



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 1561/23.04.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, identificat cu număr cadastral 258871, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției 258871-C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Șantierul Naval Constanța SA

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 90326/23.04.2025 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

-raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 90373/23.04.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art.363-364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- pag. 38 la HCL nr.109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

-cererea înregistrată sub nr.179482/18.09.2024 la Primăria municipiului Constanța, prin care societatea Șantierul Naval Constanța SA a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC;

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;

PROPUNE:

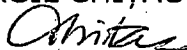
Art. 1.(1) Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, identificat cu număr cadastral 258871, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției 258871-C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Șantierul Naval Constanța SA, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul proprietatea privată a municipiului Constanța este ocupat de construcția C1, proprietatea societății Șantierul Naval Constanța SA, identificat cu număr cadastral 258871-C1, cu o suprafață construită la sol de 426 mp, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 212435 Constanța.

(3) Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul înregistrat sub nr.R83920/14.04.2025 întocmit de către Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

Art. 2. - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna mai 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisia de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC



1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 90326 / 23.04.2025

F01-PS32

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, identificat cu număr cadastral 258871, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției 258871-C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Șantierul Naval Constanța SA

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;
- pag. 38 la HCL nr.109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.179482/18.09.2024 la Primăria municipiului Constanța, prin care societatea Șantierul Naval Constanța SA a solicitat cumpărarea terenului în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC
- bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, identificat cu număr cadastral 258871, în suprafață de 467 mp, 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. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiul Constanța, pag.38;
- prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 467 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 467 mp, situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, identificat cu număr cadastral 258871, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției 258871-C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Șantierul Naval Constanța SA.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC
Vergil Chițac
)



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI
PRIVAT
Nr. 90373 / 23.04.2025

F03-PS32

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, identificat cu număr cadastral 258871, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției 258871-C1, cu respectarea dreptului de preemptiune al societății Șantierul Naval Constanța SA

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 90326 / 23.04.2025 în calitate de inițiator;

Văzând:

- art. 363-364 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Prin cererea înregistrată sub nr. 179482/18.09.2024 la Primăria municipiului Constanța, societatea Șantierul Naval Constanța SA solicită cumpărarea terenului în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC.

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 467 mp, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr. R179482/12.02.2025 care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- apartenența imobilului teren în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.109/2005 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, pag. 38;
- valoarea de inventar a bunului imobil teren în suprafață de 467 mp situat în Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, stabilită pentru suprafață totală de 524,09 mp, inventariat prin HCL nr.109/2005 pag. 38 este de 96.785,50 lei conform adresei nr. R84152/14.04.2025 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
- punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr. R179482/12.02.2025 al Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căruia terenul în suprafață de 467 mp, ce a făcut obiectul HCL nr. 131/28.03.2024 privind constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros în favoarea societății Șantierul Naval Constanța SA, fiind aferent construcției C1, cu o suprafață construită la sol de 426 mp, identificată cu nr. cadastral 258871-C1, deținută de către Șantierul Naval Constanța S.A., poate fi valorificat prin aplicarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 - conform adresei nr. R179482/09.04.2025 a Serviciului Juridic se efectuează după adresă, careu și lot, Bd. Tomis nr. 96, careu nou (174),

careu vechi -0, lot nou 7, lot vechi-0, nr. curent 687, vol. I, pag.69, nume posesor Lascaridis Moștenitor, NU rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001;

-verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești - conform adresei nr. R179482/09.04.2025 a Serviciului Juridic se efectuează după adresă, Bd. Tomis nr. 96, NU rezultă înregistrate litigii pe rolurile instanțelor de judecată de la nivelul județului Constanța;

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr. R-T113958-2/29.01.2025 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din Constanța, Bd. Tomis nr. 96, club SNC, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 524,09 mp, conform H.C.L. nr.109/28.02.2005, pagina nr. 38.

➤ Raportul nr. R83920/14.04.2025 conex cu nr. 179482/18.09.2024 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu din care redăm următorul extras:

"Temei legal: Plan Urbanistic General aprobat cu hotărârea de consiliu local HCL nr.653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023, detaliat prin HCL nr. 386/30.09.2019, HCL nr. 132/28.03.2024 privind aprobarea "Regulamentului de intervenție pentru reabilitarea clădirilor din zonele protejate construite ale municipiului Constanța" și a studiilor de fundamentare corespunzătoare: studiu istoric, studiu stilistic și studiu fotografic.

Regimul juridic: teren aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform mențiuni din extras de carte funciară nr. 258871 eliberat sub cerere nr. 242717/12.09.2024.

Regimul economic al imobilului:

3.1. Folosința actuală: corp C1 club SNC S+P+2E cu acte - Sc=426mp conform mențiuni din extras de carte funciară nr. 258871 eliberat sub cerere nr. 242717/12.09.2024.

