



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 14/22.01.2025  
privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros  
asupra imobilului teren în suprafață de 2200 mp,  
situat în municipiul Constanța, Strada Cibinului nr. 16  
în favoarea numitului Drăghici Dumitru

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în bază prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 13725/22.01.2025 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

-raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu-Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 13742/22.01.2025;

În conformitate cu prevederile:

-art. 693-702 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificările și completările ulterioare,

-art. 292, alin. (2), lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare,

-Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

-H.C.L. nr. 394/2024 privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța,

-anexa nr.7 la H.C.L. nr. 162/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Luând în considerare:

-cererea înregistrată cu nr. 186774/30.09.2024 la Primăria municipiului Constanța, prin care numitul Drăghici Dumitru solicită constituirea unui drept de suprafață pentru imobilul teren în suprafață de 2200 mp, situat în municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16;

-raportul de evaluare nr. 1128/09.12.2024, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 240095/09.12.2024;

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;

PROPUNE:

Art.1- Se aprobă constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului teren în suprafață de 2200 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16, identificat cu număr cadastral 259104, înscris în cartea funciară nr. 259104, în favoarea numitului Drăghici Dumitru.

Art.2-Dreptul de superficie asupra imobilului teren situat în municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16, aferent imobilelor construcții, se instituie pentru o perioadă de 10 ani de la data semnării de către părți a contractului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros în forma autentică.

Art.3- Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, va urmări derularea contractului de superficie cu titlu oneros, în conformitate cu prevederile clauzelor contractuale și a legislației în vigoare, asigurând și răspunzând de facturarea, respectiv încasarea sumelor contractuale convenite bugetului local al municipiului Constanța, în cuantumul și la scadențele contractuale convenite.

Art.4- Se însușește valoarea chiriei stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 1128/09.12.2024, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 240095/09.12.2024, în cuantum de 11.278 lei/lună, pentru imobilul teren în suprafață de 2.200 mp, aferent imobilelor construcții, conform anexei care face parte din prezentul proiect de hotarare care se va adopta.

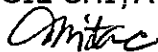
Art.5- Primarul municipiului Constanța va împuternici un consilier juridic din cadrul Serviciului juridic în vederea semnării Contractului de superficie cu titlu oneros în formă autentică.

Art.6- Cheltuielile aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros și îndeplinirea condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de beneficiarul dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art.7-Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna ianuarie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr.1 - pentru studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR,

PRIMAR  
VERGIL CHIȚAC



/



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 13725 / 01.2025

### REFERAT DE APROBARE

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros  
asupra imobilului teren în suprafață de 2200 mp,  
situat în municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16  
în favoarea numitului Drăghici Dumitru

Vazand prevederile art.693, alin.(1) din Codul Civil cu modificările și completările ulterioare *"Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință"*.

Luand în considerare cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța cu nr. 186774/2024, prin care domnul Drăghici Dumitru solicită constituirea unui drept de suprafață, pentru imobilul teren în suprafață de 2.200 mp, situat în municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16,

Și, invocand prevederile art. 108 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și Consiliile județene hotarasc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public și privat, local sau județean, după caz, să fie:

- a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b)concesionate;
- c)închiriate;
- d)date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e)valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Conform Raportului de evaluare nr. 1128/09.12.2024, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 240095/09.12.2024, valoarea chiriei este în cuantum de 11.278 lei/lună, pentru imobilul teren situat municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16.

Dat fiind faptul că, este justificat să se încaseze de la proprietarii acestor construcții edificate pe un teren ce aparține autorității locale contravaloarea folosinței terenului pe care sunt amplasate construcțiile, constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros pentru terenul în suprafață de 2.200 mp.

În temeiul prevederile art. 136 alin.(1) și alin.(8) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotarare privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului teren în suprafață de 2200 mp, situat în municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16 în favoarea numitului Drăghici Dumitru.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



**ROMANIA**  
**JUDETUL CONSTANTA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVIȚIUL PATRIMONIU**  
NR. 13725 / 22.01.2025 .01.2025

F03- PS32

**Raport de specialitate**

privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros  
asupra imobilului teren în suprafață de 2.200 mp,  
situat în municipiul Constanța, Strada Cibinului nr. 16  
în favoarea numitului Drăghici Dumitru

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 13725 / 22.01.2025, în calitate de inițiator;

Văzând cererea înregistrată la Primăria municipiului Constanța cu nr. 186774/2024, prin care domnul Drăghici Dumitru solicită constituirea unui drept de suprafață, pentru imobilul teren în suprafață de 2.200 mp, situat în municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16,

Și, invocând prevederile art. 108 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Consiliile locale și Consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public și privat, local sau județean, după caz, să fie:

- date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- concesionate;
- închiriate;
- date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- valorificate prin alte modalități prevăzute de lege.

Conform art.693, alin.(1) din Codul Civil cu modificările și completările ulterioare "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință".

Conform Raportului de evaluare nr. 1128/09.12.2024, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 240095/09.12.2024, valoarea chiriei este în cuantum de 11.278 lei/lună, pentru imobilul teren situat municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16.

Dat fiind faptul că, este justificat să se încaseze de la proprietarii acestor construcții edificate pe un teren ce aparține autorității locale contravaloarea folosinței terenului pe care sunt amplasate construcțiile, constituind venituri ale autorității locale, propunem constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros pentru terenul în suprafață de 2.200 mp.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin.(8), lit.b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra imobilului teren în suprafață de 2200 mp, situat în municipiul Constanța, Strada Cibinului nr. 16 în favoarea numitului Drăghici Dumitru, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

**DIRECTOR EXECUTIV**  
Carmen Mihaela ISPAS

**ȘEF SERVICIU**  
Irina Roxana PÎNZARIU

**Întocmit**  
Insp. Vasilica CRISTESCU

Avizat,  
Serviciul juridic

C.J. DUMITRU ANDREEA

**PRIMOVAL**

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

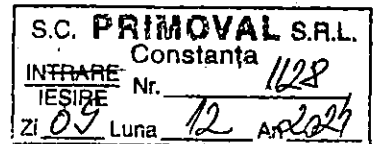
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

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



# RAPORT DE EVALUARE

## PENTRU ACTUALIZARE CHIRIE AFERENTA CONSTITUIRII DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

**PROPRIETATE EVALUATA: TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE  
FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII**

**Adresa: strada Cibinului nr 16, municipiul Constanta, judetul Constanta**

**Suprafata totala : 2.200,00 mp**

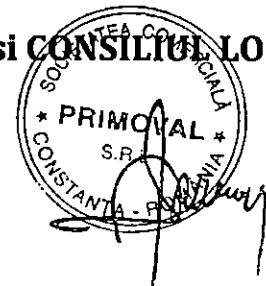


**CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**

**PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat**

**UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL  
CONSTANTA**

**DATA EVALUARII: 06.12.2024**



## 1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul **TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII** , situat in strada Cibinului nr 16, municipiul Constanta, judetul Constanta , detinut in cota exclusiva, in suprafata totala de 2.200,00 mp.

Terenul este partial ocupat de constructii cu regim de inaltime parter, constructii cu suprafata construita totala de 1.352,00 mp, reprezentand 61,45% din total teren .

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 in baza urmatoarelor inscrieri: inventar bunuri ce apartin domeniului privat al municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 162/2020

La data prezentului raport de evaluare activul este in folosinta proprietarului constructiilor edificate pe acest lot de teren .

Utilizarea actuala a activului - teren aferent constructii cu destinatie prestari servicii/ depozitare

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu constructiile edificate pe teren care se presupun disponibile dar nu se includ in evaluare.

**Client : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**

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

**Scopul raportului constă în estimarea chiriei aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros .**

**Tip valoare estimat: chirie de piata aferenta constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros.**

**Chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere- sursa - Tipuri ale valorii din Standardele de Evaluare a bunurilor . Definitia chiriei de piata este aplicabila si sultei aferente constituirii dreptului de superficie cu titlu oneros.

**Drept imobiliar evaluat: drept de superficie** , drept derivat ( dezmembramant ) din dreptul deplin detinut de Municipiul Constanta

La data evaluarii **NU sunt incheiate acte juridice** prin care proprietarul sa fi transmis dreptul de folosinta referitor la activul analizat.

**Cea mai buna utilizare: constructii prestari servicii/comert/depozitare** , utilizare existenta care se incadreaza in destinatiile permise asa cum rezulta din prevederile Certificatului de Urbanism nr 2515/23.10.2024

**Data evaluarii: 06.12.2024**

Rata de schimb valutar la data evaluării: 1 Euro =4,9771 lei

Prezentul raport de evaluare are în vedere următoarele considerente și prevederi legale:

- prevederi din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019 :
  - a) art 355: **Bunurile care fac parte din domeniul privat** al statului sau **al unitatilor administrativ-teritoriale se afla in circuitul civil si se supun regulilor prevazute de Legea nr. 287/2009 republicata ( Codul civil )** cu modificarile ulterioare, daca prin lege nu se prevede altfel
  - b) art 362: Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Dispozitiile privind darea in administrare, concesionarea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator
  - c) art 307: modul de calcul si de plata al redeventei se stabileste de catre ministerele de resort sau de catre alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale ori de catre administratiile publice locale , conform prevederilor legale. **La initierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redeventei**, ministerele de resort , alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale sau administratiile publice locale, dupa caz, **vor avea in vedere urmatoarele criterii : proportionalitatea redeventei cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de catre concesionar, valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiunii si corelarea redeventei cu durata concesiunii**
- prevederi din Codul Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009 republicata, cu modificarile ulterioare:
  - d) art 693: **Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o constructie pe terenul altuia, deasupra ori in subsolul acestui teren, asupra caruia superficialul dobandeste un drept de folosinta. Dreptul de superficie se dobandeste in temeiul unui act juridic.....**
  - e) art 694: **Dreptul de superficie se poate constitui pe o durata de cel mult 99 ani.** La implinirea termenului , dreptul de superficie poate fi innoit
  - f) art 695: Dreptul de superficie se exercita in limitele si in conditiile actului constitutiv. In lipsa unei stipulatii contrare, **exercitarea dreptului de superficie este delimitat** de suprafata de teren pe care urmeaza sa se contruiasca si de cea necesara exploatarei constructiei, sau, dupa caz, **de suprafata de teren aferenta si de cea necesara exploatarei constructiei edificate**
  - g) art 697: In cazul in care superficia s-a contituit cu titlu oneros , daca partile nu au prevazut alte modalitati de plata a prestatiei de catre superficial, **titularul dreptului de superficie datoreaza, sub forma de rate lunare, o suma egala cu chiria stabilita pe piata libera, tinand seama de natura terenului, de destinatia constructiei in cazul in care aceasta exista, de zona in care se afla terenul , precum si de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosintei**
  - h) art 1232: **Atunci cand pretul sau orice alt element al contractului urmeaza sa fie determinat de un tert , acesta trebuie sa actionize in mod corect, diligent si echidistant**

i) art 1233 : Daca un contract incheiat intre profesionisti nu stabileste pretul si nici nu indica o modalitate pentru a-l determina , ***se presupune ca partile au avut in vedere pretul practicat in mod obisnuit in domeniul respectiv pentru aceleasi prestatii realizate in conditii comparabile .....***

