



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA - ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 505 / 22.11.2023

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 397 mp situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2, Lot3 proprietatea privată a municipiului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2023;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 226170 / 21.11.2023;
- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 226443 / 22.11.2023;
- avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;
- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- art.363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- anexă nr.1 la HCL nr.262/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.90217/28.04.2022 la Primăria municipiului Constanța prin care domnul Lungu Dragoș Ștefan solicită cumpărarea terenului în suprafață de 397 mp, situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2, Lot 3;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.(1) Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 397 mp, situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2, Lot 3, proprietatea privată a municipiului Constanța, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul înregistrat sub nr. R90217/13.09.2023 întocmit de către Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

Art. 2. Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, în

vederea ducerii la îndeplinire, Direcției generale urbanism și patrimoniu și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.
La data adoptării sunt în funcție _____ de consilieri din 27 membri.

INITIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





REFERAT DE APROBARE

Văzând prevederile:

- O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărâri nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr.262/2020 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.1;

Luând în considerare:

-cererea înregistrată sub nr.90217/28.04.2022 la Primăria municipiului Constanța prin care domnul Lungu Dragoș Ștefan a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 397 mp, situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2;

-bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2, Lot 3, în suprafață de 397 mp, constituie proprietate privată a municipiului Constanța, are situația juridică clarificată și este identificat ca făcând parte din domeniul privat al municipiului Constanța, în conformitate cu HCL nr.262/2020 anexa nr.1, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 397 mp aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a imobilului și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu Municipiul Constanța, selectată cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice.

În temeiul art.136 alin.(1) și alin.8 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 397 mp situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2, Lot 3, proprietate privată a municipiului Constanța.

**PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
NR. 226443/22.11.2023

RAPORT

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar Vergil CHIȚAC în baza referatului de aprobare înregistrat sub nr. 226170 / 21.11.2023 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 397 mp situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2, Lot 3, proprietatea privată a municipiului Constanța;

Ținând cont de prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea înregistrată sub nr.90217/28.04.2022 la Primăria municipiului Constanța, domnul Lungu Dragoș Ștefan a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 397 mp, situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2.

În conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 397 mp situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr.90217/12.01.2023 care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- apartenența imobilului teren în suprafață de 379 mp la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.262/30.07.2023 *privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiul Constanța*, anexa 1;
- valoarea de inventar a bunului imobil stabilită pentru suprafață de 397 mp este de 169.000 lei conform adresei nr. R135619/11.07.2022 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
- punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr.R90217/12.01.2023 al Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căruia terenul nu poate fi valorificat prin menținerea lui în patrimoniul municipiului Constanța;
- punctul de vedere nr. R90217/25.07.2023 al Direcției dezvoltare și fonduri europene, conform căruia terenul în cauză nu întrunește condițiile de eligibilitate pentru a putea constitui obiectivul unei investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile;
- verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 – pentru acest teren nu rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001, conform adresei nr.R198203/16.10.2023 a Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății;
- verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată de la nivelul județului Constanța - pentru acest teren nu s-au identificat litigii conform adresei nr.R90217/05.07.2023 a Biroului juridic contencios și punere în aplicare a hotărârilor judecătorești;
- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei

nr.R-T48859/20.05.2022 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din Constanța, str. Celulozei nr.2, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 397,00 mp, lot 3, deținut conform HCLM nr.262/30.07.2020, anexa nr.1;

➤ Raportul nr. R90217/13.09.2023 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu din care redăm următorul extras:

" ... 2. Regimul juridic: Imobilul, cu suprafața de 397 mp, înregistrat în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.262/30.07.2020, anexa nr.1, conform înscrisurilor din adresa Direcția Patrimoniu-Serviciul Patrimoniu nr. R90217/12.01.2023.

3. Regimul economic al imobilului:

...3.2. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUG – zona de reglementare urbanistică ZRA2a – subzona unităților predominant industriale.

a. Utilizări admise: Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zonă). – activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren; -activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii.

b. Utilizări admise cu condiționări:

- conform PUZ cu următoarele condiționări: activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; - extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare; - sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

c. Utilizări interzise:

-conform PUZ cu următoarele condiționări: -se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale; -se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; -se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale; -se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

...3.5. Interdicții de construire: DA – Sunt admise utilizări comparabile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zonă). Terenul este neconstruibil datorită caracteristicilor de suprafață (minim 1000mp) și front stradal (minim 20 metri).

