



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 45/29.01.2025
pentru modificarea HCL nr. 556/2019
privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros
asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța,
b-dul Tomis nr. 1, în favoarea societății Doris Trading S.R.L.

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 19476 / 29.01.2025 în calitate sa de inițiator,

Având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu-Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 19588/29 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,

- art. 4 din HCL nr. 556/2019 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1 în favoarea societății Doris Trading S.R.L.,

- art.3 alin(2), art. 4 alin(1), art. 7 alin(1) și alin(2) din modelul de contract de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros anexa nr. 2 la 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,

-Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros cu încheiere de autentificare nr. 187/2020 întocmit de notar public Bogdan-Alexandru Niculescu;

- actul adițional cu încheiere de autentificare nr. 205/2023 întocmit de notar public Mergeane Iuliana;

- adresa cu nr. 248724/2024 a Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice;

- raportul de evaluare nr. 85/29.01.2025, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 19119/29.01.2025;

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.I-Se modifică art.6 din HCL nr. 556/2019, și va avea următorul cuprins:
"Art.6-Se însușește valoarea chiriei stabilită în baza Raportului de evaluare nr. 85/29.01.2025, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 19119/29.01.2025, în cuantum de 11.462,40 lei/lună, pentru imobilul teren în suprafață de 384 mp, aferent imobilului construcție C1" situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1, conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.II-Se aprobă prelungirea Contractului de constituire a dreptului de suprafață cu încheiere de autentificare nr. 187/2020 întocmit de notar public Bogdan-Alexandru Niculescu, adiționat conform actului cu încheiere de autentificare nr. 205/2023, întocmit de notar public Mergeane Iuliana, asupra imobilului teren în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1, pentru o perioadă de 10(zece) ani de la data semnării acestuia de ambele părți, conform regulamentului pentru constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 394/2024.

Art.III-Contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros menționat la art. II din prezenta hotărâre, pentru imobilul teren în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1, se va modifica prin act adițional.

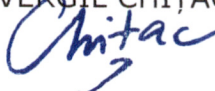
Art.IV-Primarul municipiului Constanța va împuternici un consilier juridic din cadrul Serviciului juridic în vederea semnării actului adițional la contractul menționat la art. II din prezentul proiect de hotărâre.

Art.V-Celelalte prevederi ale HCL nr. 556/2019 rămân neschimbate.

Art.VI-Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței extraordinare 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 proiectului.

INIȚIATOR,

PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 19476 / 17.01.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru modificarea HCL nr. 556/2019
privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros
asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța,
b-dul Tomis nr. 1, în favoarea societății Doris Trading S.R.L.

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 superfiarul dobândește un drept de folosință*".

Luand în considerare adresa cu nr. 248724/2024, prin care Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice solicită Serviciului patrimoniu, adiționarea contractului autentificat sub nr. 187/2020 prin ajungere la termen precum și actualizarea chiriei precum și actualizarea chiriei, în conformitate cu prevederile HCL nr. 394/2024 privind aprobarea Regulamentului de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor incluse în inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța.,

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. 85/29.01.2025, întocmit de către societatea Primoval SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 19119/29.01.2025, valoarea chiriei este în cuantum de 11.462,40 lei/lună, pentru imobilul teren situat municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1, în suprafață de 384 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 pentru modificarea HCL nr. 556/2019 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1, în favoarea societății Doris Trading S.R.L.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



Raport de specialitate

pentru modificarea HCL nr. 556/2019
privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros
asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța,
b-dul Tomis nr. 1, în favoarea societății Doris Trading S.R.L.

Luand în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 19476 / 29.01.2025 în calitate de inițiator;

Vazand adresa cu nr. 248724/2024, prin care Serviciul contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice solicită Serviciului patrimoniu, adiționarea contractului autenticat sub nr. 187/2020 prin ajungere la termen precum și actualizarea chiriei, în conformitate cu prevederile HCL 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.,

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,

Dispozițiile 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".

Față de cele 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 hotarare pentru modificarea HCL nr. 556/2019 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Tomis nr. 1, în favoarea societății Doris Trading S.R.L., ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR EXECUTIV
Carmen Mihaela ISPAS

ȘEF SERVICIU
Roxana Irina PÎNZARIU

Întocmit
Insp. Vasilica CRISTESCU

PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

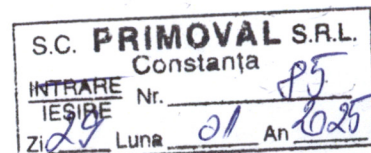
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

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: Bd Tomis nr 1, municipiul Constanta, judetul Constanta

Suprafata totala : 384,00 mp



CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat

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

DATA EVALUARII: 29.01.2025



1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII , situat in Bd Tomis nr 1, municipiul Constanta, judetul Constanta , detinut in cota exclusiva, in suprafata totala de 384,00 mp.

Terenul este ocupat de o constructie cu regim de inaltime Subsol+Parter+2Etaje+Mansarda, proprietatea S.C. DORIS TRADING S.R.L.

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. 225/2006, nr 338/2012 si nr 99/2013

La data prezentului raport de evaluare activul este in folosinta proprietarului/propietarilor constructiei edificata pe acest lot de teren .

Utilizarea actuala a activului - teren aferent imobil S+P+2E+M cu locuinte, spatii comerciale, alimentatie publica

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu constructia edificata pe teren care se presupune disponibila dar nu se include 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 **sunt incheiate acte juridice** prin care proprietarul a transmis dreptul de folosinta referitor la activul analizat; valoarea actuala a chiriei este de 10.267,9044 lei/luna, stabilita prin HCLM nr 580/29.11.2022 iar contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros incheiat are ca termen de valabilitate 03.02.2025

Cea mai buna utilizare: mixta: rezidentiala si comerciala (alimentatie publica); se considera ca destinatia permisa avuta in vedere cu ocazia aprobarii HCLM nr 580/29.11.2022 ramane neschimbata

Data evaluarii: 29.01.2025

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =4,9748 lei

Prezentul raport de evaluare are in vedere urmatoarele considerente si 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 superficiala 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 competitie si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participant pe piata imobiliara
- m) **substitutia**: un comparator rational nu va plati maim ult 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 comparatiei directe pentru estimarea valorii terenului și metoda capitalizării venitului pentru estimarea chiriei : 29,85 lei/mp/luna

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

Valoare estimată:

In 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 FOLOSINȚA CURȚI CONSTRUCȚII în suprafață de 384,00 mp, amplasat în Bd Tomis nr 1, municipiul Constanța, județul Constanța, la data de 29.01.2025, exclusiv în condițiile prezentate în raport, este:

11.462,40 lei/luna

**valori fara TVA; valoarea aleasa se bazeaza pe informatii considerate credibile, relevante si adecvate raportat la scopul evaluării*

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

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

Valorile estimate se bazeaza pe reglementările urbanistice avute în vedere cu ocazia aprobării HCLM nr 580/29.11.2022; 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
PRIMAR