- principiile evaluarii :

- j) ***anticiparea***: valoarea este data de valoarea actualizata a beneficiilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietatea imobiliara, asa cum sunt percepute acestea de vanzatorii si cumparatorii tipici de pe piata
- k) ***schimbarea***: fortele cererii si ale ofertei din piata care influenteaza direct valoarea se afla intr-o permanenta miscare, fapt care conduce la schimbari frecvente ale mediului economic si , ca rezultat final , la fluctuatii ale valorii
- l) ***cererea si oferta***: valoarea este data de interactiunea dintre cererea si oferta existenta la data evaluarii; competitia este foarte importanta in modul de functionare a cererii si ofertei; preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilite printr-o continua competitive si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participant pe piata imobiliara
- m) ***substitutia***: un comparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate imobiliara decat costul de achizitie al unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici
- n) ***echilibrul***: valoarea este create si sustinuta atunci cand elementele contrastante, opuses au interactive, sunt intr-o stare de echilibru; proprietatea atinge valoarea maxima pentru cea mai buna utilizare, cand factorii de productie ( terenul, capitalul, munca si coordonarea antreprenoriala ) se afla in echilibru relativ
- o) ***factorii externi***: conditiile din exteriorul proprietatii pot avea o influenta fie pozitiva, fie negative asupra valorii acesteia

- opinia formulata se bazeaza pe conditiile economice, monetare, de piata si reglementare cunoscute la data de referinta a prezentului raport de evaluare și nu cele aferente oricărei alte date, precum si pe informatiile furnizate de client. Opinia a fost formulata in ipoteza continuarii activitatii proprietarului care detine constructia/constructiile edificate pe teren iar aceasta premiza de evaluare presupune ca managementul partilor va implementa doar acele strategii financiare si operationale care vor maximiza valoarea intregii entitati de business. In plus se presupune ca nu exista incertitudini privind evenimente viitoare , cum ar fi pierderi operationale sau dificultati financiare care sa puna sub semnul intrebării presupunerea fundamentala ca proprietatea poate continua sa functioneze ca o activitate continua

- ***stabilirea obiectivelor de ordin economic, financiar*** (exemplu asigurarea cadrului economic pentru cresterea constanta a veniturilor, recuperarea debitelor restante, pentru atragerea unor investitii majore, pentru asigurarea unei calitati ridicate a serviciilor), ***social*** ( exemplu asigurarea bazelor pentru cresterea numarului de locuri de munca inclusiv prin dezvoltarea unor servicii noi specifice , pentru cresterea atractivitatii sectorului pentru tineri, pentru imbunatatirea formarii profesionale ) ***si de mediu*** ( exemplu incurajarea pentru obtinerea unei eficiente ridicate a serviciilor din punct de vedere al emisiilor de carbon, pentru implementare tehnologii moderne de reciclare reziduuri) ***urmarite de client este sarcina acestuia*** si este parte a strategiei sale economice si comerciale



**Valorile estimate prin abordările și metodele de evaluare utilizate sunt:**

- metoda comparației directe pentru estimarea valorii terenului și metoda capitalizării veniturii pentru estimarea chiriei : 5,126 lei/mp/luna ( 1,03 euro/mp/luna )

Celelalte abordări și metode de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei de informații suficiente și credibile extrase din piață sau din cauza inaplicabilității lor raportat la scopul evaluării sau caracteristicile proprietății evaluate.

**Valoare estimată:**

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia cu privire la valoarea chiriei aferente constituirii dreptului de suprafață cu titlu oneros pentru activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ CURȚI CONSTRUCȚII amplasat în strada Cîbinului nr 16, municipiul Constanța, județul Constanța, la data de 06.12.2024, exclusiv în condițiile prezentate în raport, este:

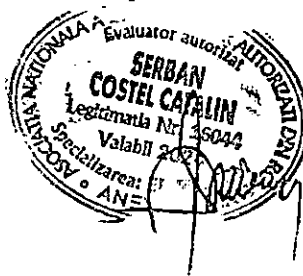
**11.278 lei/lună**

*\*valori fără TVA; valoarea aleasă se bazează pe informații considerate credibile, relevante și adecvate raportat la scopul evaluării*

Valoarea nu include costurile proprietarului sau costurile suprafațarului generate de transferul dreptului de suprafață și este fără corecții pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

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

Valorile estimate se bazează pe reglementările urbanistice avute în vedere cu ocazia aprobării HCLM nr 451/31.10.2019; în cazul modificării reglementărilor urbanistice (inclusiv a utilizărilor permise), valorile estimate prin prezentul raport de evaluare se pot modifica.





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
Nr.R186774/01.11.2024



**IDENTIFICARE ȘI LOCALIZARE IMOBIL TEREN,  
ÎN VEDEREA CONSTITUIRII UNUI DREPT DE SUPERFICIE  
Strada Cibirului nr. 16, S=2200 MP**

În planul cadastral al orașului Constanța întocmit în anii 1936-1938, imobilul din strada Cibirului nr. 16, identificat cu număr cadastral 259104, se regăsește în Registrul de proprietăți vol. II, nr. crt. 2124, pag. 213, Careul nou 330(vechi 238) lot vechi 9,10, strada Eternității nr. 16, posesor Langfeld Walter, orașul propriu zis.

În planul cadastral al orașului Constanța, întocmit în anii 1994-1997 imobilul figurează la adresa strada Cibirului nr. 16.

În fișa bunului imobil din strada Cibirului nr. 16, cvartal 548, ce conține date cu caracter declarativ, sunt menționate următoarele:

- Deținători teren-R.A. EDIL URBAN,
- Deținători construcții- R.A. EDIL URBAN.

În prezent imobilul situat pe strada Cibirului nr. 16, este identificat:

- Imobil teren în suprafață de 2200 mp situat în municipiul Constanța, strada Cibirului nr. 16 este inventariat în domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 162/2020, anexa nr. 7.
- Imobilele construcții C1,C2,C3,C4,C5,C6,C7,C8,C9 sunt proprietatea Drăghici Dumitru și Drăghici Rodica conform Contract de vânzare autenticat sub nr. 2295/2024, încheiere de completare nr. 76/2024.

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei identificări, precizăm că arhiva Serviciului patrimoniu nu deține alte date(acte) referitoare la imobilul din strada Cibirului nr. 16, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Anexăm prezentei următoarele documente(copii):

- extras din plan cadastral al orașului Constanța ediția 1936-1938, ediția 1994-1997;
- extras din registrul de proprietăți;
- fișa bunului imobil;
- istoric de rol fiscal nr. R-T85498-2/10.10.2024 -Agenția fiscală nr. 6,
- istoric de rol fiscal nr. R-T85498-1/2024 -Agenția fiscală nr. 3,
- HCL nr. 162/2020, anexa nr. 7.

**DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT**

Carmen Mihaela ISPAS

**ȘEF SERVICIU**

Irina Roxana PINZARIU

**Întocmit**

Insp. Vasilica CRISTESCU

PUNCT DE VEDERE:

1. Serviciul Topografie, cadastru și cartografie digitală:

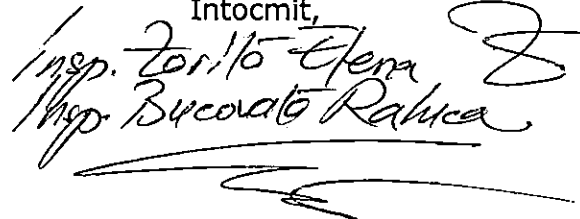
*Nu deținem date suplimentare.*

Șef Serviciu,  
Nicoleta FLORESCU



Întocmit,

*Insp. Zorita Elena*  
*Insp. Bucurato Raluca*

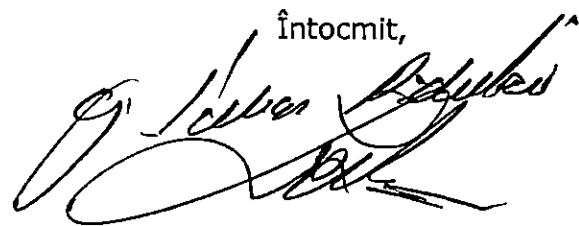


2. Serviciul juridic:

*anexa actului nr. R 186773/03.12.19*  
*și actului de supra-punere nr. R 186773*  
*29.11.19*

Șef Serviciu,  
Emanuela Rodica STOICESCU

Întocmit,





Către: Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu  
Serviciul Patrimoniu

Referitor la adresa transmisă de către dvs. și înregistrată sub nr.R186774/03.12.2024, ce are ca obiect situația juridică a imobilului teren în suprafață de 2200 mp situat în municipiul Constanța, str.Cibinului nr.16 în ceea ce privește litigiile și notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001, vă comunicăm următoarele:

Verificările în baza de date a Serviciului Juridic se efectuează, în ceea ce privește notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001 după denumire stradă cu număr stradal, careu și lot, iar în ceea ce privește litigiile, după denumire strada cu număr stradal și număr cadastral, în funcție de exactitatea și actualitatea datelor prelucrate în baza de date.

Din verificările efectuate după denumire stradă Cibinului cu număr stradal 16, careu 330 și lot 9,10 în baza de date a Serviciului juridic și conform situației juridice nr.R186774/01.11.2024 și a adresei de suprapunere nr.R186774/27.11.2024 NU rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001.

