



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 166/16.04.2024

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 240 mp situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.35, identificat cu număr cadastral 259050, 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. 81634/16.04.2024;

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 81762/16.04.2024;

- 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.7 la HCL nr.516/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- cererile înregistrate sub nr.112895/30.05.2022 și nr.38915/27.02.2023 la Primăria municipiului Constanța prin care doamna Banerd Mirela solicită cumpărarea terenului în suprafață de 240 mp, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului;

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 240 mp, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.35, identificat cu număr cadastral 259050, 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. R38915/02.04.2024 întocmit de către Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

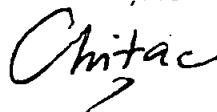
Art. 2. Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, în vederea ducerii la îndeplinire, Direcției generale urbanism și patrimoniu și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

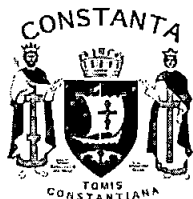
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ de consilieri din 27 membri.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 81694 / 16.04.2024

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 proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr.516/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.7;

Luând în considerare:

-cererile înregistrate sub nr.112895/30.05.2022 și nr.38915/27.02.2023 la Primăria municipiului Constanța prin care doamna Banerd Mirela solicită cumpărarea terenului în suprafață de 240 mp, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului;

-bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.35, în suprafață de 240 mp, identificat cu număr cadastral 259050, 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.516/2023, anexa nr.7, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 240 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 240 mp situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.35, identificat cu număr cadastral 259050, proprietate privată a municipiului Constanța .

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC
Chitac



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

NR. 81762 / 16.04.2024

RAPORT

Având în vedere referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 81694 / 16.04.2024;

Ținând cont de prevederile:

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

Prin cererile înregistrate sub nr.112895/30.05.2022 și nr.38915/27.02.2023 la Primăria municipiului Constanța prin care doamna Banerd Mirela solicită cumpărarea terenului în suprafață de 240 mp, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului.

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 240 mp, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.35, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr.38915/23.01.2024 care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- apartenența imobilului teren în suprafață de 240 mp la domeniul privat al municipiului Constanța conform H.C.L. nr.516/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa 7;

- valoarea de inventar a bunului imobil stabilită pentru suprafață totală inventariată de 240 mp este de 277.580,09 lei conform adresei nr. R244713/27.12.2023 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;

- punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr.38915/23.01.2024 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.R64249/25.03.2024 conex cu nr.38915/2023 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia terenul intravilan în suprafață de 240 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.38915/23.01.2024 a Serviciului Juridic *verificarea se efectuează după adresă, careu și lot: -din verificările efectuate după adresă, str.Pandurului nr.35 până la data de 05.03.2024 și conform datelor transmise în situația juridică nr.38915/23.01.2024, precum și în adresa de suprapunere nr.38915/19.02.2024 pentru imobilul anterior menționat, rezultă înregistrată notificarea formulată în temeiul Legii nr.10/2001, nr.crt.333 soluționată prin Dispoziția de Primar nr.126/12.01.2023; totodată se menționează că nu este indicat numărul cadastral și nu se pot face verificări cu privire la existența litigiilor*

după acest criteriu;

- 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.Pandurului nr.35 până la data de 05.03.2024 și conform datelor transmise în situația juridică nr.38915/23.01.2024 și în adresa de suprapunere nr.38915/19.02.2024, pentru imobilul anterior menționat NU rezultă înregistrate litigii pe rolul instanțelor de judecată la nivelul județului Constanța, conform adresei nr.38915/05.03.2024 a Serviciului juridic;

- întrucât în situația juridică nr.38915/23.01.2024 nu este indicat numărul cadastral, se comunică faptul că nu se pot face verificări cu privire la existența litigiilor după acest criteriu, 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-T905-2/04.01.2024 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din Constanța, str. Pandurului nr.35, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 240,00 mp, deținut conform H.C.L.M. nr.516/2023, anexa nr.7;

➤ Raportul nr. R38915/02.04.2024 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. 259950/31.08.2023.

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 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; depozitări 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 minimă 250 mp, front la stradă minim 12,00 m).

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; accesese vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

a. Accese: terenul are acces direct la circulații publice (strada Pandurului).

