



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 187 / 18.04.2024

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 97 mp situat în municipiul Constanța, str.Mugurului nr.5, identificat cu număr cadastral 258279, proprietatea privată a municipiului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2024;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 83204 / 18.04. 2024;

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 83263 / 18.04. 2024;

- 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,

- anexa nr.2 la HCL nr.401/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.10615/19.01.2021 la Primăria municipiului Constanța prin care domnul Modruz Dorel Cristian solicită cumpărarea terenului în suprafață de 97 mp, situat în municipiul Constanța, str.Mugurului nr.5, lot1;

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 97 mp, situat în municipiul Constanța, str.Mugurului nr.5, identificat cu număr cadastral 258279, 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. R185359/01.04.2024 întocmit de către Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

Art. 2. Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar 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.

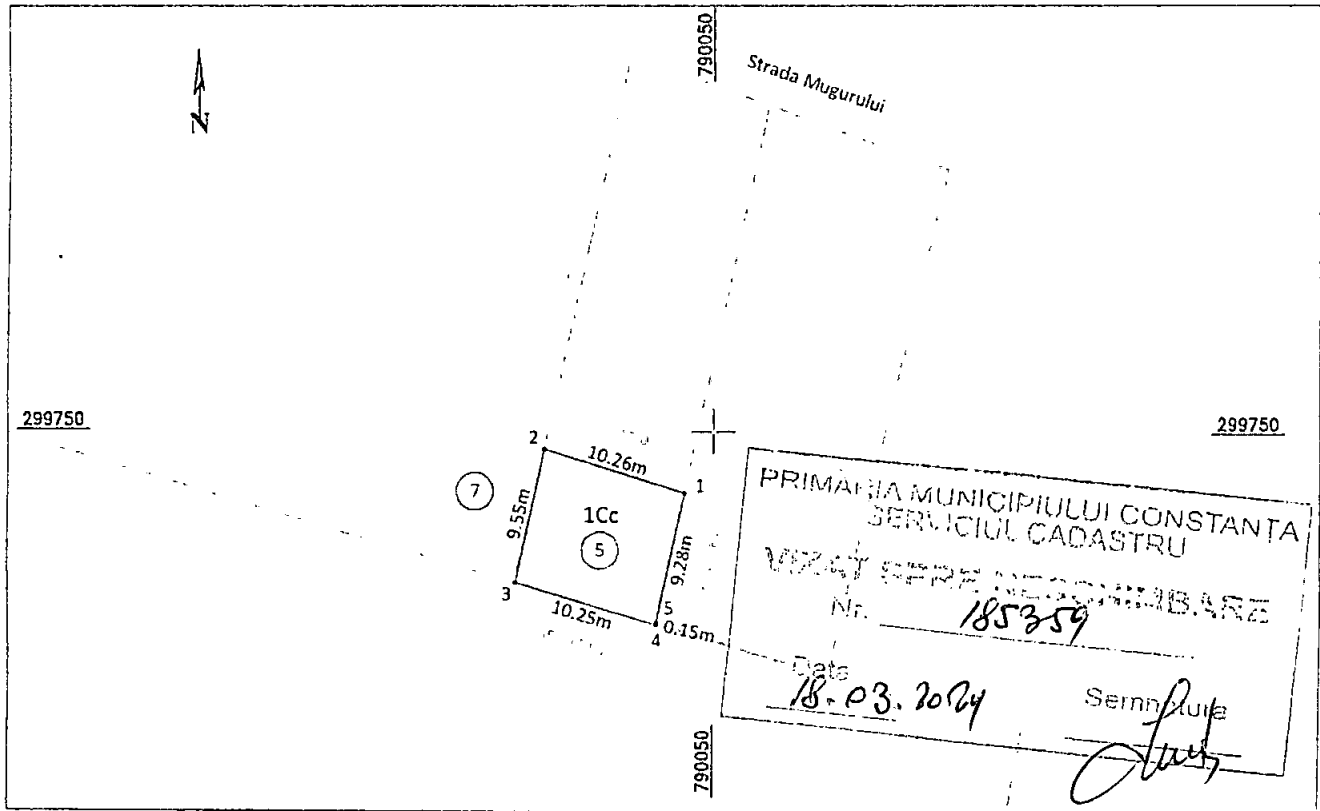
INIȚIATOR,  
PRIMAR  
VERGIL CHIȚAC

*Chitac*

## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Numărul Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [mp]	Adresa imobilului
258279	97 mp	Teren situat în Strada Mugurului nr. 5, Orășul Constanța, Jud. Constanța
Număr Cartea Funciara:		Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)
		Constanța



