



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Nr. 21732/20.08.2026.

PRIMAR,

SOCEANU IULIAN – CONSTANTIN



CAIET DE SARCINI

**Achizitia serviciului de elaborare a Studiului de fezabilitate privind stabilirea
coridorului de expropriere in vederea extinderii Cimitirului Ortodox al
Orasului Techirghiol pentru construirea cladirilor administrative, sociale,
conexe si realizare drum public de interes local**

Introducere

În cadrul acestei proceduri, *Oraș Techirghiol* îndeplinește rolul de Autoritate Contractantă, respectiv Achizitor în cadrul Contractului.

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează, de către fiecare ofertant, propunerea tehnică și financiară.

Prezentul caiet de sarcini conține specificații privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât potențialii ofertanți să elaboreze propunerea tehnică corespunzătoare cu necesitățile autorității contractante.

Cerințele impuse în continuare sunt minimale. Vor fi luate în considerare numai ofertele a căror propunere tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ egal sau superior cerințelor minimale din acest caiet de sarcini.

La întocmirea ofertei, se va lua în calcul orice altă categorie de servicii și lucrări considerate de către ofertant ca necesare în vederea proiectării și executării unei lucrări complete și de calitate.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Date Generale

- **Autoritate Contractantă:** ORAȘ TECHIRGHIOI, cu sediul în Str. Doctor Victor Climescu nr.24, CP 906100, CUI: 4300540, Tel.0040-(0)241-735622; fax.0040-(0)241.735314; e-mail: tekir.primaria@gmail.ro;
- **Denumirea Investiției:** Studiu de fezabilitate privind stabilirea coridorului de expropriere în vederea extinderii Cimitirului Ortodox al Orasului Techirghiol pentru construirea cladirilor conexe si realizare drum de legatura
- **Amplasament:** str. A.I. Cuza nr. 28
- **Suprafata existenta:** 24.081 mp ;
- **Suprafata propusa:** 44.081 mp, din care aprox.20.000 mp suprafata necesara extindere;
- **Nr. cadastral/topografic cimitir existent:** 109614 ;

Obiectul achizitiei

Prezentul caiet de sarcini se refera la achizitia serviciului de elaborare a Studiului de fezabilitate privind stabilirea coridorului de expropriere în vederea extinderii Cimitirului Ortodox al Orasului Techirghiol pentru construirea cladirilor administrative, sociale, conexe si realizare drum public de interes local .

Necesitatea realizarii acestui obiectiv de investitii are la baza deficientele legate de epuizarea rapida a locurilor de inhumare disponibile conform adresei Serviciului Public de Gospodarire Comunala Techirghiol, inregistrata cu nr. 4954/27.02.2026 precum si imposibilitatea de a se extinde cimitirul si de a crea noi locuri de veci in amplasamentul actual.

Oportunitatea initierii unui astfel de obiectiv de investitii conduce la asigurarea de noi locuri de inhumare pentru a deservi nevoilor cetatenilor, imbunatatirea conditiilor de organizare si exploatare a cimitirului, respectarea normelor sanitare si de mediu, reducerea tensiunilor sociale generate de lipsa locurilor de inhumare si imbunatatirea organizarii spatiale a cimitirului;

Astfel, lucrarile privind Extinderea Cimitirului Ortodox al Orasului Techirghiol prin construirea cladirilor conexe, sunt declarate de utilitate publica, în baza art. 2, alin. (1), lit. j, din Legea nr. 255/2010.

Date referitoare la imobil/teren

Orașul Techirghiol se găsește în județul Constanța și este așezat pe malul nord-vestic al lacului cu același nume, într-o vâlcea înconjurată de mici coline. Beneficiază de un climat continental, în care se simt mai mult efectele brizei de lac decât ale celei marine. Situată la 18 km sud-est de Municipiul Constanța și 15 - 20 m altitudine, este singura stațiune de pe litoral profilată exclusiv pe tratamentul balnear, pentru afecțiunile reumatismale și ginecologice.

Accesul în oraș se poate face dinspre localitatea Agigea pe DN 38, Constanța - Negru-Vodă, sau dinspre stațiunea Eforie Nord care se găsește la 2,5 km, pe DN 39 2A. Legătura cu sudul județului se poate face și pe DJ 393, spre localitatea Moșneni. Cea mai apropiată stație de cale ferată este în localitatea Eforie-Nord.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

Cimitirul ortodox existent pentru care se propune extinderea se afla in intravilanul orasului Techirghiol.

Acesta este in suprafata de 24.081 mp, este identificat cu nr. cad/nr. carte funciara 109614 si apartine domeniului public al orasului Techirghiol, regasindu-se la pozitia 10 din Anexa nr. 1 a Hotararii privind aprobarea inventarului domeniului public al orasului Techirghiol nr. 95/11.10.2016.

In prezent cimitirul ortodox este imprejmuit, beneficiaza de energie electrica, apa menajera precum si de sistem de colectare a deseurilor.

De asemenea se propune realizarea unui drum de legatura intre terenul identificat cu nr. cad. 109730, respectiv parcela A290/1, si partea de nord a orasului, in vederea fluidizarii traficului si a asigurarii circulatiei auto si pietonale corespunzatoare in zona.

Parcela A290/1, identificata cu nr. cad 109730, in suprafata de 62,6 ha a intrat in intravilanul orasului Techirghiol prin granituirile cu UAT Eforie si este reglementata urbanistic prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr.025/02.02.2018.

Terenurile pe care se propune extinderea cimitirului ortodox si a drumului de legatura necesar, reprezentand coridorul de expropriere, se afla in extravilanul orasului Techirghiol, in imediata vecinatate a cimitirului existent identificat cu nr. cad. 109614 si trebuie sa respecte prevederile art. 7, alin. (5) din Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare.

Coridorul de expropriere va reprezenta suprafata de teren cu sau fara alte imobile aferente, ce urmeaza a fi afectata de lucrarile prevazute la art. 2, alin. (1), lit. j din Legea nr. 255/2010, stabilita pe baza variantei finale a studiului de fezabilitate

Suprafata totala necesara extinderii cimitirului ortodox si a drumului de legatura: aproximativ 20.000mp.

Activitatile proiectului. Specificatii tehnice

Conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, etapele procedurii de expropriere sunt:

- a) aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrarilor de interes national, judetean sau local;
- b) consemnarea sumei individuale aferente reprezentand plata despagubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere si afisarea listei proprietarilor imobilelor;
- c) transferul dreptului de proprietate;
- d) finalizarea formalitatilor aferente procedurii de expropriere.

Aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrarilor de utilitate publica de interes national, judetean sau local se face prin hotarare de Guvern pentru aprobarea declansarii procedurii de expropriere sau, dupa caz, prin hotarare a autoritatii administratiei publice locale sau judetene, respectiv a Consiliului General al Municipiului Bucuresti.