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/alte): Terenul nu este construibil întrucât nu se încadrează în reglementările PUG referitor la caracteristicile parcelelor (suprafață minimă 250 mp, front la stradă minim 12,00 m).

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

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

➤ Punctele de vedere nr.R64246/28.03.2024 și R75198/11.04.2024 ale Serviciului salubritate și spații verzi din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia: bunul imobil, situat în municipiul Constanța, Str. Pandurului nr.35 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.R74997/11.04.2024 a Serviciului programe și proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia: pe imobilul situat în municipiul Constanța, Str.Pandurului nr.35 nu există investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile/fonduri naționale/alte surse.

Prețul de vânzare al bunului imobil teren în suprafață de 240 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 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 240 mp situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.35, proprietatea privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateri și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

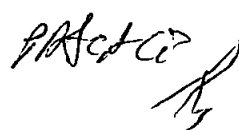
Șef serviciu,
Monica HAGI



Întocmit,
Insp. Daniela NANU



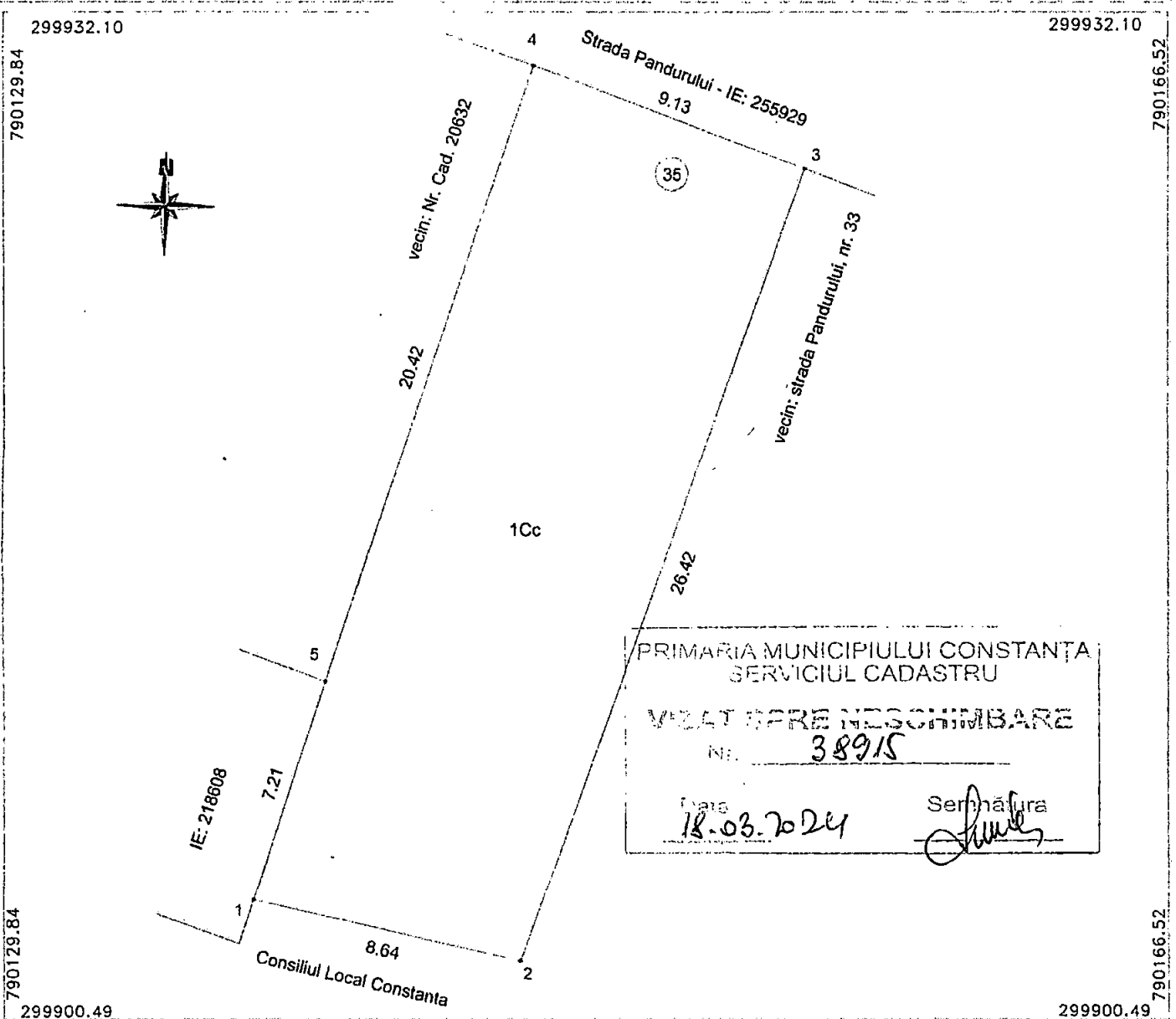
Avizat,
Serviciul Juridic
C.j. *oficial*



