



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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 157/23.04.2025
privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, proprietatea privată a municipiului Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 90330/23.04.2025 în calitate 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. 90378/23.04.2025.

În conformitate cu prevederile:

- art.363 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,
- anexa nr.4 la HCL nr.358/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

-cererea înregistrată sub nr.250367/16.12.2021 la Primăria municipiului Constanța, prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B;

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 26 mp, situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, proprietatea privată a municipiului Constanța, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul înregistrat sub nr. R250367/11.03.2025 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. 90330 / 23.04.2025

F02-PS32

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, proprietatea privată a municipiului Constanța

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;
- anexa nr.4 la HCL nr.358/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.250367/16.12.2021 la Primăria municipiului Constanța, prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B;
- bunul imobil teren în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, 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. 358/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.4;
- prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, 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 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, proprietatea privată a municipiului Constanța.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT
Nr. 90378 / 23.04.2025

F03-PS32

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, proprietatea privată a municipiului Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 90330 / 23.04.2025 în calitate de inițiator;

Văzând:

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

Prin cererea înregistrată sub nr. 250367/16.12.2021 la Primăria municipiului Constanța, prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B.

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

➤ Situația juridică nr. R250367/19.08.2024 care cuprinde:

- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- apartenența imobilului teren în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 358/2023 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.4;
- valoarea de inventar a bunului imobil teren situat în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, inventariat prin HCL nr.358/31.08.2023 anexa nr.4 este de 17.850 lei conform adresei nr. R128095/05.07.2024 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
- punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr. R250367/19.08.2024 al Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căruia acest imobil 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. R81429 conex cu nr. 250367/10.04.2025 a Serviciului Juridic verificarea se efectuează după denumire stradă și număr stradal, careu și lot, str. Ion Ursu nr. 77B, careu 2 și lot 3, rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr. 10/2001, înregistrate perin BEJ Stoica Constantin Adrian sub nr. 2944/30.10.2001, soluționată prin Dispoziția de primar, nr. 1580/08.07.2014, conform Sentinței civile nr. 5162/09.02.2012 pronunțată de Tribunalul Constanța și irevocabilă prin Decizia civilă nr. 41C/28.01.2013 în dosarul civil nr. 9021/118/2011.

- verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești - conform adresei nr. R81429 conex cu nr. 250367/10.04.2025 a Serviciului Juridic se efectuează după denumire stradă cu număr stradal și număr cadastral, str. Ion Ursu nr. 77B, număr cadastral 256856, NU rezultă înregistrate litigii aflate pe rolurile instanțelor de judecată de la nivelul județului Constanța.

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr. R-T53742-2/08.07.2024 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 26 mp, conform H.C.L. nr.286/29.06.2022, anexa nr.1 și H.C.L. nr.358/31.08.2023, anexa nr.4;

➤ Raportul nr. R250367/11.03.2025 (2021) cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu din care redăm următorul extras:

"1.Temei legal: Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 42/30.01.2012.

2. Regimul juridic: teren aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 358/2023, anexa 4.

3. Regimul economic al imobilului:

3.1. **Folosința actuală:** teren liber conform mențiunii din adresa nr. 250367/19.08.2024 emisă de Direcția Patrimoniu – Serviciul Patrimoniu.

3.2. **Destinația** terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform Plan Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 42/30.01.2012:

a. **Destinații admise:** locuințe individuale înșiruit, cuplat sau izolat-locurile de parcare necesare, vor fi asigurate în incintă sedii companii sau firmă, instituții, servicii, comerț, alimentație publică, locuințe colective pentru care locurile de parcare necesare, vor fi asigurate în incintă, prestări servicii specifice (școală, grădiniță, cabinet medical etc.), comerț cu amănuntul, alimentație publică amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale în limita a maxim 50% din AC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.), parcare/garare, depozitare produse fără nocivitate. Este permisă demolarea construcțiilor existente și înlocuirea lor cu construcții noi, cu respectarea funcțiunilor permise zonei și cu încadrarea construcțiilor propuse în regulamentul de urbanism pentru construcții noi. Pentru loturile actualmente neconstruite: Construcțiile ce se vor ridica pe aceste loturi vor avea destinația de locuire sau de dotări conexe zonelor de locuit (spații comerciale, birouri, servicii - creșă, grădiniță, cabinet medical/ veterinar, altele asemenea). Sunt interzise funcțiunile care generează poluare de orice fel și disconfort locuințelor învecinate. Este permisă cuplarea funcțiunilor pe același lot. Divizarea loturilor așa cum sunt existente în momentul actual este posibilă respectându-se următoarele condiții cumulative:-nici unul din loturi nu poate avea o suprafață mai mică de 150 mp; toate loturile vor avea acces la o cale de circulație auto și pietonală; nici unul din loturi nu va avea o deschidere mai mică de 8,0m; prestări servicii specifice (școală, grădiniță, cabinet medical etc), comerț cu amănuntul, alimentație publică.

