

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate și exprimarea intenției de vânzare a terenului aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Prelungirea Iasomiei , nr. 12 (fosta str Morii, nr. 79 A, lot 26) înscris în CF 103513, în favoarea proprietarului construcției edificată pe acest teren

Consiliul local al Comunei Lumina întrunit în sesiune ordinară/extraordinară din data de _____, în conformitate cu prevederile art.133 alin (1), art.134 alin (2), alin (4) și alin (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

Având în vedere:

- Raportul compartimentului de specialitate nr. 29373/15.12.2025
- Referatul de aprobare al Viceprimarului cu atribuții de Primar al Comunei Lumina în calitate de inițiator nr.29374/15.12.2025
- Studiul de oportunitate privind vânzarea terenului aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str Prelungirea Iasomiei , nr. 12 (fost str Morii, nr. 79 A, lot 26,) înscris în CF 103513
- Cererea nr. 29077/10.12.2025, depusă de concesionarul JUKOVSKI VLAD MIHAIL-persoana fizică , prin care solicită cumpărarea terenului concesionat;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

în conformitate cu :

- Prevederile art.363 alin (1) și (2), art 364 alin (1) și (2) în OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Prevederile art.553 alin (1) și (4), art. 555, art 1650, art 2343 din Codul Civil.

În temeiul prevederilor art. 129 alin (2) lit c, alin 6, lit b), art.139 alin (2) și art.196 alin (1) lit a), în OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea terenului situat în Str Prelungirea Iasomiei , nr. 12 (fost str Morii, nr. 79 A, lot 26,) înscris în CF 103513, în suprafața de 387 mp, aflat în proprietatea privată a U.A.T. Lumina, concesionat către **JUKOVSKI VLAD-MIHAIL** , conform Contractului de concesiune nr. 10380/30.04.2025(Anexa 1)

Art. 2 Se aprobă oportunitatea valorificării terenului prin vânzare către concesionar, în condițiile prevăzute de art. 363 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 – Codul administrativ.



- Vânzarea va aduce venituri la bugetul local prin încasarea prețului stabilit conform raportului de evaluare.

În ceea ce privește oportunitatea vânzării acestui teren, acesta este justificată de nevoia permanentă de a se aduce venituri la bugetul local. La nivelul UAT Lumina este de nevoie de finanțare pentru investiții de asfaltare, extindere iluminat, rețele de alimentare cu apă și canalizare, iluminat public, renovări, reabilitări, reparații clădiri instituții publice etc. întrucât este o comună în continuă dezvoltare, cu cartiere noi, unde este nevoie de aducerea utilitatilor.

În acest sens redăm mai jos textele de lege potrivit cărora este în interesul comunității locale aducerea de venituri din vânzarea bunurilor imobile din proprietatea privată a comunei, având în vedere faptul că acest gen de venituri constituie aport integral la bugetul local și sunt utilizate exclusiv pentru cheltuieli de dezvoltare.

Legea nr. 273/ 2006 privind finanțele publice locale :

Art. 2

51. secțiune de dezvoltare - partea complementară a bugetelor prevăzute la art. 1 alin. (2), cu excepția bugetelor fondurilor externe nerambursabile, care cuprinde veniturile și cheltuielile de capital aferente implementării politicilor de dezvoltare la nivel național, regional, județean, zonal sau local, după caz. Veniturile și cheltuielile secțiunii de dezvoltare sunt prevăzute la alin. (4) și (5):

(4) Veniturile secțiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:

- a) vârsăminte din secțiunea de funcționare;*
- b) sume rezultate din valorificarea unor bunuri, sume reprezentând amortizarea mijloacelor fixe și sume aferente depozitelor speciale pentru construcția de locuințe;*
- c) subvenții pentru cheltuieli de capital;*
- d) sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat pentru finanțarea cheltuielilor de capital;*
- e) sume primite de la Uniunea Europeană și/sau alți donatori în contul plăților efectuate și prefinanțări.*

(5) Cheltuielile secțiunii de dezvoltare, prevăzută la alin. (1) pct. 51, sunt următoarele:

- a) cheltuieli de capital;*
- b) proiecte cu finanțare din fonduri externe nerambursabile de postaderare;*
- c) transferuri pentru cheltuieli de capital;*
- d) alte transferuri interne pentru cheltuieli de capital;*
- e) rambursarea împrumuturilor contractate pentru implementarea proiectelor cu finanțare externă nerambursabilă de postaderare, prevăzută a fi realizată din sumele rambursate.*

Art. 5

Veniturile și cheltuielile bugetelor locale

(1) Veniturile bugetare locale se constituie din:



- a) venituri proprii, formate din: impozite, taxe, contribuții, alte vărsăminte, alte venituri și cote defalcate din impozitul pe venit;
- b) sume defalcate din unele venituri ale bugetului de stat;
- c) subvenții primite de la bugetul de stat și de la alte bugete;
- d) donații și sponsorizări
- e) sume primite de la Uniunea Europeană și/sau alți donatori în contul plăților efectuate și prefinanțări.