Prin hotararea pentru aprobarea declansarii procedurii de expropriere, in cazul lucrarilor de investitii, se aproba:



- a) indicatorii tehnico-economici ai lucrarilor de interes national, judetean si local, pe baza documentatiei tehnico-economice aferente;
- b) amplasamentul lucrarilor, conform variantei finale a studiului de prefezabilitate, respectiv a variantei finale a studiului de fezabilitate, dupa caz;
- c) sursa de finantare;
- d) declansarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere;
- e) lista proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificati pe baza evidentelor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara si ale unitatilor administrativ-teritoriale;
- f) sumele individuale aferente despagubirilor estimate de catre expropriator pe baza unui raport de evaluare intocmit avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici;
- g) termenul in care sumele individuale aferente despagubirilor se vireaza intr-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispozitia proprietarilor de imobile.

Activitatile proiectului

1. Activitatea I – Elaborare Studiu fezabilitate, conform Hotararii 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice;

Prestatorul va elabora Studiul de Fezabilitate in conformitate cu cerintele legislatiei in domeniu - HG nr. 907 din 29 noiembrie 2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice, cu modificarile si completarile ulterioare.

Studiul de fezabilitate este documentatia tehnico-economica prin care proiectantul, fara a se limita la datele si informatiile cuprinse in nota conceptuala si in tema de proiectare si, dupa caz, in studiul de prefezabilitate, analizeaza, fundamenteaza si propune minimum doua scenarii/optiuni tehnico-economice diferite, recomandand, justificat si documentat, scenariul/optiunea tehnico-economic(a) optim(a) pentru realizarea obiectivului de investitii.

Scenariul/Optiunea tehnico-economic(a) optim(a), recomandat(a), cuprinde:

- e) solutia tehnica;
- f) principalii indicatori tehnico-economici aferenti obiectivului de investitii;
- g) certificatul de urbanism, avizele conforme pentru asigurarea utilitatilor, precum si avize, acorduri si studii specifice, dupa caz, in functie de specificul obiectivului de investitii;
- h) strategia de implementare, exploatare/operare si de intretinere a investitiei.

Studiul de Fezabilitate va cuprinde toate studiile de specialitate, inclusiv documentatiile referitoare la urbanism, acorduri si avize conforme, analiza economica, analiza financiara, analiza de senzitivitate, indicatori tehnico-economici aferenti obiectivului de investitii, in conformitate cu reglementarile nationale, regulile si standardele UE, pentru a indeplini procedurile de autorizare obligatorii pentru pregatirea si implementarea Proiectului.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

Prin extinderea cimitirului ortodox propun urmatoarele tipuri de lucrari:

- realizare spatiu pentru inhumare (cavouri, morminte);
- realizare casa mortuara si cladire administrativa;
- realizare alei si platforme;
- realizare iluminat;
- realizare imprejmuire;
- realizare zona de spatiu verde;
- realizarea unui spatiu amenajat corespunzator pentru depozitarea gunoiului.

Amplasamentul are posibilitate de racordare la retele tehnico-edilitare prin extinderea celor existente in cimitirul ortodox actual.

De asemenea se propune realizarea unui drum de legatura intre terenul identificat cu nr. cad. 109730, respectiv parcela A290/1, si partea de nord a orasului, in vederea fluidizarii traficului si a asigurarii circulatiei auto si pietonale corespunzatoare in zona.

Dupa obtinerea terenurilor, se va intocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea in intravilan a terenurilor propuse pentru extinderea cimitirului existent.

2. Activitatea II - Servicii de expropriere

In cadrul acestei activitati, Prestatorul va desfasura urmatoarele subactivitati:

2.1. Aprobarea indicatorilor tehnico-economici conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judeţean si local.

Componenta tehnica: Intocmirea listei proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificati pe baza evidentelor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara si ale unitatilor administrativ-teritoriale.

Aceasta consta in determinarea amplasamentelor lucrarilor, iar pentru realizarea acestora sunt necesare urmatoarele operatiuni:

a) Intocmirea listei proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale ai caror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, identificati pe baza evidentelor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara si ale unitatilor administrativ-teritoriale.

Aceste liste vor cuprinde:

- judetul, unitatea administrativ-teritoriala, tarlăua, parcela, numele prenumele/denumirea detinatorului, puse la dispozitie de unitatile administrativ -teritoriale;
- judetul, unitatea administrativ-teritoriala, numarul cadastral sau topografic, dupa caz, si numarul de carte funciara, numele si prenumele/denumirea detinatorului terenului, suprafata inregistrata in evidentele Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara;
- suprafata care urmeaza a fi expropriata si valoarea despagubirii stabilita conform raportului de evaluare intocmit pe categorii de folosinta pentru fiecare unitate administrativ -teritoriala.



b) Amplasamentul lucrărilor este supus următoarelor forme de publicitate:

- afisare la sediul consiliului local al unitatii administrativ-teritoriale pe a carei raza teritoriala se situeaza imobilul expropriat (aceasta forma de publicitate vizeaza strict imobilul aflat pe raza teritoriala a unei anumite unitati administrativ-teritoriale);
- publicare pe pagina proprie de internet a expropriatorului (aceasta forma de publicitate vizeaza intregul amplasament al lucrarii);
- comunicare spre avizare si receptie catre Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara.

Dupa stabilirea coridorului de expropriere si obtinerea terenurilor, se va intocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea in intravilan a terenurilor propuse pentru extinderea cimitirului existent.

Componenta financiara: evaluarea proprietatilor individuale pe baza unui raport de evaluare, stabilirea termenului in care despagubirile se vireaza intr-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispozitia proprietarilor de imobile.

Aceasta consta in estimarea costurilor expropriarii necesare pentru realizarea viitoarelor lucrari de utilitate publica si implica:

a) evaluarea proprietatilor individuale, pe baza unui raport de evaluare elaborat avand in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici.

Pentru evaluarea proprietatilor individuale, au fost realizate urmatoarele rapoarte de evaluare, ce vor fi puse la dispozitia prestatorului:

- Raport de evaluare nr. 2607091/09.07.2026 pentru imobilul avand Cartea Funciara nr. 113142;
- Raport de evaluare nr. 2607092/09.07.2026 pentru imobilul avand Cartea Funciara nr. 113143;
- Raport de evaluare nr. 2607093/09.07.2026 pentru imobilul avand Cartea Funciara nr. 113144;
- Raport de evaluare nr. 2607094/09.07.2026 pentru imobilul avand Cartea Funciara nr. 113145;

b) stabilirea termenului in care despagubirile se vireaza intr-un cont deschis pe numele expropriatorului, la dispozitia proprietarilor de imobile.