În ceea ce privește litigiile, după criteriul de căutare denumire stradă Cibinului cu număr stradal 16 rezultă înregistrat în baza de date a Serviciului juridic,

➤ Dosarul civil nr.5729/118/2017 reclamant Edil Urban SRL prin Lichidator Judiciar Dăscălescu&CO SPRL, pârât Municipiului Constanța prin Primar având ca obiect obligatia de a face - solicitare eliberare si comunicare acte administrative, soluționat definitiv în sensul că, *Tribunalul Constanța a respins excepția inadmisibilității cererii și excepția lipsei de interes, ca nefondate, a admis cererea formulată de reclamanta EDIL-URBAN SRL prin lichidator judiciar DĂSCĂLESCU & CO SPRL, în contradictoriu cu MUNICIPIUL CONSTANȚA PRIN PRIMAR, și în consecință, a obligat pârâtul la eliberarea și comunicarea către reclamantă a Hotărârii de inventariere în domeniul public/privat a terenului în suprafață de 2051 mp situat în Mun. Constanta, str. Cibinului nr. 16, jud. Constanta, în copie certificată pentru conformitate cu originalul și a certificatului fiscal pentru terenul în suprafață de 2051 mp situat în Mun. Constanta, str. Cibinului nr.16, jud. Constanta (rol fiscal Mun. Constanta), în original.*

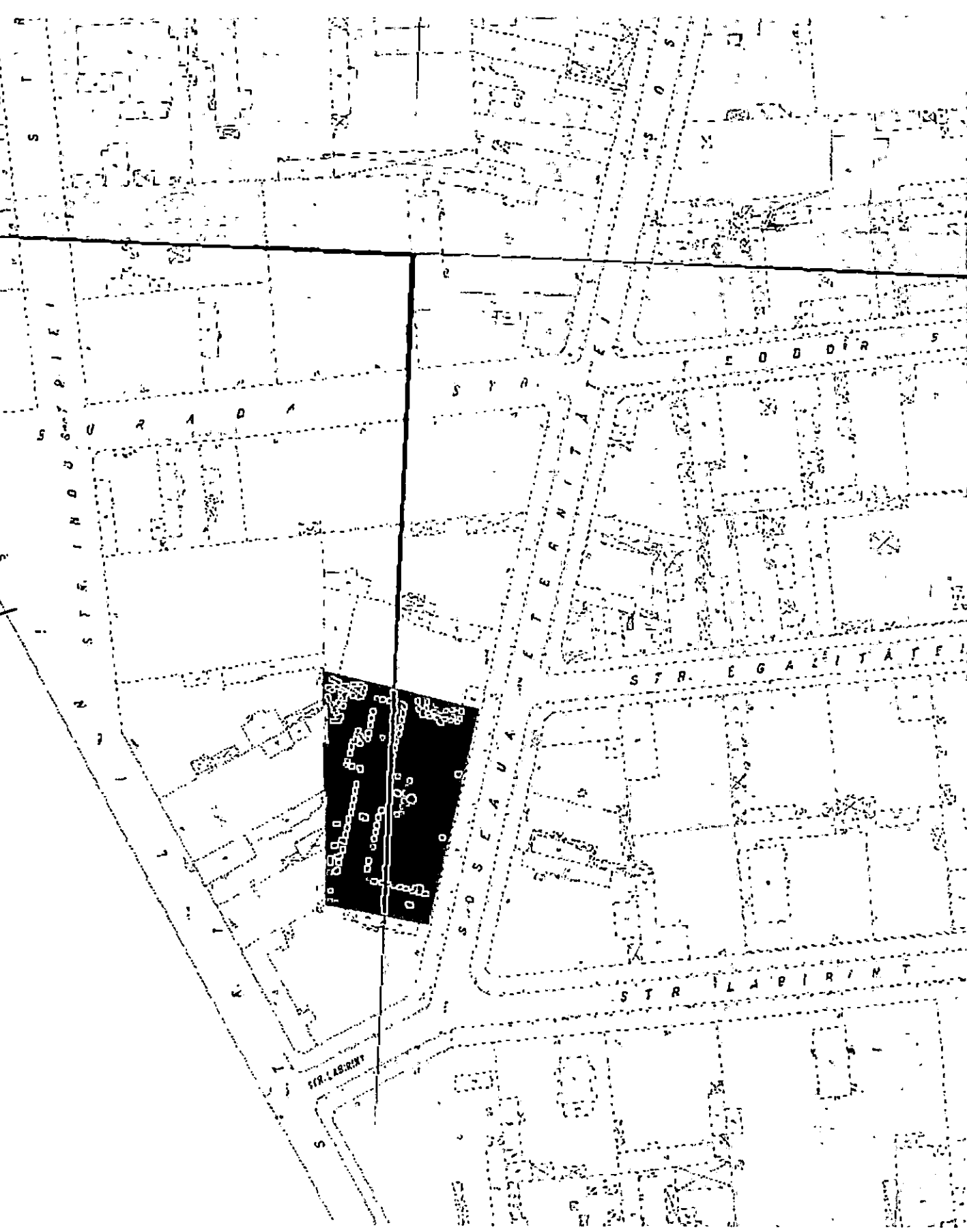
Întrucât în situația juridică anterior menționată nu este indicat numărul cadastral vă comunicăm faptul că, nu putem face verificări cu privire la existența litigiilor în lipsa acestui criteriu.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 03.12.2024.

Prezentă 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 a Serviciului Juridic și a datelor furnizate de către Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu.

| Nr. crt.  | Atribuții | Funcția           | Nume și prenume    | Data       | Semnătura |
|-----------|-----------|-------------------|--------------------|------------|-----------|
| 1.        | Verificat | Șef serviciu      | Emanuela STOICESCU | 03.12.2024 |           |
| 2.        | Elaborat  | Consilier juridic | Iuliana RĂDUȚOIU   | 03.12.2024 |           |
| Nr.pag. 1 |           |                   | Nr.ex. 2           |            |           |

Edison dia por ~~\_\_\_\_\_~~ 1936-1938



## REGISTRE PROPRIETATI --&gt; DETALIU INREGISTRARE

**Volumul:** II  
**Pagina:** 213  
**Nr Curent:** 2124  
**Careul Nou:** 330  
**Careul Vechi:** 238  
**Lotul Nou:** 0  
**Lotul Vechi:** 9,10  
**Strada:** Eternitatii  
**Nr:** 16  
**Numele Posesorului:** Langfeld Walter  
**Observatii:** 0  
**Clasarea Proprietatilor:** Orasul propriu zis

## IDENTIFICARE CAREU PE PLANURILE CADASTRALE

**SCHITE TEREN:** CAREUL 330

**REGISTRE  
PROPRIETATI:** PAGINA 213

| PLANURI CADASTRALE | Scara | Nomenclatura | Exista Plan | Afisare Plan |
|--------------------|-------|--------------|-------------|--------------|
| 1936 - 1938        | 5000  | POQ456       | x           | POQ-456.tif  |
| 1936 - 1938        | 2000  | Q6           |             |              |
| 1936 - 1938        | 1000  | h7           | x           | H7.tif       |
| 1936 - 1938        | 500   | A4           | x           | A4.tif       |
| 1994 - 1997        | 500   | 127b         | x           | 127b.tif     |
| 1994 - 1997        | 2000  | XVI-A        | x           | XVI-A.tif    |

| No. CURENT | CAREUL |       | LOTUL |                  | SITUAȚIA IMOBILULUI             |        | NUMELE POSESORULUI | OBS.  |
|------------|--------|-------|-------|------------------|---------------------------------|--------|--------------------|-------|
|            | NOU    | VECHI | NOU   | VECHI            | STRADA                          | No.    |                    |       |
| 2121       | 330    | 238   | -     | 7                | Linștei                         | 13     | Georgescu Petre    |       |
| 2122       | "      | "     | -     | 7 <sup>103</sup> | "                               | 15     | Simionovici N.     | Viran |
| 2123       | "      | "     | -     | 8                | Eternității                     | 18     | Lazăr C-tin        |       |
| 2124       | "      | "     | -     | 9,10             | "                               | 16     | Langfeld Walter    |       |
| 2125       | "      | "     | -     | 11               | "                               | 14     | Comănescu Aleman   |       |
| 2126       | "      | "     | -     | 12               | "                               | 12     | " "                |       |
| 2127       | 331    | 241   | -     | 1                | Sos. Murfatlar<br>Teodor Burada | 8<br>9 | Beioğlu C-tin Eft. |       |
| 2128       | "      | "     | -     | 2                | " "                             | 11     | Chircoreanu Nisan  |       |
| 2129       | "      | "     | -     | 2 <sup>b</sup>   | " "                             | 13     | Abraham St.        |       |
| 2130       | "      | "     | -     | 3                | " "                             | 15     | Bulgărea I.        |       |