(2) Fundamentarea veniturilor proprii ale bugetelor locale se bazează pe constatarea, evaluarea și inventarierea materiei impozabile și a bazei de impozitare în funcție de care se calculează impozitele și taxele aferente, evaluarea serviciilor prestate și a veniturilor obținute din acestea, precum și pe alte elemente specifice, în scopul evaluării corecte a veniturilor. Donațiile și sponsorizările se cuprind, prin rectificare bugetară locală, în bugetul de venituri și cheltuieli numai după încasarea lor.

(3) Fundamentarea, dimensionarea și repartizarea cheltuielilor bugetelor locale pe ordonatori de credite, pe destinații, respectiv pe acțiuni, activități, programe, proiecte, obiective, se efectuează în concordanță cu atribuțiile ce revin autorităților administrației publice locale, cu prioritățile stabilite de acestea, în vederea funcționării lor și în interesul colectivităților locale respective.

(4) Fundamentarea și aprobarea cheltuielilor bugetelor locale se efectuează în strictă corelare cu posibilitățile reale de încasare a veniturilor bugetelor locale, estimate a se realiza.

Art. 29: Regimul sumelor rezultate din vânzarea unor bunuri aparținând domeniului privat
Sumele rezultate din vânzarea, în condițiile legii, a unor bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ-teritoriale constituie integral venituri ale bugetelor locale și se cuprind în secțiunea de dezvoltare, prin rectificare bugetară locală, numai după încasarea lor."

b) Considerente juridice:

- Concesionarul deține legal terenul și a respectat clauzele contractuale;
- Există bază legală pentru vânzarea directă către concesionar, conform art. 363 alin. (2) Cod administrativ;
- Bunul aparține domeniului **privat**, deci poate fi înstrăinat conform dispozițiilor legale.

c) Considerente urbanistice:

- Terenul este situat în intravilanul localității,
- Nu sunt prevăzute investiții publice viitoare care să impună menținerea terenului în proprietatea U.A.T.;
- Vânzarea nu afectează rețele edilitare sau accesul public.

5 Analiza alternativelor



S-au analizat următoarele variante:

Variantă analizată	Avantaje	Dezavantaje
Menținerea concesiunii UAT	păstrează proprietatea	Obligații administrative, risc de neplată
Vânzarea terenului către concesionar	Venit imediat, simplificare administrativă, claritate juridică	Pierderea dreptului de proprietate publică
Vânzarea prin licitație publică	Venit potențial mai mare	Inechitabil pentru concesionarul care a investit în construcție

Analiza comparativă arată că **vânzarea directă către concesionar** este varianta optimă, justificată de faptul că acesta a realizat investiții proprii pe teren și deține un drept de folosință legal.

6. Evaluarea bunului

Prețul de vânzare va fi stabilit prin **raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR**, aprobat ulterior prin hotărâre a consiliului local.

7. Concluzii și propuneri

Având în vedere cele prezentate, se apreciază că **vânzarea terenului către concesionar** reprezintă o măsură **oportună și justificată** din punct de vedere economic, juridic și administrativ.
Se propune:

- întocmirea raportului de evaluare;
- aprobarea vânzării directe către concesionar, în condițiile legii;
- elaborarea proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării și semnarea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică.

8. Avize

Compartiment Urbanism – Aviz favorabil- _____
(nume, prenume, semnatura)

Compartiment ADPP – Aviz favorabil- _____
(nume, prenume, semnatura)

Întocmit de:

Inspector
NEDELCU Lavinia Iuliana



Nr. 29373/15.12.2025

RAPORT

**privind vânzarea terenului aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str
Prelungirea Iasomiei , nr. 12 (fosta str Morii, nr. 79 A, lot 26,) înscris în CF 103513, în
favoarea proprietarului construcției edificată pe acest teren**

1. Situația de fapt

În baza Contractului de concesiune nr.10380/30.04.2025, **U.A.T. Lumina** a concesionat către **JUKOVSKI ANCA RODICA**- persoană fizică, terenul situat în Comuna Lumina, în suprafață de 387 mp, înscris în C.F. nr. **103513**

Concesionarul a solicitat cumpărarea terenului în vederea consolidării dreptului de proprietate asupra construcției existente.

2. Cadrul legal

- Prevederile art.363 alin (1) și (2), art 364 alin (1) și (2) în OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Prevederile art.553 alin (1) și (4), art. 555, art 1650, art 2343 din Codul Civil.

3. Analiza oportunității

- Terenul nu este necesar desfășurării activităților de interes public;
- Concesionarul deține legal terenul și a respectat clauzele contractului;
- Vânzarea terenului va genera venituri bugetare și va simplifica gestiunea patrimoniului local;
- Nu există impedimente urbanistice sau juridice care să împiedice înstrăinarea.

4. Propuneri

Se propune:

- aprobarea vânzării terenului către concesionar, în condițiile legii;
- întocmirea raportului de evaluare;
- promovarea proiectului de hotărâre în Consiliul Local.

