

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului
identificat cu I.E. 101155 situat in Eforie Nord pe Alee Belona - Vraja Marii

PRIMARUL ORASULUI EFORIE,

Avand in vedere:

- Cererea nr. 20589 din 31.07.2023 depusa de BSC STEFY&COSTY SRL proprietar al imobilului identificat cu I.E. 101155 situat in Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Marii;
- Art. 617 - 622 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 25, 26 din HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- CU nr. 190/21.07.2023, 267/09.12.2022, 71/31.03.2023, 207/22.09.2022 ;
- AC nr. 111/02.07.2019 emisa pentru Amenajare obiectiv turistic natural de utilitate publica – Lacul Belona;
- IE 104382 Eforie – Aleea Belona Vraja Marii;
- H.C.L. nr. 96/28.04.2015.
- H.C.L. nr. 2/2015, litera a pozitia 11 -Aleea Belona Vraja Marii
- certificat de urbanism nr. 186/23.08.2022 pentru construire “hotel apartament S+P+5E”
- planul de situatie intocmit de Geocad Limits S.R.L. in 03.11.2020 si vizat de O.C.P.I. Constanta

In temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin (6) lit b, precum si ale art. 139 alin (3) lit g din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNE SPRE APROBARE

Art. 1. Se aproba exercitarea dreptului de trecere carosabil si pietonal pe imobilul identificat cu IE 104382 Eforie pe Aleea Belona - Vraja pe terenul in suprafata de $5*15=75$ mp Marii prin parcare existenta.

Art. 2. Se aproba intocmirea raportului de evaluare pentru a stabili despagubirea justa in vederea instituirii dreptului de trecere.

Art. 3. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de catre Primarul orasului.

Art. 4. Prezenta hotarare va fi transmisa autoritatilor si persoanelor interesate de catre Secretarul General al Orasului Eforie.

Septembrie 2023

PRIMAR
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu



R O M Â N I A
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

REFERAT DE APROBARE

in vederea initierii Proiectului de Hotarare privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 101155 situat in Eforie Nord pe Alee Belona - Vraja Marii


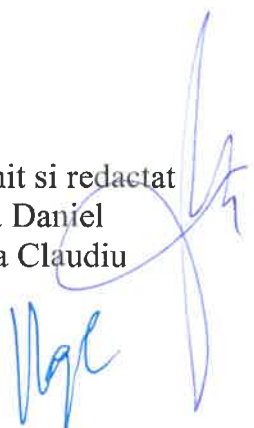
Avand in vedere :

- Cererea nr. 20589 din 31.07.2023 depusa de BSC STEFY&COSTY SRL proprietar al imobilului identificat cu I.E. 101155 situat in Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Marii;
- Art. 617 - 622 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 25, 26 din HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- CU nr. 190/21.07.2023, 267/09.12.2022, 71/31.03.2023, 207/22.09.2022 ;
- AC nr. 111/02.07.2019 emisa pentru Amenajare obiectiv turistic natural de utilitate publica - Lacul Belona;
- IE 104382 Eforie - Aleea Belona Vraja Marii;
- H.C.L. nr. 96/28.04.2015.
- H.C.L. nr. 2/2015, litera a pozitia 11 -Aleea Belona Vraja Marii
- certificat de urbanism nr. 186/23.08.2022 pentru construire "hotel apartament S+P+5E"
- planul de situatie intocmit de Geocad Limits S.R.L. in 03.11.2020 si vizat de O.C.P.I. Constanta

Față de considerentele arătate mai sus, vă propun să aprobați proiectul de hotărâre privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 101155 situat in Eforie Nord pe Alee Belona - Vraja Marii

PRIMAR,
Serban Robert Nicolae

Intocmit si redactat
Manea Daniel
Negrea Claudiu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘUL EFORIE

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE DOMENIU PUBLIC ȘI PRIVAT

Raport

Referitor :PROIECT DE HOTARARE privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 101155 situat in Eforie Nord pe Alee Belona - Vraja Marii

P.H. a fost intocmit avand in vedere:

- Cererea nr. 20589 din 31.07.2023 depusa de BSC STEFY&COSTY SRL proprietar al imobilului identificat cu I.E. 101155 situat in Eforie Nord, Aleea Belona - Vraja Marii;
- Art. 617 - 622 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- art. 25, 26 din HG nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- CU nr. 190/21.07.2023, 267/09.12.2022, 71/31.03.2023, 207/22.09.2022 ;
- AC nr. 111/02.07.2019 emisa pentru Amenajare obiectiv turistic natural de utilitate publica – Lacul Belona;
- IE 104382 Eforie – Aleea Belona Vraja Marii;
- H.C.L. nr. 96/28.04.2015.
- H.C.L. nr. 2/2015, litera a pozitia 11 -Aleea Belona Vraja Marii
- certificat de urbanism nr. 186/23.08.2022 pentru construire “hotel apartament S+P+5E”
- planul de situatie intocmit de Geocad Limits S.R.L. in 03.11.2020 si vizat de O.C.P.I. Constanta

Din punct de vedere tehnic raportul D.A.D.P.P. este favorabil.

Prezentul raport trebuie coroborat cu rapoartele prezentate de celelalte directii/ compartimente .

Director Executiv
Manea Daniel

Intocmit
Claudiu Negrea
09.2023



R O M Â N I A
J U D E Ţ U L C O N S T A Ţ A
O R A Ş U L E F O R I E
S E R V I C I U L J U R I D I C , C O N T E N C I O S A D M I N I S T R A T I V
Ş I A S I S T E N Ţ Ă S O C I A L Ă

RAPORT DE SPECIALITATE AL
SERVICIULUI JURIDIC

La proiectul de hotarare privind aprobarea dreptului de trecere pentru proprietarul imobilului identificat cu I.E. 101155 situat in Eforie Nord pe Alee Belona - Vraja Marii

Avand in vedere

- Prevederile art. 129 alin. 2 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ consideram ca **proiectul de hotarare se incadreaza in prevederile legale mai sus mentionate** respectiv art. 129 alin. 2 lit. c din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cu care Consiliul local *"are atributii privind administrarea domeniului public si privat al orasului..."*, apreciem ca se impune supunerii aprobarii Consiliului Local al Orasului Eforie.

Deasemenea, proiectul intruneste condițiile de forma cerute de lege pentru a-l supune dezbaterii Consiliului Local al Oraşului Eforie.

Se învederează totuşi Consiliului local prevederile art. 240 alin. (2) teza I din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, unde legiuitorul a hotărât că: *"Aprecierea necesității și oportunitatea adoptării și emiterii actelor administrative aparține exclusiv autorităților deliberative, respectiv executive..."*

ŞEF SERVICIU JURIDIC, CONTENCIOS ADMINISTRATIV
ŞI ASISTENŢĂ SOCIALĂ

BUCUREŞTEANU Alexandru



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 186 din 23.08.2022

În scopul: obținerii autorizației de construire;

Ca urmare a cererii adresate de BOIU Ștefan reprezentant al BSC STEFY & COSTY SRL, cu sediul în județul Constanța, Oraș Ovidiu, Loc. Ovidiu str. Poiana, nr. 19B, Construcția C4, Mansardă, Cam. 1, înregistrată la nr. 20884 din 09.08.2022

Pentru imobilul: teren și/sau construcții, situat în județul Constanța, orașul Eforie, localitatea Eforie Nord, cod poștal 905350, Zona Băi Reci, nr. -, sau identificat prin Cartea funciară 101155, având nr CAD. 101155,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism - faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Eforie nr. 206/2007 și ale HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare

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** Localității Eforie Nord, oraș Eforie.
- Imobilul este proprietatea BSC STEFY&COSTY SRL conform acte menționate în extrasul de carte funciară nr.101155 eliberat sub cerere nr. 114567/03.08.2022.
- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:
 - Zone protejate: *se vor respecta prevederile art. 59 din legea 422/2001*
 - Interdicții temporare (definitive)de construire: *Conform Legii nr. 597/2001 nu se vor executa lucrări de construire în perioada 15 mai – 15 septembrie a fiecărui an.*

