

PRIMĂRIA ORĂȘULUI SULINA
Jud. Tulcea
INTRARE Nr. 3866
IEȘIRE
Ziua 10 Luna 11 Anul 2025

IVANICA A FLORIN PF, Loc. Minerii, jud. Tulcea - Str. Alea Cocorului, nr. 12, nr legițimatie 13492,
CUI 20198990

Tel 0742 399 328

e-mail: floriniv2004@yahoo.com

07.11.2025

Raport de evaluare

Nr. 143/07.11.2025

Scop: concesiune

Proprietate : amenajare plaja Sulina

Adresa: oras Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea

Proprietari: PRIMARIA ORAS SULINA

Solicitant: PRIMARIA ORAS SULINA

Destinatar: PRIMARIA ORAS SULINA



Evaluator
Ivanica Florin

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al **clientului – PRIMARIA ORAS SULINA**

-NOIEMBRIE 2025-



Referitor la evaluarea **PROPRIETATI IMOBILIARE : "Amenajare plaja Sulina"** amplasata in oras **Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea**, aflata in patrimoniul **PRIMARIA ORAS SULINA**, va prezint raportul de evaluare ce contine concluziile mele si opinia personala privind valoarea de piata a redeventei anuale aferenta proprietatii imobiliare .

Valoarea de piata a redeventei anuale estimata , aferenta proprietatii mentionate ,cu proprietar **PRIMARIA ORAS SULINA**, cu scopul declarat al evaluarii pentru concesiune, la data de **07.11.2025** , este :

Nr. Crt.	Denumire	V redeventa lei/an	V redeventa euro/an
1.	Amenajare plaja Sulina	49.425	9.718

Valoarea a fost estimata la nivelul datei de **07.11.2025** , pentru un curs B.N.R. de 5,0860 lei / euro
VALOAREA ESTIMATA NU CONTINE TVA.

Prezentul raport urmeaza sa fie utilizat pentru concesiunea proprietatii imobiliare.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR -2025. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

EVALUATOR AUTORIZAT

ing. **IVANICA FLORIN**

MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R.



CUPRINS

1.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1.1.	Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2.	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	4
1.3.	Scopul evaluării	4
1.4.	Identificarea activelor supuse evaluării	4
1.5.	Tipul valorii	5
1.6.	Data evaluării	6
1.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
1.8.	Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.9.	Ipoteze și ipoteze speciale	6
1.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.11.	Declararea conformității evaluării cu SEV	7
1.12.	Descrierea raportului	7
2.	PREZENTAREA DATELOR	9
2.1.	Identificarea proprietatii subiect. Descrierea juridică	9
2.2.	Istoric privind vânzările anterioare , ofertele sau cotațiile curente	9
2.3.	Descrierea terenului si cladirii evaluate	9
3.	ANALIZA PIETEI SPECIFICE	13
3.1.	Tipul proprietății, identificarea pieței	13
3.2.	Fapte curente	13
3.3.	Analiza cererii solvabile	14
3.4.	Analiza ofertei competitive	14
3.5.	Analiza echilibrului pieței	14
3.6.	Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață	14
4.	EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE	17
4.1.	Abordarea prin piata	17
4.2.	Abordarea prin venit	17
4.3.	Abordarea prin cost	17
5.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ESTIMATE	19
6.	ANEXE	21
6.1.	ACTE SI DOCUMENTE DE PROPRIETATE	21
6.2.	EXTRASE PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA SPECIFIC	21
6.3.	FISE DE EVALUARE	22
6.4.	FOTOGRAFII	27



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de IVANICA A FLORIN – P.F. prin reprezentant **ing. IVANICA FLORIN**, având calitatea de evaluator autorizat ANEVAR.

IVANICA A FLORIN – P.F., cu sediul profesional în loc. Minerii, str. Aleea Cocorului nr. 12, având codul unic de înregistrare 20198990.

IVANICA FLORIN – conform autorizației nr. 13492 este membru ANEVAR, având calificarea în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și evaluării bunurilor mobile. Evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR, are asigurare profesională și are competența necesară întocmirii acestui raport.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorului desemnat

Lucrarea de evaluare a fost solicitată de către **PRIMARIA ORAS SULINA**.

Adresa proprietate: oras Sulina, zona U.T.R.1, jud. Tulcea **Telefon:**

Localitate: Sulina

Utilizatorul desemnat de beneficiar al raportului de evaluare este **PRIMARIA ORAS SULINA**.

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este de a informa beneficiarul și utilizatorul cu privire la **valoarea de piață** a redevenței anuale aferente proprietății menționate, formate din :

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp
1.	Scena	2006	430
2.	Grup sanitar	2006	123
3.	Modul chiosc	2006	30,4
4.	Punct prim-ajutor	2006	39,3
5.	Statie pompare	2006	16
6.	Modul chiosc	2006	30,4
7.	Grup sanitar	2006	124
8.	Modul chiosc	2006	30,4
9.	Modul chiosc	2006	30,4
10.	Modul chiosc	2006	30,4
11.	Modul chiosc	2006	30,4
12	Teren		110.803

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Conform inspecției în teren, documentelor puse la dispoziție de proprietar / beneficiar, prezenta lucrare de evaluare are ca obiect **PROPRIETATEA IMOBILIARA**

amenajare plaja Sulina amplasată în Oras Sulina, U.T.R.1, jud. Tulcea, aflată în patrimoniul



PRIMARIA ORAS SULINA.

Proprietatea este formata din :

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp
1.	Scena	2006	430
2.	Grup sanitar	2006	123
3.	Modul chiosc	2006	30,4
4.	Punct prim-ajutor	2006	39,3
5.	Statie pompare	2006	16
6.	Modul chiosc	2006	30,4
7.	Grup sanitar	2006	124
8.	Modul chiosc	2006	30,4
9.	Modul chiosc	2006	30,4
10.	Modul chiosc	2006	30,4
11.	Modul chiosc	2006	30,4
12	Teren		110.803

Documentele care atesta dreptul de proprietate asupra bunului imobil inspectat si evaluat sunt:

- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 82026/13.08.2025 ;
- Dispozitia nr. 234 privind modificarea dispozitiri nr 202/26.05.2023 ;
- Certificat de urbanism nr. 38/1469/08.09.2025 ;
- Acord de mediu nr 90/31.08.2009.

Identificarea proprietatii a fost facuta in data de 07.10.2025.

In cazul in care exista documente suplimentare de identificare a bunurilor , acestea se vor anexa ulterior la raportul de evaluare.

1.5. Tipul valorii

Avand in vedere scopul evaluarii precizat la punctual 1.3., tipul valorii adecvat este "valoarea de piata " , asa cum este definita in **Standardul SEV 300 – Cadru general** :

Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat



fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal

1.6. Data evaluării

Opinia privind valoarea de piață a fost determinată în condițiile pieței specifice, la nivelul anului 2025.

Data evaluării este 07.11.2025, data la care cursul valutar B.N.R. era de 5,0860 LEI / EURO.

Data raportului este 07.11.2025.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia proprietatii a fost limitata la vizualizarea atat prin exteriorul cat si prin interiorul constructiei, examinarea interiorului si fotografierea acestuia prin exterior. Corelarea datelor scriptice cu situatia reala din teren a fost facuta in conformitate cu prezentarea documentelor mentionate, de catre solicitantul lucrarii.

Evaluarea a fost facuta in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare este conform cu documentele anexate la raport.

Documentarea evaluatorului in vederea colectarii datelor specifice proprietatii evaluate, a fost facuta din sursele mentionate.

Avand in vedere ca informatiile culese de evaluator, privind preturile solicitate la vanzarile pe piata imobiliara pentru proprietati similare, opinia evaluatorului privind valoarea de piata exprimata a redeventei anuale, are un grad de certitudine corelat cu relativitatea datelor de piata culese si folosite in procesul de evaluare.

Evaluatorul declara ca documentarea facuta in vederea efectuării raportului de evaluare, este completa.

In cazul in care ulterior depunerii raportului de evaluare exista date identificabile, elemente si caracteristici specifice bunurilor evaluate, care nu au fost luati in considerare si care pot avea un impact semnificativ asupra opiniei finale, evaluatorul isi rezerva dreptul de a reveni asupra raportului de evaluare si a concluziei finale.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informații privind piața bunurilor evaluate au fost culese de pe site-urile specifice domeniului din care fac parte activele evaluate:

- pentru terenuri libere intravilane:

compariimobiliare.ro olx.ro homezz.ro imobiliare.ro

-

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

1. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care



condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează subiectul evaluat, respectiv dreptul de proprietate asupra acestuia, și care nu sunt cunoscute de către evaluator.

În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul (actele) de proprietate sunt valabile și se pot tranzacționa, că nu există alte datorii care au legătură cu bunurile mobile evaluate și acestea nu sunt ipotecate.

Proprietatea se evaluează pe baza premisei că acestea se află în posesie legală (documente de proprietate valabile) și responsabilă.

3. Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările privind utilizarea și exploatarea în scopul pentru care au fost realizate, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.

4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Caracteristicile acesteia sunt conforme cu înregistrările contabile și documentele de proprietate aferente menționate.

5. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării partilor ascunse sau invizibile a bunurilor sau asupra condițiilor adverse de întreținere, exploatare (inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea estimată a acesteia. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un raport detaliat al stării tehnice și fizice a bunurilor evaluate, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află bunul imobil evaluat și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

6. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

7. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

8. Valoarea estimată este aferentă exclusiv bunului imobil prezentat și aflat în proprietatea PRIMĂRII ORAȘULUI SULINA, conform documentelor puse la dispoziție și anexate la prezentul raport.

9. Proprietatea a fost evaluată în ipoteza în care valoarea de piață a redevenței este alocată întregii proprietăți imobiliare.

10. Pentru orice inadvertență între scriptic și faptic evaluatorul își rezervă dreptul de a reveni asupra raportului de evaluare în totalitate sau în parte, atunci când datele de intrare și rezultatele sunt diferite în mod semnificativ.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a



acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

Publicarea și/sau utilizarea raportului de evaluare de către alte persoane decât cele menționate (beneficiar, proprietar sau destinatar), atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Intrarea în posesia unui tert a unei copii după acest raport nu presupune dreptul de publicare a acestuia. În cazul în care o persoană primește o copie a prezentului raport, nu devine utilizator desemnat cu excepția cazului în care aceasta este autorizată de către evaluator și menționată explicit ca utilizator desemnat.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV (Standardele de Evaluare)

Intocmirea raportului de evaluare a fost făcută în conformitate cu următoarele standarde de evaluare, în vigoare la data evaluării – 2025, respectiv:

Standarde generale

Raportul de evaluare are la bază definițiile și prevederile din standardul SEV 300 – Cadru general. Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu standardul SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării și SEV 102 – Implementare.

- Raportul de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare.

Standarde pentru active

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Având în vedere că subiectul evaluării îl reprezintă active de natura bunurilor imobile, procesul de evaluare a ținut cont și de standardul SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, precum și de GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Abaterea de la standardele menționate derivă din mențiunile precizate în cap. 1.9. – Ipoteze și ipoteze speciale, asumate de către beneficiar, precum și din Termenii de referință ai evaluării – SEV 101.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este prezentat în structura menționată în cuprins, pe suport letric, detaliat, sub formă extinsă, care cuprinde 6 capitole:

1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII
2. PREZENTAREA DATELOR
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE
4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR ESTIMATE
6. ANEXE



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea imobilului subiect. Descrierea juridica

Datele de identificare a imobilului evaluat sunt conforme cu documentatia anexata la raport (certIFICATE de proprietate , documentatie cadastrala, certificate de urbanism) . Identificarea a fost facuta in teren prin corelarea datelor scriptice cu inventarierea , inregistrarea si fotografierea activelor , asa cum au fost prezentate de solicitantul lucrarii.

Proprietatea este intabulata. Identificarea in teren a fost facuta in baza extrasului de Carte Funciara (anexat la raport).

Din punct de vedere juridic , documentele privind dreptul de proprietate sunt cele anexate la raport.

2.2. Istoric privind vânzările anterioare , ofertele sau cotațiile curente

Costurile istorice inregistrate nu au relevanta pentru ca valorile de inventar nu au fost actualizate.

Date privind cotațiile aferente bunurilor evaluate sunt prezentate in fisele de evaluare.

2.3. Descrierea terenului si cladirilor evaluate

- ❖ Proprietatea se află în oras Sulina, U.T.R.1, jud. Tulcea, in apropiere de plaja Sulina, la cca 200 m de malul marii .
- ❖ In zona se mai afla plaja Sulina, canalul de legatura cu bratul Sulina, etc.
- ❖ Orasul Sulina se afla la cca 1.000 m.

Construcțiile sunt reprezentate astfel:

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp
1.	Scena	2006	430
2.	Grup sanitar	2006	123
3.	Modul chiosc	2006	30,4
4.	Punct prim-ajutor	2006	39,3
5.	Statie pompare	2006	16
6.	Modul chiosc	2006	30,4
7.	Grup sanitar	2006	124
8.	Modul chiosc	2006	30,4
9.	Modul chiosc	2006	30,4
10.	Modul chiosc	2006	30,4
11.	Modul chiosc	2006	30,4



Descrierea constructiilor

1. Constructie scena

Are suprafata construita desfasurata de 430 mp.

Sc = 430 mp.

Caracteristicile sale sunt:

Compusa din: trepte scena si o terasa acoperita

Infrastructura: -

Suprastructura: elemente de suprastructura din stalpi de lemn si lemn si pereti perimetrali partiali la terasa din OSB.

Acoperis: tigla

Finisaje exterioare: -

Finisaje interioare : -

Pardoseli : scandura.

Tamplarie -

Imprejmuri :

Racordarea la utilitati : racordat la curent electric, la retea de apa potabila si canalizare, fara instalatie de incalzire.