10

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1042 din 30.03.2021

În scopul: obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de S.C. DORIS TRADING S.R.L. PRIN ADMINISTRATOR STEFANESCU SORIN, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, B-dul AUREL VLAICU, nr. 135, CAMERA 5, telefon/fax 0723521962, înregistrat la nr. 34032 din 22/02/2021,

pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, B-dul TOMIS, nr. 1, 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 teren identificat cu numărul cadastral 233897, este proprietate MUNICIPIUL CONSTANȚA, intabulat cu drept de folosință în favoarea SC DORIS TRADING SRL, conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr. 233897, eliberat sub nr.cerere 15957/03.02.2021.
- Imobilul construcție identificat cu numărul cadastral 233897-C1, este proprietate SC DORIS TRADING SRL, conform înscrisurilor din Extras de carte funciară pentru informare nr. 233897-C1, eliberat sub nr.cerere 15957/03.02.2021.
- Conform OMC 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-ls-A-02553, nr.crt.1
 - Situl urban „Zona peninsulară Constanța”,CT-II-S-B-02832.03-Bd. Tomis(Piața Ovidiu-Ferdinand), Mircea cel Batran(Piața Ovidiu-Ferdinand), Marc Aureliu, Orientului, Petru Rareș, Cantemir, Rosetti C.A., Sulmona, Doinei, Callatis, Turcanu V., Poștei, Vantului, Zambaccian C., Karatzali A., Alexandri V., Negru Vodă, Dragoș Vodă, Plevnei, Varga Ecaterina, Kogălniceanu M.(pana la B. Ferdinand), nr. crt. 488
- 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: NU.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Funcțiunea actuală: C1-Imobil S+P+2E+M-locuințe, spații comerciale, alimentație publică, conform Anexa Nr. 1 La Partea I CF 233897-C1-/2021.
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este situat în zona ZCS1- zona situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor

UTILIZĂRI ADMISE:

- locuire;
- 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;
- 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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se recomandă admiterea funcțiilor 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
 - 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 băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică 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 păstrează 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
- UTILIZĂRI INTERZISE: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă istorică protejată, activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile

- 11
- publice, depozitare și vânzare en gros, depozitare de substanțe inflamabile sau toxice, depozitare de materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, construcții provizorii de orice natură, orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate,
- construcții noi cu funcțiunea de spital
 - clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor,
 - orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor, în zonele în care se propune închiderea unor străzi/ porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate, lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice
 - Reglementări fiscale: imobilul face parte din zona A de impozitare

3. REGIMUL TEHNIC:

- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (POT) aprobat maxim 80%
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) aprobat maxim 3.
- SUPRAFAȚA TERENULUI: 384 mp.
- CARACTERISTICILE PARCELELOR (forme, suprafețe, dimensiuni): este obligatorie conservarea parcellarului și aliniamentului istoric sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii.
- sunt construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au frontul la stradă de minim 9 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150 mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate.
- Pentru parcele mai mici de 150mp și / sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate (în condițiile menționate anterior); dacă acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care să includă partiul de arhitectură și un studiu de înșirire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minime de înșirire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare;
- În cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 1000mp cu un front la stradă de minim 30m;
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectura fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil, în plan amprentele parcellarului istoric;
- În cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continue și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.
- Tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este cel înșiruit
- ALINIAMENTUL TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE: -este obligatorie conservarea parcellarului și aliniamentului istoric.
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL TERENULUI: -este obligatorie conservarea parcellarului și aliniamentului istoric. Vor fi respectate retragerile de la aliniament marcate pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință. În cazul amplasării unor echipamente publice sau lăcașuri de cult care necesită retrageri de la aliniament mai mari decât cele marcate pe plan, acestea se vor retrage cu minim 6m cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe parcelele vecine.
- DISTANȚELE CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: regim de construire înșiruit;
- va fi respectată limita suprafeței construibile marcată pe plan; dacă pe plan nu este prevăzut altfel limita suprafețel 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 fața 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;
- 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 posterioare 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;
 - pavaul 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 600 mp, având un unghi de maxim 100°, precum și pentru parcelele cu adâncimi sun 12 m
- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELA: - clădirile vor respecta între ele distanțe 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.
- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: regimul maxim de înălțime admis pentru insula în care se află imobilul este de P+ZE+M.
- 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 acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4 m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei/streșinii.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR-
 - 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, tablă ondulată, țigle metalice, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice, culori stridente);
 - simularea unor materiale naturale (plătră, 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 (cărămidă, b.c.a., beton), cu excepția celor aprobate prin proiect de către Comisia Națională a Monumentelor Istorice

- REGULI PRIVIND CLADIRILE EXISTENTE

Principii generale- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură (clasate sau propuse) se va putea realiza numai în condițiile legii

Cereri 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 fațadelor/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.

Fațade- Intervențiile asupra clădirilor cu valoare de monument sau ambientală se vor face prin respectarea compoziției și concepției inițiale sau, acolo unde au aparut modificări în timp, prin revenirea la forma, materialele și culorile inițiale (profilatura, decorații, goluri, tamplarii). 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 tamplariilor se va face identic sau, în caz ca 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 zugrăvile vor reproduce pe cele vechi conservate sau restaurate.

Este interzisă utilizarea oricărui element arhitectural 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 suprimate.

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 ca 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 fațadelor, elementele adăugate construcției originale în decursul timpului vor fi suprimate. 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/zona.

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 pante freme, practicarea lucarnelor.

REGULI PRIVIND CLADIRILE 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 pante accentuate și/sau frante (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 însăși în care se integrează noile intervenții - șarpanta cu pantă mică și învelitoare din oțel sau șarpanta cu rupere de pantă (adăpostind mansarde) și învelitoare din tablă. În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și inverzită. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

- Proiectarea fațadelor noilor construcții va ține cont de principalele caracteristici ale fațadelor învecinate și va prelua trasee și registre majore; se interzice fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

- Este interzisă expresia "rustică" (placaje de piatră/cărămidă, 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 fațadelor aceleiași clădiri. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

În cazul clădirilor construite pe aliniament ferestrele încăperilor 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 realizări de maxim 0,30m (ancadrame, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.),

- în cazul trotuarelor de 1,5 - 3m, se admit rezalități de maxim 0,16m (ancadrame, socluri, burlane, pilaștri etc.),

- în cazul trotuarelor sub 1,5m nu se admit nici un fel de rezalități;

- în cazul clădirilor construite pe aliniament la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30m.