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Terenul are categoria de folosință actuală curți – construcții conform extrasului de carte funciară nr. 101155 eliberat sub cerere nr. 114567/03.08.2022;
- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: imobilul este încadrat în zona locuințe și turism conform PUZ aprobat prin HCL nr. 206 din 2007 și RLU aferent.
- UTILIZĂRI ADMISE: locuire și turism.
- UTILIZĂRI INTERZISE: sunt interzise construcțiile și funcțiunile care poluează în orice fel sau care pun în pericol siguranța, confortul și sănătatea oamenilor și alte prevederi impuse prin RGU.
- Terenul face parte din zona de impozitare A.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) : – maxim 70%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - maxim 3,5
- Suprafața terenului : 2330 mp conform acte și 2268 mp din măsurători.
- Caracteristicile parcelelor (suprafețe, dimensiuni) : se vor respecta prevederile Art. nr. 30 din HG 525/1996 cu privire la forma și dimensiunile terenului.
- Aliniamentul terenului (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) față de străzile adiacente: cu respectarea profilelor caracteristice ale arterelor de circulație.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament (linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată) – sunt permise retrageri ale construcțiilor față de aliniament atât pe orizontală cât și pe verticală. Regimul de aliniere pentru amenajări este la trotuarul aleii Belona.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare : Construcțiile se vor amplasa în regim de construire izolat pe loturi; distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil, cu respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.
- Regim de înălțime: maxim șase niveluri supraterane; Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de circa 3 metri.
- Aspectul exterior al construcțiilor: Toate construcțiile principale se vor realiza din materiale durabile și cu finisaje superioare. Conform prevederilor HGR 525/1996 art. 32 : (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei ; (2) Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- Circulații și accese : Circulația autovehiculelor cât și cea pietonală se realizează pe Aleea Belona. Accesul pe lot se poate realiza de pe latura sudică.
- Parcajele necesare se vor realiza în conformitate cu prevederile HGR 525/1996 art. 33 în interiorul limitei de proprietate necesarul fiind raportat la funcțiunea ce prevede un număr mai mare de locuri de parcare, în acord cu prevederile anexei nr. 5 a RGU aprobat prin HGR nr. 525/1996
- Condiții de echipare edilitară : zona dispune de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare)
- Spații libere și spații plantate : vor fi prevăzute spații verzi și plantate în conformitate cu anexa nr. 6 din HGR nr. 525/1996
- Împrejmirile : Gardurile nu vor depăși înălțimea de 1,80 m și vor fi transparente către stradă. Se recomandă împrejmuirea cu gard viu. Sunt interzise garduri mai înalte de 1,80m închise la stradă.

4. Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent: nu este cazul.

**Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru :
CONSTRUIRE HOTEL-APARTAMENT S+P+5E ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**

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 elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de 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 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.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DEȘFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, 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 (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
 - ◆ D.T.A.C.
 - ◆ D.T.O.E
 - D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- ◆ alimentare cu apă
- ◆ gaze naturale
- ◆ alimentare cu energie electrică
- ◆ salubritate
- ◆ telefonizare

Alte avize/acorduri: Acordul notarial proprietari vecini Cod Civil (dacă este cazul); Acord notarial proprietari vecini cf. Art. 27 din Ordinul 839/2009 dacă sunt necesare intervenții la clădirile adiacente;

d.2) avize și acorduri privind: ◆ securitatea la incendiu , ◆ protecție civilă ◆ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța; Ministerul Antreprenoriatului și Turismului; aviz Stat Major General; Serviciul de Telecomunicații Speciale; Comisia Națională a Zonei Costiere (dacă este cazul), Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral.

d.4) studii de specialitate:

- Studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător;
- Studiu Geotehnic;
- Studiu de însorire (după caz);
- Studiu volumetric (3D)
- Deviz general al lucrărilor conform HGR 907/2016
- Referate de verificare în conformitate cu exigențele prevăzute de legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Plan de situație întocmit în sistemul de Proiecție Stereografic 1970 vizat de OCPI.