Anul constructiei : 2006

Inaltimea constructiei de 2,5 m.

- o este amplasat intr-o zona cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc se inscrie in Categoria I.

Starea imobilului este satisfacatoare.

2. Constructie grup sanitar

Are suprafata construita desfasurata de 123 mp.

Caracteristicile sale sunt:

Compusa din: 3 cabine dusuri si 5 cabine WC

Infrastructura: Fundatie piatra si beton continue sub ziduri

Suprastructura: elemente de suprastructura din cadre de beton armat si zidarie din BCA.

Acoperis: tigla

Finisaje exterioare: tencuieli simple cu ciment .

Finisaje interioare : Tencuieli si zugraveli simple cu var.

Pardoseli : gresie.

Tamplarie : tamplaria interioara este din profile PVC , cea exterioara este din profile PVC;

Imprejmuri :

Racordarea la utilitati : racordat la curent electric, la retea de apa potabila si canalizare, fara instalatie de incalzire.



Anul constructiei : 2006

Înălțimea construcției de 2,5 m.

- este amplasat într-o zonă cu coeficientul de risc seismic C;
- din punct de vedere al gradului de rezistență la foc se înscrie în Categorie I.

Starea imobilului este satisfăcătoare.

3. Construcție grup sanitar

Are suprafața construită desfășurată de 124 mp.

Caracteristicile sale sunt:

Compusă din: 3 cabine dusuri și 5 cabine WC

Infrastructură: Fundație piatră și beton continuu sub ziduri

Suprastructură: elemente de suprastructură din cadre de beton armat și zidărie din BCA.

Acoperiș: țiglă

Finisaje exterioare: tencuieli simple cu ciment.

Finisaje interioare : Tencuieli și zugrăveli simple cu var.

Pardoseli : gresie.

Tamplarie : tamplăria interioară este din profile PVC , cea exterioară este din profile PVC;

Împrejmuiri :

Racordarea la utilități : racordat la curent electric, la rețeaua de apă potabilă și canalizare, fără instalație de încălzire.

Anul construcției : 2006

Înălțimea construcției de 2,5 m.

- este amplasat într-o zonă cu coeficientul de risc seismic C;
- din punct de vedere al gradului de rezistență la foc se înscrie în Categorie I.

Starea imobilului este satisfăcătoare.

4. Construcție modul chiosc 6 bucăți

Are suprafața construită desfășurată de 30,4 mp/modul.

Caracteristicile sale sunt:

Compusă din: hol, 2 încăperi și grup sanitar

Infrastructură: piloni de lemn

Suprastructură: elemente de suprastructură din lemn.

Acoperiș: țiglă

Finisaje exterioare: placare cu scandura vopsită .

Finisaje interioare : rigips și zugrăveli simple cu var.

Pardoseli : parchet laminat



Tamplarie tamplaria interioara este din profile PVC , cea exterioara este din profile PVC;
Imprejmuiri :
Racordarea la utilitati : racordat la curent electric, la retea de apa potabila si canalizare, fara instalatie de incalzire.
Anul constructiei : 2006

Inaltimea constructiei de 2,5 m.

- o este amplasat intr-o zona cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc se inscrie in Categoria I.

Starea imobilului este satisfacatoare.

5. Constructie punct prim ajutor

Are suprafata construita desfasurata de 39,3 mp/modul.

Caracteristicile sale sunt:

Compusa din: hol, 2 incaperi si grup sanitar

Infrastructura: piloni de lemn

Suprastructura: elemente de suprastructura din lemn.

Acoperis: tigla

Finisaje exterioare: placare cu scandura vopsita .

Finisaje interioare : rigips si zugraveli simple cu var.

Pardoseli : parchet laminat

Tamplarie tamplaria interioara este din profile PVC , cea exterioara este din profile PVC;

Imprejmuiri :

Racordarea la utilitati : racordat la curent electric, la retea de apa potabila si canalizare, fara instalatie de incalzire.

Anul constructiei : 2006

Inaltimea constructiei de 2,5 m.

- o este amplasat intr-o zona cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc se inscrie in Categoria I.

Starea imobilului este satisfacatoare.

6. Constructie statie pompe

Are suprafata construita desfasurata de 16 mp/modul.

Caracteristicile sale sunt:

- Este de tip cheson semiingropat in care se afla pompele electrice.

Anul constructiei : 2006

- o este amplasat intr-o zona cu coeficientul de risc seismic C;
- o din punct de vedere al gradului de rezistenta la foc se inscrie in Categoria I.



Starea imobilului este satisfacatoare.

Pe teren se mai gasesc alei din scandura de promenada si de acces la module chiosc suspendate si locuri de joaca pentru copii.

Terenul aferent constructiei

Are suprafata de 110.803 mp, este plan si are forma regulata.

Proprietatea(teren si constructie) la data inspectiei avea efectuate lucrari de intabulare.

3. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Conform Standardului SEV 100 – Cadru general , piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile , intre cumparatori si vanzatori , printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori , fiecare parte reactionand la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului , precum si la propria intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor sau la nevoile si dorintele individuale. Criteriile care au stat la baza identificarii pietei pe care se afla subiectele evaluate sunt: tipul bunului imobil , caracteristicile , suprafata terenului , suprafata construita , vechimea si starea tehnica a acestuia , si utilizarea curenta.

In ceea ce priveste tranzactiile cu proprietati de tipul proprietatii evaluate, acestea nu exista in zona analizata(oras Sulina).

In pofida unor usoare tendinte de revenire, piata imobiliara este caracterizata de experti ca fiind, in continuare, fragila. Imbunatatirea accesului la credite, coroborata cu scaderile de pret aplicate in ultimii ani de dezvoltatorii imobiliari, au condus la o revenire vizibila a vanzarilor de spatii nou construite, dar aceste evolutii inregistrate la nivel national, sunt nesemnificative in cazul jud. Tulcea, pentru ca nu exista o piata semnificativa a imobilelor nou construite.

Orasul Sulina este situat la varsarea Dunarii in Marea Neagra, din acest motiv este un loc frecventat de catre turisti, insa acest tip de turism are un caracter sezonier, mai precis cca 2 luni/an, in sezonul cald.

3.1. Tipul proprietatii evaluate si identificarea pietei

Activul evaluat reprezinta o proprietate imobiliara , formata din cladiri amplasate langa plaja Sulina si terenul aferent . Piata specifica o reprezinta spatiile din zona Oras Sulina langa plaja.

3.2. Fapte curente

Faptele curente constau in prezentarea subiectelor evaluate , din punct de vedere juridic si tehnic , caracteristicile acestora , identificarea si analiza pietei , intocmirea fisei de evaluare si in final exprimarea opiniei privind valoarea de piata a bunurilor imobile evaluate.

3.3. Analiza cererii solvabile

In urma studiului de piata putem vorbi de o cerere solvabila. De regula , proprietati asemanatoare subiectului evaluat , fac obiectul tranzactiilor libere pe piata



imobiliara, insa pentru acest tip de proprietate, pentru care exista numeroase restrictii impuse de legislatia A.R.B.D.D cat si cele care rezulta din certificatul de urbanism si din acordul de mediu, cererea este mica .Din punctul de vedere al cererii , aceasta se manifesta in cazul in care preturile aferente unor astfel de proprietati scad cu 20-40 % din preturile de intrare in procedurile specifice de licitatie.

3.4. Analiza ofertei competitive

Nu am gasit oferte sau tranzactii cu proprietati asemanatoare in oras Sulina.Totusi , evaluatorul face remarca ca , intre proprietatea evaluata si proprietatile aflate la vanzare pe piata imobiliara specifica exista diferente semnificative din punct de vedere al amplasamentului , dimensiunii si starii tehnice fata de subiectul evaluat . Proprietatea evaluata a fost identificata in conditiile in care aceasta nu era utilizata la data inspectiei.

3.5. Analiza echilibrului pietei

Din punct de vedere al cererii si ofertei nu putem vorbi de un echilibru.In general putem spune ca piata este putin activa.Oferta fiind mult mai mare decat cererea , teoretic piata este a cumparatorului.

Totusi , informatiile despre preturile de pe o piata inactiva pot fi o dovada a valorii de piata.Intr-o perioada de scadere a preturilor este posibil sa se observe atat o diminuare a nivelurilor activitatii pietei , cat si o crestere a vanzarilor care pot fi considerate "fortate". Pe pietele in declin exista vanzatori care nu actioneaza sub constrangerea de a vinde si , a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vanzatori ar insemna ignorarea realitatilor pietei.

3.6. Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață; b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic; c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.



Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite. Evaluatorul va lua în considerare atât cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber, cât și cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită.

- *Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.*

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a terenului considerat liber

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele :

- suprafața terenului;
- forma terenului (regulată);
- amplasarea terenului (în zona de plajă a orașului Sulina);
- utilitățile cu care este dotat terenul (energie electrică, apă-canal,);
- analiza pieței imobiliare.

În acest caz se presupune că terenul este liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizări ale terenului, prin comparație cu alte proprietăți, rezultând valoarea terenului. Se are în vedere faptul că terenul este situat într-o zonă în care există anumite restricții de utilizare și de construire, restricții care rezultă din documentele anexate și care fac ca stabilirea C.M.B.U. să fie extrem de dificilă.

Astfel, analiza C.M.B.U. trebuie făcută în baza activităților legal posibile menționate în certificatul de urbanism astfel:

- Spațiu de odihnă și agrement, cură heliomarină, sport, odihnă, promenade, turism - pentru toate cele enunțate există plaja Sulina la malul mării la 300 m distanță de terenul analizat, cu alte cuvinte, personal mi se pare greu să cred că turistul venit la plajă va prefera să se recreieze, să facă sport și turism, să facă cură heliomarină sau să se odihnească în locul analizat contra unei anumite sume de bani, când toate acestea le are la dispoziție pe plajă în mod gratuit. Asadar, exclud această variantă a C.M.B.U.
- Chioscuri pentru închirieri obiecte de plajă, spații pentru comerț și alimentație publică - și în acest caz este de menționat faptul că este greu de crezut că turistul venit la Sulina la plajă va merge cca 300-400 m ca să închirieze obiecte de plajă de la chioscurile existente, să cumpere diferite articole de plajă, să cumpere diferite alimente, să stea la o terasă pentru băuturi răcoritoare sau de altă natură, când pe toate acestea le are pe plajă, pe plajă existând multe asemenea chioscuri de articole de plajă sau de alimentație publică.

În opinia mea, cea mai bună utilizare ar fi cea de turism cu cazare, însă această utilizare nu este permisă în certificatul de urbanism.

A doua variantă a celei mai bune utilizări ar fi pentru un parc de panouri fotovoltaice, având în vedere faptul că există expoziția sudică cea mai favorabilă și că există în apropiere linie de înaltă tensiune, însă în zonă există o unitate militară și certificatul de urbanism menționează că parcul de panouri fotovoltaice trebuie amplasat la minim 7.000 m de perimetrul unității militare, asadar și această variantă nu este permisă legal.



Pentru agricultura, trebuie avut în vedere ca terenul este nisip, este saturat, A.R.B.D.D. impune anumite restricții privind întreținerea culturilor Agricole, asadar aceasta varianta permisa legal nu ar fi maxim productiva.

În aceste condiții îmi este dificil să aleg cea mai bună utilizare pentru proprietatea analizată.

Totusi, as inclina spre varianta permisa legal, însă nu sunt convins ca este și maxim productiva, și anume spații pentru comerț și alimentație publică.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni). În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează :

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Industrială	nu	da	da	nu
Comercială/Birouri	da	da	da	da
Rezidențială	nu	da	da	da
Cazare	nu	da	da	da

În consecință rezultă ca cea mai bună utilizare a terenului de evaluat este cea pentru activități comerciale de sezon.

CMBU a terenului considerat construit

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au luat în considerare, ca utilizare probabilă, cea activități comerciale. În urma analizei de piață efectuate au rezultat următoarele concluzii : terenul de evaluat liber poate avea utilizare comercială de sezon . Asadar, pentru terenul liber poate fi emisă ipoteza utilizării ca teren pentru construcție cu specific comercial de sezon. De asemenea, costurile de reconversie a clădirilor existente nu sunt fezabile financiar pentru alta utilizare .

Având în vedere cele prezentate mai sus rezultă faptul că pentru proprietatea de evaluat cea mai bună utilizare este cea de activități comerciale de sezon, schimbarea acesteia ducând la costuri suplimentare semnificative cu investițiile sau/si cu modernizările.



4. EVALUAREA PROPRIETATII

Etapele parcurse in procesul de evaluare au fost urmatoarele :

- Prelevarea informatiilor din documentele puse la dispozitie de beneficiar / proprietar : lista mijloacelor fixe , registrul imobilizarilor.
- Inspectia efectuata in teren si corelarea constatarilor cu documentele furnizate.
- Stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza efectuarii raportului.
- Stabilirea tipului de valoare estimat.
- Analiza , interpretarea si sintetizarea informatiilor de piata.
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate;
- Selectarea , fundamentarea si raportarea valorii finale ca valoare de piata

Avand in vedere cele mentionate la aneaza C.M.B.U., consider ca pentru a putea calcula redeventa anuala pentru proprietatea analizata, va fi necesar sa calculez prin metoda costurilor valoarea celor 6 module chiosc, scena si valoarea grupului sanitar, acestea in opinia mea aducand aport valoric la redeventa.

Din valoarea constructiilor obtinute prin metoda costurilor voi calcula redeventa anuala a proprietatii.

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare au fost aplicate ABORDAREA prin COST.

4.1. ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii bunului mobil subiect , prin compararea acestuia cu proprietati similare care au fost vindute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Abordarea este cunoscuta sub denumirea de **metoda comparatiei directe** sau **metoda comparatiei vanzarilor**.