Întocmit de:

inspector: NEDELICU Lavinia Iuliana



Nr.29374/15.12.2025

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

**privind vânzarea terenului aflat în concesiune, proprietatea privată a U.A.T. Lumina, Str
Prelungirea Iasomei , nr. 12 (fosta str Morii, nr. 79 A, lot 26,) înscris în CF 103513, în
favoarea proprietarului construcției edificată pe acest teren**

Obiectul proiectului

Prin prezentul proiect de hotărâre se propune aprobarea studiului de oportunitate privind vânzarea terenului în suprafață de 387 mp, situat în Com Lumina, Str Prelungirea Iasomei , nr. 12 (fost str Morii, nr. 79 A, lot 26,) înscris în CF 103513, aparținând domeniului privat al U.A.T.Lumina, concesionat către **JUKOVSKI VLAD MIHAIL** în baza Contractului de concesiune nr. 10380/30.04.2025

Motivația promovării proiectului

Concesionarul terenului a solicitat cumpărarea acestuia, în conformitate cu O.U.G. nr. 57/2019 – Codul administrativ, având în vedere că pe teren există o construcție edificată cu respectarea prevederilor legale.

Analiza efectuată de compartimentele de specialitate relevă faptul că:

- terenul nu este de utilitate publică;
- nu există planuri urbanistice sau investiții care să impună menținerea terenului în proprietatea U.A.T.;
- vânzarea este o măsură oportună și legală, generând venituri la bugetul local și clarificând situația juridică a imobilului.

Temei legal

Proiectul de hotărâre are la bază următoarele acte normative:

- Prevederile art.363 alin (1) și (2), art 364 alin (1) și (2) în OUG 57/2019 , – **Codul administrativ** cu modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Prevederile art.553 alin (1) și (4), art. 555, art 1650, art 2343 din Codul Civil.

Concluzii

Având în vedere documentația întocmită (studiul de oportunitate, avizele compartimentelor de specialitate), se apreciază că **vânzarea terenului către concesionar este oportună și justificată.**

Viceprimar cu atribuții de primar,
Alexandru IONESCU

V. Amy



Cerere pentru cumparare teren

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnata/ul IUKOVSKI VLAD-MIHAIL, domiciliat/a in NAVODARI, prin prezenta solicit sa-mi aprobat cumpararea terenului in suprafata de 387, situat in loc. Lumina, str. PRELUNGIREA IAKOMAS, nr. 12, jud. Constanta.

Anexez xerocopii dupa urmatoarele documente:

- ☒ contract de vanzare-cumparare / HCL/Contract de concesiune;
- ☒ cadastru/intabulare teren si casa;
- ☒ certificat de urbanism;
- ☒ autorizatie de construire;
- ☒ proces- verbal de receptie finala;
- ☒ C.I
- ~~- chitanta pentru raport de evaluare.~~

Va multumesc!

Data,

10.12.2025

Semnatura,

Telefon nr. _____

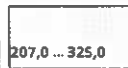
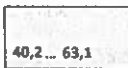
CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ

elaborat în conformitate cu Metodologia de Calcul al Performanței Energetice a Clădirilor, Mc001

DATE PRIVIND IDENTIFICAREA CPE ȘI A AUDITORULUI ENERGETIC																	
CPE numărul						valabil 10 ani până la 17.11.2035			Gugulea Ciprian-Ion			Auditor energetic					
0	0	1	7	5	2	/	9	0	7	1	7	5	dacă nu apar intervenții majore	Certificat atestare seria/nr	SSA / 02300	gradul	II, C&I

DATE PRIVIND CLĂDIREA/UNITATEA DE CLĂDIRE CERTIFICATĂ				NZEB	NU	
Categororia clădirii: casă individuală		Anul construirii/renovării majore: 2025				
Adresa clădirii: str. Prolungirea Iasomieii, nr. 12, com. Lumina, jud. Constanța		Aria de referință a pardoselii: 211,00				m ²
Coordonate GPS (lat x long): 44,29812 x 28,56906		Aria construită/desfășurată: 116 / 232				m ²
Regim de înălțime P+M		Volumul interior de referință: 548,60				m ³

Scopul elaborării CPE:	Recepție	Program de calcul utilizat: ENER+ versiunea 04/2024
------------------------	----------	---

PERFORMANȚA ENERGETICĂ * [kWh/m², an - energie primară totală]	CLĂDIRE REALĂ	CLĂDIRE DE REFERINȚĂ	NIVEL DE EMISII ECHIVALENTE CO ₂ * [kgCO ₂ /m²,an]				
Performanță energetică ridicată			Nivel de poluare scăzut				
							
							
							
							
							
							
							
							
Performanță energetică scăzută			Nivel de poluare ridicat				
Consum specific anual total de energie [kWh/m²,an] *	finală-t/e**	95,1	21,8	-	-	Indice de emisii echivalent CO ₂ [kgCO ₂ /m²,an] *	26,0
	primară	154,5	104,0				

Consum specific anual de energie din surse regenerabile [kWh/m ² ,an] *	Solar termic	Solar electric	Pompe căldură	Biomasă	Alt tip SRE	Total SRE
	0,0	0,0	0,0	0,0	10,9	10,9

Tip sistem instalație clădire reală	Clasă energetică / Consum specific anual de energie primară per utilitate [kWh/m ² ,an] *									
	A+	A	B	C	D	E	F	G		
Încălzire	≤ 49	49 ... 69	133,2	138 ... 239	239 ... 340	340 ... 425	425 ... 510	> 510		
Apă caldă consum	≤ 47,6	18 ... 28	51	51 ... 60	60 ... 70	70 ... 87	87 ... 104	> 104		
Răcire ***	≤ 13	13 ... 18	36	36 ... 47	47 ... 57	57 ... 72	72 ... 86	> 86		
Ventilare mecanică	≤ 5	5 ... 7	14	14 ... 18	18 ... 21	21 ... 26	26 ... 32	> 32		
Iluminat	≤ 3,8	6 ... 9	18	18 ... 26	26 ... 34	34 ... 42	42 ... 51	> 51		