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

PLANUL CADASTRAL

SCHIȚE DE TEREN

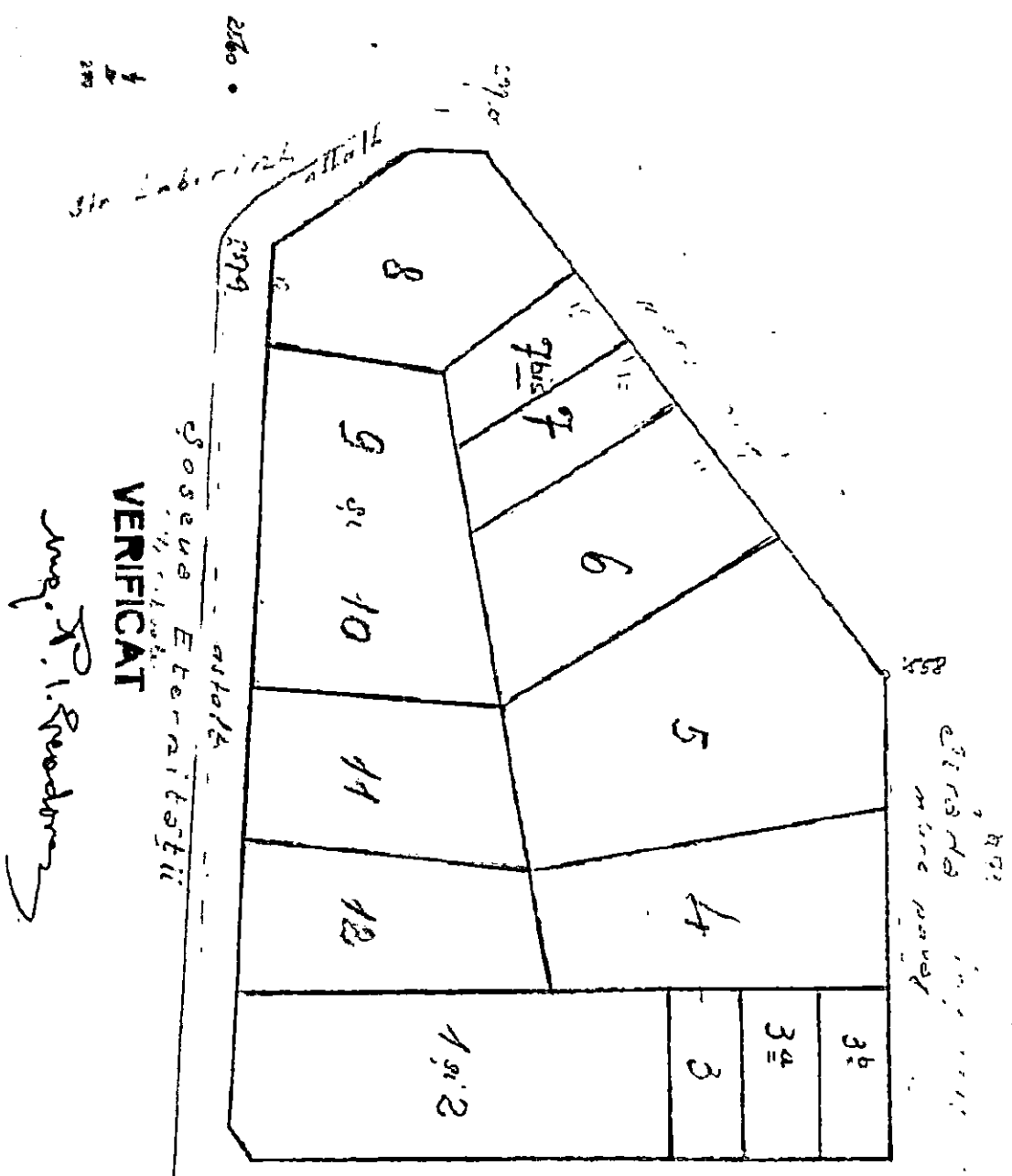
CARÉUL

**330**

INGINER, VICTOR G. IONESCU

01299.





VERIFICAT

Ing. S. I. Sredonj

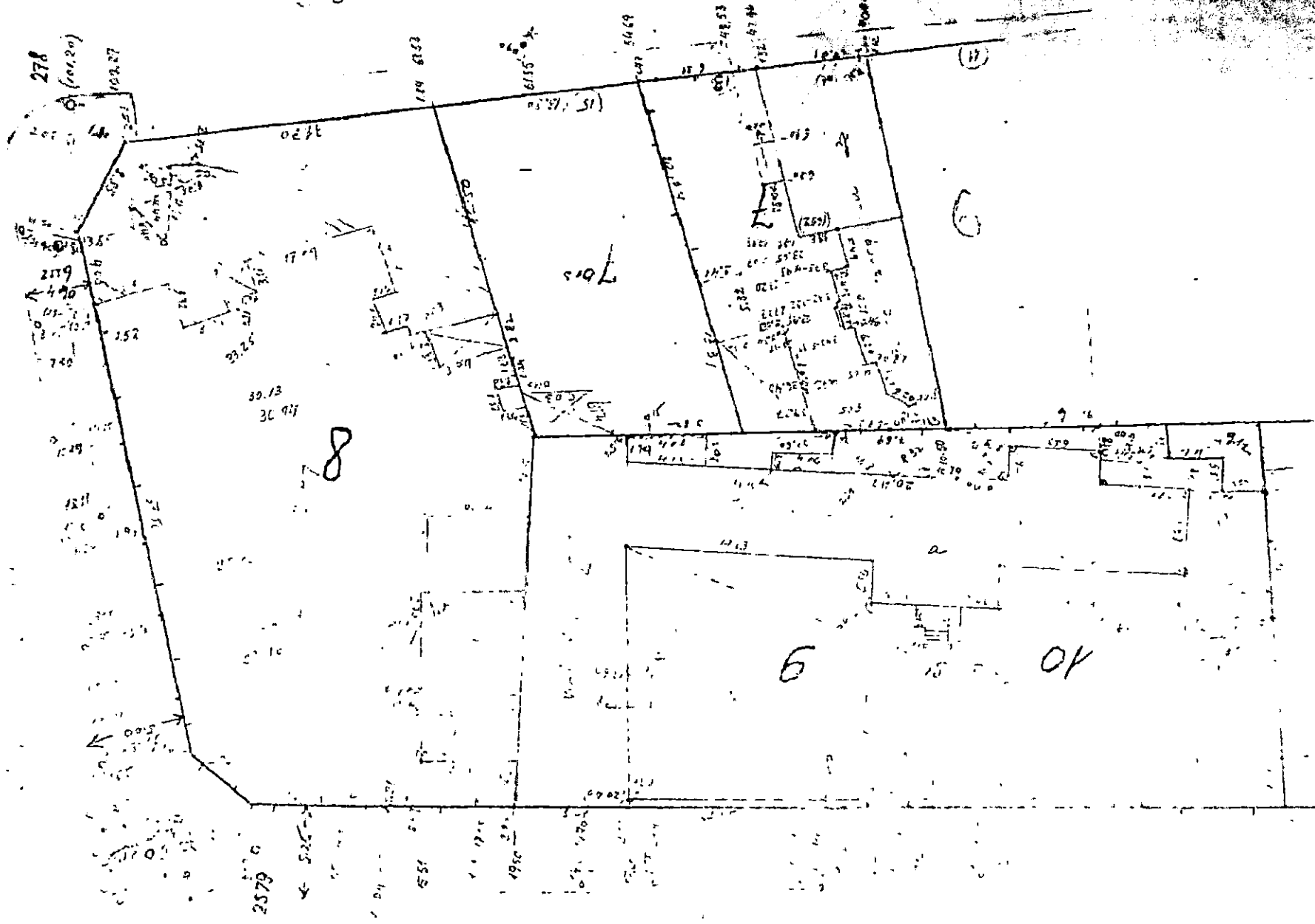
Josefa Eternitasti

str. Teodor Buradu

3 Janie 1985

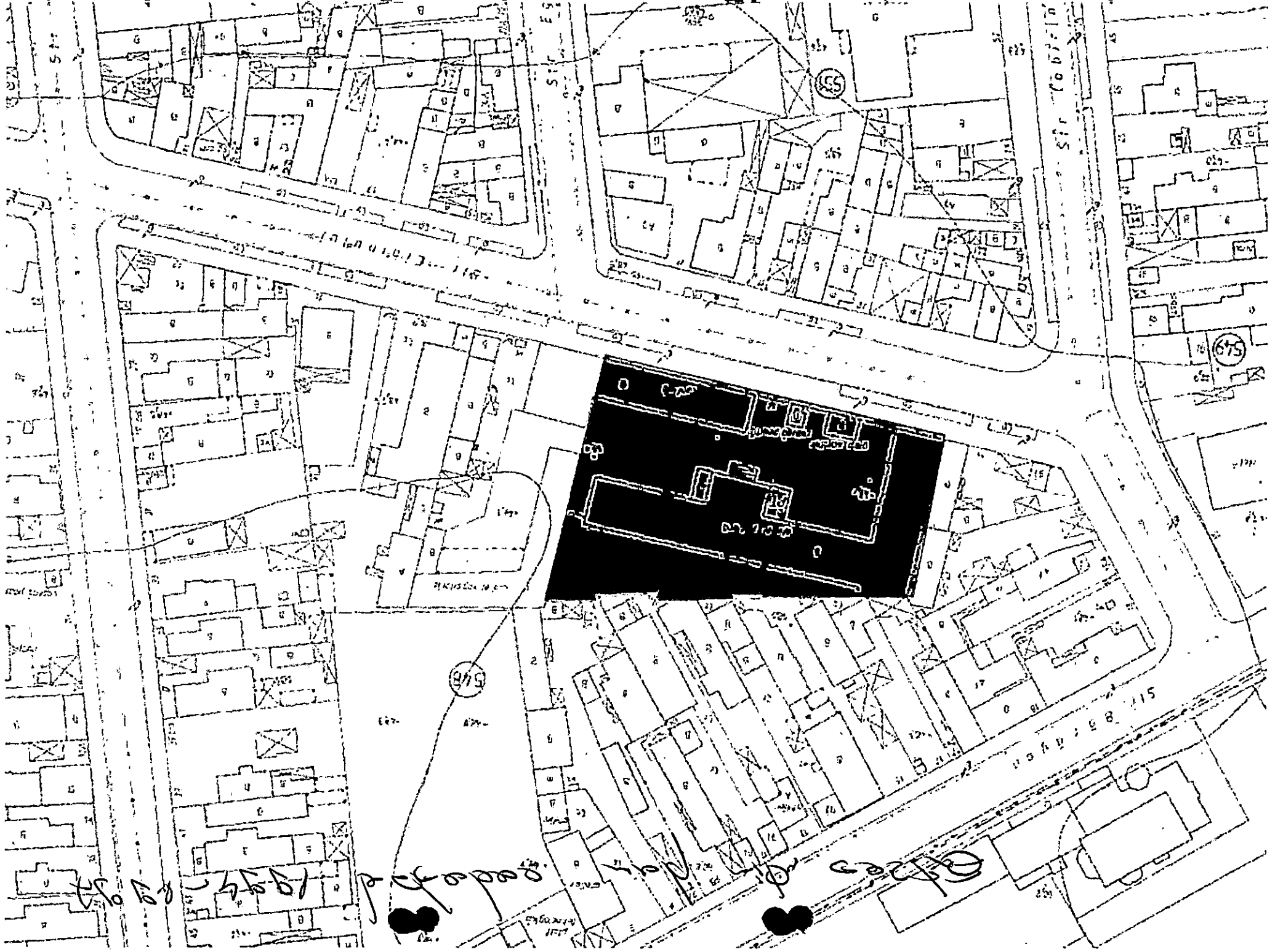
S. ...