Conform Standardului GEV 620 , tehnicile de comparatie uzuale folosite in cadrul abordării prin piață au fost :

- tehnica identificării (potrivirii) directe;
- tehnica asimilării;
- tehnica procentajului din cost.” tehnica identificarii (potrivirii directe)

Criteriile de comparatie utilizate in cadrul abordarii au fost :

Parametrii tehnici

Vechimea

Conditiiile pietei

Nu a fost aplicata pentru ca nu au fost identificate comparabile cu caracteristici asemanatoare in zona analizata.

4.2. ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza



capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- ^ capitalizarea venitului;
- ^ fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Nu a fost utilizată.

4.3. ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include : construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar



ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele :

- a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi : recuperabilă (reparații neefectuate la timp), nerecuperabilă—elemente cu viață scurtă sau nerecuperabilă—elemente cu viață lungă;
- b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi : recuperabilă sau nerecuperabilă;
- c) deprecierea externă (economică).

a.) Deprecierea fizică este generată de durata de viață a imobilului :

$$D_{fiz} = \frac{\text{Perioada scursă de la terminarea construcției}}{\text{Durata estimată de viață}} \times 100$$

b.) Deprecierea funcțională este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor sau echipamentelor atasate.

c.) Deprecierea economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zona, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR ESTIMATE

Rezultatele obtinute in urma abordarilor sunt urmatoarele:

1. Abordarea prin piata : $V = - \text{ lei}$ (echivalentul a - euro)
2. Abordarea prin venit : $V = \text{LEI}$ (echivalentul a euro)
3. Abordarea prin cost : $V = 850.725 \text{ LEI}$ (echivalentul a 167.268 euro)

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la analiza intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica au condus la judecati corecte. Datele utilizate sunt pertinente, credibile si relevante, fiind obtinute din surse de incredere. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii :

- valoarea este o predictie; - valoarea este subiectiva;
- valoarea este o comparare; - orientarea spre piata.

Avand in vedere pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, si pe de alta parte



scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, rationamentul profesional al evaluatorului indica ca **valoarea de piata** a redeventri anuale aferenta proprietatii imobiliare descrise in acest raport, amenajare plaja Sulina amplasata in oras Sulina , jud. Tulcea , formata din

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp
1.	Scena	2006	430
2.	Grup sanitar	2006	123
3.	Modul chiosc	2006	30,4
4.	Punct prim-ajutor	2006	39,3
5.	Statie pompare	2006	16
6.	Modul chiosc	2006	30,4
7.	Grup sanitar	2006	124
8.	Modul chiosc	2006	30,4
9.	Modul chiosc	2006	30,4
10.	Modul chiosc	2006	30,4
11.	Modul chiosc	2006	30,4

aflate in patrimoniul **PRIMARIA ORAS SULINA**, este data de abordarea prin cost :

- V redeventa = 49.425 lei(9.718 euro)/an

OBSERVATII :

Valorile estimate sunt valabile la nivelul datei de 07.11.2025 , pentru un curs valutar de referinta de 5,0860 lei/euro.

Valorile estimate nu contin TVA.



6. ANEXE

6.1. ACTE SI DOCUMENTE DE PROPRIETATE

6.2. EXTRASE PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII

6.3. FISE DE EVALUARE

6.4. FOTOGRAFII

6.1. ACTE SI DOCUMENTE DE PROPRIETATE PRIMARIA ORAS SULINA

CUI:

- Extras de Carte Funciara cu nr cerere 82026/13.08.2025 ;
- Dispozitia nr. 234 privind modificarea dispozitiri nr 202/26.05.2023 ;
- Certificat de urbanism nr. 38/1469/08.09.2025 ;
- Acord de mediu nr 90/31.08.2009.

6.2. EXTRASE PRIVIND PRETURILE PE SEGMENTUL DE PIATA AL PROPRIETATII EVALUATE COMPARABILE

A. Spatii comerciale

Nu am gasit oferte sau tranzactii cu proprietati cu caracteristici asemanatoare in zona analizata.

6.3. FISE DE EVALUARE

6.3.1. METODA COMPARATIEI – nu a fost utilizata



6.3.2. Evaluarea prin metoda de randament

Nu a fost utilizata.

6.3.3. ABORDAREA PRIN COST

ESTIMAREA COSTULUI DE NOU LA DATA EVALUARII - SURSA 1

Sursa costului de nou :

Costuri de reconstrucie - Costuri de inlocuire - Cladiri industriale , comerciale si agricole - Constructii speciale -Editura IROVAL 2010 / ACT.2017-2025

pag.:

AN P.I.F.

Calcul grad de uzura fizica pentru module chiosc
Conform normativ P 135/1999 anexa 28/1.5.2.3

2006 Varsta = 19 ani

Uzura fizica = 41%

Depreciere functionala recuperabila = 150.000 lei(reparatii interioare si exterioare)

AN P.I.F.

Calcul grad de uzura fizica pentru grup sanitar
Conform normativ P 135/1999 anexa 34/1.6.1.4

2006 Varsta = 19 ani

Uzura fizica = 30%

Depreciere functionala recuperabila = 150.000 lei(reparatii interioare si exterioare)

AN P.I.F.

Calcul grad de uzura fizica pentru scena
Conform normativ P 135/1999 anexa 28/1.5.2.4

2006 Varsta = 19 ani

Uzura fizica = 60%

Depreciere functionala recuperabila = pentru reparatii interioare si exterioare

La toate cladirile a fost estimate deprecierea functionala avand in Vedere ca cladirile analizate sunt situate in apropierea marii unde gradul de umezela este ridicat si inclusive gradul de salinitate care afecteaza mult mai repede cladirile. Pe langa acestea, cladirile mai au nevoie de reparatii la finisajele interioare si exterioare.

Nr. Crt.	Denumire	An PIF	Sc mp	V lei fara TVA	V euro fara TVA
----------	----------	--------	-------	----------------	-----------------



1.	Grup sanitar 2 buc	2006	247	317.273	66.382
2.	Modul chiosc 6 buc	2006	182,4	402.268	79.093
3.	Scena	2006	430	131.185	25.793
	Total			850.725	167.268

In anexa, sunt prezentate fisele de evaluare in care sunt prezentate descrierea constructiva, caracteristicile fizice, starea fizica, etc.

Mod de calcul pentru redeventa anuala

- $R_c = (VNE : V_p) \times 100$ unde
- R_c = rata capitalizare;
- VNE = venit net din exploatare sau chiria;
- V_p = valoarea de piata ;
- Din prima formula se poate obtine Valoarea redeventei anuale astfel
- $V_r = (V_p \times R_c) : 100$ unde
- V_r = valoare chirie anuala;
- V_p = valoarea de piata a proprietatii ce urmeaza a fi inchiriata;
- R_c = rata capitalizare;
- Cunoastem in acesta relatie valoarea de piata a proprietatii obtinuta prin raportul de evaluare si estimata la valoarea de 850.275 lei(167.268 eur) fara TVA.

CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE

Rate de capitalizare



Sursa: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.anevar.ro/images/documente/v-39.pdf

VALOAREA ORIUNDE ESTE EA Nr. 39 06.2023

Numar revista Firma de consultanta imobiliara Segment de piata Indicatori Bucuresti Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad) 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) Prime rent: 18.5 central: 14.5 - 17 semicentral: 13.5 - 16.5 periferie: 9 - 12 11 - 14 8 - 12 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Rata medie de neocupare (%) 9,00% 5 - 10% n.a. 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Rata de capitalizare (%) * 7% - 7.5% 8% - 9% 9 - 9.5% 18 / 03.2018 CBRE Romania Centre comerciale Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/luna) 65 35 - 40 20 - 25 18 / 03.2018 CBRE Romania Centre comerciale Rata de capitalizare (%) * 6,75% 7.5% - 8% 8% - 9% 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Chirie medie clasa A (eur/mp/luna) pentru suprafete < 10.000 mp: 4 - 4,25 pentru suprafete > 10.000 mp: 3.5 - 4 in functie de suprafata: 3.3 - 4 in functie de suprafata: 2.60 - 3.50 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Rata medie de neocupare (%) 2,00% 2% - 5% n.a. 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Rata de capitalizare (%) * 8,25% 8.25% - 9.25% 9.25% - 10.25% 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) central: 16 - 18 semicentral: 14 - 16 periferic: 8 - 13 12 - 15 8 - 12 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Rata medie de neocupare (%) medie piata 9.75% Timisoara: n.a. Iasi: n.a. Cluj Napoca: n.a. Brasov: n.a. Sibiu: n.a. Targu Mures: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Rata de capitalizare (%) produse primare: 7.25% - 7.75% produse secundare: 8% - 9.5% produse primare in Iasi, Cluj Napoca, Timisoara: 8% - 9% interes foarte limitat din partea investitorilor si transparenta redusa a tranzactiilor: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Centre comerciale Chirie contractuala pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/luna) produse primare: 55 - 70 produse secundare: 45 - 55 produse primare: 20 - 40 produse secundare: 15 - 20 media pe centrele din tara: 15 - 20 18 / 03.2018 Colliers International Centre comerciale Rata de capitalizare (%) produse primare: 6.5% - 7% produse secundare: 8% - 9.5% produse primare: 7.5% - 8% media pe centrele din tara: 8.5% - 9.5% 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Chirie contractuala medie clasa A (eur/mp/luna) pentru suprafete < 3.000 mp: 4 - 4.2 pentru suprafete > 3.000 mp: 3.5 - 4 Brasov, Timisoara, Ploiesti, Arad, Pitesti: 3.5 - 4 Constanta, Iasi, Cluj Napoca: 3.5 - 4 Sibiu, Craiova, Targu Mures: 3.75 - 4 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Rata medie de neocupare (%) medie piata: < 2% Brasov: 5% Cluj Napoca, Timisoara: 5% Iasi, Constanta: n.a. Sibiu, Craiova, Targu Mures: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Rata de capitalizare (%) medie piata: 8.5% - 8.75% produse primare: 8.75% - 9% Sibiu, Craiova, Targu Mures: 9.5% - 10.5% 18 / 03.2018 Cushman & Wakefield Echinox Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) central: 17 - 18.5 semicentral: 12 - 16.5 periferie: 8 - 11 11 - 15 9 - 11

Segment de piață București Orașe Primare (Iași, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța) Orașe secundare

Spații comerciale Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună) 64-77 29-36 18-24 Rata de capitalizare 7.50% 8.25 - 8.75% 8.75 - 9.75%

Sursa: <https://www.transferpricing.ro/images/pdf/Situatie-evaluare-proprietati-imobiliare-martie2018.pdf>

Numar revista Firma de consultanta imobiliara Segment de piata Indicatori Bucuresti Orase primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta) Orase secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad) 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A



(eur/mp/luna) Prime rent: 18.5 central: 14.5 - 17 semicentral: 13.5 - 16.5 periferie: 9 - 12 11 - 14 8 - 12 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Rata medie de neocupare (%) 9.00% 5 - 10% n.a. 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii de birouri Rata de capitalizare (%) * 7% - 7.5% 8% - 9% 9 - 9.5% 18 / 03.2018 CBRE Romania Centre comerciale Chirie ceruta pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/luna) 65 35 - 40 20 - 25 18 / 03.2018 CBRE Romania Centre comerciale Rata de capitalizare (%) * 6,75% 7.5% - 8% 8% - 9% 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Chirie medie clasa A (eur/mp/luna) pentru suprafete < 10.000 mp: 4 - 4,25 pentru suprafete > 10.000 mp: 3.5 - 4 in functie de suprafata: 3.3 - 4 in functie de suprafata: 2.60 - 3.50 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Rata medie de neocupare (%) 2,00% 2% - 5% n.a. 18 / 03.2018 CBRE Romania Spatii industriale Rata de capitalizare (%) * 8,25% 8.25% - 9.25% 9.25% - 10.25% 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) central: 16 - 18 semicentral: 14 - 16 periferie: 8 - 13 12 - 15 8 - 12 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Rata medie de neocupare (%) medie piata 9.75% Timisoara: n.a. Iasi: n.a. Cluj Napoca: n.a. Brasov: n.a. Sibiu: n.a. Targu Mures: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Spatii de birouri Rata de capitalizare (%) produse primare: 7.25% - 7.75% produse secundare: 8% - 9.5% produse primare in Iasi, Cluj Napoca, Timisoara: 8% - 9% interes foarte limitat din partea investitorilor si transparenta redusa a tranzactiilor: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Centre comerciale Chirie contractuala pentru un spatiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/luna) produse primare: 55 - 70 produse secundare: 45 - 55 produse primare: 20 - 40 produse secundare: 15 - 20 media pe centrele din tara: 15 - 20 18 / 03.2018 Colliers International Centre comerciale Rata de capitalizare (%) produse primare: 6.5% - 7% produse secundare: 8% - 9.5% produse primare: 7.5% - 8% media pe centrele din tara: 8.5% - 9.5% 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Chirie contractuala medie clasa A (eur/mp/luna) pentru suprafete < 3.000 mp: 4 - 4.2 pentru suprafete > 3.000 mp: 4 - 4.2 Brasov, Timisoara, Ploiesti, Arad, Pitesti: 3.5 - 4 Constanta, Iasi, Cluj Napoca: 3.5 - 4 Sibiu, Craiova, Targu Mures: 3.75 - 4 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Rata medie de neocupare (%) medie piata: < 2% Brasov: 5% Cluj Napoca, Timisoara: 5% Iasi, Constanta: n.a. Sibiu, Craiova, Targu Mures: n.a. 18 / 03.2018 Colliers International Spatii industriale Rata de capitalizare (%) medie piata: 8.5% - 8.75% produse primare: 8.75% - 9% Sibiu, Craiova, Targu Mures: 9.5% - 10.5% 18 / 03.2018 Cushman & Wakefield Echinox Spatii de birouri Chirie contractuala cladire clasa A (eur/mp/luna) central: 17 - 18.5 semicentral: 12 - 16.5 periferie: 8 - 11 11 - 15 9 - 11

Rata de capitalizare selectata in raportul de evaluare este de 7%.

