



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA - ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 133 / 21.03.2024

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 48 mp situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.53B, identificat cu număr cadastral 259705, 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. 61373 / 21.03 2024;
- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 61475 / 21.03 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.4 la HCL nr.24/2024 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.35776/22.02.2023 la Primăria municipiului Constanța prin care doamna Schipor Cristina - Mihaela solicită cumpărarea terenului în suprafață de 48 mp, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.53;

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 48 mp, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.53B, 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.R35776/15.03.2024 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.

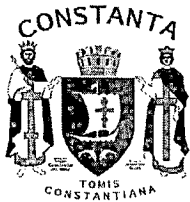
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

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

INIȚIATOR,  
PRIMAR  
VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR. 61373 / 21.03. 2024

## REFERAT DE APROBARE

Văzând prevederile:

- O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- HCL nr.24/2024 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.4;

Luând în considerare:

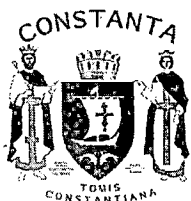
- cererea înregistrată sub nr.35776/22.02.2023 la Primăria municipiului Constanța prin care doamna Schipor Cristina – Mihaela solicită cumpărarea terenului în suprafață de 48 mp, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.53;

- bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.53B, în suprafață de 48 mp, identificat cu număr cadastral 259705, 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.24/2024, anexa nr.4, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

- prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 48 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 48 mp situat în municipiul Constanța, str.Pandurului nr.53B, identificat cu număr cadastral 259705, proprietate 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. 61.775 / 21.03.2024

## RAPORT

Având în vedere referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 61373 / 21.03.2024;

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.35776/22.02.2023 la Primăria municipiului Constanța doamna Schipor Cristina – Mihaela solicită cumpărarea terenului în suprafață de 48 mp, situat în municipiul Constanța, Str.Pandurului nr.53.

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 situat în municipiul Constanța, proprietate privată a Municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr.35776/26.02.2024 care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- apartenența imobilului teren în suprafață de 48 mp la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.24/31.01.2024 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiul Constanța, anexa 4;
- valoarea de inventar a bunului imobil stabilită pentru suprafață totală inventariată de 48 mp este de 27.670,73 lei conform adresei nr. R26492/21.02.2024 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
- punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr.35776/26.02.2024 al Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căruia terenul în speță nu poate fi valorificat prin menținerea în patrimoniul municipiului Constanța;
- mențiunea Serviciului Topografie, Cadastru și Cartografie Digitală conform căreia imobilului care face obiectul cererii nr.35776/2023 i se atribuie adresa Str.Pandurului nr.53B;
- punctul de vedere nr.R54455/13.03.2024 conex cu nr.35776/2023 al Direcției strategii 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 - conform adresei nr.R35776/11.03.2024 a Serviciului Juridic *verificarea se efectuează după adresă, careu și lot: - din verificările efectuate după careu (careu nou 21) și lot (lot 483 și 485) până la data de 11.03.2024 și conform datelor transmise în situația juridică nr.35776/26.02.2024 pentru imobilul anterior menționat, NU rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001; totodată se menționează că nu este indicată adresa completă și nu se pot face verificări cu privire la notificări formulate în temeiul 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:- întrucât în situația juridică*

nr.35776/26.02.2024, nu este indicată adresa exactă și numărul cadastral, nu se pot face verificări cu privire la existența litigiilor pe rolul instanțelor de judecată la nivelul județului Constanța, conform adresei nr.R35776/11.03.2024 a Serviciului juridic;

- întrucât în situația juridică nr.35776/26.02.2024 nu sunt indicate celelalte criterii anterior menționate, se comunică faptul că nu se pot face verificări cu privire la notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001 și nici 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-T12115-2/14.02.2024 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din Constanța, Str. Pandurului FN, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu imobil teren intravilan în proprietate în suprafață de 48,00 mp, deținut conform H.C.L.M. nr.312/31.07.2023, anexa nr.1 și H.C.L.M. nr.24/31.01.2024, anexa nr.4;

➤ Raportul nr. R35776/15.03.2024 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. 259705/27.11.2023.