Города Линиста



11

Города Линиста



*Handwritten notes at the bottom of the plan, including the word 'Подпись' (Signature) and other illegible scribbles.*

578

575

55

Улицы 15

Страница 1177

Județ CONSTANȚA  
 Localitate CONSTANȚA  
 Cod SIRUTA  
 Str. BARĂGAN

3 p. viciu  
**FIȘA BUNULUI IMOBIL**

Secțiune plan 17.20  
 Nr. cvartal 546  
 Nr. cadastral par.  
 Cod zonă valorică  
 Cod zonă protejată

Nr. 16 Cod poștal 8200  
 55  
 SCHIȚA BUNULUI IMOBIL (vezi verso)

2. DEȚINĂTORI  
 2.1. Teren

|                                  |
|----------------------------------|
| 1.1. Nr. act proprietate         |
| St = 2668,00 mp.                 |
| 1.2. Nr. autorizație construcție |

| Nume            | Nr. subp. | Cat. fol. | Supr. (mp) |
|-----------------|-----------|-----------|------------|
| R.A. EDIL URBAN |           |           |            |

Suprafața totală parcelă

2.2. Construcții

Clădiri

| Nume posesor    | Nr. corp | Suprafața (mp) |       |
|-----------------|----------|----------------|-------|
|                 |          | cons.          | desf. |
| R.A. EDIL URBAN | 1-8      |                |       |

2.3. Categoria de folosință parcelă

2.4. Mod de administrare parcelă

2.5. Tip de proprietate parcelă

5. DATE CONSTRUCTIVE DESPRE CLĂDIRI SI ANEXE

| Corp. clădire           | Nr. corp | 1               | 2            | 3         | 4                  | 5           | 6                 | 7      |
|-------------------------|----------|-----------------|--------------|-----------|--------------------|-------------|-------------------|--------|
|                         |          | Denumire        |              |           |                    |             |                   |        |
| destinație              |          | atelier pictură | punct termic | magazie   | atelier vopsitorie | lăcătușerie | canțier + magazie |        |
| folosință               |          | atelier pictură | punct termic | magazie   |                    | lăcătușerie | canțier + magazie | poartă |
| nr. nivele              |          |                 |              |           |                    |             |                   |        |
| nr. subsoluri           |          |                 |              |           |                    |             |                   |        |
| structura(1)            |          | B               |              |           |                    |             |                   |        |
| fundatie(2)             |          | B               | B            | B         | Z                  | Z           | B                 | Z      |
| pereti(3)               |          | Z (B.C.A)       | Z            | Z (B.C.A) | Z                  | Z           | Z/B.C.A)          | Z      |
| acoperiș/invelitoare(4) |          | T.              | T.           | A2        | T.                 | T.          | A2                | T.B.   |
| încălzire(5)            |          | Z (c-propriu)   |              |           |                    |             |                   |        |
| dotări edilitare(6)     |          | A,C,E           | E.           | E.        | E.                 | E.          | A,C,E             |        |
| stare construcție(7)    |          |                 |              |           |                    |             |                   |        |
| anul construirii        |          |                 |              |           |                    |             |                   |        |
| tip proprietate(8)      |          |                 |              |           |                    |             |                   |        |
| mod administrare(9)     |          |                 |              |           |                    |             |                   |        |
| tip capacitate(10)      |          |                 |              |           |                    |             |                   |        |
| nr. familii             |          |                 |              |           |                    |             |                   |        |
| persoane                |          |                 |              |           |                    |             |                   |        |



26

## HOTĂRÂRE

### privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05.2020.

Având în vedere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 73727/07.05.2020, avizul Comisiei de specialitate nr 1 - de studii, prognoze, economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanta, avizul Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru înregistrat sub nr. 74435 / 08.05.2020;

Văzând H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța cu completările și modificările ulterioare ;

Văzând procesul verbal nr. 73753/07.05.2020 întocmit de Comisia specială pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța, constituită în baza Dispoziției primarului nr. 2356 / 16.04.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), art. 357 și art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1** - Se aprobă completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 109/2005, cu următoarele imobile (terenuri și clădiri) și mijloace fixe, conform anexelor nr. 1-10 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** - Se aprobă completarea anexei nr.21 la H.C.L. nr.20/2012 poziția privind imobilul situat în str.Atelierelor nr.9 cu anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

**Art. 3** - Se aprobă completarea anexei nr.3 la H.C.L. nr.74/28.02.2020 cu anexa nr.6 la prezenta hotărâre.

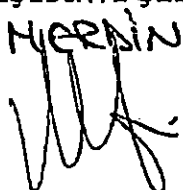
**Art. 4** - Se aprobă îndreptarea erorii materiale din anexa nr.13 la H.C.L. nr.481/2009 privind imobilul situat în str. Ștefan cel Mare nr.19 în sensul că în loc de "teren în suprafața de 45,56 mp" se va citi corect „teren în suprafață de 45,61 mp”.


**Art. 5** – Se aprobă modificarea anexei nr.1 la H.C.L. nr.513/2019 poziția privind imobilul situat în str.Constantin Brătescu nr.74, conform anexei nr.8 la prezenta hotărâre.

**Art. 6** – Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției financiare, RAEDPP Constanța și S.P.I.T. Constanța, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 26 pentru, — împotriva, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
LIVIU MERNINIANU  


CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU  


CONSTANȚA,  
NR. 162/29.05.2020



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 7 LA H.C.L. NR. 162/2020

| Elemente identificare bun            | Suprafață       | Observatii   |
|--------------------------------------|-----------------|--|
| Imobil situat în str.Cibinului nr.16 | Teren - 2200 mp | Art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare<br>Identificare imobil nr.49236/07.05.2020<br>Sentința civilă nr.2211/20.12.2017 pronunțată de către Tribunalul Constanța în dosarul civil nr.5729/118/2017, rămasă definitivă prin Decizia civilă nr.1104/01.10.2018 |



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
LIVIU MERSINIAN

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

ANEXA NR. 8 LA H.C.L. NR. 162/2020

| Elemente identificare bun                              | Suprafață   | Observatii  |
|--|---|---|
| Imobil situat în str.Constantin Brătescu nr.74 (lot 2) | teren = 175 mp<br>din care:<br>construită = 102 mp<br>teren curte = 73 mp | Art. 357 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu și modificările și completările ulterioare (Suprafața totală 345 mp din care Lot 1 în suprafața de 169,87 mp = proprietate particulară conform Ordinului Prefectului nr.304/2016)<br>Declarația notarială autentificată sub nr.1729/2019 - servitute de trecere prin lotul 1 |
|  | Construcție<br>Sutilă = 93 mp,<br>din care:                               |   |
|  | C1-Sutilă = 62,9 mp   |   |
|  | C2-Sutilă = 12,3 mp   |   |
|  | C3-Sutilă = 2,6 mp  |   |
| Beci-Sutilă = 12,5 mp                                  |   |   |

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
LIVIU MERSINIAN

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

PLAN DE SITUATIE  
Scara 1:500

INVENTAR DE COORDONATE  
TEREN  
Sistem de coordonate: STEREO 70

Adresa imobilului:

str. Cibinului nr. 16, Constanta  
U.A.T. Constanta, jud. Constanta

ANEXA LA  
HCLM NR. 102/2020

| nr. pct. | Y(m)      | X(m)      |
|----------|-----------|-----------|
| 1        | 790470.98 | 303663.95 |
| 2        | 790466.11 | 303637.78 |
| 3        | 790464.15 | 303627.11 |
| 4        | 790463.03 | 303621.07 |
| 5        | 790436.54 | 303626.25 |
| 6        | 790410.80 | 303630.96 |
| 7        | 790402.90 | 303632.40 |
| 8        | 790405.73 | 303647.96 |
| 9        | 790407.32 | 303660.57 |
| 10       | 790413.43 | 303660.86 |
| 11       | 790413.82 | 303660.86 |
| 12       | 790414.22 | 303660.86 |
| 13       | 790416.56 | 303660.95 |
| 14       | 790422.89 | 303661.20 |
| 15       | 790451.31 | 303663.00 |
| 16       | 790451.44 | 303661.83 |
| 17       | 790461.94 | 303662.80 |
| 18       | 790462.95 | 303662.85 |
| 19       | 790462.91 | 303663.77 |
| 20       | 790467.28 | 303663.91 |
| 21       | 790470.74 | 303663.95 |

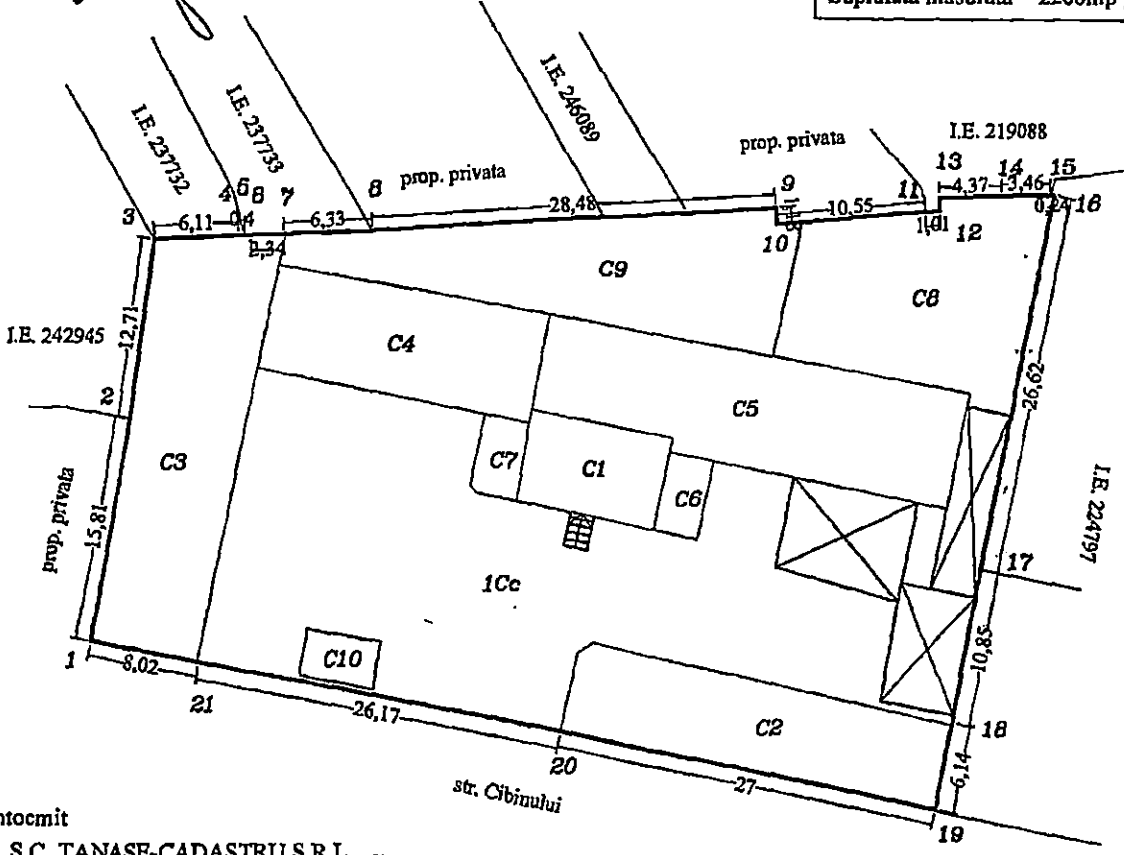
Suprafata teren din masuratori= 2200mp;

- Suprafata masurata C1 (sediu administrativ)= 65mp;
- Suprafata masurata C2 (magazie/cantina)= 167mp;
- Suprafata masurata C3 (atelier pictura, timplarie, birouri contabilitate)= 247mp;
- Suprafata masurata C4 (atelier timplarie)= 149mp;
- Suprafata masurata C5 (fabrica timplarie+ atelier presa/sicrie)= 231mp;
- Suprafata masurata C6 (anexa - atelier mecanic intretinere)= 17mp;
- Suprafata masurata C7 (anexa - centrala termica+ scara beci)= 18mp;
- Suprafata masurata C8 (atelier lacatuserie+ magazie)= 214mp;
- Suprafata masurata C9 (fabrica de timplarie+ magazie)= 226mp;
- Suprafata masurata C10 (grup sanitar)= 18mp;

PRESEDINTE SEDINTA  
LIVIU MERSINIAN

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA ANTONELA PANESCU

Suprafata masurata = 2200mp



Intocmit

S.C. TANASE-CADASTRU S.R.L.