Valoarea totala a proprietatii calculata si selectata este de :

V = 850.725 lei(167.268 eur) fara TVA

- $V_r = (V_p \times R_c) : 100;$

- $V \text{ chirie} = (167.268 \text{ eur} \times 7) : 100 = 11.708 \text{ euro/an}$

In loc. Sulina turismul are caracter sezonier, pentru plaja turistii vin doar in sezonul cald, cca 2-3 luni/an, astfel gradul de ocupare luat in calcul este de 17%.



Nivelul redevenței va fi

$11.708 \text{ euro/an} \times 17\% (\text{ajustare grad de ocupare}) = 9.718 \text{ euro/an}$

- V redevența = 49.425 lei(9.718 euro)/an



6.4. FOTOGRAFII











RAPORT DE EVALUARE nr. 143

Beneficiar raport:
Primaria Sulina
Destinatar: Primaria
Sulina
Proprietate Evaluata:
constructii plaja Sulina
TULCEA, SULINA,

Data evaluarii: 07.11.2025 / Curs la data evaluarii: 5,086 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata constructia desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	modul chiosc	2006	S	19	182	614.021	120.728	41	45000	0	317.273	62.382	100,00	0
2	2	grup sanitar	2006	S	19	247	660.383	129.843	30	60000	0	402.268	79.093	100,00	0
3	3	scena	2006	S	19	430	402.962	79.230	60	30000	0	131.185	25.793	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR							859	1.677.365	329.800			850.725	167.268		0

Note:
- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile.



FISA NR. 1 - modul chiosc

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	INVTIG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	182	562,71	102.413,22	100,00	102.413	0	1	35
4	FOBFSCL	Finisaj obisnuit fara scara la casa din lemn		mp	S	182	1.275,84	232.202,88	100,00	232.203	0	1	53
5	ELINGRCL	Instalatii electrice la casa din lemn		mp	S	182	200,26	36.447,32	100,00	36.447	0	1	53
6	LAVWCCL	Lavuar + WC (obisnuite) la casa din lemn		buc	S	6	4.022,29	24.133,74	100,00	24.134	0	1	53
10	INFRAMITEK	Infrastructura casa tip P+M cu structura din lemn sistem MiTek		mp Ac	S	182	631,82	114.991,24	100,00	114.991	0	3	110
12	CASALEMN	Suprastructura casa lemn in sistem american		mpAd	S	182	570,51	103.832,82	100,00	103.833	0	1	53
TOTAL FISA								614.021		614.021	0		



FISA NR. 2 - grup sanitar

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
3	INTVIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	247	562,71	138.989,37	100,00	138.989	0	1	35
7	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	247	260,50	64.343,50	100,00	64.344	0	1	37
8	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnute)		ansamblu	S	10	5.954,89	59.548,90	100,00	59.549	0	1	37
9	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsoi	S	247	441,55	109.062,85	100,00	109.063	0	1	11
11	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - Include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	S	247	1.045,38	258.208,86	100,00	258.209	0	1	17
13	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	S	100	302,29	30.229,00	100,00	30.229	0	1	36
TOTAL FISA										660.382	0		

FISA NR. 3 - scena

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	SLTCNV	Sopron din stalpi din lemn rotund de rasinoase, tratat, fixati pe fundatii de beton simplu si invelitoare din tabla cutata neagra vopsita pe ferme din lemn, H = 4 m, pardoseala din beton pe balast cilindrat		mp Ad	S	430	937,12	402.961,60	100,00	402.962	0	2	182
TOTAL FISA										402.962	0		



Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" - autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



ROMÂNIA
JUDETUL TULCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI SULINA

Nr. 39/1469 din 08/09/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 39/1469 din 08/09/2025

În scopul: „**Operațiuni notariale - Concesionare**”

Ca urmare a cererii adresate de ¹⁾ UAT ORAȘUL SULINA, CUI 4321410, reprezentată prin MARIA BĂLAN, în calitate de primar, cu domiciliul ²⁾/sediul în județul Tulcea, municipiul/orașul/comuna Sulina, satul -, sectorul, cod poștal 825400, str. I nr. 180, bl. sc., et., ap. telefon/fax 0240.543.001 / 0240.543.661, e-mail secretariat@primaria-sulina.ro, înregistrată la nr. 1469 din 28.08.2025

pentru imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul TULCEA, oraș SULINA, satul -, sectorul..., cod poștal 825400, str. zona UTR 1, nr. -, bl. -, sc. -, et. -..., ap. -, sau identificat prin ³⁾ N.C./C.F. 30222.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 2/1999, faza PUG aprobată prin hotărârea Consiliului Local al orașului Sulina nr. 106/2000 și Hotărârea Consiliului Local al ORAȘULUI SULINA nr. 5 din 27.01.2012 privind prelungirea valabilității P.U.G. până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic General și al noului Regulament Local de Urbanism.

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

SE CERTIFICĂ:

A. REGIMUL JURIDIC:

1. *situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia* —

Imobilul este situat în intravilanul orașului Sulina, conform PUG.

2. *natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 30222, eliberat la cerere de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară Tulcea* —

➤ intabulare, drept de **PROPRIETATE**, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 în proprietatea ORAȘ SULINA — **domeniul public**, conform Hotărâre nr. 138 din 2003 emis de Consiliul local Sulina, conform extras de carte funciară nr. 30222 (teren);

➤ intabulare, drept de **PROPRIETATE** cu titlu de construire, dobândit prin construire, cota actuală 1/1 în proprietatea ORAȘ SULINA, conform Act Administrativ nr. 58/2025, emis de PRIMĂRIA ORAȘ SULINA Act Administrativ nr. 23/2019 emis de CONSILIUL LOCAL SULINA, conform extras de carte funciară nr. 30222 (construcții);

3. *servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică* —
servituțile de utilitate publică care grevează asupra terenurilor.

4. *inclusiunea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz* — NU E CAZUL.

- suprafață: 110 803,00 mp;

B. REGIMUL ECONOMIC:

1. folosința actuală –

Intravilan, curți construcții, conform încadrării cadastrale.

2. destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate -

Conform PUG- amplasamentul este situat în intravilanul orașului Sulina, județul Tulcea, în ZONĂ DOTĂRI PLAJĂ, în zonă P - ZONA DE AMENAJĂRI SPORTIVE, RECREERE, TURISM SI PERDELE DE PROTECȚIE..

3. reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului Conform HCL nr. 108/2024 privind aprobarea stabilirii impozitelor și taxele locale pentru anul 2025, localitate de rang III, zona -;

4. alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul. – nu este cazul.

C. REGIMUL TEHNIC:

Reglementări privind zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție

Funcțiunea dominantă a zonei este de spațiu de odihnă și agrement, plantat sau amenajat pentru cura heliomarină, sport protecție la poluarea aerului, și acustica, stabilizarea terenului nisipos la acțiunea vântului.

Funcțiunile complementare admise ale zonei de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție, sunt constituite de alei pietonale pentru promenadă și odihnă, chioșcuri pentru închirieri obiecte de plajă, spații pentru comerț și alimentație publică, terase acoperite pentru deservirea plajei, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, puncte de intervenție pentru salvamari, obiecte de mobilier urban specifice, parapete, podețe.

Utilizarea funcțională a terenurilor în cazul zonei și subzonelor

Utilizările permise terenurilor din zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt:

- pentru turism, odihna și agrement;
- pentru amenajare de teren de sport, sau spațiu verde, de protecție, de aliniament, de stabilizare a terenului nisipos, la acțiunea vântului, etc.
- pentru funcțiuni complementare conform listei enunțate anterior;
- pentru construcții edilitare și gospodărești ce deserveșc funcțiunea de bază - instalații și rețele de apă, canalizare și de iluminat;
- pentru împrejurimi de protecție și alei de acces.

Utilizări permise cu condiții sunt:

- lucrări de construcții pentru amenajarea și dotarea plajei, lucrările edilitare, de rețele subterane sau supraterane de, lucrări de consolidare a malurilor și terenului nisipos, pe care se situează plantațiile de protecție pentru stabilizare. care se aproba prin PUD-uri sau PUZ-uri.

Interdicții temporare privind autorizarea construcțiilor în zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție sunt reglementate după cum urmează:

- în zona P obiectivele se vor autoriza, direct, dacă privesc plantațiile și pe baza PUD si PUZ pentru concesiunea plajei, în vederea amenajării și exploatării, stabilirea modului de integrare a funcțiunii stabilite, a compatibilității acesteia cu amplasamentul și exigențele mediu, pentru funcțiunile complementare.

Interdicții permanente pentru construcții:

Pe terenul saturat din zona accesului spre plaja, se va realiza plantația, după ameliorarea calității solului, se interzice execuția oricăror lucrări care să pericliteze stabilitatea terenului, ori să accentueze instabilitatea acestuia

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

Amenajările de plajă, împrejurimile, lucrările de artă sau rețelele edilitare care se pot autoriza în cadrul zonelor de tip P se vor amplasa numai pe baza de PUD aprobat.

Amplasarea față de drumurile publice, se vor respecta reglementările Legii 43/1975 referitoare la retragerea construcțiilor față de drumurile publice în funcție de clasa de importanță a acestora. În orașul Sulina, plaja, scuarurile, amenajările sportive și perdelele de protecție se pot învecina cu străzi existente sau nou create pentru deservire. Ampriza acestora trebuie să se încadrează în STAS 10144/1990 care prevede asigurarea unei amprize de 12 minim pentru străzi cu carosabil de două benzi de circulație (7 m).

Amplasarea față de aliniament se va stabili de asemenea prin PUD sau PUZ

Amplasarea în interiorul parcelei

În cadrul zonei de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție - P, amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei vor fi analizate și aprobate anterior autorizării în PUD-uri sau PUZ-uri.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

La fiecare incintă pentru plajă, scuar, amenajări sportive și perdele de protecție, este necesar să se asigure accesul carosabil. Accesul carosabil se asigură, de obicei, din domeniul public, respectiv din străzile orașenești

Accese pietonale se vor prevedea obligatoriu în zona de plajă, iar la celelalte obiective aferente zonei, numai în cazul în care traseele carosabile, din motive ca sunt ocolitoare, și dacă fluxul de acces persoane justifică crearea de alei exclusiv pietonale.

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare se va soluționa, analiza și aproba în cadrul PUD-urilor sau PUZ-urilor întocmite în funcție de specificul zonei, pe cheltuiala investitorilor.

Autorizarea funcționării dotărilor de plajă este dependent de existența instalațiilor de apă, canalizare menajere, instalații electrice pentru iluminat și alimentat aparatele din dotările necesare unităților de comerț și alimentație publică.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Având în vedere atribuțiile administrației locale în privința asigurării utilităților și echipări edilitare este bine să se asigure iluminatul nocturn al scuarurilor, terenului de sport și alimentare cu apă, pentru darea spațiilor verzi și întreținerea vegetației. Amenajările de plajă trebuie autorizate numai cu condiția asigurării iluminatului nocturn realizat pe cheltuiala investitorului. Rețelele de distribuție pentru apă potabilă spre plajă, precum și colectorul de ape uzate menajere, intră în atribuția administrației locale. Racordurile la utilități se vor realiza de către investitor.

Procentul de ocupare al terenului stabilește limita maximă de ocupare cu construcții în cadrul parcelei pentru zona de amenajări sportive, recreere, turism și perdele de protecție, trebuie să aibă valori cât mai scăzute, plaja, terenul de sport și perdelele și plantațiile de protecție fiind prin definiție spații libere, plantate sau nu.

Acesta va fi justificat și aprobat în PUD sau PUZ.

Reguli privind amplasarea de parcaje și împrejurimi.

Parcaje

Pentru accesul la plaja este necesar să se prevadă locuri de parcare, pentru mijloacele de transport în comun, cele de aprovizionare a dotărilor de plajă, dar și în perspectiva creșterii indicelui de motorizare în zona și pentru alte autoturisme, spațiul va fi rezervat prin PUZ-ul întocmit pentru concesionare.

Se are în vedere adresa Ministerul Apărării Naționale - Statul Major al Apărării U.M. 02515 D - nr. DT-11319 din 23.11.2021 prin care sunt comunicate restricții constructive minime care trebuie respectate în proximitatea obiectivului militar (imobilul nr. 3521 Sulina):

"- pentru construirea parcurilor cu panouri fotovoltaice, respectiv parcuri cu turbine eoliene se va impune o distanță minimă de 5.000 metri (recomandat 7.000 metri) față de gardul perimetral al obiectivului militar;

- pentru construirea unor zone industriale / parcuri industriale / hale industriale se va impune o distanță minimă de 4.000 metri (recomandat 5.000 metri) față de gardul perimetral al obiectivului;

- pentru construirea unor parcuri de autovehicule tip P3 (301-1000 locuri), respectiv stații de transformare a energiei electrice de la foarte înaltă tensiune la medie tensiune, linii electrice aeriene de foarte înaltă tensiune (275-400 kV), ansambluri rezidențiale de blocuri sau construcții mai mari de P+1E, se va impune o distanță minimă de 3.000 metri față de gardul perimetral al obiectivului;

- pentru ansambluri rezidențiale cu înălțime de maxim P+1E construite la o distanță mai mică de 3.000 metri față de gardul perimetral al obiectivului se impune ca acoperișul acestora să nu fie realizat cu învelitori din tablă, iar gardurile să nu fie realizate din panouri metalice (se vor folosi doar materiale nemetalice);

- la o distanță mai mică de 1.000 metri de gardul perimetral, se interzice construirea de ansambluri rezidențiale P+1E, sat de vacanță, linii electrice de medie tensiune (1-35 kV), căi de comunicații terestre cu trafic intens, parcuri autovehicule tip P2 (101-300 locuri). Pentru construcții izolate se va impune ca acestea să nu fie realizate pe structuri din panouri metalice de tip sandwich, acoperișul acestora să nu fie realizat cu învelitori din tablă, iar gardurile să nu fie realizate din panouri metalice;

- la o distanță mai mică de 500 metri de gardul perimetral al imobilului militar se va interzice construirea de biute de pământ, linii terestre de comunicații, parcuri auto de tip P1 (11-100 locuri) sau mai mari, ansambluri de locuințe sau alte construcții izolate mari (amprenta la sol mai mare de 300 mp la o suprafață de 10 ha neconstruită din arealul cuprins între 200 m și 500 m față de gardul unității, asupra căruia operează restricția). Pentru construcțiile izolate de mici dimensiuni (amprenta la sol mai mică de 300 mp la o suprafață de 10 ha neconstruită din arealul cuprins între 200 m și 500 m față de gardul unității, asupra căruia operează restricția) se interzic învelitorile din tablă metalică, respectiv structuri realizate din panouri de tip sandwich;

- la o distanță mai mică de 200 metri de gardul perimetral al obiectivului se interzice ridicarea oricăror construcții, construirea de garduri metalice/ diverse alte construcții din plasă de sârmă și plantarea livezilor de pomi fructiferi/ liziere păduri.”

**PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT
ÎN SCOPUL DECLARAT:
„Operațiuni notariale - Concesionare”**

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE AUTORIZAȚIE DE
CONSTRUIRE/DESFÎINȚARE 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.

ADMINISTRAȚIA REZERVATIEI BIOSFEREI DELTA DUNARII – TULCEA, str. Portului, nr.34 A, C.P.32, cod.820243, tel. / fax.0240518945 / 0240518975, Tulcea – Romania.

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/DESFÎNȚARE 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:**

☐ **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 | Alte avize/acorduri: |
| ☐ canalizare (după caz) | ☐ telefonizare | ☐ certificat de atestare fiscală |
| ☐ alimentare cu energie electrică | ☐ salubritate | ☐ _____ |
| ☐ alimentare cu energie Termică | ☐ transport urban | ☐ _____ |

d.2) avize și acorduri privind:

- ☐ securitatea la Incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

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

d.4) studii de specialitate:

- e) **punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**
- f) **Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).**
- g) **Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):**

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



SECRETAR GENERAL,
Camelia IONȚĂ

ARHITECT ȘEF
Filip RAICU

Prezentul certificat de urbanism a fost emis în baza Acordului de cooperare pentru organizarea și exercitarea activității de amenajare a teritoriului și urbanismului nr. 239 din 23.05.2022, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Sulina nr. 49 din 28.04.2023 și Hotărârea nr. 61 din 13.06.2023 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 49/28.04.2023.

Achitat taxa de: Scutit conform art. 476 Cod fiscal

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

În conformitate cu prevederile Legei nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată,

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

Nr. _____ / _____

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, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT SEF

Întocmit,

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

C.U. întocmit de:

Amalia-Corina CONDREA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30222 Sulina

Nr. cerere	82026
Ziua	13
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare 100193184911	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:335
Nr. cadastral vechi:463

Adresa: Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30222	110.803	Teren împrejmuit; Gard de nulele între 2-3-4, neîmprejmuit în rest. Vecinii conform PAD.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30222-C1	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol: 430.3 mp; S. construita desfasurata:430 mp; SCENA.
A1.2	30222-C2	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol: 123.3 mp; S. construita desfasurata:123 mp; Grup sanitar
A1.3	30222-C3	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.4	30222-C4	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:39.3 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Punct prim adjutor
A1.5	30222-C5	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:16; An construire:2011; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Statie pompare
A1.6	30222-C6	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.7	30222-C7	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol: 123.5 mp; S. construita desfasurata:124 mp; Grup sanitar
A1.8	30222-C8	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.9	30222-C9	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.10	30222-C10	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.11	30222-C11	Jud. Tulcea, UAT Sulina, Loc. Sulina, zona U.T.R.1	Nr. niveluri:1; An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6257 / 14/10/2004	
Hotarare nr. 138 din 2003 emis de Consiliul local Sulina;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS SULINA, domeniu public OBSERVATII: (provenita din conversia CF 335)	A1 / B.2
3715 / 20/01/2025	
Act Administrativ nr. 58, din 13/01/2025 emis de PRIMARIA ORAS SULINA; Act Administrativ nr. 23, din 29/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL SULINA;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu construire, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ORAS SULINA	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.11
69874 / 16/07/2025	
Act Administrativ nr. 69873, din 18/07/2025 emis de OCPI TULCEA;	
B4 Se noteaza receptia propunerii de dezlipire, solicitata prin cererea cu nr.69873/16.07.2025.	A1

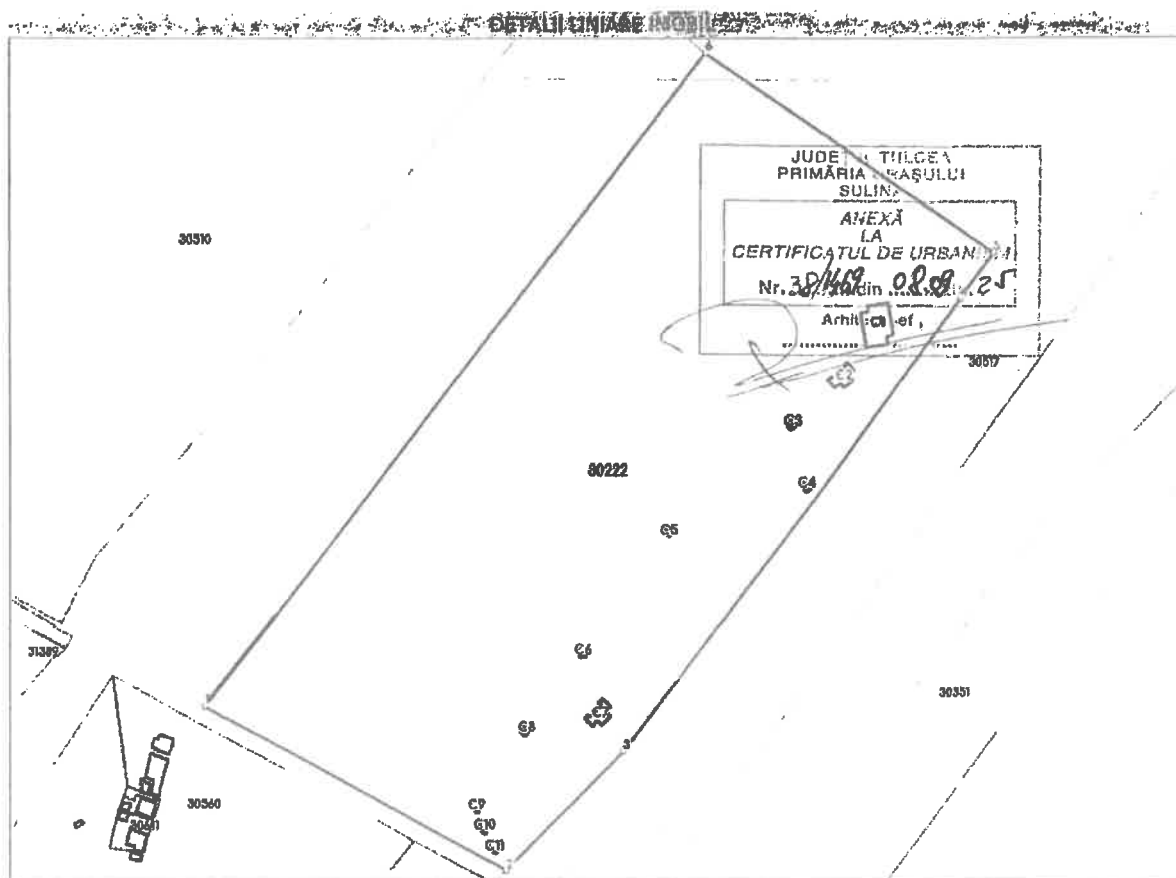
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30222	110.803	Gard de nuiele între 2-3-4, nelprejmuit în rest. Vecinii conform PAD.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	110.803	-	1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30222-C1	construcții administrative și social culturale	430,3	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:430.3 mp; S. construita desfasurata:430 mp; SCENA
A1.2	30222-C2	construcții anexa	123,3	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:123.3 mp; S. construita desfasurata:123 mp; Grup sanitar
A1.3	30222-C3	construcții administrative și social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.4	30222-C4	construcții anexa	39,3	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:39.3 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Punct prim adjutor
A1.5	30222-C5	construcții industriale și edilitare	16	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; Stație pompare
A1.6	30222-C6	construcții administrative și social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.7	30222-C7	construcții anexa	Din acte: 124 Masurata: 123,5	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:123.5 mp; S. construita desfasurata:124 mp; Grup sanitar
A1.8	30222-C8	construcții administrative si social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.9	30222-C9	construcții administrative si social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.10	30222-C10	construcții administrative si social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc
A1.11	30222-C11	construcții administrative si social culturale	30,4	Cu acte	An construire:2011; S. construita la sol:30.4 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Modul chiosc

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	214.279
2	3	104.462
3	4	352.738
4	5	35.67
5	6	219.849
6	1	512.111

** 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,

13/08/2025, 13:00

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>



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 30222, UAT Sulina / TULCEA, Loc.
Sulina

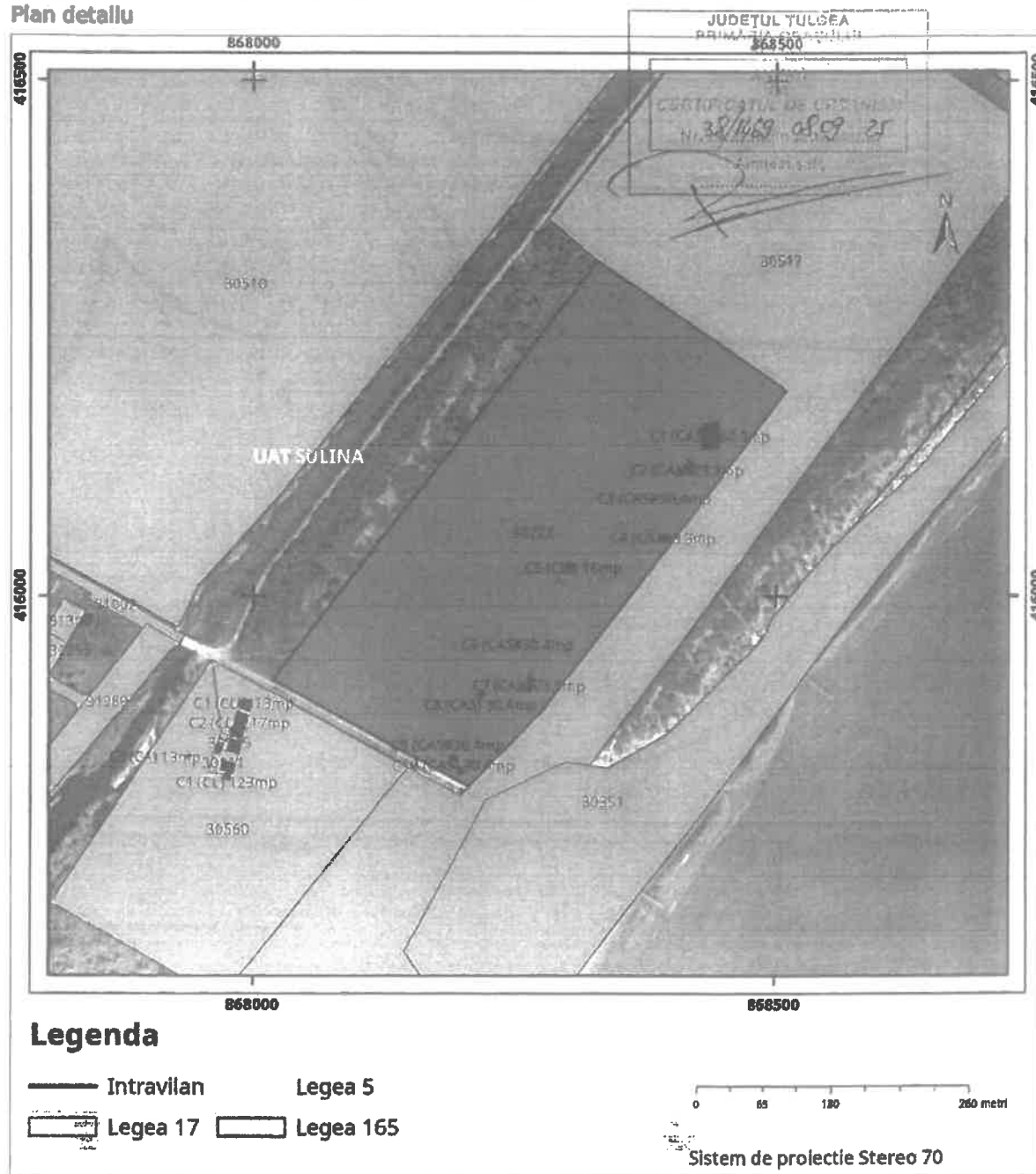
Nr.cerere	83526
Ziua	18
Luna	08
Anul	2025

