



ROMÂNIA
JUDEJUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60 mp către S.C. MIG 2000 S.R.L.

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Făgădău Decebal înregistrată sub nr.6561/16.01.2018, raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției administrarea domeniului public și privat nr.6566/16.01.2018;

În conformitate cu prevederile art.4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și a art.15, lit.e din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;

Văzând prevederile HCL nr.153/26.04.2001 privind concesionarea prin negociere directă a unor suprafețe de teren situate în Stațiunea Mamaia în temeiul H.G. nr.450/1999, anexa 25, contractul de concesiune nr. 179393/12.12.2001 încheiat între municipiul Constanța și SC MAMAIA S.A. și actul adițional nr.27914/22.02.2002 încheiat între municipiul Constanța, SC MAMAIA S.A. și S.C. MIG 2000 S.R.L.

Văzând cererea de concesionare nr. 86842/28.06.2010, documentația cadastrală identificată cu numărul cadastral 240106 înscrisă în Cartea funciară nr. 240106 a UAT Constanța, conform încheierii nr.44078/08.05.2015 emisă de OCPI Constanța, adresa S.P.I.T. nr.R-S 82924/03.11.2014;

Având în vedere că pe rolul instanțelor judecătorești este deschis dosarul civil nr. 12534/212/2017, având ca părți: SC MIG 2000 S.R.L. în calitate de reclamant și Municipiul Constanța, ca pârât, având ca obiect "*obligația de a face*";

În temeiul prevederilor art.36, alin. (2), lit. c, art.115 alin.1, lit.b și art. 121 alin.2 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă concesionarea fără licitație publică către S.C. MIG 2000 S.R.L., a terenului situat în Stațiunea Mamaia, Bufet Tomis, în suprafață de 510,60 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, pentru funcțiunea de alimentație publică, comerț, ca extindere a contractului de concesiune nr. 179393/12.12.2001, adițional, pentru obiectivul "Bufet Tomis", înscris în cartea funciară sub nr.240106 a UAT Constanța.

Art.2. - Durata concesionării este pe 32 de ani, respectiv până la data de 12.12.2050.

Pe toată perioada existenței contractului se va respecta destinația actuală a terenului, respectiv "alimentație publică, comerț".

Art.3. - Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare privind stabilirea valorii redevenței terenului cu funcțiunea de "alimentație publică, comerț", situat în Stațiunea Mamaia, aferent "Bufet Tomis", în suprafață de 510,60 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, respectiv suma de 7971,48 euro/an, sumă ce va fi achitată sub formă de rate trimestriale. Raportul de evaluare nr.159599/14.12.2017, face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Până la data încheierii contractului de concesiune pentru suprafața de 510,6 mp, SC MIG 2000 SRL are obligația să achite sumele datorate ca urmare a folosirii terenului, în valoare de 13.814,31 USD și dobânda legală de 6003,44 USD, sume ce vor fi actualizate până la data achitării lor.

Art.4. - Se împuternicește executivul, prin primar, să încheie și să semneze contractul de concesiune, în conformitate cu prevederile legale.

Art.5. - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală, Direcției financiare, S.C. MIG 2000 S.R.L. cu sediul în Stațiunea Mamaia, Bufet Tomis, județul Constanța, în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA
NR...../.....



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 6561/16.01.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică și a Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 13 (1): *"Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției"*, ale art. 15, lit. e): prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), *"terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:...e)* pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia";

Având în vedere prevederile contractului de concesiune nr. 179393/12.12.2001, prin care municipiul Constanța a concesionat către SC Mamaia SA terenul în suprafață de 832,40 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Stațiunea Mamaia, pentru obiectivul "Bufet Tomis", precum și prevederile Actului adițional nr.27914/22.02.2002, în baza căruia SC Mamaia SA în calitate de concesionar, a cesionat, cu acordul municipiului, beneficiul contractului de concesiune către SC MIG 2000 SRL;

Ținând cont de faptul că SC MIG 2000 SRL deține în proprietate activul "Bufet Tomis", în suprafață de 1343 mp dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 40/1993 de la S.C. Mamaia S.A., înregistrat la O.C.P.I. Constanța sub nr. 240106 și intabulat prin Încheierea nr.44078/08.05.2015;

În temeiul prevederilor art. 45, alin.(6), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60 mp către S.C. MIG 2000 S.R.L..