- Balcoanele deschise sau închise (bovindowuri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1 m, 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 cototrotuarului; bovindowurile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5m și suprafața lor (în plan vertical) nu va depăși 60% din suprafața totală a fațadei

REGULI SPECIALE

- Vitrine (pentru toate clădirile existente și noi)

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

- Firme (pentru toate clădirile existente și noi)

Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, relevuul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare. Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadelor și, în cazul clădirilor vechi, elementele de decor (bosaje). Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațadă vor fi de mici dimensiuni. Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada. Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul

- etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel. Autorizarea se va face cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. Este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri. Este interzisă amplasarea, fie și provizorie, a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor.
- HCL nr.114/27.04.2017 privind completarea HCL nr.184/31.07.2013 privind îmbunătățirea activităților de gospodărire, protecția mediului, întreținere și înfrumusețare a municipiului Constanța.
 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE- se realizează din B-dul Tomis. Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m lățime 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 (lățime 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 financiare 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 învătământ se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgențe;
 - fundăturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralățime pentru manevrele de întoarcere la capăt;
 - In cazul funcțiilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare;
 - vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan. Respectare HCL nr. 371/27.09.2018 privind aprobarea Regulamentului de acces în Zona Peninsulară a Municipiului Constanța.
 - LOCURILE DE PARCARE: se vor asigura în afara circulațiilor publice, conform HG nr.525/27.06.1996, HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța; Art.16 Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcare) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care: b) se situează în zona Peninsulară, HCL nr.28/30.01.2018 și HCL nr 532/19.12.2018.
 - ECHIPAREA CU UTILITĂȚI: zona dispune de rețele de utilități;
 - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zona;
 - în zona istorică protejată vor fi obținute avize suplimentare pentru sapatările necesare bransamentelor în scopul protejării fondului arheologic;
 - în cazul unor construcții noi amplasate în zone care necesită lucrări de echipare edilitară care depășesc capacitatea rețelelor existente în zona se poate condiționa autorizarea executării construcției fie de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către Investitorii interesați, fie de existența unui proiect de specialitate care să propună rezolvarea locală a problemelor de alimentare cu apă, epurarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică în condițiile respectării normelor sanitare, de protecție a mediului și de siguranță în vigoare;
 - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru evitarea producerii ghetii în zonele intens circulate
 - toate noile bransamente pentru rețele edilitare vor fi realizate îngropat; echipamentele tehnice ale acestora (contoare, reductoare, transformatoare etc.) vor fi dispuse în așa fel încât să nu afecteze imaginea percepută din circulațiile publice în tot teritoriul zonei istorice protejate;
 - se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice precum și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
 - se interzice dispunerea echipamentelor pentru condiționarea aerului în locuri vizibile din circulațiile publice.
 - ÎMPREJMUIRI: În cazul clădirilor retrase de la aliniament gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă;
 - împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,20m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
 - împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.
 - SPAȚII VERZI: se vor respecta prevederile HCL 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.

4. REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE: - nu este cazul pentru obiectul prezentei solicitări.

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

**CONSTRUIRE TERASĂ PARTER CU FUNCȚIUNEA DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CU STRUCTURĂ METALICĂ,
GEAMURI GLISANTE PE CONTUR CU ACOPERIȘ PARȚIAL RABATABIL LA IMOBIL EXISTENT S+P+2E+M
- CU ÎNCADRAREA ÎN INDICATORII URBANISTICI APROBAȚI-**

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și interesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 56/61/CT, prin prezenta de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru să analizeze și să decidă, după caz, printr-o procedură de încadrare proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

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

19

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

În aceste condiții:

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

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

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

G. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘINĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;
- c) documentația tehnică- după caz (2 exemplare originale): - P.A.C.
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):-
Alte avize/acorduri: **Acord notarial vecini, conform art. 612 Cod Civil-dacă este cazul, Aviz MUNICIPIUL CONSTANȚA, Contract pentru colectare și transport moloz cu un operator autorizat de autoritatea publică pentru protecția mediului; Aviz SC Confort Urban SRL, în care să se precizeze traseul/gabaritul permis pentru accesul utilajelor și echipamentelor**
 - d.2) avize și acorduri privind: • **sănătatea populației** • **securitatea la incendiu(dacă este cazul)**
 - d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): **Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța,**
 - d.4) studii de specialitate(1 exemplar original): **Expertiză tehnică-dacă este cazul; Deviz general conform HGR nr. 907/2016; Simulare tridimensională, Calcul volum moloz;**
- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): **AC (1% din valoarea lucrărilor, redusă cu 50% pentru locuințe); OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor); Taxă moloz.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **12 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,

Vergil Chițac

Chițac



SECRETAR GENERAL,

Georgiana Gospodaru

ARHITECT ȘEF,

Dan Petre Leu

Achitat taxa de: **11,00 lei**, conform chitanței nr. **PMC21 0035248** dat **22.02.2021**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de **28.04.2021**

Redactat, Insp. Pirvu.Vasilica

Nr. inregistrare:43246/28/02/2022

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind organizarea executării lucrărilor de construcții, republicată

SE PRELUNGESC VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM
nr. 1042 din 30/03/2021

de la data de 30.03.2022 până la data de 29.03.2023

Notă: Aceasta dată, o dată cu elungirea a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în baza noii legi, un alt Certificat de Urbanism.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



SECRETAR GENERAL,

MIRELA VIORELA CĂLIN

ARHITECT ȘEF

DAN PETRE LEU

Data prelungirii valabilității: 03.03.2022

Arhitect taxă nr. 3,30 lei, conform Ghidului nr. PMC220045353 din 28.02.2022

chitanță nr. 1042 din data de 28.02.2022

Intocmit
însp. Coman Laura



ANCPI

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 233897 Constanta

Nr. cerere 10477
Ziua 20
Luna 01
Anul 2025

Cod verificare
100184991649



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:18616

Adresa: Loc. Constanta, Bdul TOMIS, Nr. 1, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	233897	384	Teren împrejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 233897-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
66057 / 20/08/2012	
Act Administrativ nr. 225, din 29/06/2006 emis de CL CONSTANTA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CONSTANTA	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
78042 / 23/09/2013	
Act Administrativ nr. 99, din 30/04/2013 emis de CONSILIUL LOCAL CONSTANTA (act administrativ nr. 338/17-12-2012 emis de CONSILIUL LOCAL CONSTANTA; act administrativ nr. 225/29-06-2006 emis de CONSILIUL LOCAL CONSTANTA;);	
C3 Intabulare, drept de FOLOSINTA 1) S.C. DORIS TRADING S.R.L., CIF:2742529	A1
57218 / 14/04/2021	
Act Notarial nr. 373, din 13/04/2021 emis de Mergeane Iuliana;	
C5 Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 5 ani, asupra terenului in suprafata indiviza de 131,60 mp aferent restaurant cu IE 233897-C1-U1 1) S.C. DORIS TRADING S.R.L., CIF:2742529	A1 / C.12
C6 Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 5 ani, asupra terenului in suprafata indiviza de 35,60 mp aferent ap. 1 cu IE 233897-C1-U2 1) S.C. DORIS TRADING S.R.L., CIF:2742529	A1 / C.12
C7 Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 5 ani, asupra terenului in suprafata indiviza de 46,60 mp aferent ap. 2 cu IE 233897-C1-U3 1) S.C. DORIS TRADING S.R.L., CIF:2742529	A1 / C.12
C8 Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 5 ani, asupra terenului in suprafata indiviza de 35,60 mp aferent ap. 3 cu IE 233897-C1-U4 1) S.C. DORIS TRADING S.R.L., CIF:2742529	A1 / C.12
C9 Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 5 ani, asupra terenului in suprafata indiviza de 46,60 mp aferent ap. 4 cu IE 233897-C1-U5 1) S.C. DORIS TRADING S.R.L., CIF:2742529	A1 / C.12
C10 Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 5 ani, asupra terenului in suprafata indiviza de 43,70 mp aferent ap. 5 cu IE 233897-C1-U6	A1 / C.12