Teren: 110.803 mp

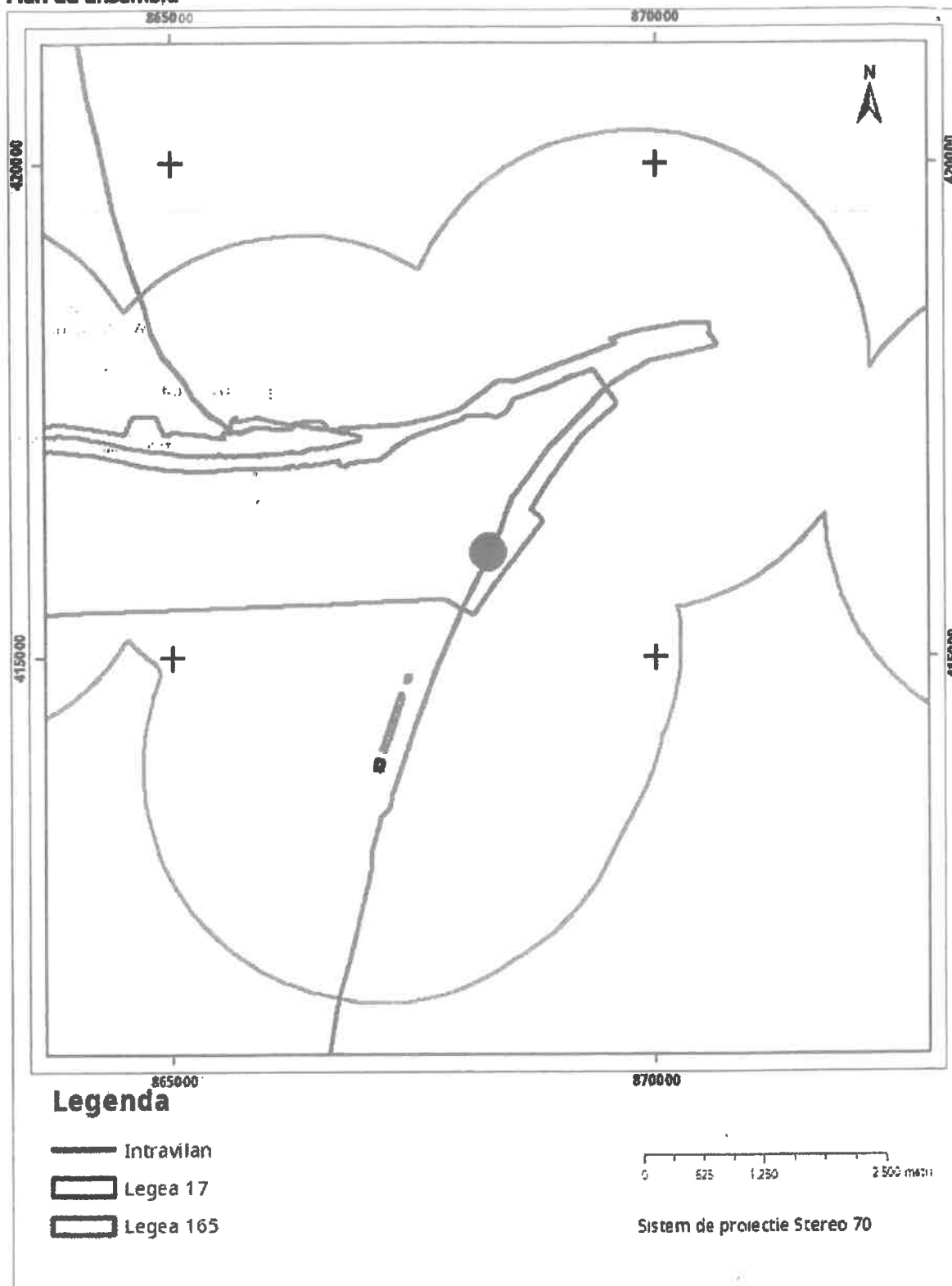
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 110803mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 20-01-2025
Data și ora generării: 18-08-2025 12:33



ROMÂNIA
JUDEȚUL TULCEA
ORAȘUL SULINA
PRIMAR

STR. I, NR. 180, COD 825400
Tel. 0240/543003, 543.001, fax. 0540/543661
e-mail: sulina_prim@yahoo.com

S.C. ASPL SULINA S.R.
JUD. TULCEA

INTRARE Nr. 1149
IEȘIRE
21 Luna 06 Anul 2

DISPOZIȚIA NR. 234

Privind modificarea Dispoziție nr. 202 din 26.05.2023 cu privire la constituirea comisiei desemnată în vederea preluării din administrarea și gestiunea SC ASPL SRL-Sulina a obiectivului de investiții Amenajare Plajă oraș Sulina format din terenul în suprafață totală de 3,45625 ha., situat în intravilanul orașului Sulina, zona Est, în vecinătatea plajei orașului Sulina, aferent obiectivul Amenajare Plajă Sulina realizat de Consiliul județean Tulcea și transmis în domeniul public al orașului Sulina, și dotările, construcțiile și mijloacele fixe existente, amplasate pe acesta, aparținând tot domeniului public al orașului Sulina

Nicolcenco Dan, primarul orașului Sulina, Județul Tulcea, validat prin Sentința Civilă nr. 6758/327/2020, a Judecătoriei Tulcea;

Având în vedere:

- referatul nr. 224/19.06.2023 al Compartimentului Resurse Umane;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 35 din 06.04.2023 privind aprobarea retragerii din administrarea și gestiunea SC ASPL SRL-Sulina a obiectivului de investiții Amenajare Plajă Sulina, adresa nr. 912/23.05.2023 înaintată de SC ASPL Sulina SRL, procesul verbal de predare primire nr. 898/19.05.2023;

Având în vedere temeiurile juridice prevăzute de dispozițiile:

- a) art. 120 alin. (1) și art 121 alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 7 alin. (2) din Codul Civil;
- c) art. 11-12 din Legea nr. 22/1969 privind angajarea gestionarilor, constituirea cu garanții și răspunderea în legătură cu gestionarea bunurilor, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul dispozițiilor art. 196 lit. b) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

DISPUNE:

Art.1. Se modifică articolul 1 al Dispoziției Primarului orașului Sulina nr. 202 din 26.05.2023 și va avea următorul conținut:

Se aprobă constituirea comisiei desemnată în vederea preluării din administrarea și gestiunea SC ASPL SRL-Sulina a obiectivului de investiții Amenajare Plajă oraș Sulina format din terenul în suprafață totală de 3,45625 ha., situat în intravilanul orașului Sulina, zona Est, în vecinătatea plajei orașului Sulina, aferent obiectivul Amenajare Plajă Sulina realizat de Consiliul județean Tulcea și transmis în domeniul public al orașului Sulina, și dotările, construcțiile și mijloacele fixe existente, amplasate pe acesta, aparținând tot domeniului public al orașului Sulina conform anexelor 1 și 2, parte integrantă din prezenta hotărâre, în următoarea componență:

- Dunaev Valentin-viceprimarul orașului Sulina;
- Șoacă Ana-Maria, referent aparatul de specialitate al primarului;
- Condrat Marius Viorel, inspector superior aparatul de specialitate al primarului.

Art.2. Se modifică articolul 3 al Dispoziției Primarului orașului Sulina nr. 202 din 26.05.2023 și va avea următorul conținut:

Se desemnează gestionar al bunurilor care vor fi preluate de comisia prevăzută la art. 1, doamna Glăvan Diana Steliana, referent aparatul de specialitate al primarului.

4. Mentiiuni

- PERGOLA CU TENUI ESTE DETERIORATA IN TOTALITATE - 7 P.
- SCUNTA ESTE DEGRADATA IN TOTALITATE
- PUNCTELE DE SALVARE SUNT DEGRADATE IN TOTALITATE
- GARAJUL DIN IMPIETITORI ESTE DEGRADAT IN TOTALITATE
- VEHICULE DE SALVARE SUNT DETERIORATE IN TOTALITATE
- DUSCUTE/BAUGHETE LEMN SUNT DETERIORATE IN TOTALITATE
- COJURI DE GUNOI DIN IMPIETITORI SUNT DETERIORATE IN TOTALITATE
- BARRIE PALAN TOAR DETERIORATE IN TOTALITATE
- UMBRELE ACOPERITE CU HUT DETERIORATE IN TOTALITATE
- ALCE PIERONALA DIN POINNA DE LEMN CARE LEASA LOCALITATEA DE PLATA DETERIORATA IN TOTALITATE - 1560 M²
- ALCI DE PROMENADA IN PERIMETRUL INCINTEI AMENAJARE PLATA DIN POINNA DIN LEMN DETERIORATE IN TOTALITATE - 1613 M²
- INSTALATIILE SANITARE SI ELECTRICE DE LA GRUAVILE SANITARE SUNT DETERIORATE IN TOTALITATE

Am predat,
S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L

Am primit,
CONSILIUL LOCAL SULINA

COMISIA,

Preşedinte, Atanase Gheorghe
Membru, Irov Gheorghe
Membru, Borisov Gabriela Anca




COMISIA,

Preşedinte, Dunaev Valentin
Membru, Şoacăte Ana - Maria
Membru, Condrat Marius Viorel





predat în baza H.C.L. Sulina nr. 51/16.03.2012 fără valoare contabilă înregistrată);

• Principalele lucrări executate:

1. Amenajarea drumului de acces existent care leagă localitatea de plajă cu o pistă de bicicliști din pavele și alee pietonală din podină de lemn;
2. O parcare pentru 20 de autoturisme la intrarea pe pod;
3. Șase module chioșc- administrative-comerț-spațiu închiriat obiecte pljă din structură de lemn cu $Sc=180mp.$, $Sd=180 mp.$;
4. Punct de prim ajutor -un modul din structură de lemn cu: $Sc= 39mp.$, $Sd=39mp.$;
5. Post salvamar -2 buc cu $Sc=8,80 mp.$, $Sd=8,80 mp.$;
6. Două grupuri sanitare de plajă – din zidărie BCA,sarpantă de lemn, învelitoare țiglă și cu prelungiri laterale pentru dușuri în aer liber cu $Sc=247mp.$, $Sd=247mp.$;
7. Scenă în aer liber, parter, cu zonă de gradene parțial acoperită cu $Sc=430mp.$, $Sd=430 mp.$;
8. Alei de promenadă în perimetrul incintei amenajate prin utilizarea în exclusivitate a podinelor din lemn cu lățime de 1,5 metri și 2,5 metri cu $Sc=3000mp.$, $Sd=3000 mp.$;
9. Două pasarele acvatice amplasate la 50 metri de țărm- executate pe structura de lemn pe piloți de lemn interax și bătuți la adâncimi de 2,5 metri cu $Sc=250mp.$, $Sd=250 mp.$;
10. Stație de pompare tip cheson dotată cu două electropompe cu $Sc=16mp.$, $Sd=16 mp.$;
11. Protecții perimetrice din piloni de lemn și împletituri din nuiiele;
12. Rețea de alimentare cu apă potabilă în incinta amenajată, racordată de la rețeaua existentă a localității Sulina;
13. Rețea de canalizare în incinta amenajată racordată la noua stație de epurare a localității Sulina;
14. Rețea de alimentare cu energie electrică a zonei amenajate inclusiv iluminatul exterior;
15. Alte dotări de plajă și mobilier urban:
 - Banchete din lemn = 15 buc;
 - Umbrare acoperite cu stuf cu banchetă de odihnă =5 buc;
 - Coșuri de gunoi din împletituri de nuiiele =30 buc;
 - Două locuri de joacă pentru copii;
 - Două bărci de salvare, dotate cu echipament de salvare.

3. Prezentul protocol a fost întocmit în 2 (două) exemplare, cu valoare de original, din care unul pentru S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L – Sulina și unul pentru Consiliul Local Sulina.

Mijloace fixe care aparțin domeniului public al orașului - lucrări construcții - montaj și teren

Nr. Crt.	Denumire mijloc fix	U/M	Cantitate	Nr inv	Cod clasif	An/luna punerii în funcțiune	Valoare de inventar
	A			B	C	D	E
1	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4500	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
2	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4501	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
3	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4502	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
4	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4503	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
5	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4504	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
6	Chioșc (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4505	1.6.1.1.	01/12/2011	69030
7	Grup sanitar (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4506	1.6.1.1.	01/12/2011	353697
8	Grup sanitar (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4507	1.6.1.1.	01/12/2011	353697
9	Post prim ajutor (instalații sanitare instalații electrice)	buc	1	4516	1.6.1.1.	01/12/2011	68732
10	Pergola cu tenda	buc	1	1508	1.3.7.1	01/12/2011	30776
11	Scena	buc	1	4509	1.10.1	01/12/2011	152766
12	Salvamar	buc	1	1510	1.10.2	01/12/2011	4958
13	Salvamar	buc	1	1511	1.10.2	01/12/2011	4958
14	Alimentare cu apă 3460 m	m	3460	4512	1.8.6.1	01/12/2011	971244
15	Canalizare menajera 2140 m	m	2140	4513	1.8.7.1	01/12/2011	827420

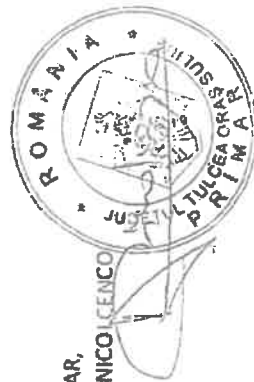
Județul Tulcea
Primăria orașului Sulina

Anexa nr. 2 la Dispoziția
nr. 234/13.06.2023

INVENTAR DOTARI AMENAJARE PLAJA

Nr.	Denumirea	U/M	Cant.	Pret unitar	Valoare inventar
	GROAPA CU NISIP				
1	Ansambliu foisor leagane	buc	2	15663.28	31326.56
2	Leagan cuib	buc	2	12727.06	25454.12
3	Barne balansoar	buc	4	6745.5	26982.00
4	Tobogan	buc	2	12991.2	25982.40
5	Leagan 2 persoane	buc	2	5950.38	11900.76
6	Balansoar cu arc	buc	2	2222.17	4444.34
	PUNCT SALVAMAR				
7	Barca salvare 6 locuri cu vase	buc	2	1146.22	2292.44
8	Veste de salvare	buc	12	172.36	2068.32
	MOBILIER SI DOTARI URBANE				
9	Umbrare acoperite din stof avand bancute/banchete de odih	buc	5	2873.08	14365.40
10	Bancute/banchete lemn	buc	13	98.95	1286.35
11	Cosuri de gunoi din impletituri	buc	23	139.78	3214.94
	UTILAJE ECHIPARE STATIE POMPARE				
12	Electropompa sumersibila	buc	2	41484.95	82969.90
	TOTAL				232287.53