3.2. Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate PUG prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023: ZRCP1a -subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI Zona centrală, situată în zona veche a orasului cuprinde în interiorul limitelor sale și zona de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, suprapunându-se atât peste nucleul istoric cât și peste zone a căror valoare este rezultată din calitățile arhitectural-urbanistice ale fondului construit aparținând unor diferite etape dar conservând amprenteles unei lungi evoluții istorice.

Această zonă cuprinde în întregime teritoriul cunoscut sub numele de "Peninsulă".

Aceasta zonă conține marea majoritate a monumentelor de arhitectură din Constanța (atât cele înscrise în lista monumentelor cât și cele propuse a fi înscrise conform studiului de fundamentare) și este alcătuită din cele mai importante și mai reprezentative clădiri de cult, publice și foste clădiri rezidențiale de mare valoare istorică, arhitecturală și memorială, adăpostind acum diferite alte funcțiuni sau menținându-și integral sau parțial funcția de locuit. Toate acestea sunt însoțite și de alte clădiri cu valoare arhitecturală sau numai de acompaniere dar și de unele clădiri parazitare.

Valoarea deosebită datorată coerenței tesutului urban ca și configurația spațiilor și volumelor singulare, necesită o protecție specială deoarece reprezintă atractivitate pentru:

-turismul urban - sursă importantă de venituri pentru locuitori și deci și pentru bugetul local

-investitorii importanți - datorită prestigiului cultural conferit localității de existența

unor valori arhitectural-urbanistice.

Potențialul de dezvoltare a acestei zone în ceea ce privește diversificarea și extinderea funcțiunilor prin reabilitare, reconstrucție integrală sau parțială a unor insule și prin conversie funcțională, este cu totul deosebit, având șansa de a deveni o zonă reprezentativă pentru municipiu, dar și pentru litoralul românesc în general.

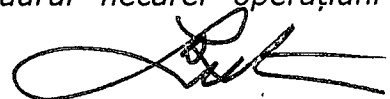
Orice intervenție în zona protejată necesită avize de specialitate conform legii.

Întreaga zonă centrală protejată va face obiectul unui P.U.Z. extins atât pe zona protejată cât și pe conturul de 100 metri de la limita acesteia inclusiv tentaculele formate de suprafețele tangente sau secante ale ariilor de protecție de 100 metri ale monumentelor izolate.

În vederea autorizării sunt necesare justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție asupra clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură, asupra celor cu valoare arhitecturală sau de acompaniere ambientală, ca și pentru amplasarea, configurarea volumetriei și pentru aspectul arhitectural al unor noi clădiri și amenajări exterioare sau pentru demolarea unor construcții parazitare; toate acestea vor fi ilustrate în relație cu monumentele istorice și cu clădirile cu valoare arhitecturală și ambientală existente în imediata vecinătate, în raza de 100 m și în zona de co-vizibilitate.

De la caz la caz, se pot solicita studii suplimentare de inserție, studiu istoric, studiu de siluetă, studiu de impact, în vederea autorizării.

a. Destinații admise: pentru orice schimbare de destinație din zona protejată, a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii; se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special, acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor; se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, comerț, servicii profesionale și personale, loisir și turism, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfasurată; se vor menține activitățile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale și atractive pentru turismul cultural; activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.; în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesară dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor și turistilor; orice nouă intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă întreaga zonă centrală protejată, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu; toate prevederile actualului regulament pentru aceasta subzona vor fi preluate și detaliate în viitorul P.U.Z., având în vedere faptul că acestea provin ca cerințe de la scara de ansamblu a întregului municipiu și a întregii zone centrale; Se admit conversii și extinderi pentru funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal (administrative, culturale de învățământ, etc.) și pentru funcțiuni de interes general ca funcțiuni terțiare superioare (birouri diverse în special profesionale și specializate, media, edituri, agenții), funcțiuni extrateritoriale și funcțiuni cu caracter comercial și de loisir (eventual însoțite de o specializare a străzilor, mai ales pietonale, prin predominanța fie a unui comerț de obiecte de artă, bijuterii și consignații; fie a unor cafenele, ceainării, mici restaurante specializate, distracții, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociații, etc.); se admite extinderea vadurilor comerciale pe toate străzile din cadrul "Peninsulei" și utilizarea pentru funcțiuni cu caracter public, atractive pentru turism, a curților clădirilor, a subsolurilor și a mansardelor; se admite acoperirea cu sticlă a curților în vederea transformării lor în spații funcționale interioare; se menține funcția de locuire într-o pondere de minim 30% din aria construită desfășurată pe ansamblul subzonei și în cadrul fiecărei operațiuni urbanistice în parte.