4.Regimul tehnic al imobilului cu referire la:

4.1. Procent de ocupare al terenului: conform PUZ, dar nu peste 50%;

4.2. Coeficient de utilizare al terenului: conform PUZ cu următoarele condiționări; CUT maxim = 10.0 mc/mp teren

...4.3. Regim minim de înălțime (dacă este reglementat prin documentația de urbanism): nu este reglementat.

4.4. Regim maxim de înălțime:

- conform PUZ cu următoarele condiționări: -înălțimea stabilită prin PUZ se va

exprima în metri de la nivelul terenului la cornisă; -înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare; înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m; în cadrul ZRA4 se recomandă limitarea Hmax la 9.0 metri; înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

4.5. Caracteristicile parcelei (suprafețe, forme, dimensiuni):

- conform PUZ cu următoarele condiționări: -pentru a fi construite parcelele vor avea um front minim la stradă de 40.0 metri în toate ZRA și o suprafață minimă de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construite pentru activități productive; -pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de 1000mp, iar frontal la stradă de minim 20.0 m; - dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării RLUMC; -crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

4.6. Circulații și accese:

a. Accese: - conform PUZ cu următoarele condiționări: -pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; -accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; - se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele; -pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

b. Parcaje: - conform PUZ cu următoarele condiționări: - staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare; -în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafață poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m. Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL nr.28/2018, HCL nr.532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/21.09.2020 și HCL nr.102/31.03.2022.

4.7. Altele -.....

5. Punct de vedere urbanistic cu privire la vânzarea imobilului (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele): Terenul cu suprafața de 397mp nu este constructibil din cauza caracteristicilor de suprafață, front stradal și a necesității de elaborare a unui Plan Urbanistic Zonal.

5.1. Funcțiune urbanistică reglementată: conform destinațiilor indicate la capitolul 3.2 din prezenta adresă.

5.2. Funcțiune urbanistică recomandată: conform destinațiilor indicate la capitolul 3.2 din prezenta adresă.. ”

➤ Punctul de vedere nr.R90217/21.08.2023 al Serviciului spații verzi din cadrul Direcției generale gestionare servicii publice, Direcției gestionare, îndrumare și sprijin comunitar, conform căruia: bunul imobil teren situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2 Lot 3, în suprafață de 379 mp nu este inclus în Registrul Local al Spațiilor verzi și nu se intenționează demararea vreunui proiect de uz/utilitate

publică pe acest teren.

Prețul de vânzare al bunului imobil teren în suprafață de 397 mp, aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a imobilului și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu Municipiul Constanța, selectată cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice.

Persoanele interesate pot participa la licitația publică organizată de municipalitate, accesul nefiind îngrădit sau condiționat de îndeplinirea unor cerințe specifice pentru cumpărarea acestuia. Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța către câștigătorul licitației, acesta va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța se vor prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină reglementările și funcțiunile urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Față de cele prezentate mai sus, în temeiul art.136 alin.(8) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța, adoptarea proiectului de hotărâre privind *aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 397 mp situat în municipiul Constanța, str. Celulozei nr.2, Lot 3, proprietatea privată a municipiului Constanța*