2.2. Consemnarea sumei individuale aferente reprezentand plata despagubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor.

Etapă 1: afișarea listei imobilelor:

O prima etapa se refera la afisarea listei imobilelor care vor fi expropriate si care fac parte din coridorul de expropriere (impreuna cu lista proprietarilor si planul topografic continand coridorul de expropriere):

- prin afisarea listei la sediul consiliului local al unitatii administrativ-teritoriale pe al carei raza teritoriala se afla imobilele expropriate si pe pagina proprie de internet a expropriatorului;
- ulterior afisarii acestei liste in modalitatile anterior referite, notificarea intentiei de expropriere a imobilelor se transmite prin posta catre proprietari. Aceasta notificare va contine si termenul de eliberare a imobilului, care nu poate fi mai mic de 30 de zile lucratoare.



In termen de 20 de zile calendaristice, conform dispozitiilor art. 8 alin. (2) din Legea nr. 255/2010, respectiv in termen de 30 de zile lucratoare conform dispozitiilor art. 5 alin. (4) din Anexa la Hotararea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes național, județean si local, de la data notificarii intentiei de expropriere, proprietarii imobilelor cuprinse in lista au obligatia prezentarii la sediul expropriatorului (mai precis al reprezentantului expropriatorului), in vederea depunerii documentelor care sa ateste dreptul de proprietate sau alt drept real pentru stabilirea unei juste despagubiri.

Etapă 2: consemnarea sumei individuale:

Cea de a doua sub-etapa a procedurii de expropriere priveste consemnarea sumei individuale, prin stabilirea cuantumului despagubirii in mod unilateral de catre expropriator, pentru intregul imobil expropriat, si comunicarea acestui cuantum proprietarului, in conditiile art. 8 alin. (1) din Legea nr. 255/2010.

2.3. Transferul dreptului de proprietate.

Transferul dreptului de proprietate se realizeaza prin intermediul deciziei de expropriere.

2.4. Finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere.

Etapale mai sus mentionate se vor desfasura conform Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes național, județean si local, Hotararii nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes național, județean si local si a Hotararii nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice

In vederea realizarii cu celeritate a tuturor documentatiilor necesare derularii procedurii de expropriere, prin dispozitiile art. 16-17 din Legea nr. 255/2010, respectiv ale art. 12 - 13 din Anexa la Hotararea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes național, județean și local s-a stabilit obligatia detinatorilor cu orice titlu ai imobilelor situate pe coridorul de expropriere, afectate de elaborarea documentatiei de urbanism, studiului de fezabilitate sau a documentatiilor topo-cadastrale, dupa caz, ca dupa o prealabila si obligatorie instiintare efectuata de catre expropriator, conform art. 12 alin. (3) din Anexa la Hotararea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes național, județean și local, printr-un anunt afisat la sediul consiliului local al unitatii administrativ-teritoriale, ce va cuprinde cel putin amplasamentul lucrarii si calendarul referitor la datele in care se va permite accesul pentru activitatile respective, de a permite accesul pentru efectuarea masuratorilor topografice, a studiilor geotehnice si a oricaror operatiuni necesare studiului de fezabilitat, pentru intocmirea planurilor, a rapoartelor de evaluare, precum si pentru orice alte activitati necesare impuse de parcurgerea etapelor procedurii de expropriere reglementate de Legea nr. 255/2010. In acest scop, autoritatile administratiei publice locale si fortele de ordine publica au obligatia de a-si da concursul.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Coridorul de expropriere va reprezenta suprafata de teren cu sau fara alte imobile aferente, ce urmeaza a fi afectata de lucrarile prevazute la art. 2, alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean sau local, stabilita pe baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentatiilor de urbanism, dupa caz, aprobate in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Documentatia privind coridorul de expropriere va avea anexata lista proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale identificati pe baza evidentelor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara si ale unitatilor administrativ-teritoriale. Elementele coridorului de expropriere vor fi stabilite, in conditiile legii, in studiul de fezabilitate si/sau in documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului.

Condițiile de Realizare a Documentației Tehnice

Conținutul documentațiilor menționate mai sus, vor respecta următoarele prevederi legale :

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Hotararea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Hotararea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice;
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

La elaborarea documentatiei si intocmirea tuturor documentelor, prestatorul are obligatia de aplica/respecta toate actele normative si prescriptiile tehnice in vigoare, aplicabile specificului contractului care face obiectul prezentei proceduri. De asemenea Prestatorul va aplica/respecta si eventualele acte normative si prescriptii tehnice aplicabile care intra in vigoare pe parcursul indeplinirii contractului, dupa caz.

Autoritatea contractanta va pune la dispozitia operatorului economic desemnat castigator urmatoarele documente:

- Certificatul de urbanism;
- Planul de amplasament si delimitare a imobilului;
- Extras de carte funciara.

Responsabilitatile Autoritatii Contractante

Autoritatea Contractanta va fi responsabila pentru:

- organizarea unei prime intalniri cu Prestatorul, dupa semnarea contractului, pentru detalierea modalitatii de lucru pe parcursul derularii contractului;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

- furnizarea la timp a tuturor documentelor/datelor aflate in posesia sa ori transmise de catre institutii, necesare pentru derularea proiectului;
- receptia livrabilelor/documentatiilor/lucrarilor realizate de catre Prestator, predate la termenele si la nivelul cerintelor solicitate;
- sprijin acordat Prestatorului in clarificarea problemelor aparute pe parcursul derularii contractului;
- monitorizarea respectarii de catre Prestator a termenelor de realizare a documentelor, conform calendarului prezentat in caietul de sarcini;
- asigurarea resurselor financiare pentru realizarea platilor in conformitate cu conditiile contractuale;

Ori de cate ori se va considera necesar, vor avea loc intalniri intre Autoritatea Contractanta si Prestator, pentru a se discuta stadiul derularii contractului si pentru a se identifica si preveni eventualele dificultati aparute in procesul de realizare a documentatiilor contractului.