b. Destinații admise cu condiționări: se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică - de exemplu de reabilitare a unei insule; se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult; este obligatorie dispunerea la parterul clădirilor a funcțiunilor deschise accesului publicului; se admit funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului clădirilor numai cu condiția ca acestea să nu alcătuiască fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea străzilor și să nu fie adiacente mai mult de două astfel de clădiri, pentru a nu se compromite șansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

c. Destinații interzise: orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterane; lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

3.3. Reglementări speciale: NU.

3.4. Zonă protejată: DA, Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare:

- Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.15, perimetrul delimitat de strada Iederei, bd.Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, bd.Aurel Vlaicu până la Pescărie- la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial ;

- Situl urban "Zona comercială centrală", Cod CT-II-s-B-02811, nr.crt.483, Bd.Ferdinand (Faleza- Atelierele), Cuza Vodă, Ștefan cel Mare, Atelierele, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Voronca Ilarie, Mihai Viteazu, Miron Costin, Lahovary Ion, Siretului, G-ral Manu, Rășcoala din 1907, Bd.Tomis, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân.

3.5. Interdicții: -la Generalități -Caracterul Zonei este indicat: întreaga zonă centrală protejată va face obiectul unui P.U.Z. extins atât pe zona protejată cât și pe conturul de 100 metri de la limita acesteia inclusiv tentaculele formate de suprafețele tangente sau secante ale ariilor de protecție de 100 metri ale monumentelor izolate - la Utilizări admise este indicat: -orice noua intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă întreaga zonă centrală protejată, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

Regimul tehnic al imobilului cu referire la:

4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat: POT maxim =POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% în zonele construite compact și de 60% în zonele cu fronturi discontinue; în cazul monumentelor de arhitectura declarate conform legii, POT existent nu se va modifica, decât în cazul refacerii unor corpuri de clădiri dispărute; refacerea acestora se va face numai pe baza unor studii istorice și a documentelor de arhivă; în toate cazurile, POT maxim poate fi marit cu 5%, cu condiția amplasării de spații de larg interes public la parterul clădirii (cafenele, restaurante, galerii expoziționale etc.), dar fără a se putea depăși CUT maxim.

4.2. Coeficient de utilizare aprobat: CUT maxim = 3.0 pentru clădirile situate pe aliniament și 2.4 pentru clădirile retrase de la aliniament; CUT maxim = 2.0 în cazul construcțiilor destinate exclusiv funcțiunii de locuire.

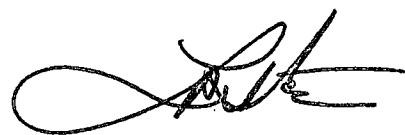


4.3. Regim minim de înălțime (dacă este reglementat prin documentația de urbanism): nu este reglementat.

4.4. Regim maxim de înălțime: se va menține situația de aliniere la cornișele clădirilor existente, înălțimea maximă admisibilă fiind egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul clădirilor situate pe colț, la racordarea între străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreagă parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente; în cazul reconstrucției unora dintre clădiri se va respecta regulamentul pentru unitatea de referință în care acestea se inserează; mansardarea clădirilor existente se admite dacă șarpanta are o pantă mai mică de 45 grade și dacă suprafața utilă a mansardei nu depășește 60% din aria construită la sol; construirea unor clădiri al căror regim de înălțime depășește nivelul cornisei străzii este posibilă în conformitate cu prevederile RGU art. 31, în cazuri izolate și numai în baza unui PUZ legal aprobat; în asemenea situații, nu se va admite crearea de calcane prin depășirea "planului înălțimilor" specific zonei respective; construirea unor clădiri foarte înalte și amplasarea lor, se va stabili în cadrul PUZ ZONA CENTRALA, în raport cu cerințele de configurare a unei siluete reprezentative; în zona cu regim închis, cu excepția monumentelor de arhitectură, înălțimea acoperișului deasupra cornisei principale sau a streșinei nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 7.0 metri și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei principale.

4.5. Caracteristicile parcelei: se interzice orice schimbare a configurației parcelarului existent prin comasări sau subîmpărțiri; în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului anterior; pentru construcțiile noi, dimensiunea minimă recomandabilă a parcelei construibile este de 350 mp, cu un front minim la strada de 15.0 metri în cazul fronturilor continue și 18.0 metri în cazul fronturilor discontinue; în cazul parcelelor mai mici de 350 mp, dar mai mari de 150 mp, zona edificabilă a parcelei se va stabili pe baza respectării distanțelor minime de însorire și iluminat natural; se va urmări asigurarea unei compatibilități între dimensiunile zonei construibile și funcțiunea propusă; se admite regrouparea și divizarea mai multor parcele, cu condiția menținerii prin amenajările exterioare a amprentelor pe teren ale parcelarului anterior; în toate cazurile în care se cere o modificare a parcelarului existent, este obligatorie întocmirea unui studiu istoric; pentru parcelele mai mici de 150 mp se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate, iar dacă acest lucru nu este realizabil în cadrul unei limite de timp rezonabile, modul de utilizare a parcelei va fi decis pe baza unui Plan urbanistic zonal aprobat conform legii, sau a unor planuri urbanistice de detaliu, dacă a fost aprobat Planul urbanistic zonal al "Peninsulei".