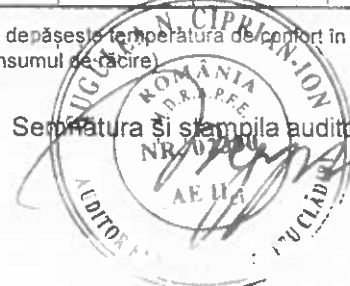
* valori calculate

** t/e=termic/electric

*** numărul de ore dintr-un an în care temperatura interioară depășește temperatura de confort în regim liber, pe durata verii = 1056 h (este 0 dacă se calculează consumul de răcire)

259302/17 11 2025_Gugulea_Ciprian-Ion_SSA_02300_001752/907175

Semnătura și stampila auditorului



3. Măsuri conexe (fără corespondent în etapele de calcul energetic) în vederea creșterii performanței energetice a obiectivului certificat:

A - Măsuri generale de organizare

- ☒ informarea utilizatorilor clădirii (proprietari/chiriași) despre avantajele economisirii energiei și reducerii poluării
- ☒ încurajarea ocupanților/administratorilor de a utiliza clădirea și instalațiile corect, fiind motivați pentru a reduce consumul de energie
- ☒ înțelegerea corectă a modului în care trebuie să funcționeze clădirea atât în ansamblu cât și la nivel de unități individuale
- ☒ desemnarea unui reprezentant pentru urmărirea execuției lucrărilor de reabilitare termică în cazul reabilitării energetice a clădirii
- ☒ înregistrarea permanentă a consumului de energie, inclusiv analizarea facturilor de energie
- ☒ analizarea periodică a contractelor de furnizare a energiei și modificarea lor, dacă este cazul
- ☐ asigurarea serviciilor de consultanță energetică din partea unor firme specializate (care să asigure și întreținerea corespunzătoare a instalațiilor clădirii)
- ☐ Alte soluții:

B - Măsuri locale pentru reducerea consumurilor de energie

- ☒ demontarea și spălarea echipamentelor de emisie a căldurii (corpuri de încălzire, ventilo-convectoare etc.)
- ☒ îndepărtarea obiectelor care împiedică cedarea de căldură a radiatoarelor către încăpere
- ☒ introducerea între peretele exterior și radiator a unei suprafețe reflectante care să dirijeze căldura radiantă către încăpere
- ☒ echilibrarea termo-hidraulică a corpurilor de încălzire
- ☐ înlocuirea obiectelor sanitare
- ☐ echilibrarea hidraulică a rețelei de distribuție a apei calde de consum
- ☐ echilibrarea aerulică a rețelei de distribuție a aerului
- ☐ corectarea setărilor parametrilor de funcționare automată a echipamentelor
- ☐ Alte soluții:

Estimarea costurilor totale (exclusiv TVA) ale măsurilor propuse pentru creșterea performanței energetice:

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ < 1 000 Eur | ☐ [10 000-25.000] Eur | ☐ [50.000-100.000] Eur |
| ☒ [1.000-10.000] Eur | ☐ [25.000-50.000] Eur | ☐ ≥ 100.000 Eur |

Estimarea economiilor totale de energie:

- | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| ☒ < 10 % | ☐ [20-30] % | ☐ [40-60] % |
| ☐ [10-20] % | ☐ [30-40] % | ☐ ≥ 60 % |

Estimarea duratei de recuperare a investiției:

- | | | |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| ☒ < 1 an | ☐ [1-3] ani | ☐ [3-7] ani |
| ☐ [7-10] ani | ☐ ≥ 10 ani | |

Enunțarea etapelor care trebuie urmate pentru a pune în practică soluțiile de creștere a performanței energetice și a celei de mediu:

1. Întocmirea unui audit energetic de către un auditor energetic atestat;
2. Întocmirea unui proiect tehnic, dacă este cazul;
3. Întocmirea unor cereri de ofertă pentru execuția proiectului sau pentru furnizarea de echipamente;
4. Selectarea ofertei cea mai avantajoasă d.p.d.v al raportului calitate-preț, ținând cont și de durata de recuperare a investiției;
5. Monitorizarea lunară a consumurilor de energie și a condițiilor interioare de confort după punerea în operă a soluțiilor recomandate de auditorul energetic.