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
I	Cc	97	Teren intravilan neîmprejmuit
Total		97	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 97 mp			
Suprafața din act = 97 mp			
<b>Executant,</b> <b>SC THEOTOF SRL</b> <b>Ing. Cojocea Georgiana Ionela</b> <b>Certificat de autorizare Serv. RO-B-F,</b> <b>Nr. 1701, Categoria I,</b> <b>Autoplantare</b> Conținutul prezentei documentații este corect și corespunde adevăratului teren.		<b>Inspector,</b> Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.	
Semnătura și ștampă: Georgiana Ionela Cojocea Data: 11.04.2023		Semnătura și parafa: <b>Luminita Vilceanu</b> Semnat digital de Luminita Vilceanu Data: 2023.04.20 16:54:38 +03'00'	
Ștampă: Ștampila BCPI D 56851 / 2023			



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 83204 / 18.04. 2024

## 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 proprietatea privată a municipiului Constanța;
- HCL nr.401/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.2;

Luând în considerare:

-cererea înregistrată sub nr.10615/19.01.2021 la Primăria municipiului Constanța prin care domnul Modruz Dorel Cristian solicită cumpărarea terenului în suprafață de 97 mp, situat în municipiul Constanța, str.Mugurului nr.5, lot1;

-bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, str.Mugurului nr.5, în suprafață de 97 mp, identificat cu număr cadastral 258279, constituie proprietatea 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.401/2023, anexa nr.2, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 97 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 97 mp situat în municipiul Constanța, str.Mugurului nr.5, identificat cu număr cadastral 258279, proprietatea privată a municipiului Constanța.

**PRIMAR,  
VERGIL CHIȚAC**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE  
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
NR. 83263/18.04.2024

## RAPORT

Având în vedere referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 83204/18.04.2024;

Ținând cont de prevederile:

- art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Prin cererea înregistrată sub nr.10615/19.01.2021 la Primăria municipiului Constanța domnul Modruz Dorel Cristian solicită cumpărarea terenului în suprafață de 97 mp, situat în municipiul Constanța, str.Mugurului nr.5, lot1.

Pentru stabilirea necesității și oportunității adoptării de către Consiliul Local a proiectului de hotărâre, 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 97 mp, situat în municipiul Constanța, str.Mugurului nr.5, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr.185359/30.01.2024 care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- apartenența imobilului teren în suprafață de 97 mp la domeniul privat al municipiului Constanța conform H.C.L. nr.401/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa 2;
- valoarea de inventar a bunului imobil stabilită pentru suprafață totală inventariată de 97 mp este de 69.267 lei conform adresei nr. R185359/27.12.2023 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
- punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr.185359/17.09.2024 al Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căruia terenul în speță nu poate fi valorificat prin menținerea în patrimoniul municipiului Constanța;
- punctul de vedere nr.R64395/25.03.2024 conex cu nr.185359/2021 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia terenul intravilan în suprafață de 97 mp nu a fost identificat în Lista de proiecte prioritare a Municipiului Constanța din cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană ca proiect de interes public, pentru a putea constitui obiectivul unei investiții finanțate din fonduri europene/buget de stat/buget local;
- verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 - conform adresei nr.R185359/06.03.2024 a Serviciului Juridic *verificarea se efectuează după adresă, careu și lot: -din verificările efectuate după adresă (str.Mugurului nr.5), careu (nou 19) și lot (nou 517) până la data de 06.03.2024 și având în vedere situația juridică nr.185359/30.01.2024 a imobilului anterior menționat, NU rezultă înregistrate notificări formulate în baza Legii nr.10/2001;*
- verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești - *se efectuează după adresa exactă (nume stradă cu număr stradal, eventual fosta denumire) și număr cadastral: - din verificările efectuate după adresă (str.Mugurului nr.5) până la data de 06.03.2024 și având în vedere situația juridică*

nr.185359/30.01.2024 a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.5, nu rezultă înregistrate notificări, conform adresei nr.185359/06.03.2024 a Serviciului juridic;