4.6. Circulații și accese: parcela este construibila numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3.0 metri lățime și 4.5 metri înălțime, care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fatada cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare.



a. Accese: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare; în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3.0 metri lățime și 4.5 metri înălțime, care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; în cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fatada cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea portilor caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care vă lăsa vizibil aspectul curții interioare.

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):conform reglementărilor din PUG - ZRCP1a :

-la Generalități -Caracterul Zonei este indicat: întreaga zonă centrală protejată va face obiectul unui P.U.Z. extins atât pe zona protejată cât și pe conturul de 100 metri de la limita acesteia inclusiv tentaculele formate de suprafețele tangente sau secante ale ariilor de protecție de 100 metri ale monumentelor izolate

- la Utilizări admise este indicat: -orice noua intervenție va fi necesar să se încadreze în prevederile unui Plan Urbanistic Zonal care să cuprindă întreaga zonă centrală protejată, fiind exclusă acordarea autorizației de construire numai pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.1. Funcțiune urbanistică reglementată: conform pct. 3.2.

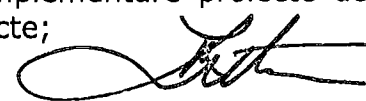
5.2. Funcțiune urbanistică recomandată: conform pct. 3.2.

➤ Punctul de vedere nr. R83903/11.04.2025/11.04.2025 conex cu nr. 179482/18.09.2024 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia terenul în suprafață de 467 mp, situat în Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, nu a fost identificat în Lista de proiecte prioritare a Municipiului Constanța din cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 2021-2030 ca proiect de interes public, pentru a putea constitui obiectivul unei investiții finanțate din fonduri europene/buget de stat/buget local;

➤ Punctul de vedere nr. R83985/14.04.2025 al Serviciului programe și proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia pe imobilul-teren în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, nu există investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile/fonduri naționale/alte surse și nici nu sunt în pregătire documentații în vederea depunerii spre finanțare de proiecte noi pe acest amplasament;

➤ Punctul de vedere nr. R84011/14.04.2025 al Serviciului salubritate și spații verzi din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia: Serviciul salubritate și spații verzi nu intenționează demararea vreunui proiect de uz/utilitate publică pe terenul în suprafață de 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, acesta nu este inclus în Registrul Local al Spațiilor Verzi și nu întrunește condițiile pentru a fi inclus în Registrul Local al Spațiilor Verzi;

➤ Punctul de vedere nr. R83962/15.04.2025 al Direcției servicii publice, conform căruia pe bunul imobil-teren situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, la acest moment nu sunt în derulare/în curs de implementare proiecte de investiții/proiecte de uz/utilitate publică/alte tipuri de proiecte;



Prețul de vânzare al bunului imobil teren în suprafață de 467 mp, situat în Bd. Tomis nr. 96, Club SNC, 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 de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în 467 mp situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr.96, Club SNC, identificat cu număr cadastral 258871, proprietatea privată a municipiului Constanța, aferent construcției 258871-C1, cu respectarea dreptului de preempțiune al societății Șantierul Naval Constanța SA, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN

Șef serviciu,
Monica HAGI

Întocmit,
Insp. Eugenia Buttuceanu

Serviciul Juridic

C.j.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
258871	467	bulevardul Tomis nr 96, Club SNC municipiul Constanta
Cartea Funciara nr	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Constanta	

Actualizare

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT CPRE NECONSTRUIRE

Nr. 179482

Data
11.04.2025

Semnătura

[Signature]

304400

304400

304350

304350

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Ce	467	delimitat de gard zid 3-1, 5-6, constructie 3-2-1-10-9-8-7-6, poarta metal 4-5
Total		467	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CHE	425,6	club SNC, S+P+2E, supraf consir desf = 1535 mp
Total		425,6	anul constructiei 1920
Suprafata totala masurata a imobilului = 467 mp			
Suprafata din act = 467 mp			
Executant, Mirela Elena Barbulescu		Inspector	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intoarcerii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
Semnatura si stampila, data - 5.08.2024		Semnatura si parafa, Data: 213377/2024	

MIRELA-ELENA
BARBULESCU

Digitally signed by
MIRELA-ELENA
BARBULESCU
Date: 2024.08.06
11:18:21 +03'00'

Livia-Maria
Toderici

Digitally signed by Livia-
Maria Toderici
Date: 2024.08.28
14:25:09 +03'00'