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C11 1) S.C. DORIS TRADING S.R.L., CIF:2742529 Intabulare, drept de SUPERFICIE, pe o perioada de 5 ani, asupra terenului in suprafata indiviza de 44,40 mp aferent ap. 6 cu IE 233897-C1-U7	A1 / C.12
1) S.C. DORIS TRADING S.R.L., CIF:2742529	
30431 / 02/03/2023	
Act Notarial nr. 205, din 02/03/2023 emis de Mergene Iuliana;	
C12 Se noteaza actul aditional aut 205 din 02.03.2023 la contractul de constituire a dreptului de superficie aut 187 din 03.02.2020	A1

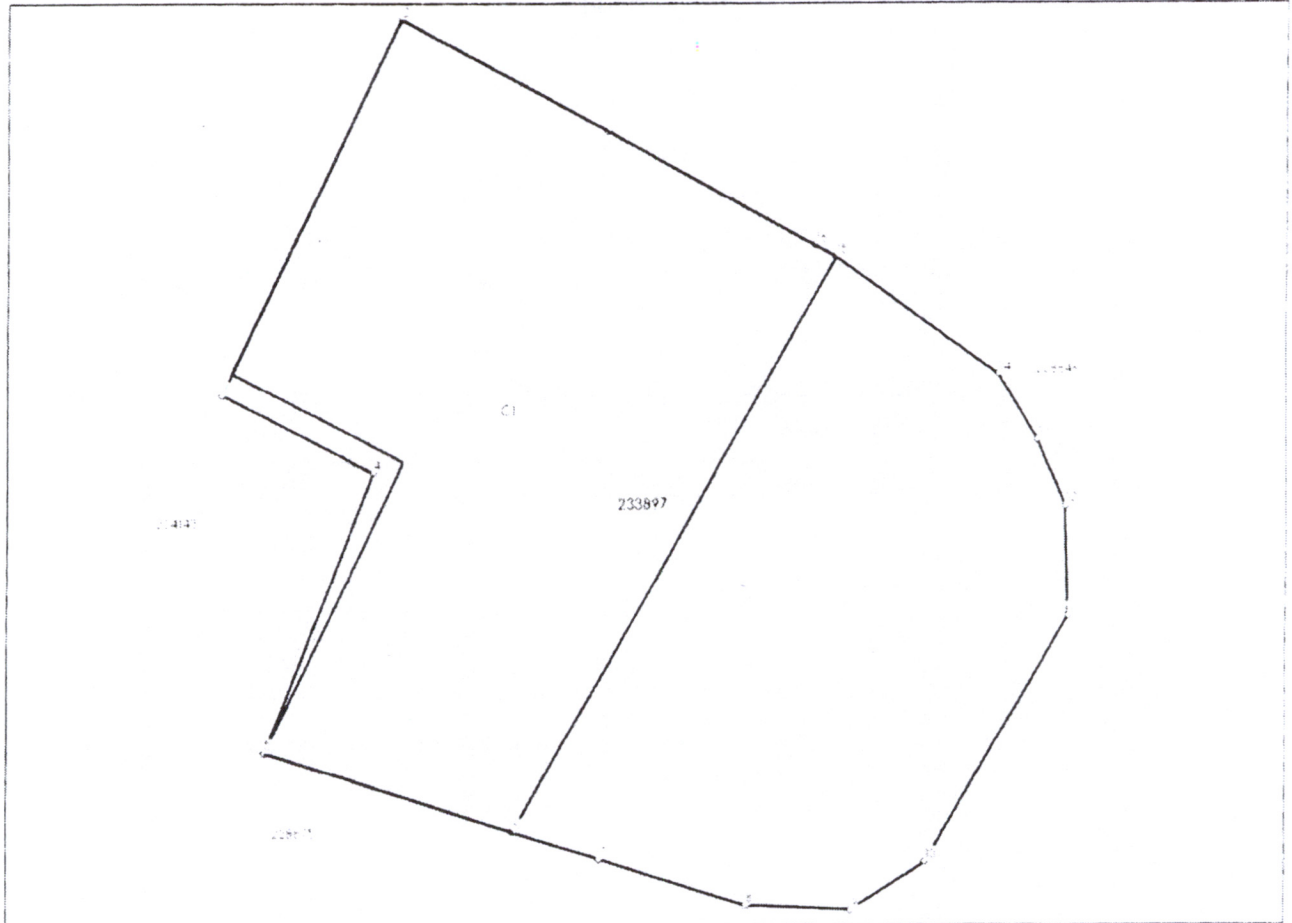
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
233897	384	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	384	-	-	-	IMOBILUL ESTE IMPREJMUIT DE ZIDURILE CONSTRUCTIILOR INTRE PCT. 14-15-16-17-1. RESTUL DELIMITAT DE BORDURA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.568
2	3	11.65
3	4	4.799
4	5	8.466
5	6	7.369

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	2.538
7	8	4.321
8	9	2.966
9	10	2.452
10	11	7.994
11	12	3.064
12	13	2.019
13	14	2.156
14	15	5.6
15	16	0.695
16	1	6.675

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

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

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	10473	20-01-2025	20-01-2025	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