Șef serviciu,
Monica HAGI



Întocmit,
Insp. Daniela NANU



Avizat,
Birou legislație, contracte, avize de legalitate
și legile proprietății

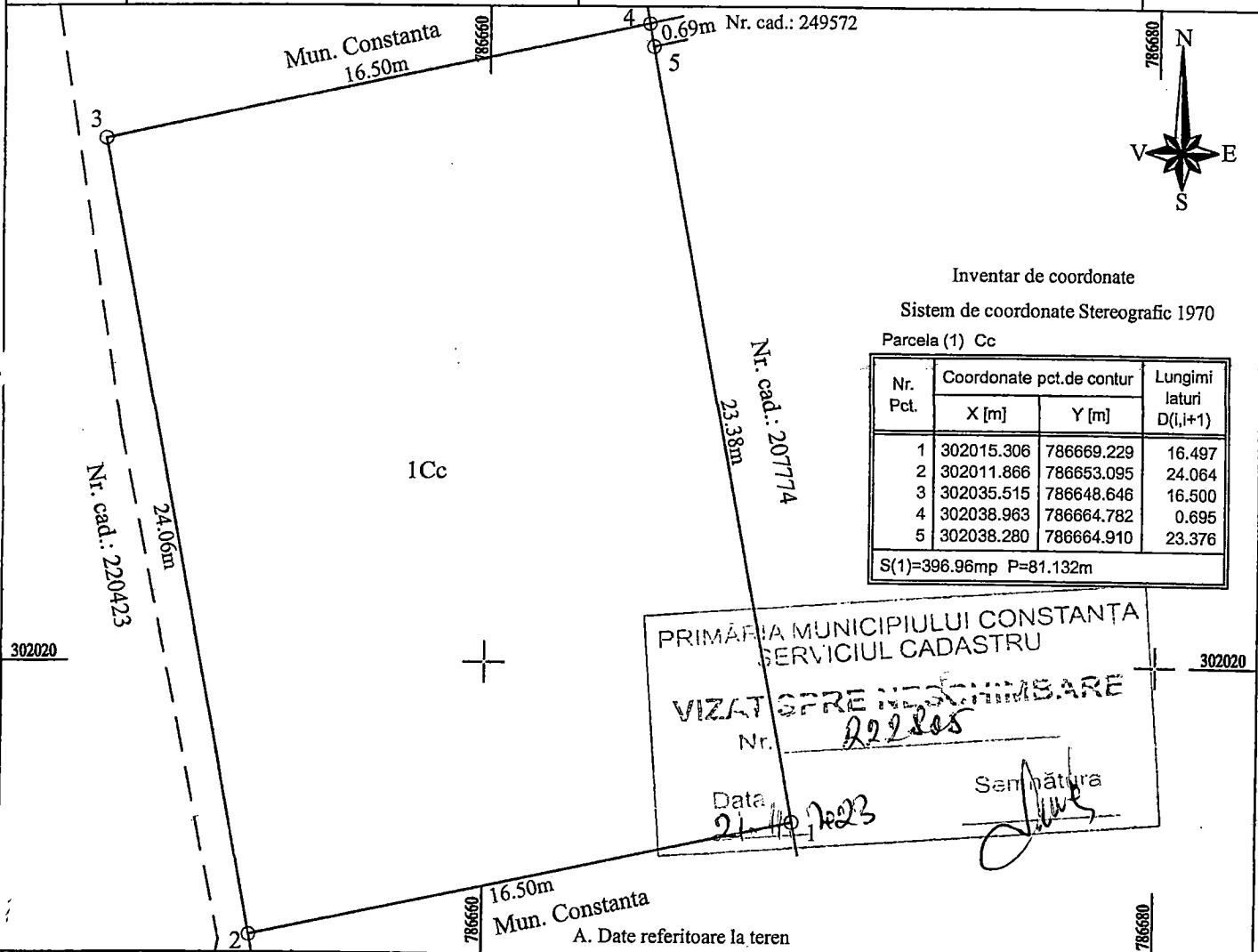
C.J. *Ioana Poelutau*



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata imobilului(mp)	Adresa imobilului
	397	Loc.Constanta, Str. Celulozei, Nr. 2, Lot 3
Nr.Cartei Funciare	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)	
	CONSTANTA	



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NEȘCHIMBARE

Nr. 222805

Data 21.11.2019

Semnătura [Signature]

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	397	Imobil neimprejmuif.
Total		397	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 397 mp
Suprafata din act = - mp