Informații privind stimulentele financiare sau de altă natură și posibilitățile de finanțare:

1. A se urmări ofertele băncilor specializate în construcții;
2. A se urmări Programul "Casa Eficientă Energetică", www.afm.ro



☐ Sistemul de utilizare a biomasei

☐ Există

☒ Nu există

☐ Tip biomasă utilizată

☐ peleți

☐ brichete

☐ alt tip, precizați _____

☐ Centrala eoliană

☐ Există

☒ Nu există

- Număr centrale eoliene _____

- Putere nominală [kW] _____

- Înălțime ax rotor/diametru rotor [m] _____ / _____

- Alte caracteristici tehnice _____

☐ Alte echipamente care utilizează surse regenerabile de energie (auditorul energetic va completa mai departe lista cu alte echipamente care utilizează sursele regenerabile)

Energie electrică din SEN pentru apă caldă, încălzire, iluminat _____

☐ Energia termică exportată:	0,00	kWh/an (produsa on-site)
☐ Energia electrică exportată:	0,00	kWh/an (produsa on-site)
☐ Energia termică exportată din surse regenerabile	0,00	kWh/an (produsa on-site)
☐ Energia electrică exportată din surse regenerabile	0,00	kWh/an (produsa on-site)
☐ Indicatorul energiei primare EP _p	154,5	kWh/(m ² , a)
☐ Indicele RER _p	7,04	%
☐ Indicatorul emisiilor de CO ₂	26,0	kgCO ₂ /(m ² ,a)
☐ Indicele SRI (smart readiness indicator)		



LUMINA,
STRADA PRELUNGIREA IASOMIEI NR. 12

PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA
LUCRARILOR

Nr. 27776 din 25.11.2025

Privind lucrarea **CONSTRUIRE LOCUINTA P+M**
autorizata cu nr. **149/09.10.2025** de catre Primaria Comunei Lumina.

1. Comisia de receptie finala si-a desfasurat activitatea in intervalul
25.11.2025 formata din:

ANCAU GEORGIANA – insp. comp. Urbanism
JUKOVSKI VLAD-MIHAIL – investitor

2. Comisia de receptie finala, in urma examinarii lucrarii si a
documentelor , a constatat urmatoarele:

LOCUINTA P+M Sc=116 mp si Sd=232,00 mp

3. Valoarea obiectivului este de 341504 lei executata din zidarie B.C.A

4. In baza constatarilor facute , comisia de receptie finala propune:
SE ADMITE RECEPTIA FINALA

5. Prezentul proces-verbal a fost incheiat astazi 25.11.2025 la
PRIMARIA COMUNEI LUMINA in 2 exemplare.

JUKOVSKI VLAD-MIHAIL – investitor

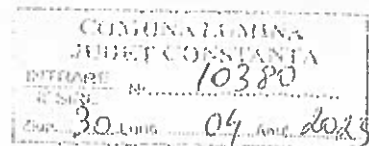
APROB

Delegat al Primariei Comunei Lumina:- ANCAU GEORGIANA-

NOTA ÷ BENEFICIARUL ARE OBLIGATIA DE A DECLARA SI INREGISTRA PREZENTUL
ACT IN EVIDENTELE FISCALE SI REGISTRUL AGRICOL IN TERMEN DE 30 ZILE DE LA
ELIBERARE.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro



CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

Între: 1. **COMUNA LUMINA**, cu sediul în Lumina, str. Mare, nr. 170, Lumina, jud. Constanta, CIF 4671807, Cont: RO61TREZ23121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Constanta, în calitate de concedent, reprezentat prin Ionescu Alexandru – Viceprimar cu atribuții de Primar, pe de o parte, și

- 2. **Jukovski Vlad - Mihail**, cu domiciliul în Oras Navodari, str. Frunzelor, nr. 19 Bl. FC 2, sc A, ap. 4, judetul Constanta, identificat prin CI seria KZ, nr. 704058, CNP 5030115134203, în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de 30.04.2025 la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Lumina nr 291/19.12.2023 și HCL nr. 229/17.12.2024 precum și a procesului verbal nr. 6393/18.03.2025, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1

Obiectul contractului este teren în suprafața de 387 mp, intravilan, str. **Morii nr. 79A Lot 26**, Lumina, jud. Constanta, nr. cadastral 103513 identificat prin schița ce face parte integrantă din contract.

Terenul se concesiunează pentru construcții cu destinația de locuință.

Termenul

Art. 2

- (1) Durata concesiunii este de 20 ani, și intră în vigoare începând cu data de 01.05.2025
- (2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al partilor, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

III. Redevența

Art. 3



Art. 6 Drepturile concedentului

- (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min. 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.
- (2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- (3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul
- (4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

• V. Obligațiile părților

Art. 7 - Obligațiile concesionarului

- (1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale. Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii casei de locuit ce va fi construită pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului. Concesionarul are obligația obținerii autorizației de construire în termen de 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii contractului.
- (2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la art.1.
- (3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- (4) Concesionarul are obligația să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului
- (5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.
- (6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.
- (7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitării funcțiilor organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.
- (8) Concesionarul are obligația întreținerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc).



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
/ CONSILIUL LOCAL

Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro



- concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.
- (19) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice si va avea grija ca prin lucrarile executate sa nu afecteze imobilele vecine.
 - (20) Concesionarul are obligatia sa asigure si sa mențină toate lucrările și instalațiile în buna stare de funcționare, conform prevederilor regulamentarilor în vigoare;
 - (21) Concesionarul are obligatia de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majora.
 - (23) Concesionarul are obligatia de a executa lucrarile de construire in termenul stabilit prin autorizatia de construire. Concesionarul va respecta specificatiile tehnice stabilite prin documentatiile de urbanism.