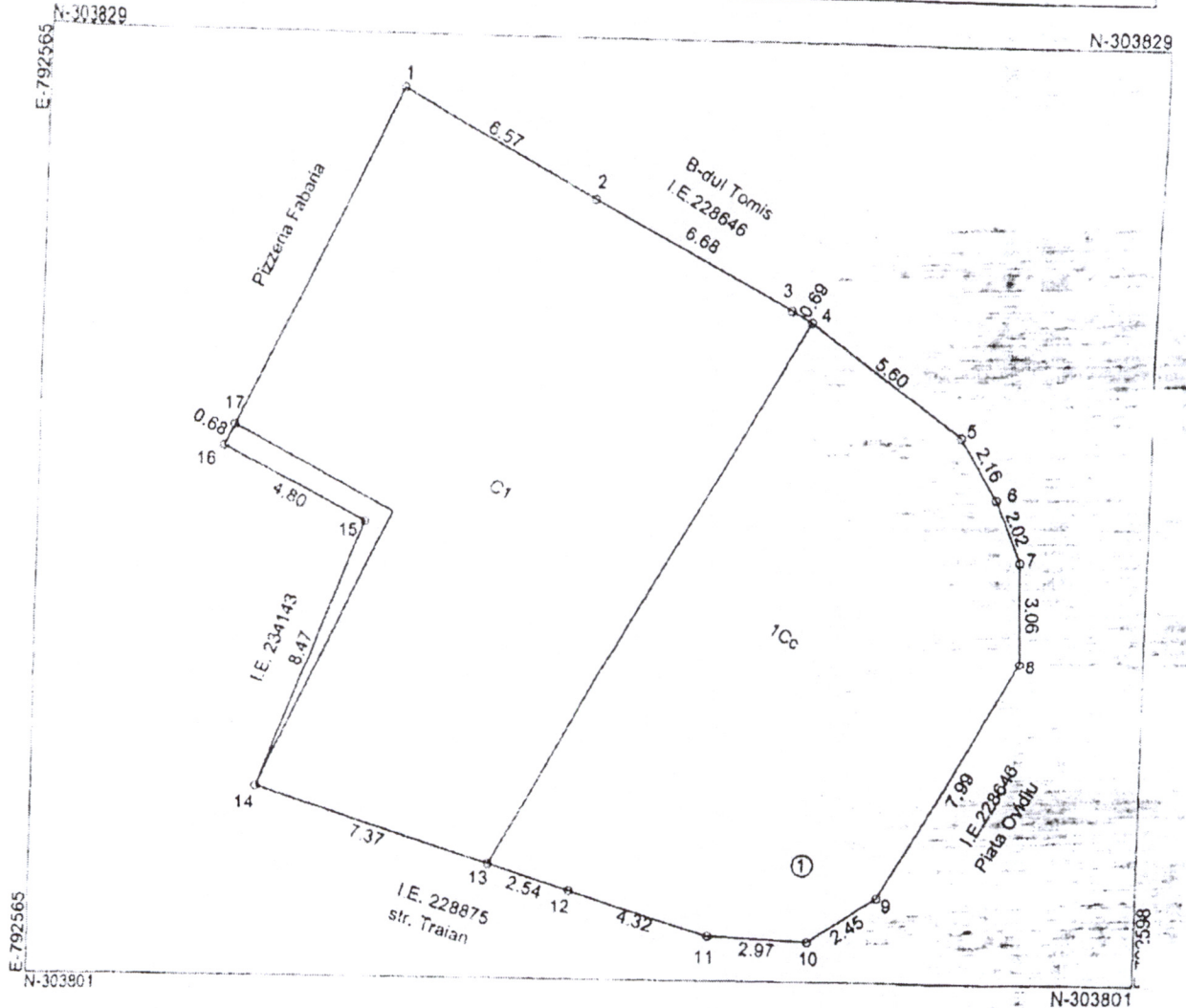
20/01/2025, 13:54

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
233897	384 mp	Mun. Constanta, B-dul Tomis, nr. 1, Jud. Constanta

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Constanta



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	384	Imobilul este imprejmuit de zidurile constructiilor vecine intre pct.13-14-15-16-1, restul cu gard metalic
Total		384	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	211	Imobil P+2E- Locuinte cu spatiu comercial la parter, edificata in anul 2018 la stadiul fizic de 55%.Suprafata construita desfasurata S= 677 mp
Total		211	
Suprafata totala masurata a imobilului = 384 mp Suprafata din act = 384 mp			
Executant Ing. Nider Agnesu Valentina Carmen Confirma executarea masurarilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren SERIA RO-B-F-A7 1992 HAPRILESCU VALENTINA CARMEN Data: 25.05.2018		Inspector Confirma introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral STOIAN KIRELA Functia: CONSILIER GR 12 Data:	
Stampila BCP 0578 57 29 MAI 2018			



CONTRACT DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

21496
2020.02.03

Art. 1 - Părțile contractului

MUNICIPIUL CONSTANȚA cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Tomis, nr. 51, Județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, cont nr. RO29TREZ231502205X023938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, reprezentat prin doamna ~~Răduțoiu Iuliana, cetățean roman~~, cu domiciliul în Constanța, ~~Strada Pământului nr.2, bloc S11, scara A, apart. 11, județ Constanța~~, posesoare a C.I. seria KZ nr. 262550 eliberată la data de ~~26.02.2015~~ de SPCLEP Constanta, cod numeric personal ~~2720531131246~~ împuternicită prin Dispoziția nr. ~~117/29.01.2020~~ emisa de Primarul Municipiului Constanța în vederea semnării contractului de superficie cu titlu oneros conform Hotărârii nr. 556/19.12.2019 a Consiliului Local al Municipiului Constanța, *denumit în continuare PROPRIETARUL*

și

DORIS TRADING S.R.L. cu sediul social în Mun.Constanta, Bld.Aurel Vlaicu, nr.135, Camera 5, jud.Constanta, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului Judetului Constanta sub nr.J13/6066/30.11.1992, CIF 2742529, reprezentata de mandatar **ABABEI LAURA-GEORGIANA, cetățean român**, domiciliata în Constanța, ~~Strada Pământului nr.2, bloc S11, scara A, apart. 11, județ Constanța~~, nr.42, județ Constanța, născuta în Mun.Constanta, jud.Constanta, la data de 22.06.1987, identificata cu CI seria KZ nr. ~~.....~~ eliberată la data de 11.06.2018 de SPCLEP Constanta valabilă până la data de 22.06.2028, CNP ~~.....~~ împuternicita în baza Procurii autentificata sub nr.65/22.01.2020 la Biroul Individual Notarial Mergeane Iuliana, cu sediul în municipiul Constanta, *în calitate de beneficiar al dreptului de superficie, denumit în continuare SUPERFICIARUL*

În temeiul art. 693-702 și art. 1170-1179 din Codul Civil și a HCL nr. 19/30.01.2018, Anexei nr.1 la HCL nr.19/2018 și Anexa nr.2 la HCL nr.19/2018 privind constituirea dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenurilor aflate în domeniul privat al municipiului Constanța în favoarea proprietarilor de construcții amplasate pe acestea, se încheie prezentul Contract de constituire a dreptului de superficie, denumit în continuare "**Contract**", în fața notarului public, în următoarele condiții:

Art. 2 - Obiectul Contractului

(1) Obiectul contractului îl reprezintă constituirea de către **Proprietar** în favoarea **Superficiarului** a unui drept de superficie asupra terenului intravilan în suprafață de 384,00 m.p. (384,00 m.p. conform măsurărilor cadastrale) proprietatea privată a **Municipiului Constanța** (denumit în continuare Terenul), situat în municipiul Constanta, Bld.Tomis, nr 1, judet Constanta, înscris în Cartea Funciară nr.233897 a localității Constanța, cu număr cadastral 233897.

(2) Terenul asupra căruia se constituie dreptul de superficie face parte din domeniul privat al Municipiului Constanța conform HCLM nr.225/2006, anexa nr.13-384,00 mp, completata prin anexa nr.25 la HCL nr.338/2012 și actualizata prin art.3 la HCL nr.99/2013 privind completarea și actualizarea inventarului

bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanta. Dreptul de proprietate asupra terenului asupra caruia de constituie dreptul de superficie este înscris în Cartea Funciara în favoarea Municipiului Constanta prin Încheierea nr 66057/20. 08.2012 în dosar de intabulare nr.66057/20.08.2012 de OCPI-BCPI Constanta.

(3) Dreptul de superficie cu titlu oneros se constituie *pentru construcția/ construcțiile situate în municipiul Constanța, Bld.Tomis, nr.1, judet Constanța, deasupra sau în subsolul terenului.*

Art. 3 - Durata Contractului

(1) Durata Contractului este de **5 (cinci) ani** și produce efecte de la data semnării acestuia de către Părți.