Executant: Ing.Jiru Stera

Confirmarea executiei masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

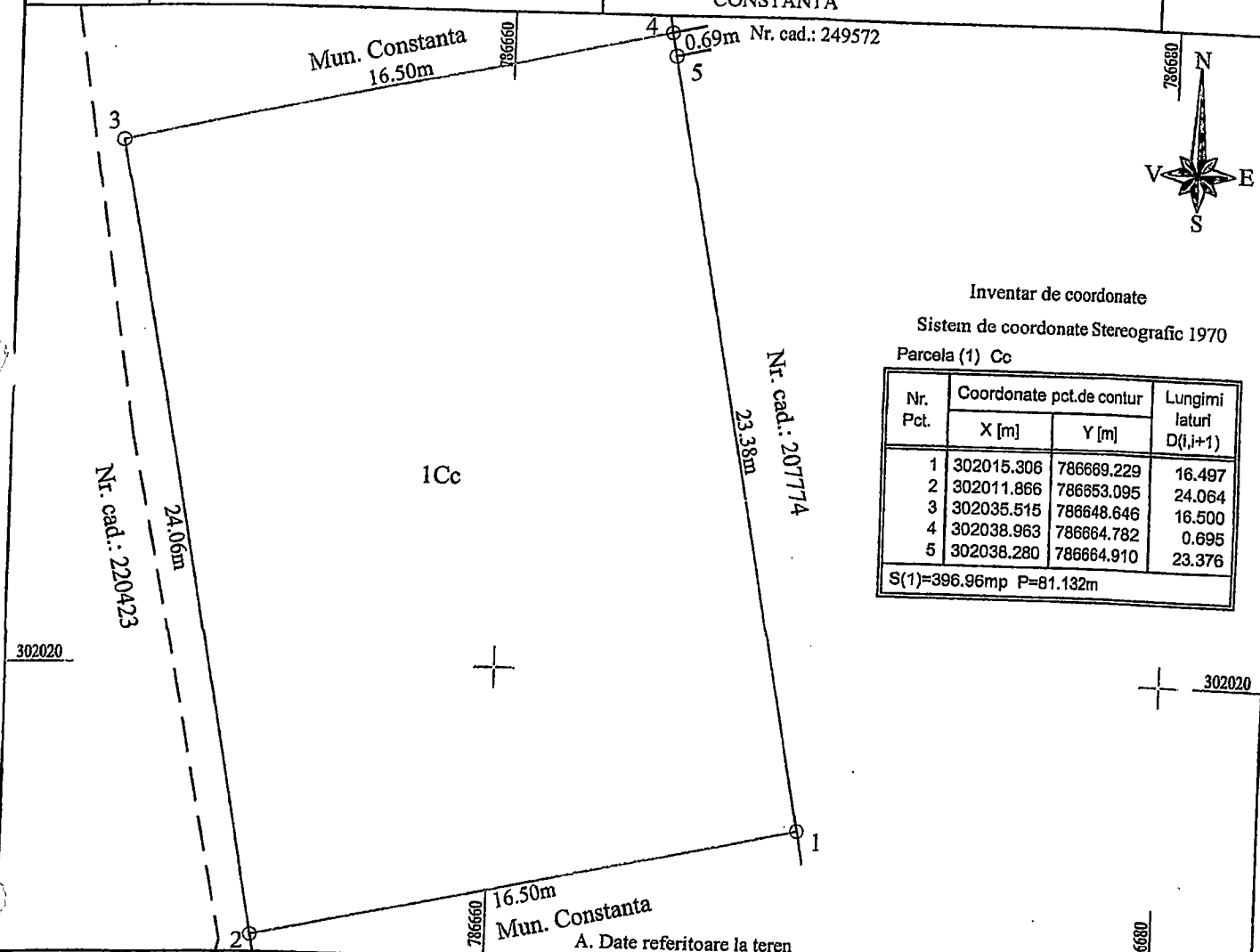
Semnatura si stampila

Data: 26.11.2019

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata imobilului(mp)	Adresa imobilului
	397	Loc.Constanta, Str. Celulozei, Nr. 2, Lot 3
Nr.Cartei Funciare		Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
		CONSTANTA



Inventar de coordonate
Sistem de coordonate Stereografic 1970

Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	302015.306	786669.229	16.497
2	302011.866	786653.095	24.064
3	302035.515	786648.646	16.500
4	302038.963	786664.782	0.695
5	302038.280	786664.910	23.376

S(1)=396.96mp P=81.132m

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	397	Imobil neimprijmuit.
Total		397	

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 397 mp

Suprafata din act = - mp

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Nr. 90217
Data 07.07.2022
Semnatura

Executant: Ing.Jiru Stere

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 26.11.2019

