

### PROIECT DE HOTĂRÂRE

cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr. 111, județul Constanța, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 79510/26.08.2024 al Primarului Orașului Năvodari;
- Referatul nr. 79019/23.08.2024 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 95/29.05.2024 cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța,

Luând în considerare art. 364 alin.(1) și alin.(2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrative,

În temeiul art.129, alin. (2), lit.c), alin. (6) lit.b), art.139 alin. (2), art.196, alin.(1), lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### PROPUN :

**Articolul 1** – Aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, în suprafață de 559 mp, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren, persoana juridică ICE ELEMENTS SRL.

**Articolul 2** – Terenul menționat la art.1, este identificat cu număr cadastral 115775, înscris în Cartea Funciară nr.115775/Oraș Năvodari și face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz. 120 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orasului Năvodari.

**Articolul 3** – Persoana juridică ICE ELEMENTS SRL, proprietar al construcției C1 identificată cu IE: 115775-C1, beneficiază de un drept de preemțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art.364 din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

**Articolul 4** – Prețul de vânzare al terenului este de 1.627.423 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit pe baza Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 487/08.08.2024 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr.78018/19.08.2024.

**Articolul 5** – (1) Prețul de vânzare al terenului menționat la art.1 va fi achitat în rate, cu un avans de 47.423 lei la care se adaugă TVA, iar diferența de preț, în 10 rate semestriale egale, câte două în fiecare an, în luna iunie și în luna decembrie a fiecărui an, începând de la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, cu posibilitatea achitării anticipate, integrale, oricând pe parcursul derulării contractului.

(2) Termenele de plată ale ratelor, vor fi 30 iunie, respectiv 31 decembrie ale fiecărui an, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere, stabilite de legislația în vigoare.

(3) La diferența de preț rămasă de achitat, se adaugă o dobândă aplicată în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(4) Vânzătorul își rezervă proprietatea bunului până la plata integrală a prețului, cumpărătorul dobândind dreptul de proprietate după achitarea ultimei rate din preț, riscul bunului este însă transferat cumpărătorului la momentul predării acestuia, respectiv la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică în fața notarului public.

(5) Avansul va fi achitat în termen de 15 de zile de la data comunicării hotărârii Consiliului Local Năvodari ce aprobă vânzarea.

(6) Nerespectarea termenelor de plată atrage rezoluționarea vânzării.

**Articolul 6** – Cheltuielile privind taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară, vor fi suportate de către cumpărător.

**Articolul 7** – După îndeplinirea clauzelor prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare, se va elimina din inventarul domeniului privat al Orașului Năvodari, poziția corespunzătoare terenului prevăzut la art.1 din prezentul proiect de hotărâre.

**Articolul 8** – Aprobarea mandatării Primarului Orașului Năvodari să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

**Articolul 9** – Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi dusă la îndeplinire de Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

**Articolul 10** - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi înaintată de către Compartimentul Relația cu Consiliul Local și Instituțiile Publice: Instituției Prefectului Județului Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Direcției Administrarea Domeniului Public si Privat, Direcției Generale Economice, persoanei juridice ICE ELEMENTS SRL.

INIȚIATOR  
PRIMAR, CHELARU FLORIN

ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
ORAS NAVODARI

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI	
INTRARE	Nr. 79510
IESIRE	
Ziua	26
Luna	08
Anul	2024

REFERAT DE APROBARE  
a proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului  
situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța,  
către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr.95/29.05.2024 a aprobat oportunitatea vânzării terenului, situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, în suprafață de 559 mp, în favoarea proprietarului construcției C1 edificată pe acest teren.

În conformitate cu prevederile art.364 din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019:” (1).... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

Prețul de vânzare al terenului mai sus menționat este de 1.627.423 lei la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit în baza raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 487/08.08.2024 înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 78018/19.08.2024.

Persoana juridică ICE ELEMENTS SRL, în calitate de proprietar al construcției edificată pe terenul situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, a fost notificată prin adresa nr.78520/20.08.024 asupra Hotărârii Consiliului Local Năvodari nr. 95/29.05.2024 cu privire la oportunitatea vânzării terenului, situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, în suprafață de 559 mp.

ICE ELEMENTS SRL, reprezentată prin administrator, Belciug Dan-George, prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 78971/22.08.2024, și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, cu plata în rate, cu un avans de 47.423 lei la care se adaugă TVA, iar diferența de preț, în 10 rate semestriale egale, câte două în fiecare an, în luna iunie și în luna decembrie a fiecărui an, începând de la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, cu posibilitatea achitării anticipate, integrale, oricând pe parcursul derulării contractului.