(2) Contractul se va prelungi, prin act adițional, dacă nu intervine una dintre cauzele de încetare a dreptului de superficie prevăzute la art. 8 din Contract.

Art. 4 - Cunatumul prestației, modalitatea de plată și termenele de plată

(1) Cuantumul prestației este de **17,47 lei** (saptesprezeceleisipatruzecisisapte bani)/ m.p./luna.

(2) Superficiarul va achita Proprietarului **lunar**, pe durata derulării contractului, suma de **6.708,48 lei** (sasemiisaptesuteoptleisipatruzecisioptbani) în contul Proprietarului nr. ~~RO612057221214200520XXXX~~ deschis la Trezoreria Municipiului Constanta.

(3) Plata se va realiza în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.

(3) În caz de neplată la termenul scadent, Superficiarul datorează majorări de întârziere în conformitate cu Codul de procedură fiscală. Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul prestației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art. 5 - Drepturile și obligațiile Proprietarului

(1) Proprietarul are dreptul de a dispune de teren (de a înstrăina nuda proprietate), noul proprietar fiind ținut să respecte condițiile superficiei constituite prin prezentul contract. În acest sens Părțile sunt de acord cu înscrierea dreptului de superficie în Cartea Funciara a terenului.

(2) Proprietarul are totodată dreptul de a greva cu sarcini nuda proprietate asupra terenului cu respectarea prerogativelor Superficiarului constituite prin prezentul contract și cele conferite lui în baza legii și de a pretinde plata prețului contractului la termenele convenite prin prezentul contract.

(3) Proprietarul are obligația de a garanta Superficiarului folosința liniștită și utilă a terenului, precum și obligația de a-l garanta pe Superficiar împotriva evicțiunii.

Art. 6 - Drepturile și obligațiile Superficiarului

(1) Superficiarul are dreptul de a folosi terenul potrivit destinației sale, dobândind în acest sens și posesia asupra terenului, precum și dreptul de a dispune de substanța terenului în limitele impuse de necesitatea construcției existente pe acesta.

(2) Superficiarul are obligația de a plăti prețul contractului la termenele convenite, precum și obligația de a folosi terenul ca un bun proprietar și potrivit destinației sale.

Art. 7 - Modificarea contractului

(1) Orice modificare asupra clauzelor Contractului se realizează prin act adițional.

(2) În situația prelungirii Contractului, se va realiza o actualizare a cuantumului prestației Superficiarului. Actul adițional de prelungire a termenului superficiei va cuprinde și actualizarea cuantumului prestației.





(3) În situația în care terenul ce face obiectul prezentului contract este notificat în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06 martie 1945 - 22 decembrie 1989 și se dispune restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă, contractul se va modifica în mod corespunzător prin reducerea suprafeței de teren cu terenul restituit în natură, cu respectarea prevederilor art. 10 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 8 - Incetarea Contractului

Dreptul de superficie încetează pentru una dintre următoarele cauze:

- (1) prin consolidare, dacă terenul și construcția devin proprietatea aceleiași persoane;
- (2) prin pieirea construcției sau urmare a desființării acesteia de către superficiar;
- (3) în alte cazuri prevăzute de lege.

Art. 9 - Forța majoră și cazul fortuit

(1) Părțile prezentului Contract sunt exonerate de răspunderea contractuală pentru neexecutarea la termen și /sau în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricăreia dintre obligațiile care îi incumbă în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea obligației respective și prejudiciul au fost cauzate de forța majoră sau caz fortuit.

(2) Forța majoră va fi interpretată în conformitate cu legislația aplicabilă și trebuie să fie confirmată de către o autoritate competentă.

(3) Prin forță majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege un eveniment independent de controlul/voința Părților, care nu este cauzată de erorile sau neîndeplinirea obligațiilor de către acestea și care fac imposibilă executarea Contractului; aceste evenimente includ fără a se limita la: război, revoluție, incendiu, inundație, sau orice calamitate naturală, restricții ca urmare a carantinei, embargo.

Prezentul contract are la bază certificatul de urbanism nr. 3941/29.10.2019 eliberat de Primăria Municipiului Constanța, certificatele fiscale nr. T7424/28.01.2020 și nr. T3861/14.01.2020 eliberat de Serviciul Public Impozite și Taxe Constanța, precum și extrasul de carte funciară nr. 13571/31.01.2020 eliberat de O.C.P.I. Constanța-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.

Noi, părțile, am fost informate cu privire la dispozițiile prevederilor Legii 129/2019, pentru prevenirea și sancționarea spalării banilor, precum și de prevederile Regulamentului U.E. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - R.G.P.D.) și ale legii notarilor publici și activității notariale nr.36/1995 republicată.

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.

Părțile semnatare declarăm pe proprie răspundere că ne exprimăm consimțământul pentru încheierea prezentului contract de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros în mod liber, serios și în cunoștință de cauză, acesta nu este viciat, nu ne aflăm în nicio situație de eroare cu privire la natura sau obiectul convenției, identitatea obiectului prestației sau a unei calități a acestuia, ori cu privire la o normă juridică determinantă privind raportul juridic încheiat, consimțământul nu a fost surprins prin dol și nici afectat de vreo cauză de violență. Prin "dol" se înțelege eroarea provocată de manoperele frauduloase ale celeilalte

părți sau ale unui terț. Prin „violență” se înțelege temerea justificată indusă de cealaltă parte sau de un terț.

Tehnoredactat și listat la **SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ NICULESCU, cu sediul în Mun.Constanta, Bld.Ferdinand, nr.17, parter, corp A, jud.Constanta,** într-un exemplar original care se păstrează în arhiva biroului notarial și **5 (cinci)** duplicate din care **un** duplicat pentru arhiva notarială, **trei** duplicate s-au eliberat părților și **un** duplicat se va depune la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Constanța.

PROPRIETAR
MUNICIPIUL CONSTANȚA
Prin reprezentant
S.S. RĂDUȚOIU IULIANA

SUPERFICIAR
DORIS TRADING S.R.L
Prin mandatar
S.S. ABABEI LAURA-GEORGIANA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ NICULESCU
SEDIUL CONSTANȚA, BLD. FERDINAND NR. 17, PARTER, CORP A
Licența de Funcționare nr. 329/2360/2019
E-mail: bnp_olganiculescu@yahoo.com
Tel. 0341/415.719

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 134
Anul 2020, luna Februarie, ziua 03

În fața mea **BOGDAN-ALEXANDRU NICULESCU**, notar public, la sediul biroului notarial s-au prezentat:

Răduțoiu Iuliana, cetățean roman, cu domiciliul în Constanța, strada Primăverii nr. 17, bloc 017, scara A, ap. 24, județ Constanța, posesoare a actului nr. 20050 eliberat la data de 26.02.2015 de SPCLP Constanța, cod numeric personal 2720537139240, în calitate de reprezentant al **MUNICIPIULUI CONSTANȚA** cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Tomis, nr. 51, Județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, cont nr. RO29TRE2231502205X023938 deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, în baza Dispoziției nr. 117/2019/2020 emisa de Primarul Municipiului Constanța;