- întrucât în situația juridică nr.185359/06.03.2024 nu sunt indicate celelalte criterii anterior menționate, prin adresa nr.185359/06.03.2024 a Serviciului juridic se comunică faptul că nu se pot face verificări cu privire la alte litigii, în acest sens fiind incidente prevederile Dispoziției de primar nr.2995/09.09.2005, "În cazul în care imobilul - teren și/sau construcție - care face obiectul contractului de vânzare cumpărare este identificat, ulterior vânzării, ca fiind notificat în temeiul Legii nr.10/2001, contractul va fi rezolvit de la data comunicării oficiale a existenței notificării, făcută cumpărătorului de către Municipiul Constanța"

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr.R-T82829-2/17.10.2023 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din Constanța, str.Mugurului nr.5, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 97,00 mp, deținut conform H.C.L.M. nr.401/28.09.2023, anexa nr.2;

➤ Raportul nr. R185359/01.04.2024 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:** teren aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, extras de carte funciară pentru informare nr. 259950/31.08.2023.

### **3. Regimul economic al imobilului:**

**3.1. Folosința actuală:** teren liber conform mențiuni din extras de carte funciară pentru informare nr. 258279/21.04.2023.

**3.2. Destinația** terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate - ZRL1a - locuințe individuale de mica înaltime cu regim de construire în general izolat și cuplat;

**a. Destinații admise:** locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat; construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe;

**b. Destinații admise cu condiționări:** funcțiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule și mașini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC (aria desfășurată construită); se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150.0 mp. ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 metri; se admite mansardarea clădirilor parter existente, dacă AU are maxim 60% din AC; suprafața se va lua în calculul coeficientului de utilizare a terenului; se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă, pentru nevoile gospodăriei, inclusiv pomicultura și viticultura; se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri;

**c. Destinații interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM; depozitare cu ridicata; depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile

publice; autobaze și stații de întreținere auto, inclusiv spălătorii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

**3.3. Reglementări speciale:** NU

**3.4. Zonă protejată:** NU.

**3.5. Interdicții:** DA. Terenul nu este construibil întrucât nu se încadrează în reglementările PUG referitor la caracteristicile parcelelor (suprafață, front la stradă) și nu are asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime..

#### **4. Regimul tehnic al imobilului cu referire la:**

**4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat:** maxim 35%; Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

**4.2. Coeficient de utilizare aprobat:** pentru construcții parter CUT maxim = 0,35 și pentru construcții P+1 CUT maxim = 0,70.

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

**4.4. Regim maxim de înălțime:** P+1E (Hcornișă = 7 metri).

**4.5. Caracteristicile parcelei:** se mențin condițiile existente pentru parcelele construite dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului conform POT și CUT. În cazul divizării unor parcele în vederea construirii sau în cazul realizării de construcții pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu următoarele condiționări: adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea, dar nu mai mică de 18.5 m; parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3.0 m.; pentru ZRL1a - parcela se consideră construibilă dacă are o suprafață de minim 250.0 mp și un front la stradă de minim 12.0 m.

**4.6. Circulații și accese:** parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime; accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

a. Accese: terenul nu are acces direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime la circulații publice.

b. Parcaje: Se vor respecta prevederile H.C.L.113/ 27.04.2017 cu modificările și completările ulterioare.

4.7. Altele -.

**5. Punct de vedere urbanistic cu privire la vânzarea imobilului** (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele): Terenul nu este construibil întrucât nu se încadrează în reglementările PUG referitor la caracteristicile parcelelor (suprafață, front la stradă) și nu are asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime.

**5.1. Funcțiune urbanistică reglementată :** conform pct. 3.2.

**5.2. Funcțiune urbanistică recomandată :** conform pct. 3.2."

➤ Punctele de vedere nr.R64398/28.03.2024 și R75214/11.04.2024 ale Serviciului salubritate și spații verzi din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia: bunul imobil, situat în municipiul Constanța, Str.Mugurului nr.5 nu este inclus

În Registrul Local al Spațiilor Verzi și nu se intenționează demararea vreunui proiect de investiții/ uz/utilitate publică pe acest imobil.

➤ Punctul de vedere nr.R75211/11.04.2024 al Serviciului programe și proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia: pe imobilul situat în municipiul Constanța, Str.Mugurului nr.5 nu există investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile/fonduri naționale/alte surse.