Urmare celor mai sus menționate, coroborate cu prevederile art.364 din Codul Administrativ, inițiez și supun spre aprobare *Proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr. 111, județul Constanța, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren.*

INITIATOR  
PRIMAR, CHELARU FLORIN

*ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA*

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța  
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606  
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro \* [www.primaria-navodari.ro](http://www.primaria-navodari.ro)

*Directia Administrarea Domeniului Public si Privat*

Nr.79511/26.08.2024

**RAPORT**

la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului  
situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța,  
cătrec proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Chelaru Florin, privind aprobarea oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, în suprafață de 559 mp, în favoarea proprietarului construcției C1, edificată pe acest teren, se constată că sunt îndeplinite prevederile Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

Consiliul Local Năvodari, prin Hotărârea nr. 95/29.05.2024 a aprobat oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, în suprafață de 559 mp, în favoarea proprietarului construcției C1, persoana juridică ICE ELEMENTS SRL.

Terenul sus menționat, identificat cu nr. cadastral 115775 și înregistrat în Cartea Funciară sub nr. 115775/Oras Năvodari, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se la poz.120 din anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care apartin domeniului privat al Orașului Năvodari. Terenul se regăsește la poz.19 din anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 190/26.10.2023 cu privire la preluarea în domeniul privat al U.A.T Oras Navodari a unor imobile ce se reîntorc în patrimonial Orașului Năvodari. Accesul la acest teren se face din IE: 108923 și din strada Victoriei, tronson identificat cu IE:109390.

Persoana juridică ICE ELEMENTS SRL, este proprietar al imobilului-construcție C1 edificată pe terenul în suprafață de 559 mp, situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanta, în baza contractului de vânzare autentificat de notarul public Frangu Monica-Gabriela sub nr. 742/22.06.2023.

Construcția C1 P+5E, identificată cu nr. cadastral 115775-C1, cu destinație de imobil locuinte cu spațiu comercial la parter și terasa circulabilă este edificată până la stadiul de 65% (fundatii și suprastructură – 100%, închideri - 100%, compartimentări-100%, tamplarie exterioară-100%, tamplarie interioară finisaje-0%, instalații-50%), conform certificatului de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 51999/02.05.2022, precum și a extrasului de carte funciara pentru informare nr. 115151/30.04.2024.

Prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanta, este de 1.627.423 lei, la care se adaugă T.V.A. și a fost stabilit în baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. sub

nr.487/08.08.2024 și înregistrat la Primăria Orașului Năvodari sub nr. 78018/19.08.2024.

În conformitate cu prevederile art.364 din Codul Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019:

” (1)..... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) *Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.*”

Prin adresa nr. 78520/20.08.2024, Primăria Orașul Năvodari, a notificat persoana juridică ICE ELEMENTS SRL, în calitate de proprietar al construcției edificată pe acest teren, referitor la HCL nr. 95/29.05.2024.

Prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 78971/22.08.2024, ICE ELEMENTS SRL, reprezentată prin administrator, dl.Belciug Dan-George, și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, cu plata în rate, cu un avans de 47.423 lei la care se adaugă TVA, iar diferența de preț rămasă, în 10 rate semestriale egale, câte două în fiecare an, în luna iunie și în luna decembrie a fiecărui an, începând de la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, cu posibilitatea achitării anticipate, integrale, oricând pe parcursul derulării contractului.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se va calcula TVA-ul datorat. De asemenea, în temeiul aceluiași act normativ, la diferența de preț rămasă de achitat, la data efectuării plății fiecărei rate semestriale, va fi calculată dobânda de politică monetară afișată de BNR.

Termenele de plată ale ratelor, vor fi 30 iunie, respectiv 31 decembrie ale fiecărui an, sub sancțiunea aplicării majorărilor de întârziere, stabilite de legislația în vigoare.

Totodată, pentru diferența din valoarea terenului, se va înscrie ipotecă de rangul I în favoarea Orașului Năvodari, care se va putea radia din cartea funciară la achitarea integrală a obligațiilor asumate prin contractul de vânzare-cumpărare ce se va semna în fața notarului public.

După autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari, se va modifica în mod corespunzător.