Responsabilitatile Prestatorului de servicii

Prestatorul este pe deplin responsabil pentru:

- asigurarea planificarii resurselor in raport cu planificarea activitatilor contractului pentru derularea contractului si prezentat in cadrul acestui document;
- indeplinirea obligatiilor sale, cu respectarea celor mai bune practici din domeniu, a prevederilor legale si contractuale relevante precum si cu deplina intelegere a complexitatii legate de derularea cu succes a Contractului, astfel incat sa se asigure indeplinirea obiectivelor stabilite, inclusiv prin asigurarea ca activitatile si rezultatele sunt realizate la parametrii calitativi solicitati;
- asigurarea valabilitatii tuturor autorizatiilor si certificatelor (atat pentru organizatia sa cat si pentru personalul propus pentru realizarea serviciilor), care sunt necesare (conform legislatiei in vigoare) pentru prestarea serviciilor;
- prestarea serviciilor in conformitate cu cerintele Caietului de Sarcini;
- prezentarea rezultatelor (livrabilelor, anexelor si modelelor de lucru) in formatul/formatele care sa respecte cerintele Autoritatii Contractante;
- monitorizarea progresului activitatilor in cadrul Contractului, coordonarea activitatilor de care este responsabil in cadrul Contractului, informarea Autoritatii Contractante in urma intalnirilor prin feedback;
- colaborarea cu personalul Autoritatii Contractante alocat pentru serviciile desfasurate conform Contractului (monitorizarea progresului activitatilor in cadrul Contractului, coordonarea activitatilor in cadrul Contractului, feedback);
- asigurarea transparentei la nivelul proiectului atat in relatia cu Autoritatea Contractanta, cat si cu factorii interesati;



- pregătirea, organizarea și participarea la ședințele de lucru, atât a celor de progres, cât și a celor tehnice;
- prestatorul va asigura organizarea tuturor aspectelor pentru derularea contractului (logistica, plan de activitate, mobilizarea experților, proceduri de lucru etc);
- prestatorul va organiza întâlniri preliminare de coordonare și acord asupra sarcinilor contractului cu părțile interesate cheie și alte instituții relevante
- colectarea datelor: Prestatorul va evalua în mod temeinic Caietul de sarcini și situația reală din teren în această etapă și va recomanda eventuale modificări la metodologia de implementare a Proiectului, dacă este cazul;
- analizarea cadrului legal: Prestatorul va evalua cadrul legal și administrativ relevant pentru Proiect, inclusiv aspecte legate de planificarea și implementarea acestuia, protecția mediului, regimul juridic al terenului aferent depozitului, managementul apei și reglementările de sănătate și siguranță aplicabile în timpul pregătirii, al implementării și post implementării Proiectului.

Comunicarea Prestatorului cu Autoritatea Contractantă va avea la bază principiile descrise în cele ce urmează:

- Consultare și consens: Prin natura lor, serviciile care fac obiectul contractului implică o cooperare directă între Prestator și personalul desemnat de către Autoritatea Contractantă să gestioneze Proiectul;
- Transfer de experiență: Experții Prestatorului vor explica și fundamenta atunci când este necesar oportunitatea soluțiilor alese în vederea realizării unui transfer de experiență adecvat și relevant către reprezentanții Autorității Contractante;
- Eficiență: Mecanismul de comunicare cu Autoritatea Contractantă va fi stabilit astfel încât să se evite orice întârziere sau discontinuitate în procesul decizional.

Prestatorul va fi pe deplin răspunzător pentru orice încălcare a obligațiilor sale, chiar dacă încălcarea respectivă își produce efectele după finalizarea proiectului.

Prestatorul va prezenta spre analiză Autorității Contractante toate documentele elaborate în perioada derulării contractului și va aduce modificări ori de câte ori se va dovedi a fi necesar.

Echipa de proiectare

Prestatorul va pune la dispoziția autorității contractante o echipă formată din personal cu competențe și experiență dovedită, capabilă să ducă la bun sfârșit activitățile stabilite prin prezentul caiet de sarcini și prin propunerea tehnică astfel încât să conducă la îndeplinirea obiectivului general al contractului.

Prestatorul va prezenta lista cu personalul direct implicat în realizarea contractului, specializat în domeniul contractului.

Echipa va fi compusă din cel puțin:

- 1 arhitect cu studii superioare de arhitectură înscris în tabloul arhitecților;
- 1 proiectant Construcții Civile cu studii superioare ingineresti, licențiat în domeniul de specialitate Construcții Civile;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

- 1 proiectant Drumuri cu studii superioare ingineresti, licențiat în domeniul de specialitate Drumuri si Poduri;

Toate persoanele implicate in proiect (experti, personal auxiliar si/sau de suport,etc) vor fi identificate si declarate in propunerea tehnica.

Pentru toti specialistii propusi se vor prezenta documente care sa ateste calificarea/atestarea solicitata (de exemplu diploma de studiu/adeverinta de absolvire/licenta sau echivalent).

De asemenea in propunerea tehnica se va descrie modul in care ofertantul și-a asigurat accesul la serviciile acestora (fie prin resurse proprii, caz in care vor fi prezentate persoanele in cauza cu documente doveditoare, fie prin externalizare, situatie in care se vor descrie angajamentele contractuale realizate in vederea obtinerii serviciilor respective).

In cazul in care, pentru indeplinirea in bune conditii a activitatilor, Prestatorul va avea nevoie de mai mult personal decat cel specificat in propunerea tehnica sau de alte calificari/specializari, acesta va raspunde pentru asigurarea acestor resurse, fara costuri suplimentare. In acest caz, Prestatorul isi va completa echipa cu propriul personal pe cheltuiala proprie.

Termenul contractului

Termenul de finalizare a lucrarii este 60 zile dupa semnarea contractului de prestari servicii si constituirea garantiei de buna executie.

Documentațiile, insotite de opisul cu piesele scrise si piesele desenate vor fi predate achizitorului în format tiparit (3 exemplare originale) și format electronic (DVD sau Memory-Stick).

In contractul de prestari servicii se va insera clauza potrivit careia odata cu predarea documentatiilor tehnice se vor ceda si drepturile de autor.

Modalitatile de plata

Plata serviciilor de elaborare a documentatiilor se va face in baza facturii emise de catre prestator, in termen de 30 de zile, in baza proceselor verbale de receptie insusite si aprobate de catre achizitor.

Plata serviciilor se va face in baza prevederilor contractuale, astfel :

- o **50% din valoarea contractului** în termen de 30 zile de la data aprobarii de catre Consiliul Local a Studiului de Fezabilitate
- o **50% din valoarea contractului** se va deconta dupa finalizarea procedurilor de expropriere

Garantia de buna executie

Garantia de buna executie este de 5% din pretul contractului fara T.V.A. si se va constitui de catre prestator in termen de 5 zile lucratoare de la data semnarii contractului de achizitie publica in oricare din formele prevazute de HG nr. 395/2016. Restituirea garantiei de buna executie se va efectua conform prevederilor HG nr. 395/2016.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Oferta trebuie sa cuprinda:

- Ofertanții vor prezenta Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului.
În situația în care ofertantul nu are obiectul de activitate corespunzător obiectului contractului, acesta va fi exclus de la procedura pentru atribuirea contractului de achiziție publică (pentru persoanele juridice).
- Certificat de înregistrare fiscală.
- Propunerea financiară va conține prețul total pentru elaborarea documentației solicitate prin prezentul caiet de sarcini
- Propunerea tehnică va cuprinde:
 - Prezentarea în detaliu a modalității în care va fi organizată realizarea contractului precum și responsabilitățile părților implicate în îndeplinirea acestuia;
 - Graficul de timp pentru îndeplinirea obligațiilor;
 - Indicarea echipei tehnice a proiectantului cu precizarea documentelor de atestare profesională (Diplomă / Certificat / Legitimății vizate la zi) și a legăturii cu operatorul ce va depune oferta în cadrul procedurii;

În vederea reducerii riscului de nerealizare a contractului, și pentru conformarea cu legislația națională în vigoare, la nivelul propunerii tehnice ofertantul va face dovada, că deține resursele umane necesare, angajate sau cu contract de colaborare/subcontractare/asociere sau echivalent, atestate în conformitate cu prevederile legale.

Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic va fi stabilită în baza criteriului de atribuire - prețul cel mai scăzut.

Prestatorul va suporta consecințele în cazul în care acesta nu onorează sau onorează cu întârziere contractul încheiat și va fi responsabil de orice prejudiciu adus UAT Techirghiol.

Prețul este ferm neajustabil, nemodificat pe toată perioada de derulare a Contractului.

VIZAT,
JURIST,
MONICA DOBRE

VIZAT,
ARHITECT ȘEF,
Ing MARIUS JIFCU

ÎNTOCMIT,
INSP. URBANISM
Ing ANA-MARIA
COJOCARU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

Beneficiar: Oras Techirghiol
Nr. 2431 / 20.08.2026

Aprob,
PRIMAR,
IULIAN – CONSTANTIN SOCEANU

TEMA DE PROIECTARE



1. Informatii generale

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

Studiu de fezabilitate privind stabilirea coridorului de expropriere in vederea extinderii Cimitirului Ortodox al Orasului Techirghiol pentru construirea cladirilor administrative, sociale, conexe si realizare drum public de interes local

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

Primarul Orasului Techirghiol;

1.3. Ordonator de credite (secundar/tertiar):

Nu este cazul;

1.4. Beneficiarul investitiei:

Oras Techirghiol;

2. Date de identificare a obiectivului de investitii

2.1. Informatii privind regimul juridic, economic si tehnic al terenului si/sau al constructiei existente, documentatie cadastrala

Cimitirul ortodox existent pentru care se propune extinderea se afla in intravilanul orasului Techirghiol.

Acesta este in suprafata de 24.081 mp, este identificat cu nr. cad/nr. carte funciara 109614 si apartine domeniului public al orasului Techirghiol, regasindu-se la pozitia 10 din Anexa nr. 1 a Hotararii privind aprobarea inventarului domeniului public al orasului Techirghiol nr. 95/11.10.2016.

In prezent cimitirul ortodox este imprejmuit, beneficiaza de energie electrica, apa menajera precum si de sistem de colectarea deseurilor.

De asemenea se propune realizarea unui drum de legatura intre terenul identificat cu nr. cad. 109730, respectiv parcela A290/1, si partea de nord a orasului, in vederea fluidizarii traficului si a asigurarii circulatiei auto si pietonale corespunzatoare in zona.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Parcela A2901/1, identificata cu nr. cad 109730, in suprafata de 62,6 ha a intrat in intravilanul orasului Techirghiol prin granituirea cu UAT Eforie si este reglementata urbanistic prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr.025/02.02.2018.

2.2. Particularitati ale amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse pentru realizarea obiectivului de investitii, dupa caz:

a) descrierea succinta a amplasamentului/amplasamentelor propus/propuse (localizare, suprafata terenului, dimensiuni in plan);

Terenurile pe care se propune extinderea cimitirului ortodox si realizarea drumului de legatura se afla in extravilanul orasului Techirghiol, in imediata vecinatate a cimitirului existent identificat cu nr. cad. 109614 si trebuie sa respecte prevederile art. 7, alin. (5) din Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare.

Suprafata totala necesara extinderii cimitirului ortodox: aproximativ 20.000mp.

b) relatiile cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile;

Terenurile propuse pentru exinderea cimitirului ortodox al orasului Techirghiol si pentru realizarea drumului de legatura intre terenul identificat cu nr. cad. 109730, respectiv parcela A290/1, si partea de nord a orasului, reprezentand coridorul de expropriere, se afla in extravilanul localitatii, in imediata vecinatate a terenului aferet cimitirului existent, avand urmatoarele vecinatati:

-Nord: proprietate privata identificata cu nr. cad. 114141

-Sud: proprietate privata identificata cu nr. cad. 114146

-Est: Drum de exploatare De219 identificat cu nr. cad. 113175

-Vest: Cimitirul Ortodox identificat cu nr. cad. 109614

c) surse de poluare existente in zona;

Nu este cazul

d) particularitati de relief;

Teren relativ plat, fara diferente mari ale cotelor de nivel. Se va intocmi studiu topografic.

e) nivel de echipare tehnico-edilitara al zonei si posibilitati de asigurare a utilitatilor;

Amplasamentul are posibilitate de racordare la retele tehnico-edilitare prin extinderea celor existente in cimitirul orthodox actual;

f) existenta unor eventuale retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate;

Nu este cazul

g) posibile obligatii de servitute;



Nu este cazul

h) conditionari constructive determinate de starea tehnica si de sistemul constructiv al unor constructii existente in amplasament, asupra carora se vor face lucrari de interventii, dupa caz;

Nu este cazul

i) reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentatiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent;

Nu este cazul

j) existenta de monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditionarilor specifice in cazul existentei unor zone protejate sau de protectie.

Nu este cazul

2.3. Descrierea succinta a obiectivului de investitii propus din punct de vedere tehnic si functional:

a) destinatie si functiuni;

Pentru asigurarea unei functionalitati optime a cimitirului, conform destinatiei, se propune realizarea de parcele funerare, a unei case mortuare si a unei cladiri administrative, imprejmuire, drumuri si alei, iluminat, spatiu verde, spatiu pentru depozitarea gunoierului si realizarea unui drum de legatura intre terenul identificat cu nr. cad. 109730, respectiv parcela A290/1, si partea de nord a orasului.

b) caracteristici, parametri si date tehnice specifice, preconizate;

Se propune extinderea cimitirului ortodox existent avand in vedere epuizarea locurilor de inhumare. Avand in vedere faptul ca orasul Techirghiol nu mai detine teren proprietate in zona, se propune exinderea cu o suprafata de teren de aproximativ 20.000mp, detinuta de proprietari privati, prin expropriere pentru cauza de utilitate publica.

Parcela A290/1, identificata cu nr. cad 109730, in suprafata de 62,6 ha a intrat in intravilanul orasului Techirghiol prin granituirea cu UAT Eforie si este reglementata urbanistic prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr.025/02.02.2018.