Prețul de vânzare al bunului imobil teren în suprafață de 97 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 îngădit 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.

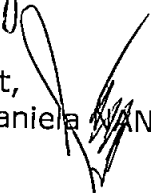
Cumpărătorul va fi obligat să mențină reglementările și funcțiunile urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către 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 mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 97 mp situat în municipiul Constanța, str.Mugurului nr.5, proprietatea privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

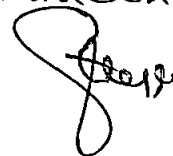
Șef serviciu,  
Monica HAGI



Întocmit,  
Insp. Daniela MANU



Avizat,  
Serviciul Juridic  
C.J. EMANUELA STOICESCU







ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII  
Nr. R185359/01.04.2024

Către	<b>DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT</b>
Referitor	<b>Reglementări urbanistice teren în suprafață de 97,00 mp, Strada Mugurului nr. 5</b>

## RAPORT CU PRIVIRE LA REGLEMENTĂRILE ȘI FUNCȚIUNILE URBANISTICE

**Adresa imobil:** str. Mugurului nr. 5, imobil compus din teren în suprafață de 97,00 mp;

1. **Temei legal:** Plan Urbanistic General aprobat cu hotărârea de consiliu local nr. HCL nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023.

2. **Regimul juridic:** teren aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform extras de carte funciară pentru informare nr. 258279/21.04.2023.

3. **Regimul economic al imobilului:**

3.1. **Folosința actuală:** teren liber conform mențiuni din extras de carte funciară pentru informare nr. 258279/21.04.2023.

3.2. **Destinația** terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate – ZRL1a – locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat;

a. **Destinații admise:** locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat; construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.

b. **Destinații admise cu condiționări:** funcțiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule și mașini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC (aria desfășurată construită); se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150.0 mp. ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250.0 metri; se admite mansardarea clădirilor parter existente, dacă AU are maxim 60% din AC; suprafața se va lua în calculul coeficientului de utilizare a terenului; se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă, pentru nevoile gospodăriei, inclusiv pomicultura și viticultura; se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția că între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri;

c. **Destinații interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp. ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 UVM; depozitare cu ridicata; depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto, inclusiv spalatorii; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice

3.3. **Reglementări speciale:** NU

3.4. **Zonă protejată:** NU.

3.5. **Interdicții:** DA. Terenul nu este construibil întrucât nu se încadrează în reglementările PUG referitor la caracteristicile parcelelor (suprafață, front la stradă) și nu are asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime.

*Avuțel  
04.04.2024*

4. **Regimul tehnic al imobilului cu referire la:**

4.1. **Procent de ocupare al terenului aprobat: maxim 35%;** Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa

4.2. **Coeficient de utilizare aprobat: pentru constructii parter CUT maxim = 0,35 și pentru constructii P+1 CUT maxim = 0,70;**

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

4.4. **Regim maxim de înălțime:** P+1E (Hcornișă = 7 metri).

4.5. **Caracteristicile parcelei:** se mentin conditiile existente pentru parcelele construite daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform POT și CUT . In cazul divizarii unor parcele in vederea construirii sau in cazul realizarii de constructii pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu urmatoarele conditionari: adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea, dar nu mai mica de 18.5 m; parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m.; pentru ZRL 1a - parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 250.0 mp si un front la strada de minim 12.0 m;

4.6. **Circulații și accese:** parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

a. Accese: terenul nu are acces direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime la circulații publice.

b. Parcaje: ~~Se vor respecta prevederile H.C.L. 113/27.04.2017 cu modificările și completările~~ ulterioare.

4.7. Altele -.

5. **Punct de vedere urbanistic cu privire la vânzarea imobilului** (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele): **Terenul nu este construibil întrucât nu se încadrează în reglementările PUG referitor la caracteristicile parcelelor (suprafață, front la stradă) și nu are asogurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime.**

5.1. **Funcțiune urbanistică reglementată** : conform pct. 3.2.

5.2. **Funcțiune urbanistică recomandată** : conform pct. 3.2.