Față de cele prezentate mai sus, în temeiul art. 136 alin.(8) lit.(b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat anexează prezentul raport *Proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren.*

Director executiv

Inspector

1

*ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA*

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro \* [www.primaria-navodari.ro](http://www.primaria-navodari.ro)

*Directia Administrarea Domeniului Public si Privat*

Nr. 79019/23.08.2024

APROBAT  
PRIMAR,  
CHELARU FLOR

REFERAT

Prin Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 95/29.05.2024, a fost aprobată oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, în favoarea proprietarului construcției C1 edificată pe acest teren.

Terenul sus menționat, în suprafață de 559 mp, este identificat cu nr. cadastral 115775, fiind înscris în Cartea Funciară sub nr. 115775/Oraș Năvodari, iar accesul la acesta se face din IE: 108923 și din strada Victoriei, tronson identificat cu IE:109390. Terenul face parte din domeniul privat al Orasului Năvodari și se regăsește la poziția 120 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr.89/29.05.2024 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al Orasului Năvodari.

Terenul, se regăsește la poziția 19 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr.190/26.10.2023 cu privire la preluarea în domeniul privat al U.A.T Oras Navodari a unor imobile ce se reîntorc în patrimonial Orasului Năvodari.

Dreptul de a vinde un teren aflat în proprietatea privată a acestuia, pe care sunt ridicate construcții, este prevăzut la art.364 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ:

" (1)..... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) **Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin.(1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării."**

Având în vedere art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ: " prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, ... și valoarea de inventar a imobilului. ",

Persoana juridică ICE ELEMENTS SRL, este proprietar al imobilului-construcție C1 P+4E+acces terasă cu spațiu comercial la parter, edificată pe terenul în suprafață de 559 mp, situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, în baza contractului de vânzare autentificat de notarul public Frangu Monica-Gabriela sub nr. 742/22.06.2023. Construcția C1, identificată cu nr. cadastral 115775-C1, de pe terenul sus menționat, a fost

edificată în baza autorizațiilor de construire nr. 727/16.11.2017 și nr. 481/28.06.2018, fiind realizată în proporție de 60%, conform extrasului de carte funciara pentru informare nr. 115151/30.04.2024.

Ținând cont de prevederile legale sus menționate, s-a solicitat întocmirea unui raport de evaluare pentru stabilirea prețului de piață al terenului, în vederea vânzării. În acest sens, conform Raportului de evaluare întocmit de Management Consulting Solutions S.R.L. sub nr. 487/08.08.2024 și înregistrat la Primăria Orasului Năvodari sub nr. 78018/19.08.2024, prețul de vânzare al terenului mai sus menționat este de 1.627.423 lei, la care se adaugă TVA.

Având în vedere art. 363 alin. (6) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ: ” *prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, ... și valoarea de inventar a imobilului.* ”,

Conform H.C.L. nr.190/26.10.2023 cu privire la preluarea în domeniul privat al U.A.T. Oras Năvodari a unor imobile ce se reîntorc în patrimoniul Orasului Năvodari, terenul în suprafață de 559 mp, mai sus menționat, are o valoare de inventar de 1.500.576,25 lei.

Pe cale de consecință, prețul de vânzare al terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, în suprafața de 559 mp, edentificat cu IE: 115775, este de 1.627.423 lei, la care se adaugă TVA.

În temeiul prevederilor O.U.G. nr. 57/2019, Primaria Orasul Navodari, prin adresa nr. 78520/20.08.2024, a notificat persoana juridică ICE ELEMENTS SRL, având CUI RO 43319497, în calitate de proprietar al construcției C1 edificată pe acest teren, referitor la HCL nr.95/29.05.2024.

Prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Năvodari cu nr. 78971/22.08.2024, ICE ELEMENTS SRL, reprezentată prin administrator, Belciug Dan-George, și-a exprimat acordul pentru cumpărarea terenului mai sus menționat, cu plata în rate, astfel: un avans de 47.423 lei la care se adaugă TVA, iar diferența de preț, în 10 rate semestriale egale, câte două în fiecare an, în luna iunie și în luna decembrie a fiecărui an, începând de la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, cu posibilitatea achitării anticipate, integrale, oricând pe parcursul derulării contractului.

Ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, inventarul domeniului privat al Orasului Năvodari se va modifica în mod corespunzător.

Urmare celor precizate mai sus, coroborate cu prevederile art.364 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 - Codul Administrativ, este necesar să se supună aprobării Consiliului Local Năvodari un proiect de hotărâre pentru vânzarea terenului în suprafață de 559 mp, situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța, către proprietarul construcției C1, edificată pe acest teren.