In acest sens se va realiza un studiu de fezabilitate prin care se va stabili coridorul de expropriere in vederea extinderii cimitirului ortodox existent si realizarea drumului de legatura intre terenul identificat cu nr. cad. 109730, respectiv parcela A290/1, si partea de nord a orasului.

Dupa stabilirea coridorului de expropriere si obtinerea terenurilor, se va intocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea in intravilan a terenurilor propuse pentru extinderea cimitirului existent.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

c) nivelul de echipare, de finisare si de dotare, exigente tehnice ale constructiei in conformitate cu cerintele functionale stabilite prin reglementari tehnice, de patrimoniu si de mediu in vigoare;

Prin extinderea cimitirului ortodox se propune se propun urmatoarele tipuri de lucrari:

- realizare spatiu pentru inhumare (cavouri, morminte);
- realizare casa mortuara si cladire administrativa;
- realizare alei si platforme;
- realizare iluminat;
- realizare imprejmuire;
- realizare zona de spatiu verde;
- realizarea unui spatiu amenajat corespunzator pentru depozitarea gunoiului;
- cheltuieli pentru realizare drum de legatura intre terenul identificat cu nr. cad. 109730, respectiv parcela A290/1, si partea de nord a orasului.

d) numar estimat de utilizatori;

- extinderea cimitirului va deservi locuitorilor orasului Techirghiol – aproximativ 8.000 locuitori;

e) durata minima de functionare, apreciata corespunzator destinatiei/functioniilor propuse;

- 40-60 de ani conform categoriei nr. 1.6.4 Cladiri administrative, stabilita prin H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe

- 28-42 de ani conform categoriei nr. 1.3.7.3 Infrastructură drumuri (publice, industriale, agricole), alei, străzi și autostrăzi, cu toate accesoriile necesare (trotuare, borne, parcaje, parapete, marcaje, semne de circulație) — cu îmbrăcăminte din beton de ciment, stabilita prin H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe

f) nevoi/solicitari functionale specifice;

- asigurarea de noi locuri de inhumare pentru a deservi nevoilor cetatenilor;
- imbunatatirea conditiilor de organizare si exploatare a cimitirului;
- respectarea normelor sanitare si de mediu;
- reducerea tensiunilor sociale generate de lipsa locurilor de inhumare;
- imbunatatirea organizarii spatiale a cimitirului;
- fluidizarea traficului si asigurarea circulatiei auto si pietonale corespunzatoare in zona.

g) corelarea solutiilor tehnice cu conditionarile urbanistice, de protectie a mediului si a patrimoniului;

Documentatia se va intocmi cu respectarea conditionarilor urbanistice, de protectie a mediului si a patrimoniului, conform reglementarilor tehnice in vigoare, dupa caz.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

h) stabilirea unor criterii clare in vederea solutionarii nevoii beneficiarului.

Pentru obținerea unor construcții de calitate sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- a) rezistența mecanică și stabilitate;*
- b) securitate la incendiu;*
- c) igiena, sanatate și mediu înconjurător;*
- d) siguranța și accesibilitate în exploatare;*
- e) protecție împotriva zgomotului;*
- f) economie de energie și izolare termică;*
- g) utilizare sustenabilă a resurselor naturale.*

2.4. Cadrul legislativ aplicabil și impunerile ce rezulta din aplicarea acestuia

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;*
- Hotărârea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;*
- Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;*
- Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare;*
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;*

ARHITECT-ŞEF
ing. MARIUS JIFCU

întocmit,
ing. ANA-MARIA COJOCARU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

Beneficiar: Oras Techirghiol

Nr. 21318 / 14.08.2026

Aprob,
PRIMAR,
IULIAN – CONSTANTIN SOCEANU

NOTA CONCEPTUALA



1. Informatii generale privind obiectivul de investitii propus

1.1. Denumirea obiectivului de investitii:

Studiu de fezabilitate privind stabilirea coridorului de expropriere in vederea extinderii Cimitirului Ortodox al Orasului Techirghiol pentru construirea cladirilor administrative, sociale, conexe si realizare drum public de interes local

1.2. Ordonator principal de credite/investitor:

Primarul Orasului Techirghiol;

1.3. Ordonator de credite (secundar/tertiar):

Nu este cazul;

1.4. Beneficiarul investitiei:

Oras Techirghiol;

2. Necesitatea si oportunitatea obiectivului de investitii propus

2.1. Scurta prezentare privind:

a) deficiente ale situatiei actuale:

- epuizarea rapida a locurilor disponibile conform adresei Serviciului Public de Gospodarie Comunală Techirghiol, inregistrata cu nr. 4954/27.02.2026;

- imposibilitatea extinderii in amplasamentul actual;

b) efectul pozitiv previzionat prin realizarea obiectivului de investitii:

- asigurarea de noi locuri de inhumare pentru a deservi nevoilor cetatenilor;

- imbunatatirea conditiilor de organizare si exploatare a cimitirului;

- respectarea normelor sanitare si de mediu;

- reducerea tensiunilor sociale generate de lipsa locurilor de inhumare;

- imbunatatirea organizarii spatiale a cimitirului;

c) impactul negativ previzionat in cazul nerealizarii obiectivului de investitii:

- dificultati in intretinerea si administrarea cimitirului avand in vedere epuizarea locurilor de veci;

- presiune crescuta asupra administratiei publice locale;



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

2.2. Prezentarea, dupa caz, a obiectivelor de investitii cu aceleasi functiuni sau functiuni similare cu obiectivul de investitii propus, existente in zona, in vederea justificarii necesitatii realizarii obiectivului de investitii propus:

Nu este cazul

2.3. Existenta, dupa caz, a unei strategii, a unui master plan ori a unor planuri similare, aprobate prin acte normative, in cadrul carora se poate incadra obiectivul de investitii propus:

Nu este cazul

2.4. Existenta, dupa caz, a unor acorduri internationale ale statului care obliga partea romana la realizarea obiectivului de investitii:

Nu este cazul

2.5. Obiective generale, preconizate a fi atinse prin realizarea investitiei:

Asigurarea capacitatii de inhumare pentru populatia orasului pe termen mediu si lung;

3. Estimarea suportabilitatii investitiei publice

3.1. Estimarea cheltuielilor pentru executia obiectivului de investitii:

Estimarea costurilor pentru realizarea obiectivului de investitii se va realiza prin Studiu de fezabilitate, luand in considerare urmatoarele tipuri de cheltuieli:

- cheltuieli pentru expropriere terenuri:*
- cheltuieli pentru realizare casa mortuara si cladire administrativa:*
- cheltuieli pentru realizare alei si platforme:*
- cheltuieli pentru realizare iluminat:*
- cheltuieli pentru realizare imprejmuire:*
- cheltuieli pentru realizare zona de spatiu verde:*
- cheltuieli pentru realizare drum de legatura intre terenul identificat cu nr. cad. 109730, respectiv parcela A290/1, si partea de nord a orasului.*
- cheltuieli pentru realizarea unui spatiu amenajat corespunzator pentru depozitarea gunoiului.*