Ababei Laura-Georgiana, cetățean român, domiciliată în Constanța, Str. Brizei nr.18, bl.FD7, sc.B, et.5, ap.42, județ Constanța, născută în Mun.Constanta, jud.Constanta, la data de 22.06.1987, identificată cu CI seria KZ nr. 511289 eliberată la data de 11.06.2018 de SPCLP Constanța valabilă până la data de 22.06.2028, CNP 2870622134231, în calitate de mandatară a **DORIS TRADING S.R.L.** cu sediul social în Mun.Constanta, Bld.Aurel Vlaicu, nr.135, Camera 5, jud. Constanta, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Județului Constanta sub nr.J13/6066/30.11.1992, CIF 2742529, împuternicită în baza Procurii autentificată sub nr.65/22.01.2020 la Biroul Individual Notarial Mergeane Iuliana, cu sediul în municipiul Constanta, care după citirea actului au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12, lit.b din Legea nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declara autentic prezentul înscris.**

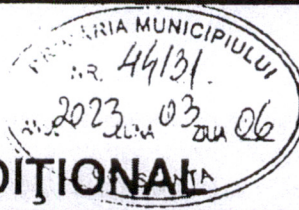
S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 2.013,00 lei cu OP/03.02.2020

S-a perceput onorariu de 3.800,00 lei + 722,00 lei T.V.A. cu factura și chitanța nr.4853/03.02.2020

NOTAR PUBLIC,
S.S. BOGDAN-ALEXANDRU NICULESCU

Prezentul duplicat s-a întocmit în (cinci) exemplare, de Bogdan-Alexandru Niculescu, notar public, astăzi, de la autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.





ACT ADIȚIONAL

LA CONTRACTUL DE CONSTITUIRE A DREPTULUI DE SUPERFICIE CU TITLU ONEROS

autentificat sub nr.187/03.02.2020

Societatea Profesională Notarială Niculescu din Constanța

Între:-----

1. **MUNICIPIUL CONSTANȚA** cu sediul în municipiul Constanța, B-dul Tomis nr.51, județul Constanța, cod poștal 900725, România, cod de înregistrare fiscală nr.4785631, având cont curent nr.**RO61TREZ23121A300530XXXX** deschis la Trezoreria Municipiului Constanța, în calitate de **PROPRIETAR**, legal reprezentat de Primar **CHIȚAC VERGIL**, prin împuternicit consilier juridic **RĂDUȚIU IULIANA**, cu domiciliul în municipiul Constanța, strada Primăverii nr.2, bloc ST1, scara CA, et.0, ap.24, județul Constanța, posesoare a cărții de identitate seria **KZ nr.262550** eliberată la data de **06.02.2015** de SPCLEP Constanța, cod numeric personal **0720531131246**, în baza Dispoziției Primarului Municipiului Constanța nr.605/27.02.2023,-----

și -----

2. **DORIS TRADING SRL**, cu sediul în municipiul Constanța, Bdul.Aurel Vlaicu nr.135, Camera 5, județul Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J13/6066/30.11.1992, având Cod Unic de Înregistrare -----, Cod de Identificare Fiscală și atribut fiscal RO, în calitate de **SUPERFICIAR**, reprezentată prin administrator **ȘTEFĂNESCU SORIN**, domiciliat în municipiul Constanța, **B-dul Ferdinand nr.48**, județul Constanța, posesor al cărții de identitate seria **KZ nr.377766** eliberată la data de 24.08.2016 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1551005131278,-----

a intervenit prezentul :-----

ACT ADIȚIONAL

La contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat sub nr.187/03.02.2020 la Societatea Profesională Notarială Niculescu din Constanța, prin care noi, părțile, având în vedere următoarele:-----

- prin contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat sub nr.187/03.02.2020 la Societatea Profesională Notarială Niculescu din Constanța, proprietarul Municipiul Constanța a constituit în favoarea superficiarului Doris Trading SRL, un drept de superficie asupra terenului în suprafață de 384 m.p., aflat în proprietatea privată a Municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, Bdul Tomis nr.1, județul Constanța, înscris în Cartea Funciară nr.**233897** a localității Constanța, cu număr cadastral **233897**;-----

- dreptul de superficie a fost constituit pentru construcția C1 situată în municipiul Constanța, Bdul Tomis nr.1, județul Constanța, identificată cu numărul cadastral 233897-C1 și intabulată în cartea funciară nr.233897-C1 a localității Constanța;-----

- construcția a fost dobândită de superficiar prin cumpărare de la Model Constanța SA conform contractului de vânzare autentificat sub nr.549/05.09.2012 la Biroul Notarilor Publici Asociați Mergeane Iuliana și Dușu Daniela din Constanța și a fost consolidată în baza Autorizației de construire nr.1419/29.08.2012 emisă de Primăria Municipiului Constanța (consolidarea și repararea elementelor structurale și nestructurale, executarea de lucrări conexe în regim de urgență – instalații, echipamente și finisaje interioare și exterioare, învelitoare – a imobilului P+2E, aflat în stare avansată de degradare locuințe cu spațiu comercial la parter), Autorizației de construire nr.445/20.04.2018 (continuare de

lucrări - consolidarea și repararea elementelor structurale și nestructurale, executarea de lucrări conexe în regim de urgență - instalații, echipamente și finisaje interioare și exteriore, învelitoare - a imobilului P+2E, aflat în stare avansată de degradare locuințe cu spațiu comercial la parter), Autorizației de construire nr.397/28.02.2020 (realizare subsol și compartimentare pod în spațiu de locuit - mansardă - la imobilul existent P+2E în execuție), procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor înregistrat sub nr.740/19.08.2020 și certificatului de atestare a edificării construcției nr.R56927/15.09.2020 eliberate de aceeași primărie;-----

- construcția a fost apartamentată în 7 unități individuale, ce reprezintă 6 unități locative și 1 restaurant conform actului de dezmembrare autentificat sub nr.373/13.04.2021 la Biroul Individual Notarial Mergeane Iuliana din Constanța;-----

- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Constanța nr.556/2019 privind constituirea dreptului de supreficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, Bdul Tomis nr.1, județul Constanța, în favoarea societății Doris Trading SRL;-----

- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Constanța nr.580/29.11.2022 pentru modificarea HCL nr.556/2019 privind constituirea dreptului de supreficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, Bdul Tomis nr.1, județul Constanța, în favoarea Doris Trading SRL, potrivit căreia:-----

" Art.I - Se modifică art.6 din HCL nr.556/2019 privind constituirea dreptului de supreficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, Bdul Tomis nr.1, județul Constanța, în favoarea Doris Trading SRL care stabilea valoarea chiriei în cuantum de 17,47 ron/mp/lună și va avea următorul cuprins:---

Art.6 - Se însușește valoarea chiriei în cuantum de 10.267,9044 lei/lună stabilită în baza Raportului de evaluare nr.852/09.09.2022, întocmit de A.E.C. Consulting SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.191541/12.09.2022, conform anexei ce face parte din prezenta hotărâre astfel:-----