PRIMAR,
DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA NR.1 - DE STUDII, PROGNOZE ECONOMICO-SOCIALE, BUGET FINANȚE
ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI
CONSTANȚA

RAPORT

Având în vedere expunerea de motive inițiată de domnul primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr. 6561/16.01.2018;

Analizând proiectul de hotărâre "privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60 mp către S.C. MIG 2000 S.R.L."

Comisia întrunită azi 19.01. 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECR. ZABARA A



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA NR. 5 - PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII
PUBLICE, RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

RAPORT

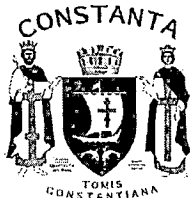
Având în vedere expunerea de motive inițiată de domnul primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr. 6561/16.01.2018;

Analizând proiectul de hotărâre "privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60 mp către S.C. MIG 2000 S.R.L."

Comisia întrunită azi 18.01. 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

~~Favorabil~~/nefavorabil proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
Nr. 6566/16.01.2018

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr. 6561/16.01.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere cererea de concesiune nr. 86842/28.06.2010, documentația cadastrală identificată cu numărul cadastral 240106 înscrisă în Cartea funciară nr. 240106 a UAT Constanța, conform încheierii nr.44078/08.05.2015 emisă de OCPI Constanța și având în vedere că pe rolul instanțelor judecătorești este deschis dosarul civil nr. 12534/212/2017, având ca părți: SC MIG 2000 S.R.L. în calitate de reclamant și Municipiul Constanța, ca pârât, având ca obiect *"obligația de a face"*;

SC MIG 2000 SRL, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 40/1993 încheiat cu S.C. Mamaia S.A., a dobândit activul "Bufet Tomis" cu o suprafață construită de 1435 mp, constând în spațiu de alimentație publică, terase, curte de serviciu și căi de acces.

În baza contractului de concesiune nr. 179393/2001, municipiul Constanța concesionează către SC Mamaia SA terenul situat în Stațiunea Mamaia, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 832,40 mp, aflat sub construcția "Bufet Tomis".

Prin Actul adițional nr. 27914/2002, SC Mamaia SA în calitate de concesionar, concesionează, cu acordul municipiului, beneficiul contractului de concesiune către SC MIG 2000 SRL, ca deținător al activului obținut de la SC Mamaia SA.

În conformitate cu prevederile contractului de concesiune nr. 179393/12.12.2001, adițional, durata concesiunii este de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii cu încă jumătate din durata contractului, concesionarul achitând o redevență anuală de 1398,43 USD/an.

În baza HCL nr. 118/2002 Consiliul local al municipiului Constanța aprobă vânzarea prin negociere directă către S.C. MIG 2000 S.R.L. a terenului situat în Stațiunea Mamaia, "Bufet Tomis", în suprafață de 1362,64 mp. Prețul de pornire al negocierii, stabilit în baza raportului de evaluare nr. 81856/2002, a fost de 79,4766 USD/mp, rezultând o valoare totală de 108.298 USD. Reprezentanții societății au refuzat cumpărarea terenului, neprezentându-se la ședințele de negociere.

Prin adresa nr. 86842/28.06.2010 SC MIG 2000 SRL solicită *"suplimentarea concesiunii cu suprafața de teren de aprox. 600 mp"*. Pentru a se da curs cererii de concesiune, s-a solicitat refacerea planurilor de situație, ținând cont de limita cu A.B.A.D.L. Constanța.