3.2. Estimarea cheltuielilor pentru proiectarea, pe faze, a documentatiei tehnico-economice aferente obiectivului de investitie, precum si pentru elaborarea altor studii de specialitate in functie de specificul obiectivului de investitii, inclusiv cheltuielile necesare pentru obtinerea avizelor, autorizatiilor si acordurilor prevazute de lege



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

- Studiu de fezabilitate privind stabilirea coridorului de expropriere in vederea extinderii Cimitirului Ortodox al Orasului Techirghiol pentru construirea cladirilor conexe si realizare drum de legatura : 32.500 lei fara T.V.A. conform Oferta

Estimarea costurilor pentru realizarea documentatiilor specifice obiectivului de investitii se va realiza prin Studiu de fezabilitate, luand in calcul urmatoarele:

- Plan urbanistic zonal in vederea introducerii in intravilan;

- Avize si acorduri;

- Studii de teren;

- Proiect tehnic;

3.3. Surse identificate pentru finantarea cheltuielilor estimate (in cazul finantarii nerambursabile se va mentiona programul operational/axa corespunzatoare, identificata):

Cheltuieli suportate din Buget local al orasului Techirghiol;

4. Informatii privind regimul juridic, economic si tehnic al terenului si/sau al constructiei existente

Cimitirul ortodox existent pentru care se propune extinderea se afla in intravilanul orasului Techirghiol.

Acesta este in suprafata de 24.081 mp, este identificat cu nr. cad/nr. carte funciara 109614 si apartine domeniului public al orasului Techirghiol, regasindu-se la pozitia 10 din Anexa nr. 1 a Hotararii privind aprobarea inventarului domeniului public al orasului Techirghiol nr. 95/11.10.2016.

In prezent cimitirul ortodox este imprejmuit, beneficiaza de energie electrica, apa menajera precum si de sistem de colectare a deseurilor.

Parcela A290/1, identificata cu nr. cad 109730, in suprafata de 62,6 ha a intrat in intravilanul orasului Techirghiol prin granitirea cu UAT Eforie si este reglementata urbanistic prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr.025/02.02.2018.

5. Particularitati ale amplasamentului/amplasamentelor propus(e) pentru realizarea obiectivului de investitii:

a)descrierea succinta a amplasamentului/amplasamentelor propus(e) (localizare, suprafata terenului, dimensiuni in plan);



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

Terenurile pe care se propune extinderea cimitirului ortodox, reprezentand coridorul de expropriere, se afla in extravilanul orasului Techirghiol, in imediata vecinatate a cimitirului existent identificat cu nr. cad. 109614 si trebuie sa respecte prevederile art. 7, alin. (5) din Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare.

Suprafata totala necesara extinderii cimitirului ortodox: aproximativ 20.000 mp.

b) relatiile cu zone invecinate, accesuri existente si/sau cai de acces posibile;

Terenurile propuse pentru exinderea cimitirului ortodox al orasului Techirghiol se afla in extravilanul localitatii, in imediata vecinatate a terenului aferet cimitirului existent.

c) surse de poluare existente in zona:

Nu este cazul

d) particularitati de relief:

Teren relativ plat, fara diferente mari ale cotelor de nivel. Se va intocmi studiu topografic.

e) nivel de echipare tehnico-edilitara a zonei si posibilitati de asigurare a utilitatilor:

Amplasamentul are posibilitate de racordare la retele tehnico-edilitare prin extinderea celor existente in cimitirul orthodox actual;

f) existenta unor eventuale retele edilitare in amplasament care ar necesita relocare/protejare, in masura in care pot fi identificate:

Nu este cazul

g) posibile obligatii de servitute;

Nu este cazul

h) conditionari constructive determinate de starea tehnica si de sistemul constructiv al unor constructii existente in amplasament, asupra carora se vor face lucrari de interventii, dupa caz:

Nu este cazul

i) reglementari urbanistice aplicabile zonei conform documentatiilor de urbanism aprobate - plan urbanistic general/plan urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism aferent:

Nu este cazul

j) existenta de monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau in zona imediat invecinata; existenta conditionarilor specifice in cazul existentei unor zone protejate:

Nu este cazul



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: <http://www.primariatechirghiol.ro>

6. Descrierea succinta a obiectivului de investitii propus, din punct de vedere tehnic si functional:

a)destinatie si functiuni;

Pentru asigurarea unei functionalitati optime a cimitirului, conform destinatiei, se propune realizarea de parcele funerare, a unei case mortuare si a unei cladiri administrative, imprejmuire, drumuri si alei, iluminat, spatiu verde, spatiu pentru depozitarea gunoiului si realizarea unui drum de legatura intre terenul identificat cu nr. cad. 109730, respectiv parcela A290/1, si partea de nord a orasului.

b)caracteristici, parametri si date tehnice specifice, preconizate:

Se propune extinderea cimitirului ortodox existent avand in vedere epuizarea locurilor de inhumare. Avand in vedere faptul ca orasul Techirghiol nu mai detine teren proprietate in zona, se propune exinderea cu o suprafata de teren de aproximativ 20.000mp, detinuta de proprietari privati, prin expropriere pentru cauza de utilitate publica.

Parcela A2901/1, identificata cu nr. cad 109730, in suprafata de 62,6 ha a intrat in intravilanul orasului Techirghiol prin granituirea cu UAT Eforie si este reglementata urbanistic prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr.025/02.02.2018.

In acest sens se va realiza un studiu de fezabilitate prin care se va stabili coridorul de expropriere in vederea extinderii cimitirului ortodox existent.

Dupa stabilirea coridorului de expropriere si obtinerea terenurilor, se va intocmi un Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea in intravilan a terenurilor propuse pentru extinderea cimitirului existent.

c)durata minima de functionare apreciata corespunzator destinatiei/functiunilor propuse:

40-60 de ani conform categoriei nr. 1.6.4 Cladiri administrative, stabilita prin H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe

d)nevoi/solicitari functionale specifice:

- asigurarea de noi locuri de inhumare pentru a deservi nevoilor cetatenilor;*
- imbunatatirea conditiilor de organizare si exploatare a cimitirului;*
- respectarea normelor sanitare si de mediu;*
- reducerea tensiunilor sociale generate de lipsa locurilor de inhumare;*
- imbunatatirea organizarii spatiale a cimitirului;*



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

- fluidizarea traficului si asigurarea circulatiei auto si pietonale corespunzatoare in zona.