**Arhitect șef,**  
Dan Petre Leu



**Șef Serviciu SAC,**  
Nicoleta Constantin



**Inspector SAC,**  
Cristina Szabo





ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA SERVICII PUBLICE  
SERVICIUL SALUBRITATE ȘI SPAȚII VERZI  
NR. R-75214/11.04.2024



**Către,**

DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE  
SERVICIUL CONTRĂCTE ȘI ADMINISTRARE ECONOMICĂ  
A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 75214/08.04.2024 conex cu nr. 185359/2021, prin care solicitați punct de vedere pentru bunul imobil situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr. 5 pentru instrumentarea dosarului privind vânzarea acestui imobil, vă comunicăm faptul la acest moment Serviciul Salubritate și Spații Verzi nu intenționează demararea vreunui proiect de investiții/uz/utilitate publică pe acest imobil.

Director executiv,  
Raluca GEORGESCU

Șef serviciu,  
Nilghiu MANEA

Întocmit,  
Ștefan CALAIGI



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PROGRAME ȘI PROIECTE DE INTERES PUBLIC  
NR. R75211/11.04.2024



Către: DIRECȚIA GENERALĂ ECONOMICO-FINANCIARĂ  
SERVICIUL CONTRACTE SI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A  
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
În atenția: Doamnei Șef serviciu Monica HAGI  
Referitor: Cerere înregistrată sub nr. 75211/08.04.2024 conex. cu nr.  
185359/2021, emisă în temeiul prevederilor HCL nr. 293/31.08.2021

Având în vedere:

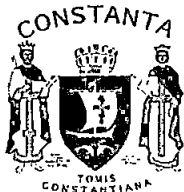
- solicitarea dumneavoastră nr. 75211/08.04.2024 conex. cu nr. 185359/2021 cu privire la formularea unui punct de vedere asupra intenției demarării unui proiect de uz/utilitate publică pe imobilul situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr. 5, compus din teren în suprafață de 97 mp, solicitat spre cumpărare;

Vă comunicăm că pe imobilul situat la adresa mai sus menționată, la data prezentei, la nivelul Serviciului Programe și Proiecte de Interes Public din Cadrul Direcției Generale Urbanism și Patrimoniu, nu există investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile/fonduri naționale/alte surse.

ARHITECT ȘEF,  
DAN PETRE LEU

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
CARMEN MIHAELA ISPAS

Întocmit,  
Șef S.P.P.I.P.  
Noni Adrian Niculae Stîngă



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA SERVICII PUBLICE  
SERVICIUL SALUBRITATE ȘI SPAȚII VERZI  
NR. R-64398/28.03.2024



**Către,**

DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE  
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRARE ECONOMICĂ  
A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Referitor la adresa dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 64398/25.03.2024 conex nr. 185359/2021, prin care solicitați punct de vedere pentru bunul imobil situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr. 5, pentru instrumentarea dosarului privind vânzarea acestui imobil, vă comunicăm faptul că acesta nu este inclus în Registrul Local al Spațiilor Verzi.

La acest moment Serviciul Salubritate și Spații Verzi nu intenționează demararea vreunui proiect de uz/utilitate publică pe acest imobil.

Director executiv,  
Raluca GEORGESCU

Șef serviciu,  
Nilghiuș MANEA

Întocmit,  
Insp. Ștefan CALAIGI

*Manea*  
*02.04.2024*

Strada Ștefan Mihăileanu, nr.10  
Tel: 0241488176, Fax: 0241488168



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA DEZVOLTARE ȘI FONDURI EUROPENE  
Nr. R64395/25.03.2024 conex cu nr. 185359/2021



Către:

**DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE  
SERVICIUL CONTRACTE SI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A  
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT**

În atenția: doamnei Șef serviciu Monica HAGI

Referitor: Cerere înregistrată sub nr. 64395/25.03.2024 conex cu nr. 185359/2021,  
emisă în temeiul prevederilor HCL nr. 293/2021

Având în vedere:

- solicitarea dumneavoastră nr. 64395/25.03.2024 conex cu nr. 185359/2021, cu privire la formularea unui punct de vedere asupra intenției demarării unui proiect de uz/utilitate publică pe terenul situat în municipiul Constanța, strada Mugurului nr. 5, în suprafață de 97 mp, solicitat spre cumpărare;
- punctul de vedere patrimonial nr. 185359/30.01.2024/2021, emis de Direcția Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, prin care se constată că:

*"În lipsa altor oportunități de valorificare asupra cărora nu ne putem pronunța, considerăm că acesta nu poate fi valorificat prin menținerea în patrimoniul municipiului Constanța";*

Vă comunicăm terenul situat în municipiul Constanța, strada Mugurului nr. 5, în suprafață de 97 mp, **nu a fost identificat în Lista de proiecte prioritare a Municipiului Constanța din cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană ca proiect de interes public**, pentru a putea constitui obiectivul unei investiții finanțate din fonduri europene/buget de stat/buget local.