Art. 8 - Obligațiile concedentului

- (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Concedentul nu are dreptul sa modifice unilateral contractul de concesiune, exceptand situatia prevazuta la art.6 alin (2) sau alte situatii prevazute expres de lege.
- (3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

• VI. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 9

- (1) Prin simplul acord de vointa al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;
- (2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- (3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despagubiri, caz in care acesta va notifica indata concedentul despre disparitia bunului ori imposibilitatea obiectiva de exploatare a acestuia, declarand renuntarea la concesiune, in conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document. In aceste situatii concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
- (4) In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata. Concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura.



Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

- (2) Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent. Înainte de sesizarea instanței de judecată pentru decăderea din drepturi a concesionarului, concedentul este obligat să anunțe finantatorii lucrării în vederea exercitării dreptului de a decide invocarea beneficiului substituirii concesionarului. Finantatorii vor comunica concedentului intenția lor ferma de a constitui o persoană juridică substitutoare, care va trebui să posede capacitate financiară și tehnica suficientă pentru a continua concesiunea. Concedentul este obligat ca, în termen de două luni de la notificarea persoanei juridice substitutoare, să comunice confirmarea sa sau motivele respingerii. De la data confirmării exprese a substituirii, unitatea substitutoare se bucură de totalitatea drepturilor și își asumă totalitatea obligațiilor aferente concesiunii.

• IX. Litigii

Art. 12

În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

• X. Răscumpărarea concesiunii

Art. 13

(1) a) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

- b) Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Comunei Lumina o impun și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Lumina.
- c) Pretul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată.

• XI. Renunțarea la concesiune



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro



- (1) În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 17

- (1) Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți.

Art. 18

- (1) În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

• XIII. Definiții

Art. 19

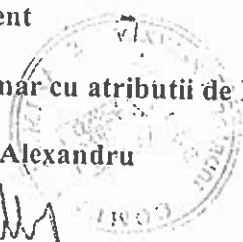
- (1) Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.
- (2) Prin interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract privind concesionarea terenului în suprafața de 387 mp din str. Morii nr. 79A Lot 26, Lumina, jud. Constanta s-a încheiat în 3 (trei) exemplare, două pentru concedent și unul pentru concesionar. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

Concedent

Viceprimar cu atribuții de Primar

Ioneșcu Alexandru



Concesionar

Jukovschi Vlad – Mihail

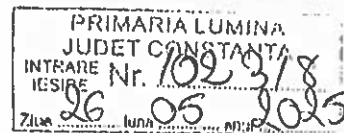
Compartiment ADPP

Irizescu Ionelia



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA

Unitatea Administrativ Teritoriala COMUNA LUMINA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA/ CONSILIUL LOCAL
Str. Mare nr. 170, Lumina, Jud. Constanta, 907175
www.primaria-lumina.ro, contact@primaria-lumina.ro



PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

Incheiat astazi 26.05.2025, intre **U.A.T. COMUNA LUMINA** reprezentata legal prin **ALEXANDRU IONESCU** – viceprimar cu atributii de primar, cu sediul in comuna Lumina, strada Mare, nr 170, judetul Constanta, avand calitatea de concedent pe de o parte si **JUKOVSKI VLAD-MIHAIL** in calitate de concesionar, am procedat la predarea - primirea terenului in suprafata de 300,00 mp, identificat cu numar cadastral 103513 inscris in cartea funciara nr 103513 situat in intravilanul localitatii Lumina, avand urmatoarele vecinatati:

La nord - IE 103512 (STR. PRELUNGIREA IASOMIEI NR 10)

La sud – IE 103514 (STR. PRELUNGIREA IASOMIEI NR 14)

La est - IE 103520 (STR. PRELUNGIREA IASOMIEI)

La vest - TEREN COMUNA LUMINA

Terenul a fost preluat ca urmare a contractului de concesiune nr. 10380/30.04.2025.

Terenul in suprafata de 387,00 mp identificat cu numar cadastral 103513 inscris in cartea funciara nr 103513, strada **PRELUNGIREA IASOMIEI, nr. 12** (str. Morii nr. 79A lot 26) comuna Lumina, se preda eliberat de sarcini, pentru a fi folosit in scopul pentru care a fost concesionat, conform contractului de concesiune.

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,
IONESCU ALEXANDRU,



Compartiment Urbanism,
Intocmit,
ing. Ancau Georgiana

CONCESIONAR,



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103513 Lumina

Nr. cerere	326677
Ziua	02
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100197934128



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MORII, Nr. 79A-LOT26

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103513	387	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
100187 / 20/12/2011		
Act Administrativ nr. 107, din 30/05/2011 emis de PRIMARIA LUMINA (act administrativ nr. 35/28-03-2011 emis de CL LUMINA ; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONTANTA ;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA LUMINA-DOMENIU PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100175/Lumina, inscrisa prin incheierea nr. 49233 din 15/07/2011;		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 103513 Comuna/Oraș/Municipiu: Lumina

▲ 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
02/12/2025, 12:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103513 Lumina

Nr. cerere 256612
Ziua 01
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100195333698



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Lumina, Loc. Lumina, Str MORII, Nr. 79A-LOT26