Ulterior, s-a întocmit și documentația cadastrală a imobilului, prin care conform încheierii nr.44078/08.05.2015 emisă de OCPI Constanța, SC MIG 2000 SRL s-a intabulat la OCPI Constanța cu dreptul de concesiune asupra terenului în suprafață de 832,40 mp aferent "Bufet Tomis", din care suprafață construită 816 mp, iar municipiul Constanța cu imobilul-teren în proprietate cu numărul cadastral 240106, înscris în cartea funciară a UAT Constanța 240106, în suprafață de 1343 mp.

Pentru terenul în suprafață totală de 1343 mp (formată din suprafața concesionată de 832,40 mp și diferența de suprafață de 510,6 mp pentru care s-a solicitat concesiunea) s-a întocmit situația juridică nr.140121/02.02.2017, completată prin adresa nr. R133363/15.01.2018, acesta constituind domeniul privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 84/28.03.2002, anexa 1, poziția 531, centralizat prin HCL nr.109/08.02.2005, pagina 53 și s-a emis certificatul de urbanism nr. 659/17.03.2017 prin care s-a stabilit funcțiunea urbanistică a terenului.

Prin raportul de evaluare nr.159599/14.12.2017 s-a stabilit redevența pentru folosința actuală a terenului, respectiv "alimentație publică și comerț, aferent Bufet Tomis", la valoarea de 7971,48 euro/an, stabilită în conformitate cu prevederile art. 17 din legea nr. 50/1991, sumă ce va fi achitată sub formă de rate trimestriale, cu obligația de plată de la data încheierii contractului.

Menționăm că, S.C. MIG 2000 S.R.L. a concesionat și plătit redevență pentru o suprafață de 832,40 mp, în condițiile în care a deținut și folosit în integralitatea sa activul "Bufet Tomis", în suprafață măsurată de 1343 mp, iar în perioada 2001-2017 S.C. MIG 2000 S.R.L. a folosit în mod gratuit, fără plată, contrar prevederilor Legii nr. 213/1998, diferența de teren rezultată între suprafața ocupată de 1343 mp și suprafața concesionată de 832,40 mp.

Prin urmare, până la data de 17.01.2018, SC MIG 2000 SRL datorează următoarele sume, care au fost calculate prin similitudine cu prevederile contractului de concesiune nr.179393/12.12.2001:

- redevență nerealizată în perioada 12.12.2001-17.01.2018, pentru suprafața de teren de 510,6 mp, proprietate privată a UATM Constanța, folosită în mod gratuit de o persoană de drept privat, echivalentul a 13.814,31 USD;
- dobânda legală aferentă perioadei 12.12.2001 - 17.01.2018 = 6003,44 USD.

Până la data încheierii contractului de concesiune pentru suprafața de 510,6 mp, SC MIG 2000 SRL va trebui să plătească contravaloarea folosinței terenului, calculată prin similitudine cu prevederile contractului de concesiune nr. 179393/12.12.2001.

Toate aceste aspecte privind plata și condițiile de plată au fost aduse la cunoștința Serviciului juridic prin adresele nr.R125954/06.11.2017 și R148398/20.12.2017, pentru a fi prezentate instanței de judecată în cadrul dosarului civil nr. 12534/212/2017, având ca obiect "*obligația de a face*", în care S.C. MIG 2000 S.R.L. în calitate de reclamant, în contradictoriu cu municipiul Constanța, prin Primar, solicită obligarea pârâtului la concesionarea terenului în suprafață de 510,6 mp, aferent activului Bufet Tomis. De asemenea, S.C. MIG 2000 S.R.L. a fost înștiințată prin adresa nr. 3645/11.01.2018, pentru care a confirmat de primire în data de 12.01.2018.

Menționăm că, SC MIG 2000 SRL refuză semnarea actului adițional la contractul de concesiune nr. 179393/2001 cu privire la interdicția subconcesiunii, solicitat de către Curtea de conturi, condiționând semnarea acestuia de extinderea suprafeței concesionate cu suprafața de 510,6 mp.