Two circular stamps from S.C. TANASE-CADASTRU S.R.L. are present. The left stamp is a 'CERTIFICAT DE AUTORIZARE' for 'TANASE GHEORGHE' with 'Seria RO-B-F Nr. 1288' and 'CATEGORIA A'. The right stamp is a 'CERTIFICAT DE AUTORIZARE' for 'TANASE GHEORGHE' with 'Seria RO-B-J Nr. 582/2014' and 'CLASA III'. Both stamps include the text 'sa execute lucrul de cadastru' and 'sa execute lucrul de cadastru, cadastru'.

DATA: 05.02.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
SERVICIUL CADASTRU  
VIZAT SPRE NESCIMBARE  
Nr. 49236  
Data 07.05.2020  
Semnatura



**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 – T85498-1/16.10.2024

**Ref.:** adresa nr. 191703/07.10.2024

Stimată doamnă,

Răspundem solicitării dumneavoastră, înregistrată în instituție cu numărul T85498/08.10.2024.

Am analizat cererea dumneavoastră, prin care solicitați istoricul de rol fiscal, pentru imobilul situat la adresa din Municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 16 și vă aducem la cunoștință următoarele:

În Registrul matricol manual S3-R11 din perioada 1942 – 1950:

- la matricola 287, la adresa din Constanța, strada Eternității nr. 16, figurează Vallter Langfeld.

Descrierea imobilului ,, O clădire fabrică dopuri plută, construcție zid cărămidă, acoperită cu țiglă situată în partea dreaptă și în fundul curții. Se compune din: 3 camere, 1 bucătărie și baie - locuința proprietarului. În continuare urmează construcția fabricii care se compune din 1 sală de 7/10 mp., magazii de fabricate, 1 sală de 8/7,20 mp., sală de mașini, 1 cameră ce servește de magazie pentru plute, deasupra acesteia pod și beci iar în continuare o magazie pentru materia primă de circa 18/7 mp., fără tavan. În stânga, în curte o construcție mică din zid de cărămidă și acoperită cu țiglă, se compune din 2 camere, 1 sală de paianță deteriorate de bombardament. Deasupra biroului descris mai sus 1 cameră în pod. "

I Parter: 3 camere, antreu, bucătărie și dependință – locuite de proprietar;

Valoare locativă = 24.000 lei

II : 1 sală pentru mașini, 3 magazine și beci, formând fabrica de plută – ocupată de proprietar;

III : 2 camere și 1 dependință – locuință pentru muncitori – ocupat de proprietar.

Valoare locativă = 7.200 lei

Total valoare locativă = 31.200 lei

Se menționează : "Imobilul naționalizat, Proces verbal scădere nr. 943 din 29.12.1951".

- la matricola 289, la adresa din Constanța, strada Eternității nr. 14, figurează Lucreția A. Comănescu.

Descrierea imobilului: "Un teren de circa 2250 mp, pe care se găsesc: în față la stradă o clădire din zid cărămidă acoperită cu țiglă. Se compune din 2 camere și birou, dușumele de scânduri, instalație de lumină și apă. În continuare 2 magazine mici de zid acoperite cu

olane în stare slabă. În fundul curții construcție de zid cărămidă netencuită acoperită cu tablă. Se compune din 3 ateliere pentru fabricație de tuburi ciment și mozaic. În dreapta în curte un șopron zid acoperit cu țiglă și garaj sub același acoperiș, netencuit."

Parter

I – 2 camere, bucatărie și 2 dependințe – locuință ocupată de sora proprietarului, fără chirie ;

Valoare locativă = 12.000 lei

II – 3 camere deservind drept ateliere – ocupate de proprietar ;

Valoare locativă = 18.000 lei

III – 1 șopron și grajd – ocupat de proprietar ;

Valoare locativă = 5.000 lei

Total valoare locativă = 35.000 lei

Se menționează : "la 06.06.1950 - Naționalizat conform Decret nr. 92/1950 sub P.V. nr. 575".

Conform Registrelor matricole manuale din perioada 1952 – 1954, nu deținem date referitoare la imobilul situat la adresa din Constanța, strada Eternității nr. 16.

În Registrul matricol manual MX-A din perioada 1955 – 1957:

- la matricola 671 (matricola veche 330), la adresa din Constanța, strada Eternității nr. 16, figurează Locativă – locuință.

- la matricola 670 (matricola veche 329), la adresa din Constanța, strada Eternității nr. 14 bis, figurează Locativă.

În Registrul matricol manual VI-A din perioada 1958 – 1961:

- la matricola 534 (matricola veche 671), la adresa din Constanța, strada Eternității nr. 16, figurează Locativă.

- la matricola 533 (matricola veche 670), la adresa din Constanța, strada Eternității nr. 14 bis, figurează Locativă.

În Registrul matricol manual S3-1 din perioada 1966 – 1982:

- la matricola 488 (matricola veche 534), la adresa din Constanța, strada Eternității (nu este menționat numărul stradal), figurează I.L.L.

- la matricola 487 (matricola veche 533), la adresa din Constanța, strada Eternității (nu este menționat numărul stradal), figurează I.L.L.

În baza de date – persoane fizice, la adresa din Constanța, strada Cibinului nr. 14C – parțial nr. 16, la rolul fiscal B1357, matricola 7550, au figurat înregistrate și impuse Comănescu Constanța și Comănescu Ileana Etelca Sofia, cu imobil compus din construcții și teren în suprafață de 1078,00 mp, dobândit în baza Dispoziției de primar nr. 5077/29.08.2008, a Dispoziției nr. 2220/31.03.2009 privind modificarea art. 1 din Dispoziția Primarului nr. 5077/29.08.2008, punerea în posesie fiind realizată prin Procesul verbal de predare primire nr. 141087/25.09.2008 încheiat cu Primăria Municipiului Constanța, precum și a Actului de alipire autentificat sub nr. 1461/30.09.2009.

Prin Actul de alipire autentificat sub nr. 1461/30.09.2009, s-au alipit două proprietăți, descrise astfel:

- imobilul situat în municipiul Constanța, strada Cibinului nr. 14C, compus din teren în suprafață de 352 mp și construcțiile C4, C5, C6 și C7, cu număr cadastral 109221;

- imobilul situat în municipiul Constanța, strada Cibirului nr. 16 (parțial), compus din teren în suprafață de 726 mp și construcțiile C1, C2 și C3, cu număr cadastral 109269. Imobilul alipit are numărul cadastral 112414 (număr cadastral nou 224797). Conform Contractului de vânzare autentificat sub nr. 2483/10.12.2012, Comănescu Constanța și Comănescu Ileana Etelca Sofia, au înstrăinat imobilul către S.C. "VARDAR TURIZM" S.R.L..

În prezent, în baza de date - persoane fizice, adresa din Constanța, strada Cibirului nr. 16 (fostă strada Eternității), la rolul fiscal H13916, matricola 9608, figurează înregistrat și impus Drăghici Dumitru, în calitate de unic proprietar, cu imobil nerezidențial, compus din construcțiile C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 și C9, având suprafața construită desfășurată totală de 1.334,00 mp, dobândit în baza Contractului de vânzare autentificat sub nr. 2295/12.08.2024, de la Societatea Comercială EDIL URBAN S.R.L. - în faliment, prin lichidator judiciar DĂSCĂLESCU & CO SPRL. Terenul pe care sunt amplasate construcțiile sus-menționate, este proprietatea Municipiului Constanța (conform istoricului cuprins în Contractul de vânzare autentificat sub nr. 2295/12.08.2024).

Menționăm că pentru persoanele juridice înregistrate la adresa din Constanța, strada Cibirului nr. 16, urmează să primiți răspuns de la Agenția fiscală nr. 6.

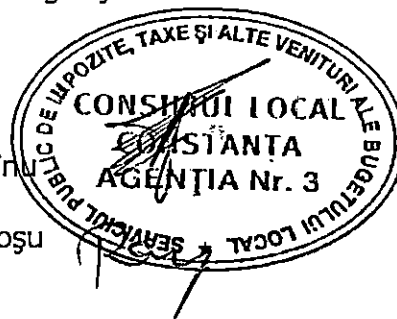
Cu considerație, echipa SPIT Constanța.