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103513	387	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
100187 / 20/12/2011	
Act Administrativ nr. 107, din 30/05/2011 emis de PRIMARIA LUMINA (act administrativ nr. 35/28-03-2011 emis de CL LUMINA ; act administrativ nr. 6667/22-06-2011 emis de PREFECTURA CONTANTA ;) ;	
B2 1/1	A1
1) COMUNA LUMINA-DOMENIU PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100175/Lumina, inscrisa prin incheierea nr. 49233 din 15/07/2011;	

C. Partea III. SARCINI .

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

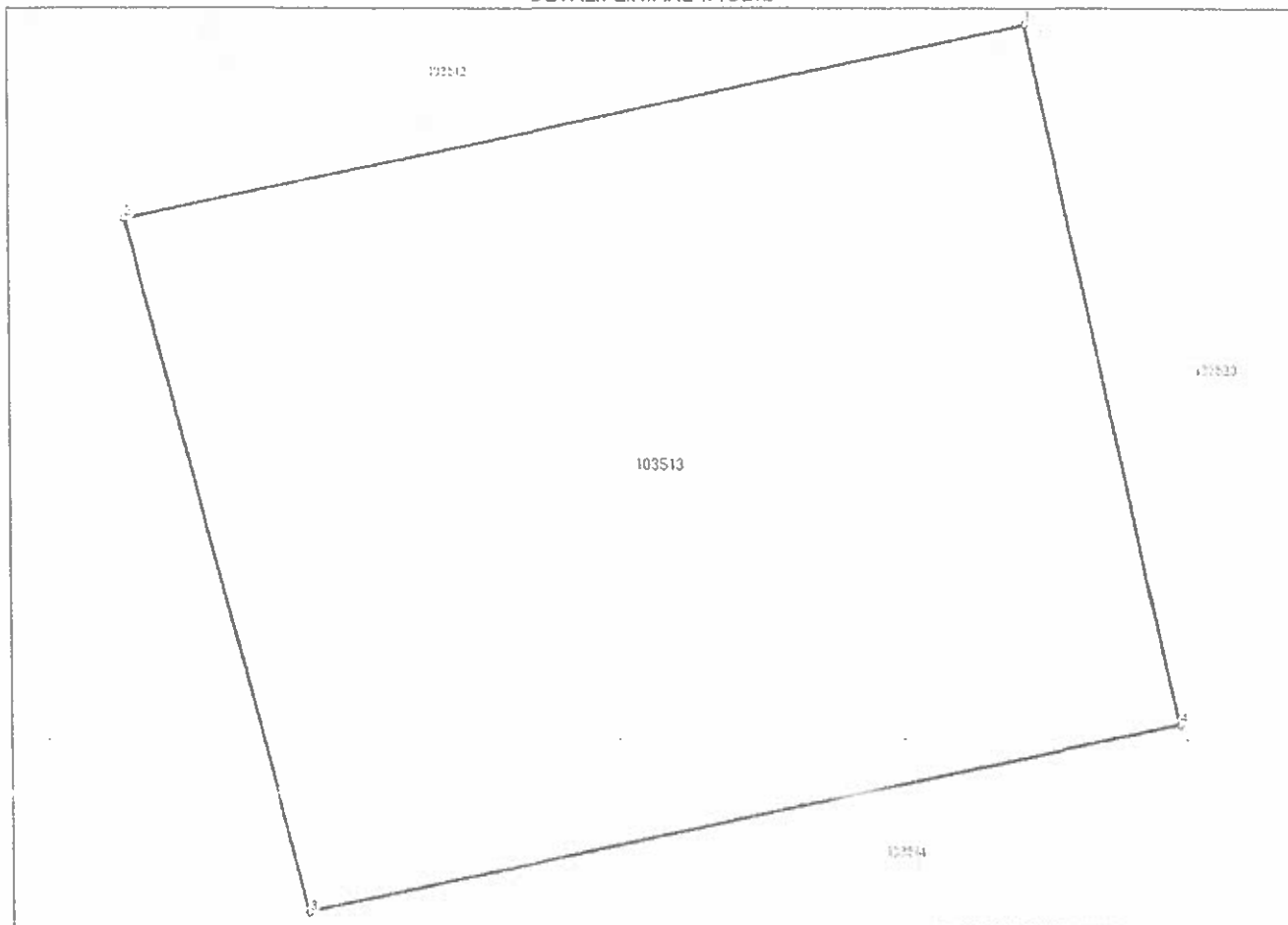
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103513	387	

* 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	arabil	DA	387	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.436
2	3	17.514
3	4	21.723
4	1	17.531

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

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

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

Data și ora generării,

01/10/2025, 13:47

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR

Nr. 23486 din 09.10. 2025.

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 143 din 09.10. 2025

Ca urmare a cererii adresate de JUKOVSKI VLAD MIHAIL
CNP 5030115134203 cu domiciliul / sediul în județul CONSTANTA municipiu / oras
/ comuna NAVODARI sat _____ sectorul _____ cod poștal _____ strada FRUNZELOR NR 19 bl. sc.,
et., ap. bl. sc. et. _____ ap. _____ telefon/fax _____ e-mail. înregistrată la nr. 23486 din 06.10.2025
în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:
executarea lucrărilor de CONSTRUIRE pentru:

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul CONSTANTA
municipiul / orașul comuna LUMINA satul cod poștal _____
strada PREL IASOMIEI nr 12 sc. _____ et. _____ ap _____
Cartea funciara _____ 103513
Fișa bunului imobil _____
sau nr. cadastral _____ 103513

- lucrari în valoare de 275000 lei

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 24 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,

ALEXANDRU IONESCU



SECRETAR,

Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,
Intocmit,
Ancău Georgiana

Taxa de autorizare în valoare de 1510/3 lei a fost achitată conform chitanței nr. 11673/11674 din 10.10.2024
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de însoțită de 1 exemplar(e) din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT SEF,

Data prelungirii valabilității:
Achitat taxa de: lei, conform chitanței nr. din
Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMARIA COMUNEI LUMINA
PRIMAR
Nr. 17575 din 21.07.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 178 din 21.07.2025.