- Valoarea dreptului de superficie aferentă clădirii (teren intravilan - Constanța, Bdul Tomis nr.1) în cuantum de 9.881,9304 lei/lună, ca urmare a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.740/19.08.2020 și certificatului de atestare a edificării construcției nr.R56927/15.09.2020, imobil S+P+2E+M;-----

- Valoarea dreptului de superficie aferentă terasei (teren intravilan - Constanța, Bdul Tomis nr.1) în cuantum de 385,9741 lei/lună, urmare a emiterii Certificatului de Urbanism nr.1042/30.03.2021 - Construire terasă parter cu funcțiunea de alimentație publică cu structură metalică, geamuri glisante pe contur cu acoperiș parțial rabatabil la imobil existent S+P+2E+M.-----

Art.II - Contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, Bdul Tomis nr.1, județul Constanța, se va modifica în mod corespunzător prin act adițional.....;-----

Art.IV - Restul articolelor din HCL nr.5516/2019 privind constituirea dreptului de supreficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, Bdul Tomis nr.1, în favoarea societății Doris Trading SRL rămân neschimbate".-----

Am convenit încheierea prezentului act adițional în următoarele condiții:-----

I. Se modifică art.4 alin.2 din contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros autentificat sub nr.187/03.02.2020 la Societatea Profesională Notarială Niculescu din Constanța, conform prevederilor art.I al Hotărârii Consiliului Local al municipiului Constanța nr.580/29.11.2022 pentru modificarea HCL nr.556/2019 privind constituirea dreptului de supreficie cu titlu oneros asupra terenului în suprafață de 384 mp situat în municipiul Constanța, Bdul Tomis nr.1, județul Constanța, în favoarea societății Doris Trading SRL, după cum urmează:-----

" (2) Superficiarul va achita Proprietarului lunar, pe durata derulării contractului, în contul acestuia nr.RO61 TREZ 2312 1A30 0530 XXXX deschis la Trezoreria Constanța, suma de **10.267,9044 lei/lună** stabilită în baza Raportului de evaluare nr.852/09.09.2022 întocmit de A.E.C. Consulting SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.191541/12.09.2022, care cuprinde:-----

- valoarea dreptului de suprafață aferentă clădirii (teren intravilan – Constanța, Bdul Tomis nr.1) în cuantum de 9.881,9304 lei/lună, ca urmare a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.740/19.08.2020 și certificatului de atestare a edificării construcției nr.R56927/15.09.2020, imobil S+P+2E+M;-----

- valoarea dreptului de suprafață aferentă terasei (teren intravilan – Constanța, Bdul Tomis nr.1) în cuantum de 385,9741 lei/lună, urmare a emiterii Certificatului de Urbanism nr.1042/30.03.2021 – Construire terasă parter cu funcțiunea de alimentație publică cu structură metalică, geamuri glisante pe contur cu acoperiș parțial rabatabil la imobil existent S+P+2E+M."-----

Prezentul act face parte integrantă din contractul de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros autentificat sub nr.187/03.02.2020 la Societatea Profesională Notarială Niculescu din Constanța. Restul clauzelor acestuia rămân nemodificate.-----

Prezentul contract are la bază certificatul fiscal nr.T11330/03.02.2023 eliberat de Serviciul Public Impozite și Taxe Constanța, precum și extrasul de carte funciară pentru autentificare nr.28898/28.02.2023 eliberat de O.C.P.I. Constanța-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța, din care rezultă că terenul este liber de sarcini, cu excepția dreptului de suprafață aferent construcției descrisă mai sus.-----

Noi, părțile, am fost informate cu privire la prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27.04.2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD) și sens în care ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză pentru utilizarea datelor noastre personale în vederea perfectării prezentului contract și efectuării publicității față de terți.-----

Biroul Individual Notarial Mergeane Iuliana din Constanța va solicita din oficiu Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent înscrierea/notarea în cartea funciară a prezentului act adițional în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996.-----

Redactat și semnat într-un exemplar original azi, data autentificării, la sediul **BIROULUI INDIVIDUAL NOTARIAL MERGEANE IULIANA** din municipiul Constanța, Bdul.Mamaia nr.55A, județul Constanța.-----

Se eliberează 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului notarial și 4 (patru) duplicate s-au eliberat părților.-----

PROPRIETAR,
MUNICIPIUL CONSTANȚA
reprezentat de Primar Chițac Vergil
prin împuternicit
[redacted]
ss indescifrabil

SUPERFICIAR,
DORIS TRADING SRL
prin administrator
[redacted]
ss indescifrabil



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL MERGEANE IULIANA

Licența de funcționare nr.281/3373/01.09.2014

Adresa: mun.Constanța, Bdul Mamaia nr.55A, jud.Constanța

Telefon:0241/485073;0730/576000

Email: bnp_mergeane@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr.205
Anul 2023, luna MARTIE, ziua 02

În fața mea, **MERGEANE IULIANA**, notar public, la sediul biroului din municipiul Constanța, Bdul. Mamaia nr.55A, județul Constanța, s-a prezentat:-----

1. STANCIU CODIN, domiciliat în municipiul Constanța, **Bdul Ferdinand nr.48**, județul Constanța, identificat cu cartea de identitate seria KZ [redacted] eliberată la data de 24.08.2016 de SPCLEP Constanța, cod numeric personal 1551005131278, în calitate de administrator al **DORIS TRADING SRL**, cu sediul în municipiul Constanța, Bdul.Aurel Vlaicu nr.135, Camera 5, județul Constanța, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.J13/6066/30.11.1992, având Cod Unic de Înregistrare 2742529, Cod de Identificare Fiscală și atribut fiscal RO, care după ce a citit actul a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.-----

Eu, MERGEANE IULIANA, notar public, cu sediul în municipiul Constanța, Bdul Mamaia nr.55A, județul Constanța, la cererea dnei **SADUȚIU IULIANA**, cu domiciliul în municipiul Constanța, **strada Primăverii nr.2**, bloc [redacted], scara A etaj, apart. [redacted], județul Constanța, cod numeric personal 272023131246, în calitate de împuternicit pentru **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, m-am deplasat la sediul Primăriei municipiului **Constanța** din municipiul Constanța, **B-dul Tomis, nr. 51**, județul Constanța, unde am găsit-o pe aceasta în exercitarea atribuțiilor, pe care am identificat-o cu cartea de identitate seria KZ [redacted] eliberată la data de 25.02.2015 de SPCLEP Constanța, care după ce a citit actul a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.-----

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **se declară AUTENTIC prezentul înscris.**-----

S-a încasat onorariul în sumă de 1.785 lei cu chitanța nr.12829/2023 din care TVA 285 lei

Tarif intabulare 75 lei cu chitanța nr.1005104/2023.

NOTAR PUBLIC,
MERGEANE IULIANA
LS/SS INDESCIFRABIL

„Prezentul duplicat s-a întocmit în 5(cinci) exemplare, de MERGEANE IULIANA, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.”

NOTAR PUBLIC
MERGEANE IULIANA