**DIRECTOR EXECUTIV  
VIORICA ANI MERLĂ**

**Șef Serviciu,  
Loredana-Giorgiana Iacob**

**Întocmit,  
Cristina Șerban**

Bd. Tomis Nr. 51,  
Tel: 0248488132  
Fax: 0241488132

Email: programe@primaria-constanta.ro

*Handwritten note:*  
11.05.2024



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
NR. 185359/ 30.01.2024 / 2024

F03 - DGEF04



Către: Direcția Activității Economice, Serviciul Contracte și Administrarea  
Economică a Domeniului Public și Privat  
În atenția: D-nei Monica Hagi, Șef Serviciu

Cu privire la adresa dumneavoastră înregistrată sub nr. 185359/ 17.09.2021 prin care solicitați întocmirea situației juridice a terenului în suprafață de 97 mp, situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr. 5, având în vedere prevederile H.C.L. nr. 293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța și ale procedurii operaționale PO.DGEF - 04, vă comunicăm următoarele:

**I. Identificarea bunului imobil:**

**A. Teren**

- a. Adresă teren: str. Mugurului nr. 5;
- b. Suprafața: 97 mp;
- c. Nr. cadastral: 258279.

**B. Clădire ( denumire )**

- a. Proprietar clădire: -
- b. Suprafața: -
- c. Nr. cadastral:-

**1. Istoricul patrimonial al imobilului**

**1.1. Evidența din registrul de proprietăți și din planurile cadastrale anterioare**

Conform Planului cadastral al municipiului Constanța, întocmit în anii 1936 - 1938, terenul în cauză se suprapune pe lotul nou 517 din careul nou 19, lotul vechi fără număr din careul vechi fără număr; adresa: str. Mugurului, conform Registrului de proprietăți vol. IX, pagina 1724, nr. crt. 17235.

Conform Planului de situație anexat Fișei bunului imobil - cvartal nr. 881, ce conține date cu caracter declarativ, întocmită în luna noiembrie 1996, terenul solicitat figurează la adresa str. Mugurului nr. 5.

**1.2. Descrierea bunului imobil (starea în care se află la momentul identificării), evidențierea eventualelor sarcini ale imobilului și natura acestora:**

- a. Contracte de concesiune, suprafață, închiriere, asociere încheiate, etc. -
- b. Altele -

Hagi  
25.03.2024

**1.3. Apartenența imobilului la domeniul public/privat al municipiului Constanța**

Terenul în suprafață de 97 mp, situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr. 5, solicitat spre cumpărare, figurează înregistrat în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform H.C.L. nr. 401/2023, anexă nr. 2.

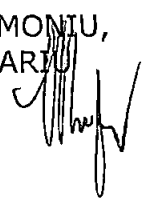
**2. Valoarea de inventar a bunului imobil:**

Conform adresei nr. 185359 /27.12.2023.

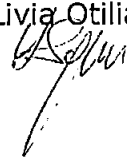
DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,  
Carmen Mihaela ISPAS



ȘEF SERVICIU PATRIMONIU,  
Irina Roxana PÎNZARU



Întocmit,  
Inspector Livia Otilia ȘAPCĂ



**II. Verificarea cadastrală a planurilor de situație și a realității din teren**

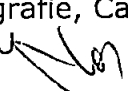
a. Concluziile verificărilor în teren:

(situația faptică, reală a imobilului; identificarea construcțiilor și starea acestora, funcționalitate, împrejurimi, alte observații rezultate din teren)

b. Vizarea planului de situație

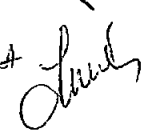
AK VERIFICĂRI EFECTUATE PÂNĂ LA DATA DE 28.02.2024  
ÎN EVIDENȚELE SERVICIULUI TOPOGRAFIE CADASTRU ȘI CARTOGRAFIE  
DIGITALĂ NU SUNT ÎNREGISTRATE INFORMAȚII DE ACEST IMOBIL  
DE ACEST OBIECTUL CURENȚEI NR 185359/2023, ÎN APLICAȚIA  
UNOR MODIFICĂRI URMĂTOARE NE ABSOLUTĂ DE ORICE REPERUNĂȚIE,  
FACEM PREZENTUL CA TENEALĂ NU ÎNE TERE ÎN LA ÎNTO.