b. **Destinații admise cu condiționări:** toate clădirile vor avea la parterul o se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 50% din suprafața utilă a acestuia; orice modificare a volumetriei și arhitecturii fațadelor va necesita justificări suplimentare pentru integrarea în

caracterul zonei și va avea avize de specialitate conform legii; se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

c. **Destinații interzise:** funcțiuni comerciale și servicii profesionale dacă depășesc 50% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; comerț cu ridicata, depozitare en gros, mic-gros și depozitări de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; creșterea animalelor pentru subzistentă; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din institutiile publice; 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 pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; funcțiuni/servicii care necesită expunere pe domeniul public, activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; spălătorii auto, benzinării.

3.3. Reglementări speciale: NU

3.4. Zonă protejată: NU.

3.5. Interdicții: DA. Terenul nu este construibil întrucât nu are acces la circulații publice reglementate prin documentația de urbanism.

Regimul tehnic al imobilului cu referire la:

4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat: maxim 50%;

4.2. Coeficient de utilizare aprobat: maxim 2,0;

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

4.4. Regim maxim de înălțime: P+2E

4.5. Caracteristicile parcelei: în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minimum 30m; pentru celelalte categorii de funcțiuni (inclusiv locuințe) se recomandă să nu se dezmembreze parcelele existente (nu mai puțin de 150 mp și deschidere 8 m); Tipul de construire recomandat este de clădiri înșiruite, cu fațada către stradă și către curtea interioară pe toată deschiderea parcelei.

4.6. Circulații și accese: -Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 4m lățime, dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. În cazul parcelelor de colț sau cu aliniament la mai multe străzi. Accesul (accesele) carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile. În cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de 1 fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat încât să permită accesul acestora. Accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap în conformitate cu normele în vigoare.

a. Accese: terenul nu are acces direct 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 are acces la circulații publice reglementate prin**

documentația de urbanism.

5.1. Funcțiune urbanistică reglementată : conform pct. 3.2.

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

➤ Punctul de vedere nr. 77967/03.04.2025 conex cu nr. 250367/2021 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia bunul imobil-teren în suprafață de 26 mp, situat în str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, nu a fost identificat în Lista de proiecte prioritare a Municipiului Constanța din cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 2021-2023 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. R250367/09.04.2025 al Serviciului programe și proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia pe bunul imobil-teren în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, 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. R77979/10.04.2025 al Serviciului salubritate și spații verzi din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia nu se intenționează demararea vreunui proiect de uz/utilitate publică pe bunul imobil-teren în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, 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. R77975/07.04.2025 al al Serviciului dotări urbane din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia pe bunul imobil-teren în suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, 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 26 mp, situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, proprietatea privată a municipiului Constanța, 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 suprafață de 26 mp situat în municipiul Constanța, str. Ion Ursu nr. 77B, identificat cu număr cadastral 256856, proprietatea privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN

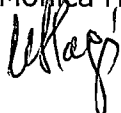


Serviciul Juridic,

C.j. Lucia ZANA



Șef serviciu,
Monica HAGI

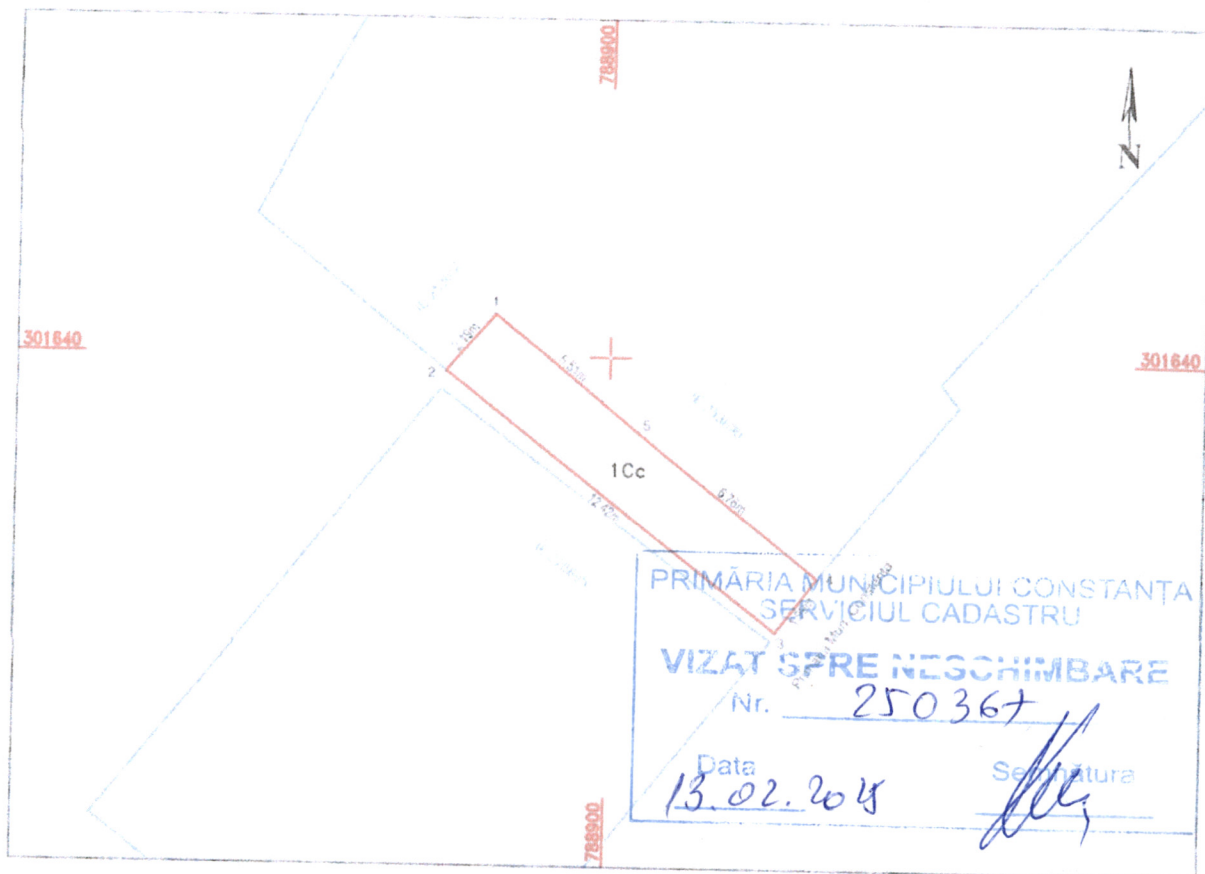


Întocmit,
Insp. Eugenia BUTTUCEANU



ANEXA NR. 1.35 la regulament
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
 Scara 1:200

Numărul Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [mp]	Adresa imobilului
256856	26 mp	Sr. Ion Ursu nr. 77B
Număr Cartea Funciara:		Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)
		Constanța, Jud. Constanța



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	26	Teren intravilan neîmprejmuit.
Total		26	

B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	
Total			Total suprafața construită desfășurată = - mp

Suprafața totală măsurată a imobilului = 26 mp
Suprafața din act = 26 mp

Executant, SC THEOTOP SRL Ing. Cojocă Georgiana Ionela Certificat de autorizare Seria PO-B-P, Nr. 1701, Categoria II, Confirm executarea măsurătorilor la teren, concedința în domeniul cadastru și concordanța acesteia cu realitatea din teren. Semnătura și stampila Georgiana-Ionela Cojocă Data: 06.10.2022	Inspector, Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnătura și parafa Ilioara Toader Data: 20.2.2018 Stampila BCPI
--	---

Dosar 150807/2022