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

**3.1. Folosința actuală:** teren liber conform mențiuni din extras de carte funciară pentru informare nr. 259705/27.11.2023.

**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, front la stradă).

#### 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. In 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 ZRL 1a - 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; accesesele 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 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).

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

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

➤ Punctul de vedere nr.R54464/15.03.2024 al Serviciului salubritate și spații verzi din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia: bunul imobil, situat în municipiul Constanța, Str. Pandurului nr.53B , în suprafață de 48 mp nu este inclus în Registrul Local al Spațiilor Verzi și nu se intenționează demararea vreunui proiect de uz/utilitate publică pe acest imobil.

Prețul de vânzare al bunului imobil teren în suprafață de 48 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.

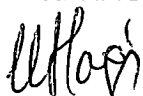
Persoanele interesate pot participa la licitația publică organizată de municipalitate, accesul nefiind îngădit sau condiționat de îndeplinirea unor cerințe specifice pentru cumpărarea acestuia. Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța către câștigătorul licitației, acesta va prelua 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 48 mp situat în municipiul Constanța, Str. Pandurului nr.53B, identificat cu număr cadastral 259705, proprietatea privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța pentru stabilirea necesității și oportunității adoptării acestuia.

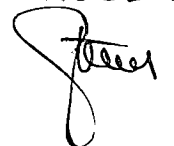
Șef serviciu,  
Monica HAGI

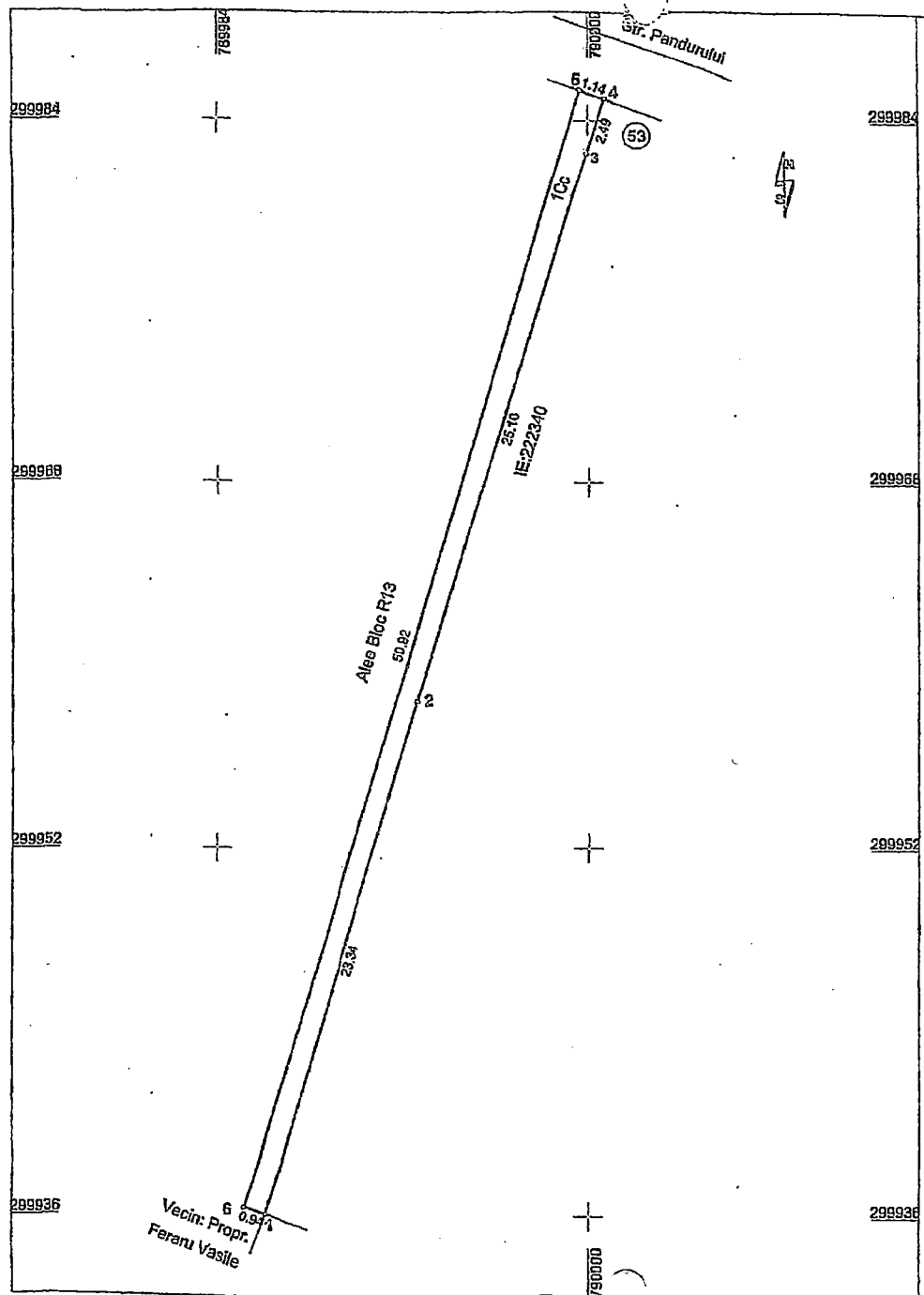


Întocmit,  
Insp. Daniela NAXU



Avizat,  
Serviciul Juridic  
C.j. EMANUELA STOICESCU





Plan de amplasament si delimitare a imobilului

ANEXA NR.16

Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
259705	48	Mun. Constanta, Str. Pandurului, Nr. FN
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 SERVICIUL CADASTRU  
 VIZAT ȘI RE-ÎNSCRISIBĂRE  
 Nr. 56.275  
 Data 15.03.2024  
 Semnătura

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	48	Imobil împrejmuit cu gard de plasa