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 200

Nr. Cadastral 259050	Suprafata masurata a imobilului (mp) 240	Adresa imobilului : Localitatea Constanta, Strada Pandurului, nr. 35
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) CONSTANTA



PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT FARE NESCHIMBARE
Nr. **38915**
Data **18.03.2024**
Semnatura

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	240	IMOBIL NEIMPREJMUIT
	Total	240	

B. Date referitoare la constructii

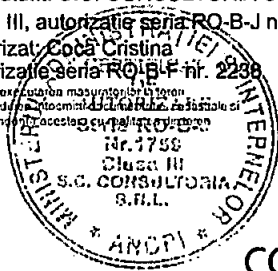
Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 240 mp
Suprafata din act = 240 mp

Executant: S.C. CONSULTORIA S.R.L.
clasa III, autorizatie seria RO-B-J nr. 1759

Autorizat: **COCA CRISTINA**
autorizatie seria RO-B-F nr. 2238

Confirm existenta masurarii terenului
corectului si corespundentei cu planul de amplasament
corespunde proiectului de amplasament



COCA CRISTINA
Digitally signed by
COCA CRISTINA
Date: 2023.08.25
11:02:34 +03'00'

Semnatura si stampila
25.08.2023

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Lucian-Virgil Paun
Semnat digital de
Lucian-Virgil Paun
Data: 2023.08.31
10:49:20 +03'00'

142920/2023
Semnatura si parafa
Stampila BCPI



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL AUTORIZĂRI CONSTRUCȚII
Nr. R38915/02.04.2024

Către	DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Referitor	Reglementări urbanistice teren în suprafață de 240,00 mp, Strada Pandurului nr. 35

RAPORT CU PRIVIRE LA REGLEMENTĂRILE ȘI FUNCȚIUNILE URBANISTICE

Adresa imobil: str. Pandurului nr. 35, imobil compus din teren în suprafață de 240,00 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. 259050/31.08.2023.

3. **Regimul economic al imobilului:**

3.1. **Folosința actuală:** teren liber conform mențiuni din extras de carte funciară pentru informare nr. 259050/31.08.2023.

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 mica înaltime 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 desfasurată 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 ca 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 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 reutilizabile 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 minimă 250mp, front la stradă minim 12,00m).

Aviela
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 are acces direct la circulații publice (strada Pandurului).

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/alte): **Terenul nu este construibil întrucât nu se încadrează în reglementările PUG referitor la caracteristicile parcelelor (suprafață minimă 250mp, front la stradă minim 12,00m).**

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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 38915/ 23.01.2024

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. 38915/ 27.02.2023 prin care ne solicitați întocmirea situației juridice a terenului în suprafață de 240 mp, situat în municipiul Constanța, str. Pandurului nr. 35, 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. Pandurului nr. 35;
- b. Suprafața: 240 mp;
- c. Nr. cadastral: 259050;

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, imobilul solicitat se suprapune, astfel:

- parte din teren, pe lotul nou 475 din careul nou 21, lotul vechi fără număr din careul vechi fără număr, adresa: Bd. Pandurului, consemnate în Registrul de proprietăți vol. IX - Extravilanul, pagina 1726, la nr. crt. 17253;
- parte din teren, pe ampriza străzii Pandurului.