Biroul BFCIT
Epifanov Speranta



PRIMAR,
DAN NICOLENCO

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL ORAS
IONITA CAMELIA

16	Statie de pompare cheson	buc	1	4514	1.8.9.1	01/12/2011	103938
	Alimentare energie electrica, instalatii de iluminat exterior. Electr.inst de ilumin	m	2785	4515	1.7.1.3.1.	01/12/2011	368980
18	Lucrari de drumuri alei podline lemn, acces semicarosabil	mp	6750	4517	1.3.7.20	01/12/2011	1023660
19	Gardut din impletituri	buc	1	4518	1.10.3	01/12/2011	62592
20	Pista biciclete si trotuar	mp	3120	4519	1.10.3	01/12/2011	869762
21	Ponton	buc	1	4521		01/12/2011	393065
22	Ponton	buc	1	4520		01/12/2011	393064
	TOTAL GENERAL						6397489

Nr. Ort.	Denumire mijloc fix	U/M	Suprafata	Valoare de Inventar
22	Teren	ha	3,456	1120435
	TOTAL GENERAL			1120435

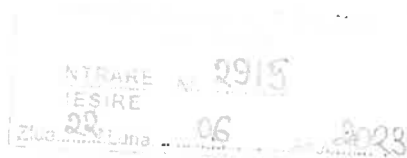


PRIMAR,
DAN NICOLCENCO

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL ORAS
IONITA CAMELIA

Birotul BECIT
Epifanov Speranta

S.C. A.S.P.L. SULINA S.R.L.
Str. a-I-a, nr. 142, Sulina, jud. Tulcea
C.U.I. RO27287849, Reg. Com. J36 / 295 / 17.08.2010
Capital Social 5000 lei
Nr. 1166 din 22.06.2023



APROB
DIRECTOR,

LIVIU MONAHOV



APROB
PRIMAR,

DAN NICOLGenco



PROTOCOL

În aplicarea Hotărârii Consiliului Local Sulina nr. 35 din 06.04.2023 privind aprobarea retragerii din administrarea și gestiunea S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L. a obiectivului de investiții „Amenajare Plajă Sulina”;

În conformitate cu prevederile art. 3 din Hotărârea Consiliului Local Sulina nr. 35 din 06.04.2023, Consiliul Local Sulina, reprezentat prin comisia formată din președinte comisie – Dunaev Valentin- Viceprimar oraș Sulina, Șoacă Ana-Maria – referent și Condrat Marius Viorel -inspector superior, și S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L., reprezentată prin comisia formată din președinte comisie -Atanase Gheorghe, membri - Irov Gheorghe și Borisov Gabriela Anca;

am procedat la încheierea prezentului

PROTOCOL

1.În conformitate cu prevederile art. 1 din Hotărârea Consiliului Local Sulina nr. 35 din 06.04.2023 prin care se aprobă retragererea din administrarea și gestiunea S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L. a obiectivul de investiții „Amenajare Plajă Sulina”, S.C. A.S.P.L. Sulina S.R.L.predă, iar Consiliul Local Sulina primește obiectivul de investiții „Amenajare Plajă Sulina”, având bunurile conexe prevăzute în anexa H.C.L. Sulina nr. 35/06.04.2023.

2.Bunurile transmise Consiliului Local Sulina sunt proprietate publică a orașului Sulina, fiind evidențiate în lista de inventar care constituie anexa la hotărârea precizată, cu următoarele date de identificare:

- Valoare investiție (conform inventarului contabil) = 7.750.211,53 lei, detaliată conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2, anexate la prezentul protocol. (Valoarea investiției predate către SC ASPL Sulina SRL a fost 7.144.201,13 lei, terenul fiind

Art.3. Celelalte prevederi ale Dispoziție nr. 202/26.05.2023, rămân neschimbate.

Art. 4. Prezenta dispoziție se comunică, prin intermediul secretarului orașului , Prefectului județului Tulcea, persoanelor menționate la art. 1 și 3 precum și prin publicarea pe pagina de internet a instituției.

Emisă astăzi, 19.06 2023



Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL ORAȘ SULINA,
IONIȚĂ CAMELIA

Ministerul Mediului

Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării

Str. Portului 34A, O.P. 3, C.P. 32
820243- TULCEA, ROMANIA

Tel: +40 240 518945
Fax: +40 240 518975

E-mail: arbdd@ddbra.ro
http://www.ddbra.ro



Nr.13252/ARBDD/31.08.2009

Se aprobă
GUVERNATOR
GRIGORE BABOIANU

ACORD DE MEDIU

Nr. 90 din 31.08.2009

Că urmare a cererii adresate de **CONSILIUL JUDEȚEAN TULCEA**, cu sediul în localitatea Tulcea, str. Păcii, nr.20, jud.Tulcea, înregistrate la ARBDD Tulcea sub nr. 2189/ARBDD/15.02.2008, în baza OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări de legea nr.265/2006-și completată și modificată de Ordonanța de Urgență nr.164 din 19 noiembrie 2008, a Hotărârii Guvernului nr. 57/2009 privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului și a Hotărârii Guvernului nr.1213/2006 privind stabilirea procedurii – cadru de evaluare a impactului asupra mediului pentru anumite proiecte publice și private, se emite:

ACORD DE MEDIU

pentru:

obiectivul de investiții: **„AMENAJARE PLAJĂ SULINA”**, beneficiar Consiliul Județean Tulcea, amplasat în intravilanul localității Sulina, județul Tulcea pe o suprafață de teren de 3,5 ha, cu dimensiunile de 60-75 metri lățime și 451 metri lungime și la o distanță de 150 de metri de țărmul mării.

care prevede executarea următoarelor lucrări: amenajarea plajei Sulina în vederea asigurării necesarului de servicii pentru circa 1000 turiști în condițiile funcționării simultane;

în scopul: asigurării nivelului de dotare pentru desfășurarea în condiții normale a curei balneo-marine în regim de eficiență și siguranță, amplasarea dotărilor specifice, crearea zonelor de atractivitate și utilizarea eficientă a plajei.

în următoarele condiții: realizarea unei amenajări turistice de mică anvergură cu impact redus asupra factorilor de mediu, fără afectarea biodiversității din zona amplasamentului și cu luarea de măsuri pentru conservarea speciilor protejate identificate pe amplasament.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

I. Lucrările care se vor executa în cadrul obiectivului de investiții sunt următoarele:

1. **Amenajarea drumului de acces** existent care leagă localitatea de plajă, cu o pistă de bicicliști și dalaj orizontal și zone intermediare de odihnă.
2. **O parcare** pentru 20 de autoturisme la intrarea pe pod.
3. **Patru module chioșc - administrativ - comerț - spațiu închiriat obiecte plajă** având dimensiunile 6 x 4 metri, cu pergolă frontală cu deschideri de 2,5 metri, cu aria construită de aproximativ 100 mp și înălțimea de 3 metri.
4. **Două cabine telefonice.**
5. **Punct de prim ajutor** – un modul cu dimensiunile 6 x 6 metri și cu înălțimea de 3 metri.
6. **Post salvamar**- amplasat astfel încât să controleze toată zona.
7. **Două grupuri sanitare de plajă** – cu dimensiunile de 6 x 8 metri și cu prelungiri laterale de 5 metri pentru dușuri în aer liber și cu înălțimea de 2,8 metri. Se vor amplasa panouri solare pe versanții acoperișurilor pe o suprafață de circa 20 mp pentru fiecare grupare sanitară.
8. **Scenă în aer liber, parter, cu zonă de gradene parțial acoperită**- cu o suprafață construită la sol de circa 300 mp din care: structura acoperită de 180 mp, gradene circa 150 mp, înălțimea liberă de 3,5 metri.
9. **Platformă promenadă plajă**- confecționată din structură de lemn esență tare.
10. **Două pasarele acvatice amplasate la 50 metri de la țărm** – care se vor executa pe structură de lemn - piloți 35x35 cm la 3,5 interax și bătuți la adâncimi de 2,5 metri în nisip, legați cu grinzi din lemn 10x20 cm și pasarele de lemn de salcâm.
11. **Protecții perimetrare din piloni de lemn și împletituri de stabilizare cu consolidarea terenului** prin așternerea a două straturi de geogrilă și geotextil.
12. **Drumuri și alei în perimetrul incintei** amenajate prin utilizarea în exclusivitate a podinelor din lemn cu lățimi de 1,5 metri și 2,5 metri.
13. **Două terenuri de sport** care se vor amenaja direct pe nisipul existent.
14. **Cinci locuri de joacă pentru copii.**
15. **Alte dotări de plajă și mobilier urban:**
 - recipiente colectoare gunoi, în suport din lemn sau împletituri;
 - banchete, pergole, traforuri și jardiniere de lemn;
 - umbrare de lemn, umbrele de stuf și material textil;
 - groapă cu nisip, legănușe, tobogane, morișcă, rotativă pentru copii;
 - podine și platformă de lemn.

II. Pentru realizarea obiectivului de investiții conform proiectului, în perioada de execuție vor fi utilizate următoarele tipuri și volume de material în zona amplasamentului:

- **Betoane** pentru infrastructură- 310 mc (130mc în fundații construcții incintă, respectiv grupurile sanitare și 180 mc pentru stația de pompare și cămine de apă);
- **Lemn pentru infrastructură, placaje și podine:** 100 mc țaruși în pământ, 4000 mp placaje, suport și gradene și 3200 mp podine alei pietonale și pontoane;
- **Geotextil și geocelule** pentru drumul semicarosabil din incintă: 1800 mp;
- **Confecții metalice** pentru construcții chioșcuri și pontoane-750 kg.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

III. În afara zonei amenajate se vor folosi următoarele tipuri și cantități de material:

- Betoane, platforme, pavaje și borduri pe drumurile de acces din oraș - 450 mc;
- Pavimente, dale autoblocante pe nisip pentru pista de biciclete - 2200 mp;

IV. Utilajele necesare pentru execuția lucrărilor sunt: un excavator, un buldozer, un autogreder și o autocompresoare.



Documentația care a stat la baza emiterii acordului de mediu conține:

- Cerere pentru emiterea acordului de mediu din data de 15.02.2008, înregistrată la ARBDD Tulcea sub nr.2189/ARBDD/15.02.2008.
- Certificat de urbanism nr.84/4624 din 06.08.2007 prelungit la data de 06.08.2008 emis de Primăria Orașului Sulina pentru obiectivul menționat.
- Certificatul de atestare pentru elaborarea studiilor de evaluare a impactului asupra mediului, cod numeric EIM-04-128/09.05.2005, pentru domnul Pitu Nicolae.
- Anunțurile publice întocmite conform prevederilor legale, publicate în presa locală și afișate la sediul Primăriei orașului Sulina privind: depunerea solicitării de obținere a acordului de mediu, decizia etapei de încadrare de realizare a studiului de evaluare a impactului asupra mediului, organizarea dezbaterii publice a raportului la studiul de evaluare a impactului asupra mediului și decizia de acceptare a raportului la studiul de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu de către ARBDD Tulcea pentru obiectivul menționat.
- Listele de control și procesul verbal de verificare a amplasamentului.
- Adresele ARBDD Tulcea înregistrate la ARBDD Tulcea sub nr. 3119 / ARBDD / 27.02.2008, nr. 4461 / ARBDD / 19.03.2008, nr. 5193 / ARBDD / 28.03.2008, nr. 8128 / ARBDD/21.05.2008, nr. 14001 / ARBDD / 17.09.2008, nr. 6835 / ARBDD / 05.05.2009, nr. 8623 / ARBDD / 16.06.2009 și nr. 10121 / ARBDD/14.07.2009 prin care se solicită completări la documentația depusă pentru eliberarea acordului de mediu și se comunică deciziile fiecărei etape din procedura de eliberare a acordului de mediu.
- Raportul la studiul de evaluare a impactului asupra mediului și studiul de evaluare a impactului asupra mediului, cu toate modificările și completările ulterioare, întocmite de către domnul Pitu Nicolae și biologul Gabriel Bănică și înregistrate la sediul ARBDD Tulcea sub nr.7932/ARBDD/01.06.2009.
- Avizul de gospodărirea apelor nr.206 din 29 iulie 2008 emis de A.N."Apele Române", solicitat conform certificatului de urbanism nr.84/4624 din 06.08.2007.
- H.G. nr.2159 din 30.11.2004 privind atestarea domeniului public al orașului Sulina, județul Tulcea.
- Încheierea nr.6257 din 04.11.2004 privind înscrierea terenului cu nr.cadastrale 462 și 463 în Cartea Funciară, privind intabularea dreptului de proprietate publică a orașului Sulina asupra terenului.
- Încheierea nr.8084 din 01.02.2005 privind înscrierea terenului cu nr. cadastral 475 în Cartea Funciară, privind intabularea dreptului de proprietate publică a orașului Sulina asupra terenului.
- Cererea de rectificare a încheierilor de autentificare nr.6257 din 2004 și nr.8084 din 01.02.2005 înaintată de către ARBDD Tulcea către Judecătoria Tulcea în dosarul nr.4231/327/2009.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

- Minuta nr.1482 din 06.04.2009 privind localizarea în teren a investiției încheiată la Primăria Orașului Sulina și înregistrată la ARBDD sub nr.5987/ARBDD/10.04.2009.
- Punctele de vedere ale Serviciului Patrimoniu din cadrul ARBDD cu nr.4126/ARBDD/12.03.2008 și nr.17008/ARBDD/24.11.2008 privind biodiversitatea și regimul juridic al terenului pe care va fi amplasată investiția.
- Dovada achitării tarifelor legale pentru etapa de evaluare inițială, etapa de încadrare, etapa de definire a domeniului evaluării studiului de evaluare a impactului asupra mediului și etapa de analiză a calității raportului la studiul de impact.
- Adresele Consiliului Județean Tulcea, înregistrată la ARBDD Tulcea sub nr.9600/ARBDD/03.07.2009 și nr.9438/ARBDD/11.06.2009 prin care se înaintează completările solicitate.
- Avizul favorabil nr. 5813 din data de 05.03.2008 privind proiectul Amenajare plajă Sulina, emis de Secretariatul Tehnic Permanent al Comitetului Național al Zonei Costiere, înregistrat la ARBDD Tulcea sub nr. de înregistrare 3691/ARBDD/06.03.2008.
- Memoriul tehnic pentru eliberarea acordului de mediu, cu toate modificările și completările ulterioare, întocmit în conformitate cu prevederile Anexei 2.2 din Ordinul nr.860/2002, de către SC BLOMINFO GEONET SRL, Tîrgoviște.
- Adresa nr.125982 din data de 27.07.2008 emisă de Direcția Protecția Naturii, Biodiversitate, Biosecuritate din cadrul Ministerul Mediului prin care se menționează că pentru obiectivul menționat nu este necesară eliberarea avizului Natura 2000, având în vedere că obiectivul nu este realizat din fonduri comunitare.
- Proiectul nr.26/2007 pentru obiectivul de investiții "AMENAJARE PLAJĂ SULINA", întocmit de SC BLOMINFO-GEONET SRL Tîrgoviște.
- Plan de amplasament și plan de situație.