Față de cele mai sus prezentate și văzând prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art. 13 (1): "*Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției*", ale art. 15, lit. e): prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), "*terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:...e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia*";

Supunem spre analiză, dezbatere și aprobare, proiectul de hotărâre „privind concesionarea terenului în suprafață de 510,60 mp către S.C. MIG 2000 S.R.L.”.


DIRECTOR EXEC.,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI

Monica

Elaborat,
Camelia Mocanu



JUDEȚA CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 ANEXA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 nr. 17.03.20/17
 din 17.03.2017
 Arhitect scf.

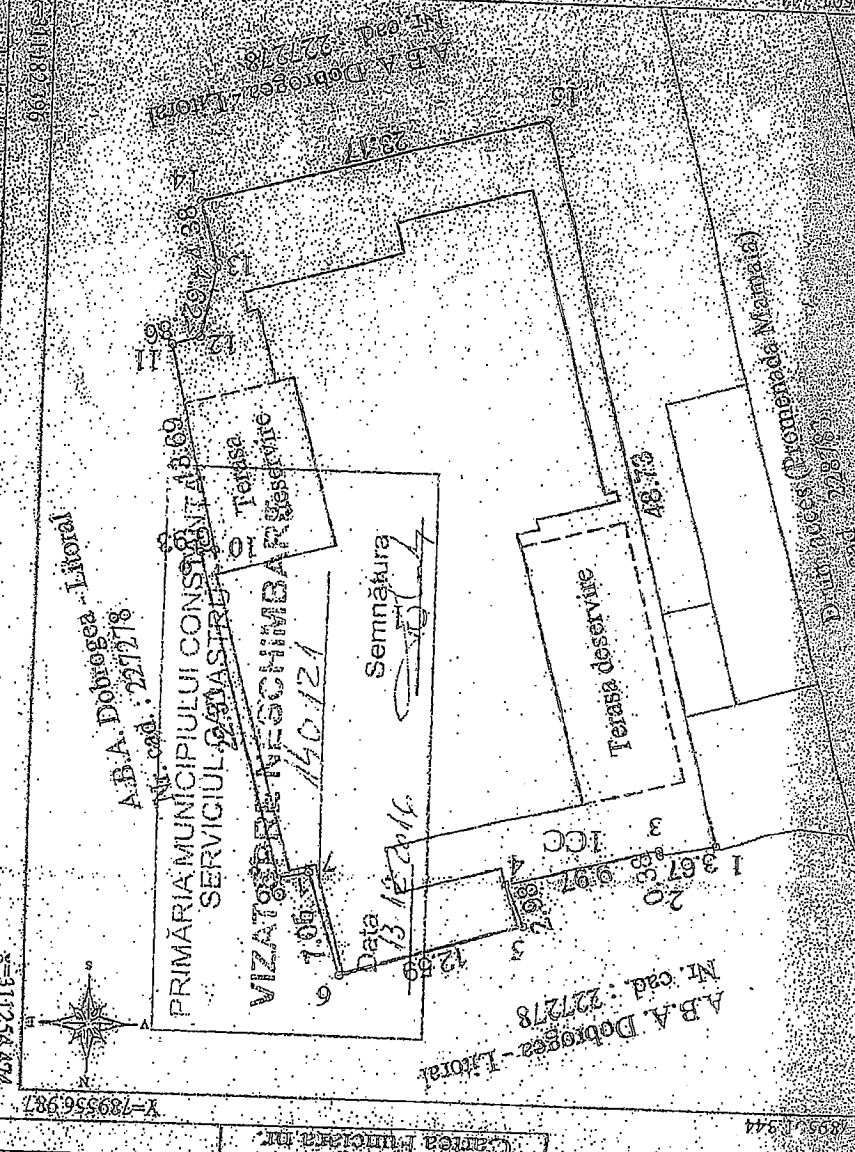
Nr. parcelă	Categorie de Suprafață	Suprafață (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentouri
1	CC	1343	1343	Limite materializate astfel: 1-2-3-4-5 zid beton, 5-6 construcție, 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-1 reînălțare la construcții.
Total		1343	1343	
Cod construcție		Suprafață construită	Valoare de impozitare (lei)	Mentouri
CI	816	209398.18	209398.18	Spațiu comercial compus din parter terasă, țara certificat de performanță energetică și cu o suprafață construită desăsurată de 816 mp.
Total		816	209398.18	Executant