**HOTĂRÂRE NR. 95/29.05.2024**

**cu privire la oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr.111, județul Constanța**

**Consiliul Local Năvodari, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05.2024**

**Având în vedere:**

- Proiectul de hotărâre, Referatul de aprobare al Primarului Orașului Navodari în calitatea sa de initiator, Raportul compartimentului de specialitate, avizele comisiilor de specialitate;
- Referatul nr.51719/20.05.2024 al Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat;
- Prevederile art.120 alin.(1), art. 121 alin. (1), art. 136 și art.138 din Constituția României, republicată;
- Prevederile art.129, alin. (2), lit.c), alin. (6) lit.b), art.363 alin. (2), din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2), și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.**

**HOTĂRĂȘTE:**

**ARTICOLUL 1** – Se aproba oportunitatea vânzării terenului situat în Năvodari, strada Promenada Năvodari nr. 111, județul Constanța, în suprafață de 559 mp, identificat cu nr.cadastral 115775, proprietate privată a Orașului Năvodari, în favoarea proprietarului construcției C1, ICE ELEMENTS S.R.L.

**ARTICOLUL 2** - Terenul face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari și se regăsește la poziția 19 din anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Local Năvodari nr. 190/26.10.2023 cu privire la preluarea în domeniul privat al U.A.T. Oraș Năvodari a unor imobile ce se reîntorc în patrimoniul Orașului Năvodari.

**ARTICOLUL 3** - ICE ELEMENTS S.R.L, în calitate proprietar al construcției C1 edificată pe acest teren, beneficiază de un drept de preemțiune acordat constructorilor de bună credință, în conformitate cu prevederile art.364, alin.(1) și (2) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

**ARTICOLUL 4** - Prețul de vânzare al terenului va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat. Raportul de evaluare va fi elaborat în baza Standardelor ANEVAR în vigoare la data întocmirii lui, aprobat și însoțit de către Consiliul Local Năvodari.

**ARTICOLUL 5** - Prezenta hotărâre va fi dusa la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.



**ARTICOLUL 6** - Compartimentul Relația cu Consiliul Local va comunica prezenta hotărâre: Instituției Prefectului-Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari, Viceprimarului Orașului Năvodari, Direcției Generale Economice, Compartimentului Juridic, Compartimentului Comunicare - Relații Publice, Direcției Administrarea Domeniului Public și Privat, ICE ELEMENTS S.R.L.

**Hotărârea a fost adoptată cu 16 voturi „PENTRU”, 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, 2 „ABȚINERI”, la ședință fiind prezenți 18 consilieri din 18 consilieri în funcție.**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Consilier, CORNIA DORIN**

**EGALITATE,  
ELA AURELIA**

# PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

ORAȘUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro \* [www.primaria-navodari.ro](http://www.primaria-navodari.ro)

Nr. 47687/14.05.2024

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 315 din 14.05.2024

### In scopul

### INFORMARE

Urmare cererii adresate de ORAS NAVODARI PRIN DIRECTIA ADPP  
cu domiciliu/sediul în județul CONSTANTA municipiul/orașul/comuna NAVODARI  
satul - sectorul - cod poștal 905700  
strada DOBROGEI nr. 1 bl. - sc. - et. - ap. -  
telefon/fax - Înregistrată la numărul 47687 din 07.05.2024  
Pentru imobilul teren și/sau construcțiile, situate în județul Constanța, orașul Năvodari, zona MAMAIA NORD  
str. PROMENADA NAVODARI nr. 111 parcela -  
lot - sau identificat prin număr cadastral/CF 115775 plan de situație/de încadrare în zonă.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG/PUZ/PUD/REGULAMENT, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 42/25.08.1994, 69/15.02.2004, 110/24.02.2017 SI HCL 4/11.01.2019 SI HCL 218/20.12.2023 PUZ HCL 275/24.11.2014 SI HCL 302/01.08.2016 În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, se