Total		48	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 48 mp  
 Suprafata din act = 48 mp

Executant: ING. IFTIME FLORIN - MARIAN  
 RO - B - F NR. 2521/2022 - CATEGORIA A  
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.  
 Florin-Marian Iftime  
 Semnat digital de Florin-Marian Iftime  
 Data: 2023.11.27 09:38:08 +0200

Inspector  
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  
 Lucian-Virgil Paun  
 Digitally signed by Lucian-Virgil Paun  
 Date: 2023.12.22 10:33:15 +0200  
 238847/2023





Domnule primar,

Subsemnatul SCHIPOR CRISTINA MIHAELA domiciliat în  
CONSTANTA str./bd. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_  
bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, identificat cu BI/CI, seria \_\_\_\_\_,  
nr. \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, solicit cumpărarea imobilului, compus  
din teren în suprafață de 48 mp și construcție în suprafață de \_\_\_\_\_  
mp, situat în CONSTANTA str./bd.  
PANDURULUI Nr. 53, pentru destinația de LOCUINȚĂ.

Anexez următoarele documente:

- plan de situație întocmit de o persoană fizică/juridică autorizată, în coordonate Stereo 70, pe suport analogic și digital;
- plan de încadrare în zonă cu poziționarea bunului imobil, la scara 1:500 la 1:5000, pentru care a fost formulată cerere de cumpărare, întocmit în raport cu vecinătățile existente într-o limită de minim 50 m, de jur împrejurul acestuia, în care să fie evidențiate cel puțin funcțiunile, regimul de înălțime sau alte date de interes pentru proprietățile existente în acest perimetru;
- fotografii ale bunului imobil solicitat spre cumpărare, în raport cu vecinătățile acestuia;
- copie după actele de proprietate ale construcției, deținute cu titlu valabil - extras de carte funciară la zi, după caz;
- documentație cadastrală și de carte funciară însoțită de extras din plan cadastral de pe ortofotoplan eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța și extras de carte funciară la zi, pentru bunul imobil (construcție și /sau teren), după caz;
- copii ale actelor de identificare ale solicitantului, persoană fizică sau juridică, după caz;
- alte documente, după caz.

Prin prezenta, subsemnatul:

- am luat cunoștință de prevederile metodologiei de vânzare aprobată de Consiliul local prin HCL nr.293/2021, 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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_   
 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.*