**Șef Serviciu Agenția Fiscală nr. 3**

Emilia Spînu

**Elaborat**


Gabriela Roșu





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

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Nr. cerere                     | 275929 |
| Ziua                           | 07     |
| Luna                           | 10     |
| Anul                           | 2024   |
| Cod verificare<br>100180138535 |        |



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 259104 Constanța

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                |
|---------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| A1      | 259104                       | 2.200           | Teren împrejmuit;<br>teren împrejmuit |

### Construcții

| Crt  | Nr cadastral Nr. topografic | Adresa  | Observații / Referințe  |
|------|-----------------------------|---|---|
| A1.1 | 259104-C1                   | Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; Sediu administrativ; An construire: 1920                                 |
| A1.2 | 259104-C2                   | Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:167 mp; S. construita desfasurata:167 mp; Magazie/cantina; An construire: 1989                                   |
| A1.3 | 259104-C3                   | Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:247 mp; S. construita desfasurata:247 mp; Atelier pictura, timplarie, birouri contabilitate; An construire: 1920 |
| A1.4 | 259104-C4                   | Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:149 mp; S. construita desfasurata:149 mp; Atelier timplarie; An construire: 1920                                 |
| A1.5 | 259104-C5                   | Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:231 mp; S. construita desfasurata:231 mp; Fabrica timplarie+ atelier presa/sicrie; An construire: 1920           |
| A1.6 | 259104-C6                   | Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; S. construita desfasurata:17 mp; Anexa - atelier mecanic intretinere; An construire: 1920                 |
| A1.7 | 259104-C7                   | Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Anexa - centrala termica+ scara beci; An construire: 1920                |
| A1.8 | 259104-C8                   | Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:214 mp; S. construita desfasurata:214 mp; Atelier lacaturserie+ magazie; An construire: 1920                     |
| A1.9 | 259104-C9                   | Loc. Constanta, Str Cibinului, Nr. 16, Jud. Constanta | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:226 mp; S. construita desfasurata:226 mp; Fabrica de timplarie + magazie; An construire: 1964                    |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   |  | Referințe  |
|---|--|--|
| <b>127481 / 04/08/2023</b>  |  |  |
| Act Administrativ nr. 162, din 29/05/2020 emis de Primaria Constanta; Inscris Sub Semnatura Privata nr. memoriu tehnic refacut, din 07/09/2023 emis de pfa tanase; Act Administrativ nr. T57665, din 06/07/2023 emis de spit constanta; |  |  |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) MUNICIPIUL CONSTANTA, CIF:2980032 | A1 / B.3   |
| <b>219145 / 13/08/2024</b>  |  |  |
| Act Notarial nr. 2295, din 12/08/2024 emis de Streanga Ioana; Act Notarial nr. 3694, din 03/09/2018 emis de Streanga Ioana;   |  |  |
| B6  | Intabulare, drept de PROPRIETATE-bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) DRĂGHICI DUMITRU                 | A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9 |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

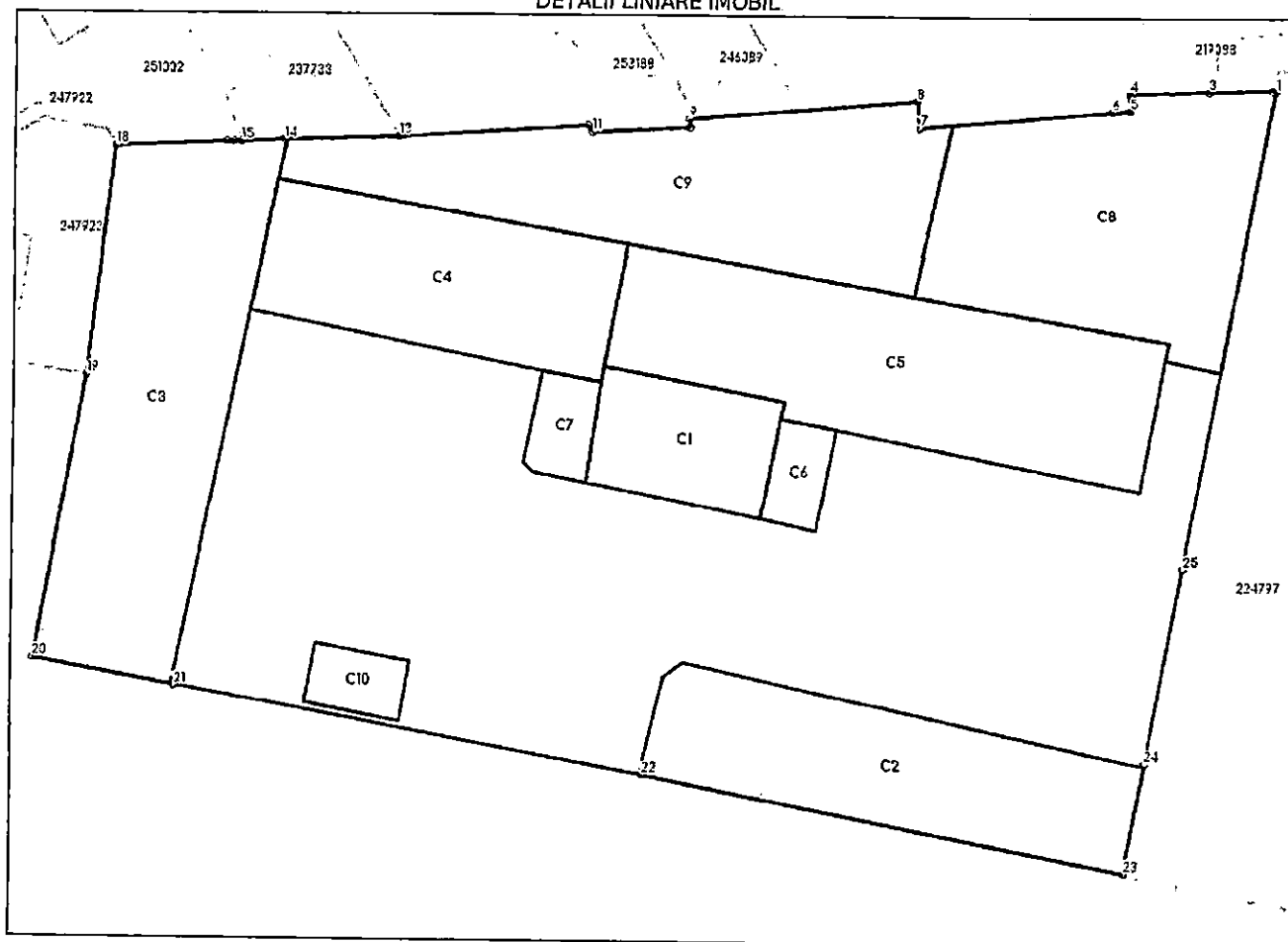
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 259104       | 2.200           | teren împrejmuit       |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 2.200          | -     | -       | -        |                        |

## Date referitoare la construcții

| Crt  | Număr     | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe  |
|------|-----------|--|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 259104-C1 | construcții administrative și social culturale | 65           | Cu acte           | S. construită la sol:65 mp; S. construită desfasurata:65 mp; Sediu administrativ; An construire: 1920                                 |
| A1.2 | 259104-C2 | construcții anexa                              | 167          | Cu acte           | S. construită la sol:167 mp; S. construită desfasurata:167 mp; Magazie/cantina; An construire: 1989                                   |
| A1.3 | 259104-C3 | construcții administrative și social culturale | 247          | Cu acte           | S. construită la sol:247 mp; S. construită desfasurata:247 mp; Atelier pictura, timplarie, birouri contabilitate; An construire: 1920 |
| A1.4 | 259104-C4 | construcții industriale și edilitare           | 149          | Cu acte           | S. construită la sol:149 mp; S. construită desfasurata:149 mp; Atelier timplarie; An construire: 1920                                 |
| A1.5 | 259104-C5 | construcții industriale și edilitare           | 231          | Cu acte           | S. construită la sol:231 mp; S. construită desfasurata:231 mp; Fabrica timplarie+ atelier presa/sicrie; An construire: 1920           |
| A1.6 | 259104-C6 | construcții anexa                              | 17           | Cu acte           | S. construită la sol:17 mp; S. construită desfasurata:17 mp; Anexa - atelier mecanic intretinere; An construire: 1920                 |

| Crt   | Număr      | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe  |
|-------|------------|--------------------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.7  | 259104-C7  | construcții anexa                    | 18           | Cu acte           | S. construită la sol:18 mp; S. construită desfășurată:18 mp; Anexa - centrala termică + scara beci; An construire: 1920 |
| A1.8  | 259104-C8  | construcții industriale și edilitare | 214          | Cu acte           | S. construită la sol:214 mp; S. construită desfășurată:214 mp; Atelier lacaturserie + magazie; An construire: 1920      |
| A1.9  | 259104-C9  | construcții industriale și edilitare | 226          | Cu acte           | S. construită la sol:226 mp; S. construită desfășurată:226 mp; Fabrica de timplarie + magazie; An construire: 1964      |
| A1.10 | 259104-C10 | construcții anexa                    | 18           | Fara acte         | S. construită la sol:18 mp; S. construită desfășurată:18 mp; Grup sanitar   |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 0.237               | 2             | 3             | 3.46                |
| 3             | 4             | 4.372               | 4             | 5             | 0.921               |
| 5             | 6             | 1.011               | 6             | 7             | 10.549              |
| 7             | 8             | 1.501               | 8             | 9             | 12.496              |
| 9             | 10            | 0.505               | 10            | 11            | 5.392               |
| 11            | 12            | 0.425               | 12            | 13            | 10.386              |
| 13            | 14            | 6.334               | 14            | 15            | 2.342               |
| 15            | 16            | 0.398               | 16            | 17            | 0.398               |
| 17            | 18            | 6.108               | 18            | 19            | 12.708              |
| 19            | 20            | 15.811              | 20            | 21            | 8.023               |
| 21            | 22            | 26.167              | 22            | 23            | 27.0                |
| 23            | 24            | 6.142               | 24            | 25            | 10.847              |
| 25            | 1             | 26.622              |               |               |                     |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