### CERTIFICĂ :

#### 1. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul/extravilanul localității Năvodari **TRUP** C **UTR** ZRB1  
imobilul este în proprietatea ORAS NAVODARI PRIN HCL 190/26.10.2023  
superficiar ICE ELEMENTS SRL PRIN ACT NOTARIAL 742/22.06.2023  
SE NOTEAZA HOTARARE JUDECATORÉASCA 225/F DIN 20.11.2020; HOTARARE JUDECATORÉASCA 237/A  
DIN 21.07.2023 SI ACT ADMINISTRATIV 3743/2/2015 DIN 24.07.2023 PRIN CARE SE MENTINE INSTITUIREA  
MASURII SECHESTRULUI ASIGURATOR PRIVIND RESTABILIRE SITUATIE ANTERIOARA,  
REINTOARCERE IMOBIL IN PATRIMONIUL ORASULUI NAVODARI. DESFIINTARE ACTE NOTARIALE IN  
BAZA SENTINEI PENALE NR 225/F/20.11.2020  
servituti FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE  
monumente istorice/ale naturii/zona de protecție TERENUL FACE PARTE DIN ZONA DE PROTECTIE A LINIEI  
COSTIERE CONFORM OUG 203/2002; CONFORM DOCUMENTATII OR CADASTRALE, DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI (PLAJA) PE  
TERITORIUL ADMINISTRATIV AL ORASULUI NAVODARI ARE LATIMEA DE 60 ML URMAT DE PROMENADA CU LATIME DE 16 ML

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

folosirea actuală a terenului: IMOBIL P+5E EXECUTAT LA STADIUL FIZIC DE 65%  
AUTORIZAT IN BAZA AC 727/16.11.2017, AC 481/28.06.2018 SI AC 338 DIN 27.07.2021  
zona de impozitare CONFORM HCL 321/30.12.2021 TERENUL FACE PARTE DIN ZONA A DE IMPOZITARE  
destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate  
CONFORM PLZ: "LITORAL MAMAIA NORD" FUNCTIUNI PENTRU LOCUIRE SI TURISM (MIXTA), HOTELURI SI PENSIUNI  
CU FACILITATI DE TURISM BALNEAR, RESTAURANTE SI SPATII PENTRU ALIMENTATIE PUBLICA INCHISE, ACOPERITE  
SI DESCOPERITE, COMERT CU AMANUNTUL SPECIFIC TURISMULUI SEZONIER, SPATII PENTRU AGREMENT SI SPORT,  
SERVICII DE UZ COTIDIAN SPECIFICE FUNCTIUNII PRINCIPALE

utilizări admise condiționat  
ANSAMBLURI BALNEARE DE MARI DIMENSIUNI, HOTELURI DE 3 SI 4 STELE, COMPLEX TIP RESORT SI SPA CU  
CONDITIA ASIGURARII NECESARULUI DE PARCAJE PRIN SUPPLEMENTARE (DOAR LA PARCELE MAI MARI DE 3000 MP)

#### 3. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POT) existent	<u>50%</u>	propus	<u>MAX 40%</u>
coeficientul de utilizare a terenului (CUT) existent	<u>3.06</u>	propus	<u>MAX 2.80</u>
regim de înălțime maxim	<u>P+4E</u>	H max cornisa	<u>18 m</u>

In cazul in care se amenajeaza in plus fata de locuire, spatii destinate urmatoarelor activitati, este permisa cresterea indicatorilor POT si CUT cu 10 procente fata de maximul admis: garaj inchis, spatiu comercial sau de alimentatie publica, spatii destinate activitatilor de recreere (terenuri sportive, parc acvatic, etc.), servicii pentru public (spa, sala fitness, agentie de turism, etc), spatii

Conform prevederilor Legii 50/1991 republicata privind autorizarea lucrărilor de construcții, articolului 2, aliniatul (4), litera a<sup>1</sup> se pot emite autorizații de construire pentru lucrări de supraetajare a clădirilor cu încă un nivel, o singura dată, în suprafață de maximum 20% din suprafața construită desfășurată a clădirilor, cu condiția situării acestora în afara zonelor construite protejate sau a zonelor de protecție a monumentelor

REZULTAND REGIM MAXIM DE ÎNĂLȚIME P+5E  
IAR COEFICIENTUL ÎNȚĂLȚIMII DE UTILIZARE AL TERENULUI VA CREȘTE DATORITĂ  
MARII SUPRAFEȚEI DESFĂȘURATE

dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor 559 mp

zona dispune/nu dispune de rețele de utilități : alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale

Amplasarea construcțiilor față de construcțiile vecine de pe aceeași parcelă se va face la minim 3.5 ml. Față de proprietățile vecine, construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu prevederile Codului civil și cu respectarea prevederilor OMS nr 119/2014 (studiu de însorire și umbrire); iar retragerile față de străzile adiacente terenului vor fi de minim 3 ml și minim 6 ml față de promenada sau în cazul intersecțiilor dintre strazi, aliniamentul se obține prin racordarea printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 6.0 m pe strazi de categoria a II-a și de 3.0 m pe strazi de categorie inferioară. Împrejmuirea terenului se va realiza astfel încât spre vecini să se asigure o suprafață opacă, plină, de culoare albă sau culori deschise, care să nu permită vederea, cu înălțime maximă de 1.8 m.