7. Justificarea necesitatii elaborarii, dupa caz, a:

Avand in vedere prevederile:

- Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Hotararii nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local;
- Hotararii nr. 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investitii finantate din fonduri publice;
- Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane si serviciile funerare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viață al populatiei;

In vederea realizarii obiectivului de investitii Extinderea Cimitirului Ortodox al Orasului Techirghiol, sunt necesare a se realiza urmatoarele documentatii:

- elaborarea unui Studiu de fezabilitate privind stabilirea coridorului de expropriere in vederea extinderii Cimitirului Ortodox al Orasului Techirghiol pentru construirea cladirilor conexe si realizare drum de legatura ;
- intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea in intravilan a terenurilor extravilane propuse pentru exinderea suprafetei cimitirului ortodox si a drumului de legatura;
- studii de teren;
- avize, acorduri, autorizatii solicitate prin Certificatul de Urbanism;
- elaborarea unul Proiect Tehnic;

Data:

ARHITECT-ŞEF
ing. MARIUS JIFCU

întocmit,
ing. ANA-MARIA COJOCARU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL TECHIRGHIOI

PRIMARIA TECHIRGHIOI
Str. Doctor Victor Climescu nr. 24, C.P. 906100
Tel: 0040 241 735622; Fax: 0040 241 735314
E-mail: apl@primariatechirghiol.ro
Web: http://www.primariatechirghiol.ro

Nr. 21947 din 24.08.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 258 din 24.08.2026

În scopul: **ÎNTOCMIRE STUDIU DE FEZABILITATE PRIVIND STABILIREA CORIDORULUI DE EXPROPRIERE IN VEDEREA EXTINDERII CIMITIRULUI ORTODOX AL ORASULUI TECHIRGHIOI PENTRU CONSTRUIREA CLADIRILOR ADMINISTRATIVE, SOCIALE, CONEXE SI REALIZARE DRUM PUBLIC DE INTERES LOCAL**

Ca urmare a cererii adresate de: **ORAS TECHIRGHIOI prin reprezentant PRIMAR IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU** cu domiciliul/sediul în România județul **CONSTANTA**, municipiul/orașul/comuna **TECHIRGHIOI**, satul , sectorul , cod poștal **906100**, str. **DR. VICTOR CLIMESCU nr. 24**, bl. , sc. , et. , ap. , telefon/fax **0241.735622**, e-mail , înregistrată la nr. **21947** din **24.08.2026**

Pentru imobilul **teren** situat în județul **CONSTANȚA**, ORASUL TECHIRGHIOI, satul , cod poștal **906100**, **PARCELA A 293/28, PARCELA A293/29, PARCELA A293/30, PARCELA A293/31** , sau identificat prin: nr. cad. **113142, nr. cad. 113143, nr. cad. 113144, nr. cad. 113145**

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza **PUG** aprobată prin **HCL TECHIRGHIOI nr. 196/21.12.2023**.

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

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC:

- Teren și/sau clădire situat în extravilan
- Titlul asupra imobilului: **PROPRIETATI PRIVATE;**
- Forma de proprietate asupra imobilului: **privată**
- Includerea imobilului ca monumente istorice/ale naturii ori în zona de protecție: **nu;**
- Servituți care grevează asupra imobilului: **nu;**

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală: **arabil extravilan;**
- Destinația zonei, stabilită prin documentația de urbanism: **nu exista reglementari urbanistice;**
- Reglementări ale administrației publice locale cu privire la obligațiile fiscale conform **HCL 197/21.12.2023;**
- Prevederi rezultate din **HCL** despre zona în care se află imobilul: **nu**

3. REGIMUL TEHNIC:

Dimensiuni parcelă **A293/28** conform măsurători: **suprafata 5.000 mp**
Dimensiuni parcelă **A293/29** conform măsurători: **suprafata 5.000 mp**
Dimensiuni parcelă **A293/30** conform măsurători: **suprafata 5.000 mp**
Dimensiuni parcelă **A293/31** conform măsurători: **suprafata 5.000 mp**
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: **nu exista reglementari urbanistice;**
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: **conform COD CIVL;**
AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: **nu exista reglementari urbanistice;**
CARACTERISTICI ARHITECTURALE:**nu exista reglementari urbanistice;**
VOLUMETRIA: **nu exista reglementari urbanistice;**
FATADELE: **nu exista reglementari urbanistice;**

ACOPERISUL: nu exista reglementari urbanistice;
MATERIALE DE CONSTRUCTIE SI FINISAJE: nu exista reglementari urbanistice;
CARACTERISTICI IMPREJMUIRE: nu exista reglementari urbanistice;
ACCESE SI PARCAJE: nu exista reglementari urbanistice;
PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) MAXIM: nu exista reglementari urbanistice;
COEFICIENT DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT) MAXIM: nu exista reglementari urbanistice;
CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: nu
SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- la realizarea oricaror obiective de investitii/ constructii pe raza orasului Techirghiol se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru ÎNTOCMIRE STUDIU DE FEZABILITATE PRIVIND STABILIREA CORIDORULUI DE EXPROPRIERE IN VEDEREA EXTINDERII CIMITIRULUI ORTODOX AL ORASULUI TECHIRGHIOL PENTRU CONSTRUIREA CLADIRILOR ADMINISTRATIVE, SOCIALE, CONEXE SI REALIZARE DRUM PUBLIC DE INTERES LOCAL

**CERTIFICATUL DE URBANISM
NU ŢINE LOC DE AUTORIZAŢIE DE CONSTRUIRE / DESFIINŢARE
ŞI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCŢII**

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii – de construire / de desfiinţare – solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului :

.....**AGENŢIA DE PROTECŢIE A MEDIULUI-CONSTANŢA str. UNIRII nr. 23**.....

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE. prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei 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 desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvate. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) Certificatul de urbanism (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, (copie legalizată)

c) Documentația tehnică – D.T. (două exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

Alte avize

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

d.4. Studii de specialitate (un exemplar original)

☒ **STUDIUL DE FEZABILITATE** întocmit conform H.G. 907/2016

☒ **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru introducerea în intravilanul localității

☐ e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului,

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

- taxa pentru eliberarea autorizației de construire/desființare/organizare de santier;

- taxa pentru arhivare electronică a autorizației de construire și documentație anexă;

- taxa timbru arhitectură conform Ordin nr. 2823/2003, anexa 7.

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

PRIMAR,

IULIAN-CONSTANTIN SOCEANU

SECRETAR GENERAL,

Dr. Jurist NICULINA PAROȘANU

ÎNTOCMIT,

ANA-MARIA COJOCARU

ARHITECT ȘEF,

Ing MARIUS JIFCU



Achitat taxa de scutit conform art. 476 din legea 227/2015 privind Codul Fiscal conform chitanței nr. ____ din ____

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

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,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : ____

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

Transmis solicitantului la data de ____ direct / prin poștă.