



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 183/20.05.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 418 mp situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21, identificat cu număr cadastral 241842, 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. 110483 / 20.05.2025 în calitate 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. 110265/20.05.2025

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.43 la HCL nr.68/2014 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța și anexa nr.8 la HCL nr.92/2024 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.141363/25.07.2023 la Primăria municipiului Constanța prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 418 mp, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21;

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 418 mp, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21, identificat cu număr cadastral 241842, 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.R141363/25.07.2023 conex cu nr.80227/10.04.2025 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 iulie 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 sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC

Chitac

1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 110783 / 20.05.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 418 mp, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21, identificat cu număr cadastral 241842, 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;
- HCL nr.68/29.04.2014 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.43 și HCL nr.92/29.02.2024 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.8;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.141363/25.07.2023 la Primăria municipiului Constanța prin care societatea Oltenei 23 Invest SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 418 mp, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21;

-bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21, în suprafață de 418 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. 68/2014 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.43 și HCL nr.92/2024 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.8;

-prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 418 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 418 mp, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21, identificat cu număr cadastral 241842, 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. 110865 / 20.05.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 418 mp, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21, identificat cu număr cadastral 241842, proprietatea privată a municipiului Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 110783 / 20.05.2025 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.141363/25.07.2023 la Primăria municipiului Constanța societatea Oltenei 23 Invest SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 418 mp, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21.

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, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

- Situația juridică nr.R141363/04.04.2024 care cuprinde:
 - identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
 - apartenența imobilului teren în suprafață de 418 mp la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL.nr.68/2014 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa 43 și HCL. nr.92/2024 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.8;
 - valoarea de inventar a bunului imobil stabilită pentru suprafață totală inventariată de 418 mp este de 1.247.529,36 lei conform adresei nr.R64778/24.03.2025 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
 - punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr.R141363/04.04.2024 al Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căruia acest imobil poate fi valorificat și 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.R80211/09.04.2025 a Serviciului Juridic verificarea se efectuează după denumire stradă și număr stradal, careu și lot: - din verificările efectuate după denumire stradă, Oltenei, număr stradal, nr.21, după careu, nou „346”, după lot, vechi „20”, conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu, Serviciul patrimoniu în situația juridică nr.R141363/04.04.2024, pentru

imobilul anterior menționat, NU rezultă înregistrate notificări formulate în temeiul Legii nr.10/2001;

- verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești - se efectuează după denumire stradă cu număr stradal și număr cadastral:- din verificările efectuate după denumire stradă cu număr stradal, Olteniei, nr.21 și număr cadastral, 24184 și conform datelor transmise în situația juridică nr.R141363/04.04.2024 NU rezultă înregistrate litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată, conform adresei nr.R80211/09.04.2025 a Serviciului juridic;

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr.R-T44164/09.04.2025 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din Constanța, str.Olteniei nr.21, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu „teren intravilan în proprietate în suprafață de 418,00 mp, deținut conform H.C.L.M. nr.68/07.04.2014, anexa nr.43, art.6, prin care se aprobă completarea H.C.L.M. nr.109/2005 pagina 28, poziția strada Olteniei nr.21, cu suprafețele menționate în anexa nr.43 din hotărâre și H.C.L.M. nr.92/29.02.2024, anexa nr.8”;

➤ Raportul nr.R141363/25.07.2023 conex cu nr.R80227/10.04.2025 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:** Planul Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.81/29.04.2010 și HCL nr.71/28.02.2019 pentru îndreptarea erorii materiale din HCL nr.81/2010 privind aprobare PUZ pentru teritoriul delimitat de bd. I.G.Duca, str.Griviței, str. Sabinelor, str. Avram Iancu și str. Atelierele.

2. Regimul juridic:

Imobilul este proprietatea MUNICIPIUL CONSTANȚA, conform înscrisurilor din extras de carte funciară pentru informare nr.241842 eliberat la cererea nr.195525 din data de 16.07.2024.

3. Regimul economic al imobilului:

3.1. **Folosința actuală:** teren liber, fără construcții, conform înscrierilor din extrasul de carte funciară nr.241842/16.07.2024.

