modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/21.09.2020 și HCL nr.102/31.03.2022.

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME APROBAT: regimul maxim de înălțime admis pentru insula în care se află imobilul este de P+2E+M; - va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; - în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel; - va fi respectat tipul de aliniere la cornișă specific fiecărei insule; - cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperisului deasupra cornișei principale sau a stresinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei / stresinii.

#### - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR:

- Interdicții: • imitarea stilurilor istorice sau inserția unor elemente străine caracterului clădirilor existente; • folosirea materialelor și culorilor nespecifice caracterului clădirii (placaje ceramice, placaje de lemn, placaje metalice, tencuieli ornamentale, tabla ondulată, țigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente); • simularea unor materiale naturale (piatră, lemn) cu excepția refacerii celor istorice- artistice, aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice. • utilizarea aparentă a unor materiale care trebuie acoperite (caramida, b.c.a., beton), cu excepția celor aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice.

- Reguli privind clădirile existente:

#### - Principii generale

Intervențiile asupra clădirilor cu valoare de monument sau ambientală se vor face prin respectarea compoziției și concepției inițiale sau, acolo unde au apărut modificări în timp, prin revenirea la forma, materialele și culorile inițiale (profilatură, decorații, goluri, tâmplării); se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri; se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice; cu prilejul restaurării sau renovării fațadelor, elementele adăugate construcției originare în decursul timpului vor fi șterse; aceste prevederi se vor corobora cu cele din studiul Valorile de identitate culturală: este obligatorie conservarea fondului construit; este obligatorie conservarea/ restaurarea tuturor clădirilor și tuturor ansamblurilor de arhitectură cu valoare de identitate culturală, clădiri și ansambluri; este obligatorie conservarea tipurilor istorice de regim de construcție: [...] regim de înălțime, tip de acoperire a volumelor, tip de front orientat spre spațiul public; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect

exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură (clasate sau propuse) se va putea realiza numai în condițiile legii.
- Cererile de autorizare pentru orice fel de intervenție asupra clădirilor vor fi însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării ei fizice din acel moment. Documentația trebuie să conțină studiile de specialitate în funcție de natura lucrărilor - expertiza structură, studiu istoric/arheologic, studiu geo, relevee ale fatadelor/decorațiilor, documentar fotografic. Autorizarea lucrărilor se va face numai cu avizul Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.
- În cazul descoperirii, în timpul lucrărilor, a unor vestigii arheologice necunoscute la data obținerii autorizației, lucrările vor fi oprite și vor fi anunțate organismele competente - Primăria Municipiului Constanța, Comisia Națională a Monumentelor Istorice.

#### - Fatade

- Intervențiile asupra clădirilor cu valoare de monument sau ambientală se vor face prin respectarea compoziției și concepției inițiale sau, acolo unde au apărut modificări în timp, prin revenirea la forma, materialele și culorile inițiale (profilatura, decorații, goluri, tamplării).
- În cazul unor amenajări la parterul clădirilor, dimensiunile și proporțiile golurilor nou create vor fi corelate cu cele ale golurilor existente la nivelele superioare.
- Refacerea tamplărilor se va face identic sau, în caz că nu există nici un element martor, în acord cu stilul clădirii.
- Decorațiile și profilele deteriorate vor fi înlocuite cu elemente identice cu cele originale (desen, relief, material, culoare). Se acceptă înlocuirea decorațiilor vechi deteriorate cu decorații noi, identice, din praf de piatră.
- Tencuielile și zugrăvelile vor reproduce pe cele vechi conservate sau restaurate.
- Este interzisă utilizarea oricărui elemente arhitecturale și/sau materiale rustice, străine arhitecturii urbane.
- Este interzisă utilizarea geamurilor reflectorizante și/sau colorate. Suprafețele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai în cazuri bine justificate și numai cu geam clar (transparent).
- Este interzisă amplasarea grilajelor de protecție fixe sau mobile la exteriorul golurilor, cu excepția celor din parterele cu vitrine care, în timpul zilei, pot fi mascate.
- Este interzisă montarea pe fațadele principale a aparatelor de aer condiționat, a antenelor de satelit, a conductelor de gaze, a cablurilor electrice/TV. Rețelele și conductele existente de pe fațadele principale vor fi șterse.
- Se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri.