Șef Serviciu Topografie, Cadastru și Cartografie Digitală,  
Nicoleta FLORESCU

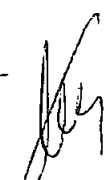


Inspectori,

VOINĂR ERENA



FLORESCA MADHICA





**III. Punctul de vedere patrimonial cu privire la bunul imobil, în suprafață de 97 mp, situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr. 5, ce face obiectul cererii de cumpărare nr. 10615/19.01.2021, emis în temeiul prevederilor H.C.L. nr. 293/31.08.2021:**

Cu privire la oportunitatea înstrăinării din proprietatea privată a municipiului Constanța a imobilului solicitat spre cumpărare în raport de gradul de dificultate al valorificării acestuia și costurile generate prin menținerea în patrimoniul municipalității, vă comunicăm următoarele:

În lipsa altor oportunități de valorificare a terenului, asupra cărora nu ne putem pronunța, considerăm că acesta nu poate fi valorificat prin menținerea în patrimoniul municipiului Constanța.

ARHITECT ȘEF,  
Dan Petre LEU



**Punct de vedere juridic cu privire la bunul imobil, în suprafață de 97 mp, situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr. 5, ce face obiectul cererii de cumpărare nr. 10615/19.01.2021, emis în temeiul prevederilor H.C.L. nr. 293/31.08.2021:**

a. Verificarea și evidențierea litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești și a hotărârilor judecătorești definitive/irevocabile pronunțate pentru bunul imobil ce face obiectul cererii de cumpărare

**Biroul Juridic Contencios și Punerea în Aplicare a Hotărârilor Judecătorești**

---

Șef birou,

Consilier juridic,

---

b. Verificarea și evidențierea existenței notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001 pentru bunul imobil situat în suprafață de 97 mp, situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr. 5 (aflate pe rolul instanțelor judecătorești) și stadiul de soluționare a acestora (se va menționa în mod explicit stadiul final al litigiului sau notificării, după caz)

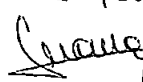
SERVICIUL JURIDIC

**~~Biroul Legislație, Contracte, Avize de Legalitate și Legile Proprietății~~**

Conform adresei nr R 185359/06.03.2024

Șef birou,

Consilier juridic,

Liana Turbureanu  


**Istoricul de rol fiscal al imobilului** transmis de SPIT Constanța prin adresele nr. R-T 82829-1/ 13.11.2023, R-T 82829-2 / 17.10.2023

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei, precizăm că în arhiva Serviciului Patrimoniu nu au fost identificate alte date sau acte referitoare la imobilul în cauză, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Anexăm în copii următoarele documente: Carnetul cu schițe de teren nr. 19; Extras Plan cadastral, Ediția 1936 - 1938, scara 1:2000; Extras Plan cadastral, Ediția 1994 - 1997, scara 1:500; Fișa bunului imobil - cvartal 881; Extras din H.C.L. nr. 401/2023, anexa nr. 2; Adresa nr. R-T 82829-1/ 13.11.2023, R-T 82829-2/ 17.10.2023; Adresa nr. 125359/27.12.2023; Adresa nr. 112486/17.07.2023.



România  
Judetul Constanța  
Municipiul Constanța  
Primăria Municipiului Constanța  
Serviciul Juridic  
Nr. R 185359/06.03.2024



**CĂTRE :**  
**DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

Referitor la adresa transmisă de către dvs. înregistrată sub nr. 185359/30.01.2024 având ca obiect situația juridică a imobilului situat în mun. Constanța, str. Mugurului nr. 5, vă comunicăm următoarele:

Conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniului - Serviciul Patrimoniului, în situația juridică nr. 185359/30.01.2024, imobilul mai sus menționat se regăsește, conform Planului Cadastral al municipiului Constanța, întocmit în anii 1936-1938, terenul în cauză se suprapune pe lotul nou 517 din careul nou 19, lotul vechi fără număr din careul vechi fără număr, adresa str. Mugurului, în Registrul de Proprietăți vol. IX, pag. 1724, nr. crt. 17235.