Se vor asigura spații verzi amenajate cu arbori ornamentali după cum urmează: Construcții de cultură – 10% din suprafața terenului, construcții și amenajări sportive – 20% din suprafața terenului; construcții turism – 5% din suprafața terenului; blocuri de locuințe – 5% din suprafața terenului; construcții locuințe unifamiliale – minim 5 mp/locuitor; construcții de sănătate – minim 15 mp de persoană.

Se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-97, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, marcate pe planul de situație în număr de minim 60% din totalul de unități locative (conform HCL 157/28.04.2017)

Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017: în cazul locuințelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru locuințele colective - minim un copac pentru fiecare apartament/garsoniera, iar pentru alte categorii de obiective minim 1 pom pentru fiecare 100 mp construit. Autorizația de construire se eliberează în urma prezentării, pe lângă celelalte documente solicitate de lege, a unui angajament de plantare pomi fructiferi/arbori.

Aspectul exterior al clădirilor: Fațadele vor fi vopsite în procent de 50%-70% în alb cu accente de culori deschise.

Clădirile cu regim de înălțime P – P+1E - Acoperisurile vor avea panta maximă de 20°, din învelitoare olane, țigla ceramică sau tabla tip țigla, toate de culoare naturală cărămizie, brun roscat sau nuanțe de gri, respectiv învelitori din stuf așezat profesional doar pentru construcții cu regim maxim de înălțime parter. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic.

Clădirile cu regim de înălțime P+1E – P+7E - Clădirile vor avea acoperis tip terasă și vor avea prevăzută atic de protecție de minim 0.5m; terasele pot fi circulabile sau necirculabile; în cazul teraselor circulabile se vor prevedea balustrade de protecție conform Normativului de siguranță în exploatarea construcțiilor (NP 068/2002 cu adăugirile și modificările ulterioare). Nu se recomandă realizarea mării curente și a parapetelor din inox, se vor folosi elemente metalice vopsite în culori mate, elemente din zidărie sau lemn tratat pentru o bună rezistență împotriva intemperiilor

Construcțiile anexe ușoare și cele de recreere, din lemn (pergole, foisoare pentru gratar) se vor păstra în culoarea naturală a lemnului (tratate împotriva intemperiilor) sau vopsite în alb și se pot acoperi cu învelitori din țigla ceramică, tabla tip țigla, toate de culoare naturală cărămizie, brun-roscat sau nuanțe de gri, învelitori bituminoase, învelitori tradiționale din stuf. Sunt interzise învelitorile din alte materiale, în nuanțe tari, deranjante și atipice cromatic.

**NOTĂ:** conform legii 597/2001, art. 6: În stațiunile turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică este interzisă executarea lucrărilor de construcție, pregătire, reparare, curățare a clădirilor, precum și a celor de reparare a străzilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, în perioada 15 mai-15 septembrie a fiecărui an, cu excepția lucrărilor executate în cadrul unor programe și proiecte finanțate din fonduri externe nerambursabile, lucrărilor aflate în derulare, lucrărilor sezoniere, lucrărilor care necesită intervenție urgentă și a lucrărilor care nu aduc atingere activității turistice.

**NOTA:** Conform Legii 350/2001 art 31<sup>1</sup>

(4) La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;
- existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase – recunoscute și protejate potrivit legii;
- existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;
- evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu număr 6901/28.11.2022, raza de la 2.3 km la 7.5 km de obiectivul Seveso ROMPETROL RAFINARE SA este zona de risc III – vătămări ireversibile.

Astfel, conform ORDIN nr. 3.710/12.12.99/2017 pentru stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr. 59/2016 se pot realiza următoarele categorii de construcții:

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

- zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
- construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de 100 de persoane/oră);



3, tip C:

a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;

b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

Va informam ca la receptia lucrarilor aveti obligatia sa prezentati contract de ridicare a deseurilor rezultate din constructii sau bonul de cantar pentru depozitarea acestora la groapa de gunoi OVI PREST CON

**Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru/ întrucât**

---

#### INFORMARE

---

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

#### **4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI CONSTANȚA - STRADA UNIRII NR. 23 JUD. CONSTANȚA - COD POȘTAL NR. 900532- TEL. 0241/546696**

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

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

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

#### **În aceste condiții:**

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

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

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