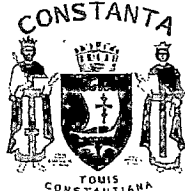


INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiect: Stereó 70

Pct.	X (m)	Y (m)
1	789512.490	789516.080
2	789516.210	789516.210
3	789516.210	789516.210
4	789525.820	789525.820
5	789525.820	789525.820
6	789536.790	789536.790
7	789536.790	789536.790
8	789540.860	789540.860
9	789546.550	789546.550
10	789546.550	789546.550
11	789546.550	789546.550
12	789546.550	789546.550
13	789546.550	789546.550
14	789546.550	789546.550
15	789546.550	789546.550





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 659 din 17.03.2017

În scopul: **operațiuni notariale privind circulația imobiliară;**

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CONSTANȚA**, cu sediul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, cod poștal -, Strada **TOMIS nr. 51**, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail - înregistrată la nr. **15228** din **07.02.2017**, pentru imobilul- teren și/sau construcții-, situat în județul Constanța, municipiul Constanța, cod poștal -, **STATIUNEA MAMAIA, ZONA CAZINO, BUFET TOMIS**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.Z.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. **121/ 24.05.2013**,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului Constanța
- Terenul este proprietatea privată al municipiului Constanța identificat cu nr. cadastral 240106, carte funciară nr. 240106 așa cum reiese din extrasul de carte funciară eliberat sub nr. 44078./2015 Se notează ca sarcină întabulare drept de concesiune asupra terenului în suprafață de 1832,40 mp în favoarea SC MIG 2000 SRL
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - zone protejate: NU ,
 - interdicții temporare de construire: NU

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: spațiu comercial,
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: alimentație publică, cazare, comerț, servicii
- Imobilul este situat în zona A de impozitare, conform HCLnr. 236/25.05.2005.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Zona de reglementări conform documentației de urbanism PUZ aprobată cu 121/24.05.2013 (care preia documentația de urbanism P.U.D. aprobată prin HCL nr. 285/18.05.2007) ZONA A - UTR 2.
- Procentul de ocupare a terenului (POT) - 40-70%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 4/UTR - conform regulament urbanism
- Suprafața terenului: 510,6 mp conform
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni) - în cazurile parcelarilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public. Cladirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective. Regulile de amplasare fata de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprațerane ale cladirilor, inclusiv demisolurilor și partilor subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - regimul de construire în Stațiunea Mamaia este izolat. Cladirile vor avea fațade laterale și posterioare și se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil. Pentru toate noile construcții se vor asigura obligatoriu, condițiile de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu actele normative în vigoare (RGU /1995, OMS 536 /1997 etc.),
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.
- CIRCULAȚII SI ACCESE - configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Accese pietonale - autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții: a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă, cu condiția pastrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament, b) solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare; numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul prezentului regulament, HGR.nr.525/1996 și Normativ pentru proiectarea parcajelor

de autoturisme in localitatile urbane, Indicativ P132-93. Daca in interiorul aceleasi parcele sunt prevazute mai multe functiuni, numarul total al locurilor de parcare va fi calculat prin insumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecarei functiuni in parte.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - P+1-2E - autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilit pe plansa de Reglementari urbanistice pentru fiecare cladire existenta si propunere. In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor cuprinse in prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului. Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Lucrarile de modificare a fatadelor se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor - autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice. Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente - autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE - terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafata parcelei vor exista amenajari pentru spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative. Spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. - Respectare HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafelilor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- IMPREJMUIRI - imprejmurile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max=30cm) sau plante in ghiveci. In toate celelalte cazuri, imprejmurile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmurilor va fi de 1,8 m. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Se vor aplica cerintele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