#### - Elemente secundare

- Feroneria originală (decorații, grilaje, parapeti balcoane) va fi conservată și restaurată. În caz că acest lucru nu este posibil, înlocuirea feroneriei se va face cu elemente noi, apropiate cât mai mult de cele vechi.
- Cu prilejul restaurării sau renovării fatadelor, elementele adăugate construcției originale în decursul timpului vor fi șterse.
- Refacerea pavimentului din zona aferentă clădirii se va face pe baza unui proiect de detaliu, adăugând documentația pentru obținerea autorizației de construire. Proiectele de paviment pentru clădirile învecinate vor fi corelate pentru a păstra caracterul unitar al străzii/zonei.

#### - Acoperisuri

- Se vor conserva forma și materialele inițiale ale acoperisurilor. Pentru acoperisurile în pantă se recomandă folosirea olanelor, similare cu cele existente.
- Este interzisă mansardarea clădirilor cu terasă sau cu acoperisuri cu pantă mică, utilizarea acoperisurilor cu pantă frântă, practicarea lucarnelor.

#### - Reguli privind clădirile noi:

- Construcția noilor clădiri va fi autorizată numai în urma întocmirii unui Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat conform legislației privind zonele istorice protejate.
- Ca regulă generală, noile clădiri vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, aliniament, retrageri, registre, materialitate), însă într-o expresie contemporană, fără a recurge la imitații stilistice.
- Este interzisă utilizarea acoperisurilor cu pantă accentuată și/sau frântă (cu excepția unor situații locale, de racord la acoperisuri existente), a mansardelor/lucarnelor și, în general, a oricărui tip de acoperis nespecific zonei.
- Se recomandă utilizarea tipului dominant de acoperire al clădirilor pentru insula în care se integrează noile intervenții - șarpanta cu pantă mică și învelitoare din olane sau șarpanta cu rupere de pantă (adaptând mansarde) și învelitoare din tablă.
- În cazul acoperirii în terasă aceasta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.
- Proiectarea fatadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fatadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzice fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă.
- Este interzisă expresia "rustică" (placaje de piatră/caramida, barne/placaje de lemn), utilizarea materialelor/culorilor stridente.
- Suprafețele vitrate de dimensiuni mai mari pot fi utilizate numai în cazuri bine justificate și numai cu geam clar (transparent).
- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fatadelor aceleiași clădiri.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.
- În cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele incaperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia aliniamentului.
- În cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a treptelor, bancilor sau altor elemente în relief cu următoarele excepții:
  - în cazul trotuarelor de peste 3m sau a străzilor închise circulației auto, se admit rezalitări de maxim 0,30m (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),
  - în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalitări de maxim 0,16m (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.),
  - în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalitări;
  - în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fatadelor nu va depăși 0,30m.
- Balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3m peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fatadei.

#### - Reguli speciale:

- Vitrine (pentru toate clădirile existente și noi): Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, relevu fatadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare. În cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor. Se recomandă o expresie simplă, respectând caracterul fatadei. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.



ANCP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 201160-C1-U50 Constanța

Nr. cerere 47258  
Ziua 29  
Luna 03  
Anul 2023

Cod verificare  
100130593872



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Constanta, Str Piata Ovidiu, Nr. 14, Bl. B, Sc. B, Et. 2, Ap. 23, Jud. Constanta

Părți comune: NESPECIFICATE

| Nr crt | Nr. cadastral | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe   |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1     | 201160-C1-U50 | -                    | 41,5                 |                   |            | Apartament cu 2 camere și dependințe<br>Suprafata utila masurata 40.68 mp<br>Suprafata balcon masurata 3.57 mp<br>Suprafata teren in folosinta 13 mp |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe |
|--|-----------|
| <b>7096 / 20/01/2020</b>   |           |
| Act Notarial nr. 1, din 17/01/2020 emis de Lambrino Mariana;   |           |
| B3   | A1        |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 3/8<br>1) <b>MUNICIPIUL CONSTANTA</b>                   |           |
| Act Notarial nr. 61, din 20/10/2017 emis de Lambrino Mariana; Act Notarial nr. 9, din 05/02/2020 emis de Lambrino Mariana; |           |
| B4   | A1        |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/8<br>1) <b>VINCA MIHAI ADRIAN</b>               |           |

**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, Str Piata Ovidiu, Nr. 14, Bl. B, Sc. B, Et. 2, Ap. 23, Jud. Constanta

Părți comune: NESPECIFICATE

| Nr crt | Nr cadastral  | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe   |
|--------|---------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| A1     | 201160-C1-U50 | -                    | 41,5                 | -                 | -          | Apartament cu 2 camere și dependințe<br>Suprafata utila masurata 40.68 mp<br>Suprafata balcon masurata 3.57 mp<br>Suprafata teren in folosinta 13 mp |

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](http://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,

29/03/2023, 15:13