În scopul LUCRARI DE CONSTRUIRE

Ca urmare a cererii adresate de JUKOVSKI VLAD MIHAIL CNP 5030115134203
cu domiciliul/sediul în județul CONSTANȚA, municipiul/orașul/ comuna NAVODARI, satul
sectorul cod poștal strada FRUNZELOR nr. 19
telefon/fax înregistrată la nr. 16814 din 17.07.2025,

pentru imobilul-teren și/sau construcții -situat în județul CONSTANȚA
municipiul/orașul/comuna LUMINA sat sectorul cod poștal
strada PRELUNGIREA IASOMIEI NR 12
sau identificat prin PLAN DE SITUAȚIE și PLAN DE INCADRARE ÎN ZONA

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 6 / 1999
faza PUG / PUZ / PUD, aprobată cu hotărârea Consiliului județean/local Lumina
nr. 38 / 2001,

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 în suprafața de 385 mp din măsuratori identificat cu număr cadastral 103513 este situat
în intravilanul localității Lumina și este ATRIBUIT conform CONTRACT DE CONCESIUNE
înregistrat cu NR 10380/30.04.2025; respectiv extras de carte funciara nr. 103513/22.07.2025.
înscrisuri privitoare la sarcini : NU SUNT.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală a terenului - «ARABIL»
Destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate : locuire
dotări, comerț, servicii, activități nenocive conform documentație de urbanism PUG aprobată cu
Hotărârea Consiliului Local nr. 38/2001 și prelungită prin HCL 289/2016 și HCL 226/2018
Alte prevederi rezultate prin hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se afla
imobilul: respectarea reglementărilor stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate.

3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața teren : S = 385 mp - nr cad 103513
Regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de proprietățile vecine - retragerea
construcțiilor față de strada - 5m.

Elementele privind volumetria si/sau aspectul general al cladirilor in raport cu imobilele invecinate : autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Materiale de constructii permise : materiale durabile si de calitate superioare ; invelitoarea se va executa din materiale reflectorizante ;

Regim de inaltime max admis: P+P+2; pentru inaltime mai mari se va face studiu de incadrare in zona

Procentul de ocupare al terenului : POT - 30%, CUT maxim admis -1 conform regulament general de urbanism

Exhiparea cu utilitati : zona dispune de retele de utilitati

Circulatia pietonilor si a autovehiculelor, accesele auto si parcajele necesare in zona : accesul in teren se va face din strada PRELUNGIREA IASOMIEI parcarile se vor asigura pe terenul detinut de proprietar, se va asigura acces pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Vor fi prevazute spatii verzi si plantate in functie de tipul de locuire in suprafata de minim 5mp/ locuitor, vor fi mentionate si evidentiate in documentatia tehnica in conformitate cu prevederile Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje) - materialele vor fi durabile si de calitate, adecvat cadrului existent si functiunii;

Se vor stabili suprafetele de spatii verzi, vor fi mentionate si evidentiate in documentatia tehnica in conf. Cu prevederile Hotararii Consiliului Judetean Constanta nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a nr. min. de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta

Documentatia tehnica - D.T. pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (D.T.A.C.) se va intocmi in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare, Legea 10/1995 actualizata,

La executie se vor respecta cerintele de calitate ale constructiilor stabilite de Legea 10/1995 - rezistenta si stabilitate ;siguranta in exploatare ;siguranta la foc.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat*⁴⁾ pentru / intrucât:

CONSTRUIRE LOCUINTA P+M

*4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

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

4. 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

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

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.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE 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:

x 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:

Alte avize/acorduri:

X alimentare cu apă

Raja Ovidiu Centrul Zonal Nord

acordul vecinilor în forma autentică

X canalizare - Raja Ovidiu Centrul Zonal Nord

X alimentare cu energie electrică - Str Nicolae Iorga 89A

telefonizare

alimentare cu energie termică

transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu - str Bld Tomis nr 51 et 3

protecția civilă

sănătatea populației - aleea Lacramioarei nr 1

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

- DOVADA DE LUARE ÎN EVIDENȚA A PARTII DE ARHITECTURA-original

d.4) studii de specialitate:

-STUDIUL GEOTEHNIC

REFERATE DE VERIFICARE CONFORM LEGII 10/1995 ACTUALIZATA

e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

VICEPRIMAR CU ATRIBUTII DE PRIMAR,
IONESCU ALEXANDRU

SECRETAR,
Bratianu Viorel Florin

ARHITECT SEF*,
Intocmit,

Ancău Georgiana

Achitat taxa de: 10 lei, conform Chitanței nr.

352/2025

din

2025

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