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

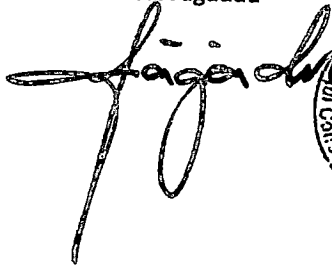
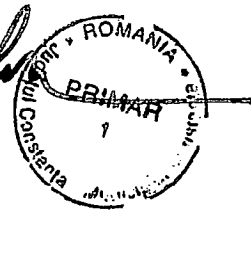
**EXTINDERE CONCESIUNE DE LA SUPRAFATA DE 832,40 mp LA SUPRAFATA DE 1343 mp,
CU FUNCTIUNEA DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, CAZARE, COMERȚ, SERVICII**

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

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

PRIMAR,

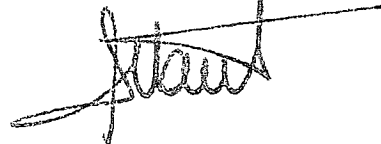
Decebal Făgădău

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

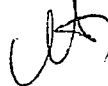
urb. Mihai Radu Vânturache



Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din

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

Întocmit, Munteanu Mariana



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în stațiunea Mamaia, aferent bufet Tomis care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren: 510,60 mp;
 - Coeficient utilizare teren: 4;
 - Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT si regimul de inaltime;
 - Procent ocupare teren propus: 40-70%;
 - Regim de înălțime: max P+1-2E ;
 - Acces: promenadă.
 - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în stațiunea Mamaia, aferent bufet Tomis .

Destinația terenului conform certificatului de urbanism nr.659/17.03.2017 este de „Extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp, cu funcțiunea de alimentație publică, cazare, comerț, servicii”, dar, redevența este stabilită pentru folosința actuală a terenului, respectiv destinația de ”alimentație publică și comerț, aferent Bufet Tomis”.

Scopul evaluării: stabilirea redevenței în vederea concesiunii terenului în suprafață de 510,60 mp, situat în Stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis.

Data evaluării: 12 Decembrie 2017.

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
		mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan cu destinația de „extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp cu funcțiunea actuală de alimentație publică, comerț”	510,60	390,30	923.935,22	199.287,18	391,70	927.249,36	200.002,02

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finală a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

***Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanta,
Stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis este:***

Nr. crt.	Denumire	Suprafață teren	Valoarea de piață		
		mp	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan cu destinația de „extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp cu funcțiunea actuală de alimentație publică, comerț”	510,60	390,30	923.935,22	199.287,18

199.287,18 EURO echivalentul a 923.935,22 RON

fără TVA

1 EURO 4,6362 RON 12.12.2017

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare redevență (conform art. 17 Legea nr.50/1991)					
		teren	anuala		anuala		lunar	
		mp	Ron /an	Euro /an	Ron /mp/an	Euro /mp/an	Ron /mp/luna	Euro /mp/luna
1	Teren intravilan cu destinația de „extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp cu funcțiunea actuală de alimentație publică, comerț”	510,60	36.957,40	7.971,48	72,38	15,61	6,03	1,30

Valoarea redevenței terenului în suprafață de 510,60 mp situat în stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis, este de:

7.971,48 euro/an, respectiv 36.957,40 lei/an

stabilită în conformitate cu prevederile art.17 din legea nr.50/1991, respectiv amortizarea valorii de piață a terenului în 25 de ani

Observații:

"Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit redevența în vederea concesiunii terenului situat în Stațiunea Mamaia, aferent Bufet Tomis ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.659/17.03.2017 cu reglementarea și funcțiunea urbanistică: "Extindere concesiune de la suprafața de 832,40 mp la suprafața de 1343 mp, cu funcțiunea de alimentație publică, cazare, comerț, servicii", dar, redevența este stabilită pentru folosința actuală a terenului, respectiv destinația de "alimentație publică și comerț, aferent Bufet Tomis".

***Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.***

Administrator

dr.ing. Dragoș Mihai IPATE