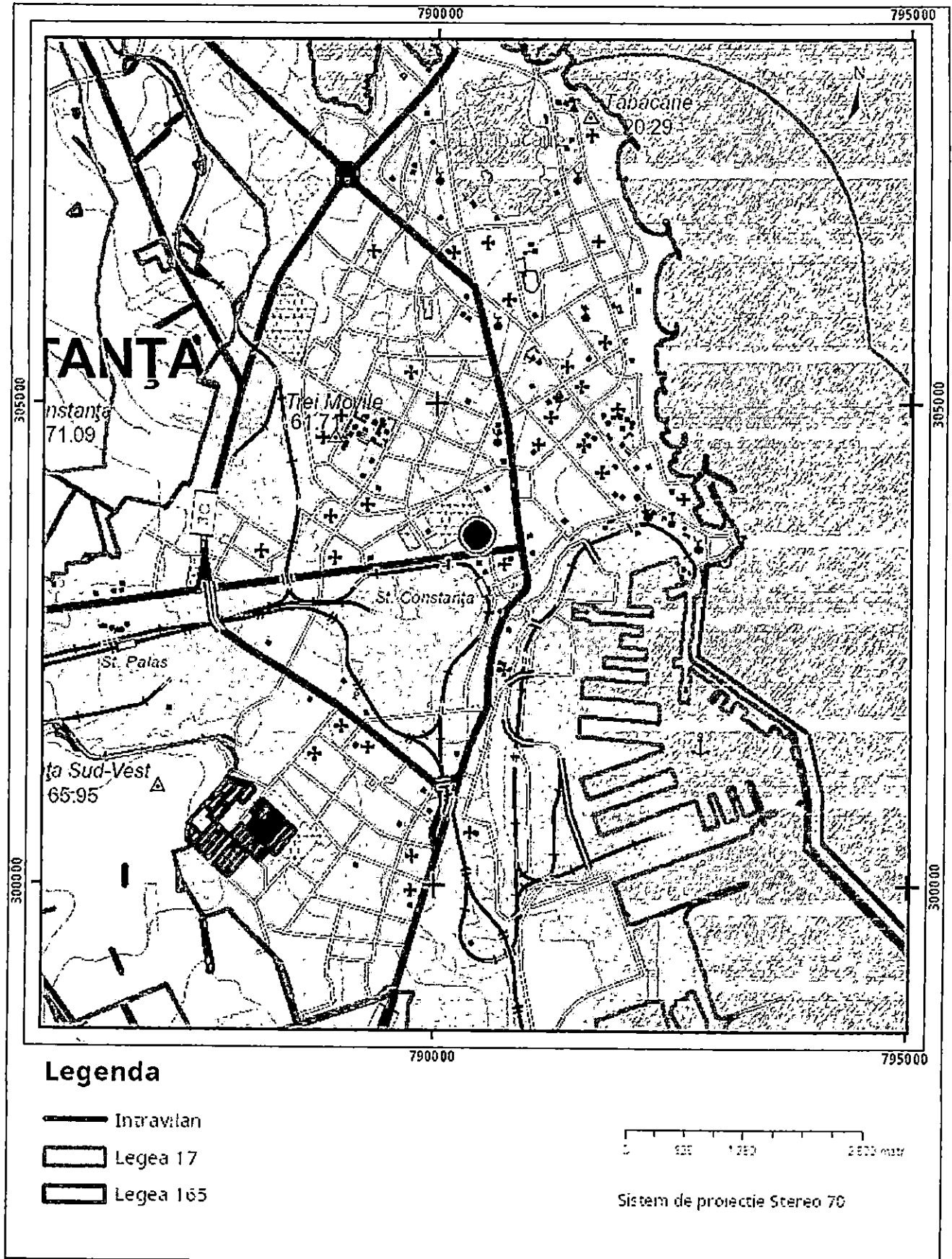
Data și ora generării,

07/10/2024, 13:01





Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 06-09-2023  
Data și ora generării: 07-10-2024 13:04



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2515 din 23.10.2024

În scopul: operațiuni notariale privind circulația imobiliară,

Ca urmare a cererii adresate de U.A.T. 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. 194684 din 10/10/2024,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal, Strada CIBINULUI nr. 16, bl., sc., ap., sau identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 452/31.10.2023,

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.
- Terenul identificat cu numărul cadastral 259104 este proprietatea MUNICIPIUL CONSTANȚA -domeniu privat, iar construcțiile existente pe teren sunt proprietatea DRĂGHICI DUMITRU, conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare eliberat la cererea nr.275929 din data de 07.10.2024.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: - Conform Ordin Ministerul 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: -Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-1-s-A-02555, nr.crt.15, perimetrul delimitat de Str.Iederei, Bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd.1Mai, Str.Cumpenei, Str.Nicolae Filimon, Bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial.
- Interdicții temporare(definitive) de construire: NU.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului conform extras de carte funciară pentru informare nr.259104/07.10.2024 este: teren categoria de folosință -curți construcții, pe care se află edificate construcțiile C1 – C10.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și menajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin HCL nr.452/31.10.2023 imobilul se află situat în zona de reglementare urbanistică ZRA3.1 - zona unităților de depozitare:
  - UTILIZĂRI ADMISE: - unitati de depozitare; - comerț; - producție alimentară (cofetărie, patiserie); - servicii: spălătorie chimica, spălătorie auto, servicii funerare, etc.
  - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: - este permisă funcțiunea de alimentație publică ca și activitate secundară, conexă activității principale (desfacere produse proprii, activitate conexă serviciilor funerare, etc.); - sunt permise servicii medicale (centru îngrijiri paleative) și de învățământ (after school), cu condiția asigurării condițiilor de funcționare stabilite de reglementările specifice; - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiunii care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui orar de funcționare specific;
  - UTILIZĂRI INTERZISE: - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - orice alta funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.
- Terenul face parte din zona de impozitare B.

#### 3. REGIMUL TEHNIC:

- SUPRAFAȚA TERENULUI: 2200mp .
- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)
- P.O.T. maxim = 50%
- în toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform documentației cadastrale, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înaltime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)
- CUT maxim = 10 mc/mp teren calculat la volumul construcțiilor sau
- CUT maxim = 3 (ACD/supratata teren)
- în toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

#### - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru activitati productie alimentara parcelele vor avea: un front minim la strada de 20.0 metri si o suprafata minima de 1000 mp ;
- pentru celelalte activitati dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 500 mp, iar frontul la strada de minim 12.0 m;
- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor aparute prin diviziunea unor parcele anterioare aprobării PUZ (prin schimb, înstrăinare etc.);
- in cazul in care in momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior acestea sunt considerate construibile.

#### - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT:

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată
- retrageri de minim 6,0 metri de la aliniamentul terenului la strada.

#### - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile vor fi dispuse izolat pe parcelă;
- retragerea fata de limitele laterale a parcelei va fi de minim 2.0 metri;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5.0 metri;

#### - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA:

- distanta între clădiri va fi egala sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 4,0 metri;
- in toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabila

#### - CIRCULAȚII ȘI ACESE:

- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare si control
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate;

#### - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- staționarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare si parcare;
- in spațiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor, cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, in afara domeniului public. Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, cu modificările și completările ulterioare.

#### - ÎNĂLȚIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

- înălțimea stabilită prin PUZ se va măsura in metri de la nivelul terenului amenajat (CTA) aferent construcției propuse până la atic sau cornișa ;
- înălțimea minima - 5 metri (parter înalt);
- înălțimea maxima -18 metri (P+4E);
- peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic, pe maxim 30% din suprafata ultimului etaj, pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații). Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent și se va retrage cu o distanță egală cu înălțimea etajului tehnic de la limitele etajului peste care se realizează
- se permite realizarea de subsoluri; numărul acestora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- se permite realizarea demisolului cu condiția încadrării în numărul maxim de niveluri supraterane aprobat
- realizarea de supanete sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație

#### - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu specificul activității adăpostite și cu caracterul zonei;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- sistemul de acoperire al construcțiilor poate fi de tip șarpanta cu panta de maxim 20% sau terasa.
- se interzice realizarea de calcanele vizibile din circulațiile publice

#### - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARA:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apa și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

#### - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. în acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții
- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea servi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal

e) La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C.  
f) Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

- Realizarea de rețele edilitare:

a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii și a Planului de acțiuni (anexă la obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

- SPATII LIBERE SI PLANTATE:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulație publica va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localității ;

-suprafețele libere din spațiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proporție de minim 40% formând de preferința o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

-in interiorul parcelei se va planta obligatoriu 20% din suprafața terenului ;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

- Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMUIRI:

-împrejmuirile spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 metri si vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiți opace din materiale durabile;

-porțile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

- PERFORMANȚA ENERGETICĂ: 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 alcătuiesc anvelopa 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 completările 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:

## CONSTITUIRE DREPT DE SUPERFICIE

**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.



SECRETAR GENERAL,  
Fulvia Antonela Dinescu

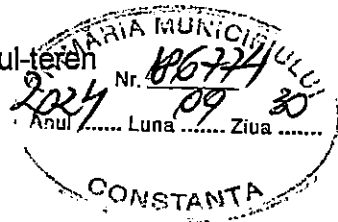
ARHITECT ȘEF,  
Dan Petre Leu

Achitat taxa de: 0 lei, conform chitanței nr. SCUTIT conform art.476 Cod Fiscal  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de

Inspector, Ochlana Fanel

Vali  
8/10/2024  
01.10.2024

Cerere tip constituire drept de superficie cu titlu oneros pentru imobilul-teren



Domnule Primar,

S.C./P.F. \_\_\_\_\_, cu sediul  
social în Constanța, str./bd. \_\_\_\_\_, nr. \_\_, bl. \_\_,  
sc. \_\_, ap. \_\_, CUI \_\_\_\_\_  
doamna/domnul DRAGHICI XUMITRU, în calitate de  
PROPRIETAR  
nr. de tel. \_\_\_\_\_, solicit constituirea unui drept de superficie cu  
titlu oneros pentru 2200 mp, situate în CONSTANȚA, str./bd.  
CIBINULUI NR 16,  
pentru \_\_\_\_\_ destinația \_\_\_\_\_ de  
DEPOZIT MONUMENTE PUNERARE

Anezex următoarele documente:

- cererea titularului dreptului de proprietate asupra construcției, însoțită de documentele de identificare a titularului dreptului de proprietate (BI/CI valabil pentru proprietarii persoane fizice; BI/CI valabil pentru persoana împuternicită (administrator) a proprietarilor persoanelor juridice/certificat de înmatriculare/statutul societății actualizat la data depunerii cererii (dacă este cazul)/certificat constatator valabil și actualizat la zi pentru persoanele juridice).

Cererea va cuprinde obligatoriu datele de contact ale solicitantului.

- titlul de proprietate asupra construcțiilor (contract de vânzare cumpărare, contract de donație, certificat de moștenitor, hotărâre judecătorească definitivă, autorizație de construire și proces verbal de recepție parțială, finală sau la terminarea lucrărilor, certificatul de atestare/adeverința privind edificarea construcției, procesul verbal de adjudecare a licitației, etc)

- documentația cadastrală, încheiere de carte funciară și extras de carte funciară ce au ca obiect atât construcțiile, cât și terenul aferent acestora,

- certificat fiscal eliberat de SPIT, pentru imobilul construcție.

Totodată în vederea înregistrării de către Serviciul urbanism-Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu a Certificatului de Urbanism, în scopul constituirii dreptului de superficie, vă rugăm să prezentați:

- extras de Carte Funciară pentru informare actualizat la zi, eliberat la cerere de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
- extras din planul cadastral de pe ortofotoplan actualizat la zi, eliberat la cerere de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța-2 exemplare originale.

Prin prezenta, subsemnatul:

Am luat cunoștiință de prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, art. 693-702 "sunt de acord ca cererea mea să fie analizată și să se constituie, în favoarea mea, un drept de superficie cu titlu oneros pentru bunul imobil mai sus menționat";

Mă oblig să achit toate cheltuielile ocazionate cu procedura de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros (raport de evaluare, plan de situație, documentație cadastrală, acorduri și avize-dacă este cazul) înainte de prezentarea în Consiliul local a proiectului de hotărâre privind constituirea unui drept de superficie cu titlu oneros pentru bunul imobil.

SEMNĂTURA

DATA  
30.09.2024