În Fișa bunului imobil - cvartal nr. 885, ce conține date cu caracter declarativ, întocmită în luna noiembrie 1996, la adresa str. Pandurului nr. 35, nu figurează înregistrări.

Terenul situat în municipiul Constanța, str. Pandurului nr. 35, figurează înregistrat la nr. crt. 46, în Decretul de expropriere nr. 134/ 1980. Menționăm că decretul respectiv nu cuprinde un plan de situație.

M. Hagi
15.03.2024

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 -

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

Terenul în suprafață de 240 mp, situat în municipiul Constanța, str. Pandurului nr. 35, solicitat spre cumpărare, figurează înregistrat în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, conform H.C.L. nr. 516/2023, anexa nr. 7.

2. Valoarea de inventar a bunului imobil:

Conform adresei nr. 244713/27.12.2023.

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT,
Carmen Mihaela ISPAS

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU,
Irina Roxana PÎNZARIU

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

Am verificat în teren planul de situație nr. 01/02/2024 în evidențele Serv. Topografie, Cadastru și Cartografie și am constatat că nu sunt înregistrate în forma actuală informațiile de pe planul de situație nr. 30915/2024 întrucât unora din acestea li s-a efectuat intervenție de actualizare a cucerilor și a punctelor.

Șef Serviciu Topografie, Cadastru și Cartografie Digitală,
Nicoleta FLORESCU

Inspectori,

VOINETA ECRAT

ADRIANA MONICU

III. Punctul de vedere patrimonial cu privire la bunul imobil, în suprafață de 240 mp, situat în municipiul Constanța, str. Pandurului nr. 35, ce face obiectul cererii de cumpărare nr. 38915/27.02.2023, 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 240 mp, situat în municipiul Constanța, str. Pandurului nr. 35, ce face obiectul cererii de cumpărare nr. 38915/27.02.2023, emis în temeiul prevederilor H.C.L. nr. 293/31.08.2021:

Serviciu Juridic

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 240 mp, situat în municipiul Constanța, str. Pandurului nr. 35 (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)

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

Șef birou,

Consilier juridic,

*Con. Lem. adu. n. 2 38915/25.02.23
și adu. de sup. n. 38915/29.02.23
G. Lucia Rodulescu
Keller*

Amia



România
Judetul Constanța
Municipiul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
Serviciul juridic
Nr.38915/05.03.2024

Către: Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

Referitor la adresa transmisă de către dvs. și înregistrată sub nr.38915/23.01.2024, ce are ca obiect situația juridică a imobilului situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.35, în ceea ce privește litigiile și notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001, vă comunicăm următoarele:

Conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr.38915/23.01.2024 precum și în adresa de suprapunere nr.38915/19.02.2024 imobilul anterior menționat, se identifică în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938, și se suprapune imobilul anterior menționat în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938 se identifică pe careul nou 21, lot nou 475 în Registrul de proprietăți vol.IX, la pagina 1726, nr.crt.17253.

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 stradă cu număr stradal, eventual fostă denumire) și număr cadastral;

Din verificările efectuate după adresă, str.Pandurului nr.35 până la data de 05.03.2024, în evidenta informatizată a Serviciului juridic și conform datelor transmise în situația juridică nr.38915/23.01.2024, precum și în adresa de suprapunere nr.38915/19.02.2024 pentru imobilul anterior menționat, rezultă înregistrată notificarea formulată în temeiul Legii nr.10/2001, nr.crt.333 soluționată prin Dispoziția de Primar nr.126/12.01.2023.

Din verificările efectuate după adresă str.Pandurului nr.35 până la data de 05.03.2024, în evidenta informatizată a Serviciului juridic și conform datelor transmise în situația juridică nr.38915/23.01.2024 și în adresa de suprapunere nr.38915/19.02.2024 menționate, pentru imobilul anterior menționat **NU rezultă** înregistrate litigii pe rolul instanțelor de judecată la nivelul județului Constanța.

De asemenea, întrucât în situația juridică nr.38915/23.01.2024, nu este indicat numărul cadastral, vă comunicăm faptul că, nu putem face verificări cu privire la existența litigiilor după acest criteriu.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 05.03.2024.

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

Redactat,
c.j. Iuliana RĂDUȚOIU