Prezentul acord de mediu se emite cu respectarea următoarelor condiții:

1. Obținerea acordurilor tuturor titularilor de bunuri/servicii/terenuri/etc. afectați.
2. Respectarea legislației de protecția mediului în vigoare, a Legii 82/1993 privind constituirea ARBDD cu modificările și completările ulterioare, a OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată și modificată prin Legea nr. 265/2006; modificată și completată de Ordonanța de Urgență nr.164/2008.
3. Respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, modificată și completată de Ordonanța de Urgență nr. 154/2008.
4. Respectarea prevederilor Legii nr.280/2003 pentru aprobarea Ordonanței de Urgență nr.202/2002 privind gospodărirea integrată a zonei costiere, a Ordonanței de Urgență nr.19/2006 privind utilizarea plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă și a HG nr.749/2004 privind stabilirea responsabilităților, criteriilor și modului de delimitare a fâșiei de teren aflate în imediata apropiere a zonei costiere, în scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului.
5. Respectarea prevederilor din HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

- 
6. Respectarea condițiilor prevăzute în documentație și certificatul de urbanism, respectarea parametrilor referitori la amenajarea spațiului și al regimului tehnico-juridic avizat.
 7. Materialele necesare executării lucrărilor propuse vor fi transportate în condiții de siguranță a traficului și se vor depozita în locuri bine stabilite, acoperite și amenajate corespunzător, în vederea prevenirii poluării aerului, solului, subsolului și a apelor de suprafață.
 8. Traseele pentru accesul personalului, aprovizionarea cu material, circulația mijloacelor de transport și a utilajelor în zonă vor fi delimitate și marcate corespunzător.
 9. Se vor stropi periodic drumurile folosite de utilajele de construcție în special în perioada sezonului cald.
 10. Poziționarea dotărilor din cadrul obiectivului de investiții se va realiza astfel încât tufărișurile naturale ale plajei, în special dunele fixate cu cătiniș, să nu fie defrișate având în vedere că ele reprezintă habitate de interes comunitar și au un rol important în fixarea nisipurilor plajei și pentru a păstra cadrul natural al zonei.
 11. Vor fi luate măsuri de conservare a dunelor populate cu volbura de nisip identificate pe amplasament, iar în locurile cele mai vizibile vor trebui afișate panouri și postere din care să rezulte motivul pentru care zona este ocrotită și care sunt principalele specii de plante și animale protejate.
 12. Îngrădirea și semnalizarea zonelor de pe amplasamentul obiectivului de investiții în care a fost identificată volbura de nisip.
 13. Spațiile verzi care se vor amenaja pe amplasament vor conține cât mai multe specii locale adaptate la mediul specific de plajă marină.
 14. Toate amenajările din zonă vor fi construite în cel mai scurt timp posibil și numai în perioadele când efectivele de păsări sunt reduse.
 15. Deoarece tipurile de habitate identificate în zonă ocupă suprafețe întinse pe plaja de la Sulina, se va întocmi un plan concret de supraveghere a lucrărilor de către o persoană autorizată din partea beneficiarului și în prezența agentului ecologic din zonă.
 16. Construcțiile și amenajările propuse prin proiect vor fi realizate din materiale ușoare, specifice zonei și vor fi realizate la o distanță mai mare de 150 de metri de țărm, neafectând zona costieră a Mării Negre.
 17. Deșeurile rezultate din activitatea de șantier și din funcționarea obiectivului vor fi colectate selectiv în europubele, vor fi depozitate pe o platformă îngrădită cu panouri de sârmă pentru depozitarea deșeurilor amenajată în vecinătatea stației de pompare, după care vor fi preluate de ASPL Sulina.
 18. Alimentarea cu apă potabilă a zonei amenajate a plajei se va asigura printr-o conductă de aducțiune cu lungimea de 3,0 km, racordată la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă a localității Sulina.
 19. Evacuarea apelor uzate se va realiza prin colectarea apelor uzate printr-o rețea de canalizare în incintă și conducerea lor la o stație de pompare ape uzate și de aici prin pompare, la noua stație de epurare a localității Sulina. Stația de pompare va fi amplasată în zona canalului de centură amplasată la circa 1000 metri distanță de amplasamentul amenajat, va fi construcție tip container având carcasa la adâncimea de peste 4 metri.
 20. Funcționarea obiectivului de investiții va fi corelată cu funcționarea stației de epurare a orașului Sulina.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

- 
21. Calitatea apelor uzate evacuate în stația de epurare după promovarea și finalizarea investiției Consiliului Local Sulina, se va încadra în cerințele NTPA 002/2002 așa cum sunt prevăzute în Hotărârea nr. 188 din 28 februarie 2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu completările și modificările ulterioare din HG nr. 352 din 21 aprilie 2005.
 22. Pe durata execuției lucrărilor se vor lua măsuri pentru a evita disconfortul creat prin producerea de praf și zgomot, etc., fiind obligatorie respectarea normelor, standardelor și legislației privind protecția mediului în vigoare.
 23. Vor fi luate măsurile de depozitare separată a substanțelor periculoase (uleiuri, lubrifianți, combustibili) care să asigure protecția și managementul efficient a acestora.
 24. Alegerea unui calendar de lucru ținând cont de necesitatea conservării și protejării ecosistemelor din zonă.
 25. În vederea reducerii nivelului de zgomot și vibrații, beneficiarul investiției va impune constructorului să nu folosească utilaje cu grad avansat de uzură care pot emite pe lângă zgomote la niveluri mai înalte și alte noxe (fum, gaze nearse, monoxid de carbon, etc).
 26. Respectarea prevederilor din avizul de gospodărire a apelor nr. 206 din 29 iulie 2008 emis de Administrația Națională "Apele Române" București.
 27. Lucrările de organizare de șantier se vor desfășura numai în cadrul amplasamentului deținut de titular, într-o zonă în care impactul asupra biodiversității să fie minim iar zona de lucru va fi marcată și inscripționată corespunzător. În cazul în care este necesară ocuparea unui teren aparținând domeniului public, se vor obține toate avizările necesare legale.
 28. Alegerea metodelor optime de execuție.
 29. Se vor lua măsuri pentru întreținerea și protecția mediului natural.
 30. Se vor curăța zonele afectate de orice materiale și reziduuri, iar deșeurile revalorificabile rezultate se vor preda numai unităților autorizate să preia acest tip de deșeuri.
 31. Se interzice executarea oricăror alte lucrări neprevăzute în documentația tehnică.
 32. Refacerea zonelor afectate de lucrările executate și readucerea acestora la parametrii inițiali.
 33. Alte eventuale lucrări în zonă se vor realiza numai cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
 34. Controlul strict al calității apelor uzate provenite din instalațiile de șantier evacuate în mediu natural.
 35. Instituirea sistemelor de evidență, înregistrare și monitorizare conform prevederilor legale.
 36. Respectarea celorlalte prevederi specifice în vigoare precum și a celor apărute ulterior emiterii acordului de mediu.
 37. Instruirea personalului în vederea prevenirii riscurilor tehnologice a evacuărilor accidentale de poluanți în mediu, a evitării producerii de zgomot peste limitele admise, a depozitării necontrolate de deșeuri de orice fel, etc.
 38. Se interzice orice deversare de ape uzate, reziduuri sau deșeuri de orice fel, în apele de suprafață sau subterane, pe sol sau în subsol.
 39. Se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente în mod curent pe un șantier (carburanți, lubrifianți, etc).

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

- 
40. Se va asigura monitorizarea permanentă a calității factorilor de mediu (apă, sol, subsol, aer) și a biodiversității din zona obiectivului și transmiterea rezultatelor acestora lunar către ARBDD Tulcea.
 41. Se va întocmi și respecta Planul de intervenție în caz de poluare accidentală. Se va sesiza în cel mai scurt timp ARBDD Tulcea și GNM-CRBDD în legătură cu orice situație de poluare accidentală identificată.
 42. Monitorizarea tuturor activităților desfășurate pe amplasamentul obiectivului de investiții și transmiterea rezultatelor acestora lunar către ARBDD Tulcea.
 43. Asigurarea măsurilor în vederea prevenirii, reducerii și compensarea efectelor adverse asupra factorilor de mediu sol-subsol, aer, apă, floră, faună, biodiversitate și asupra zgomotelor, vibrațiilor, a așezărilor umane și sănătății populației.
 44. Trimestrial va fi prezentat la sediul ARBDD Tulcea raportul privind investițiile de mediu aprobate și realizate.
 45. Respectarea reglementărilor privind protecția atmosferei, adoptarea de măsuri tehnologice adecvate de reținere și neutralizare a poluanților atmosferici.
 46. Lucrările prevăzute în proiect se vor realiza cu respectarea condițiilor constructive prevăzute de legislația în vigoare, iar la finalizarea lucrărilor de execuție se va notifica ARBDD Tulcea și GNM-CRBDD pentru verificarea lucrărilor.
 47. Titularul de proiect va notifica ARBDD Tulcea și GNM-CRBDD asupra oricărui incident sau accident care afectează semnificativ mediul.
 48. Se vor respecta toate prevederile înscrise în actele de reglementare emise de alte autorități.
 49. Respectarea celorlalte prevederi specifice în vigoare precum și a celor apărute ulterior emiterii acordului de mediu.
 50. Titularul are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului când intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare sau cu privire la orice modificare a condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, înainte de realizarea modificării.
 51. La finalizarea lucrărilor de execuție și în urma notificării de către titular, ARBDD Tulcea și GNM-CRBDD vor efectua un control al conformării pentru verificarea respectării tuturor condițiilor impuse prin acordul de mediu. Procesul verbal de constatare întocmit la finalizarea lucrărilor va fi însoțit de procesul verbal de recepție a lucrărilor aferente investiției realizate.
 52. **Prezentul acord de mediu își va produce efectul după soluționarea regimului juridic al terenului pe care va fi amplasată investiția, cu suprafață de 3,5 ha, având în vedere cererea de rectificare a încheierilor de autentificare nr.6257 din 2004 și nr.8084 din 01.02.2005 înaintată de către ARBDD Tulcea către Judecătoria Tulcea în dosarul nr.4231/327/2009.**
 53. **Prezentul acord de mediu este valabil pe toată perioada punerii în aplicare a proiectului, dar își pierde valabilitatea dacă lucrările de investiții pentru care a fost eliberat nu încep în maximum 2 ani de la data emiterii.**
 54. Titularul proiectului sau al activității va informa în scris ARBDD Tulcea ori de câte ori există o schimbare de fond a datelor care au stat la baza eliberării acordului de mediu.
 55. Acordul de mediu se revizuieste dacă apar elemente noi, necunoscute la data emiterii.

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®

Nerespectarea prevederilor prezentului acord atrage suspendarea și anularea acestuia, după caz.

Înainte de punerea în funcțiune a investițiilor aferente activităților cu impact semnificativ asupra mediului pentru care s-a obținut acordul de mediu, titularul este obligat să depună solicitarea și să obțină autorizația de mediu.



Mentiuni despre procedura de contestare administrativa și contencios administrativ.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, prevăzute de HG 1213/2006, cu respectarea prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Actele sau omisiunile autorității publice competente pentru protecția mediului, care fac obiectul participării publicului în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, se atacă odată cu decizia etapei de încadrare.

Se pot adresa instanței de contencios administrativ competente și organizațiile neguvernamentale care promovează protecția mediului și îndeplinesc condițiile cerute de legislația în vigoare, considerându-se că acestea sunt vătamate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Soluționarea cererii se face potrivit dispozițiilor Legii nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele care fac parte din publicul interesat și care se consideră vătamate într-un drept ori într-un interes legitim, trebuie să solicite autorității publice emitente, în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștință publicului a deciziei etapei de încadrare revocarea respectivei decizii.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura administrativă prealabilă este gratuită.

Serv. Reglementare, Autorizare, Dezvoltare
Ing. Cornelia BENEĂ

Comp. Juridic, Contencios Administrativ și Resurse Umane
Jr. Radu VOICU

Întocmit: ing. Gabriela BUCUR/ 31.08.2009

A.R.B.D.D - Ocrotește natura și păstrează tradițiile! ®