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale: AC (1% din valoarea lucrărilor), OAR/UAR (0,05% din valoarea lucrărilor)

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

PRIMAR,
Robert Nicolae ȘERBAN

SECRETAR GENERAL,
Gabriel PREOTEASA

ARHITECT ȘEF,
Mihai – Andrei SIMION

Întocmit,
Otilia NEGREA

Achitat taxa de: 33,00 lei, conform chitanței nr. EF 22100022361 din 05.08.2022

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poșta la data de 23.08.2022

Plan situatie in vederea obtinerii autorizatiei de construire

scara 1:500



Nr.	Categoria	Suprafata	Mentuni
	de locuinta	2268	
TOTAL		2268	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol	Mentuni
TOTAL			

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
 Consiliatia
 Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 335/11 data 11.12.2020
 Nume si Prenume: IVAN FLORENTINA
 Functie: CONSILIER GR. I
 147603/2020

Executant: S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
 SERIE: RO-B-J- NR. 1673, CLASA III
 SING. DUMPRESCU/ALEXANDRINA
 SERIE: RO-B-F- NR. 1115, CATEGORIA III
 Seria RO-B-F- NR. 1115
 Semnetura si stampila UIMITRE SCRI
 S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
 ALEXANDRU
 11.2020

Suprafata totala masurata a imobilului = 2268 mp



LEGENDA

- LIMTA DE PROPRIETATE
- CONTUR IMOBIL PROPRIU
- SPATII VERZI PE TERASA - 1027,18 mp
- SPATII VERZI LA SOL - 522,66 mp
- CIRCULATI PIETONALE/TROTUARE
- PARCAJE PE LOT
- ACCES AUTO PE LOT
- ACCES PIETONALE PE LOT
- HIDRANTI EXTERIORI
- CONSTRUCTII VECINE
- IMPREJUIRE OPAACA DUBLATA CU VEGETATIE
- IMPREJUIRE GARD PLASA DUBLATA CU VEGETATIE
- BILANT TERITORIAL

Suprafata teren	2268,00 mp	Existent	2268,00 mp	Propus
Arta constructia	0		1127,41 mp	
Protectie la sol etaje	0		1274,63 mp	
Suprafata desfasurata	0		9122,61	
Suprafata desfasurata - aferenta CUT	0		6616,56 mp	
POT	0		54,42%	
POT maxim admis			70%	
CUT	0		3,06	
CUT maxim admis			3,5	

Spatii Verzi - Pe terasa = 629,68 mp reprezentand 28,00% pe terasa = 1027,18 mp reprezentand 45,29%
 Parcela - 41 de locuri astfel: 32 la subsoi - 9 pe lot
 Circulatii pietonale = 226,66 mp
 Circulatii si parcaje la sol = 522,66 mp
 UIMITRE SCRI - UIMITRE SCRI - UIMITRE SCRI
 UIMITRE SCRI - UIMITRE SCRI - UIMITRE SCRI



Beneficiar:	societatea BSC STEFY&COSTY S.R.L.
Proiect nr.:	009/2020
Faza Proiect:	D.T.A.C.
Planşa nr.:	A01
Titlu planşa:	Plan situatie
Adresa Proiect:	pef. Constanta, cart. Elibe, loc. Elibe Nord, zona bar. Bos, Altea Bobeni, nr. cat. 101155

SEMNALURA	VERIFICATOR EXERT	VERIFICATOR
SCARA	1:500	FORMAT
SEMANTURA	29,7 x 42 cm	DATA
NUME	Arh. Marius Hurjui	DATA
NUME	Arh. Marius Hurjui	DATA
NUME	Ing. Oana Posa	DATA

PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA
PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA
PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA
PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA

PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA
PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA
PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA
PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA

PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA
PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA
PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA
PROIECTANT DE SPECIALIZATA ARHITECTURA	ARHITECTURA