Verificările în baza informatizată a Serviciului Juridic, se efectuează astfel:

- În ceea ce privește notificările formulate în baza Legii nr. 10/2001, după adresă, careu și lot;
- În ceea ce privește litigiile, după adresa exactă (nume strada cu număr stradal, eventual fosta denumire) și număr cadastral.

Din verificările efectuate după adresă (str. Mugurului nr. 5), careu (nou 19) și lot (nou 517) până la data de 06.03.2024 în evidența informatizată a Serviciului Juridic (aplicația tethys), și având în vedere situația juridică nr. 185359/30.01.2024 a imobilului situat în mun. Constanța, str. Mugurului nr. 5, nu rezultă înregistrate notificări formulate în baza Legii nr. 10/2001.

Din verificările efectuate după adresă (str. Mugurului nr. 5) până la data de 06.03.2024 în evidența informatizată a Serviciului Juridic (aplicația tethys), și având în vedere situația juridică nr. 185359/30.01.2024 a imobilului situat în mun. Constanța, str. Mugurului nr. 5, nu rezultă înregistrate litigii.

Întrucât în situația juridică nr. 185359/30.01.2024, nu sunt indicate celelalte criterii anterior menționate, vă comunicăm faptul că, nu putem face verificări cu privire la alte litigii.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspecte juridice intervenite ulterior datei de 06.03.2024.

Prezenta constituie o identificare din punct de vedere al notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 și litigiilor în funcție de datele prelucrate în baza de date (aplicația tethys) a Serviciului Juridic, fapt pentru care nu ne asumăm răspunderea pentru exactitatea și actualitatea informațiilor din aplicația tethys.

Șef Serviciu,  
c.j. Emanuela STOICESCU

Întocmit,  
c.j. Luana Cristina TURBUREANU

Domnule Primar,

10615

2021 01 19

Subsemnatul MODRUJ DOBEL CRISTIAN, domiciliat în  
localitatea CONSTANȚA, str./bd. MUGURELUI, nr. 5,  
sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, identificat cu BI/CI, seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
telefon 0724 251 469, solicit cumpărarea imobilului, compus din teren în  
suprafață de 97 mp și construcție în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, situat  
în CONSTANȚA str./bd. MUGURELUI NR. 5017,  
pentru destinația de ÎNȚEGIRE PROPRIETATE

Anexez următoarele documente:

- plan de amplasament întocmit de o persoană fizică/juridică autorizată și încadrarea în zonă a terenului solicitat, în coordonate Stereo 70, pe suport analogic și digital;
- plan de încadrare în zonă cu poziționarea terenului solicitat pentru cumpărare, întocmit în raport cu vecinătățile existente într-o limită de minim 50 m, de jur împrejurul acestuia, în care să fie evidențiate funcțiunile, regimul de înălțime sau alte date de interes pentru proprietățile existente în acest perimetru;
- copie după actele de proprietate ale bunului imobil sau construcției, deținut cu titlu valabil – extras de carte funciară la zi, după caz;
- documentațiile cadastrală și de carte funciară însoțită de extras din plan cadastral de pe ortofotoplan eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, după caz;
- copie contract de concesiune/asociere/închiriere/etc, încheiat cu municipiul Constanța, după caz;
- copie după actele de identitate ale solicitantului;
- alte documente, după caz.

Prin prezenta, subsemnatul:

- am luat cunoștință de prevederile metodologiei de vânzare aprobată de Consiliul local prin H.C.L. nr.261/2017, sunt de acord ca cererea mea să fie analizată și să cumpăr bunul imobil după parcurgerea etapelor prevăzute în aceasta;
- mă oblig să achit toate cheltuielile ocazionate cu procedura de vânzare (raport de evaluare, plan de situație, documentație cadastrală, acorduri și avize dacă este cazul) înainte de prezentarea în Consiliul local a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării bunului imobil.

Data

19.01.2021

Semnătura

Am luat la cunoștință că informațiile din prezenta cerere și actele atașate la aceasta, vor fi prelucrate de Primăria municipiului Constanța cu respectarea prevederilor Regulamentului (UE) 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date.

Costi  
22.01.2021