3.2. **Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate:** conform Planului Urbanistic Zonal, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.81/29.04.2010 (îndreptare eroare prin HCL 71/28.02.2019), imobilul este situat în ZRCM1b – subzona mixtă cu clădiri construite în front continuu.

a. Destinații admise:

- instituții, servicii și echipamente publice, sedii companii sau firme, servicii pentru întreprinderi (proiectare, cercetare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale), lăcașuri de cult, servicii sociale colective sau individuale, comerț cu amănuntul, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, alimentație publică (restaurant, cofetării, cafenele, etc), depozitare mic-gros, prestări servicii, parcaje supraterrane și subterane, locuințe individuale și colective care includ și spații cu acces public la subsol/parter/mezanin.

b. Destinații admise cu condiționări:

- se admit activități în care accesul publicului la parterul clădirilor nu este liber numai cu condiția ca acestea să nu prezinte la stradă un front mai lung de 40m și să nu fie învecinate mai mult de 2 astfel de clădiri.

c. **Destinații interzise:** activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en gros, de fier vechi, de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulații publice; spălătorii auto și benzinării.

3.3. Reglementări speciale: -----

3.4. Zonă protejată: - Conform OMC nr.2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2314/2024 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, imobilul este situat în:

- 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;

- Sit urban, Cod CT-II-s-B-02842, nr.crt.490, străzile Ștefan cel Mare, Saligny Anghel, Grivița, Brătescu Constantin, Sarmizegetusa, Dacia, Decebal, Bolintineanu Dimitrie, Sabinelor, Abdulachim Kiazim, Vladimirescu Tudor, Avram Iancu, Atelierelor, Olteniei, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Voronca Ilarie, Mihai Viteazul, Miron Costin, Lahovary Ion, Siretului, G-ral Manu, Răscala 1907, Bd.Tomis, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân, Smârdan, Bănescu Ion, Pușkin, Pârvan Vasile, Eminescu Mihai, Eroilor, bd.Mamaia (nr.2-52) ;

3.5. Interdicții: -----

4. Regimul tehnic al imobilului cu referire la:

4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat:

- POT aprobat maxim=50% (pentru construcții noi realizate pe parcele libere, sau care devin libere prin desființarea construcțiilor existente);

4.2. Coeficient de utilizare al terenului aprobat:

- CUT aprobat maxim=2 (pentru construcții noi realizate pe parcele libere, sau care devin libere prin desființarea construcțiilor existente);

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

4.4. Regim maxim de înălțime: maxim aprobat P+3E (H.max.cornișă=14,5m). Retrageri etaje conform plan reglementari (profil transversal 2-2). Notă- nu se normează numărul de subsoluri.

4.5. Caracteristicile parcelei: în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000mp cu un front la stradă de minim 30m; pentru celelalte categorii de funcțiuni (inclusiv locuințe) se recomandă interzicerea dezmembrării parcelarului existent. 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:

a. 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.

b. Parcaje:

- se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL nr.28/2018, HCL nr.532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/21.09.2020 și HCL nr.102/31.03.2022.

4.7. Altele _____

5. Punct de vedere urbanistic cu privire la vânzarea imobilului (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele): terenul cu suprafața de 418 mp este construibil, cu respectarea reglementărilor urbanistice în vigoare.

5.1. Funcțiune urbanistică reglementată:- conform destinațiilor indicate la capitolul 3.2. din prezenta adresă.

5.2. Funcțiune urbanistică recomandată, raportată la reglementările speciale, interdicții, zone protejare și solicitarea de cumpărare:-conform destinațiilor indicate la capitolul 3.2. din prezenta adresă."

➤ Punctul de vedere nr.R83440/10.04.2025 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia terenul în suprafață de 418 mp, situat în str.Oltenei nr.21, 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.R83444/14.04.2025 al Serviciului programe și proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia: pe imobilul situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21, în suprafață de 418 mp, 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.83438/14.04.2025 al Serviciului salubritate și spații verzi din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia: Serviciului salubritate și spații verzi nu intenționează demararea vreunui proiect de uz/utilitate publică pe bunul imobil situat în str.Oltenei nr.21 și 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.R83434/15.04.2025 al Direcției servicii publice, conform căruia: pe terenul situat în str.Oltenei nr.21, teren în suprafață de 418 mp, 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 418 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 de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 418 mp, situat în municipiul Constanța, str.Oltenei nr.21, identificat cu număr cadastral 241842, proprietatea privată a municipiului Constanța, 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. Daniela NANU

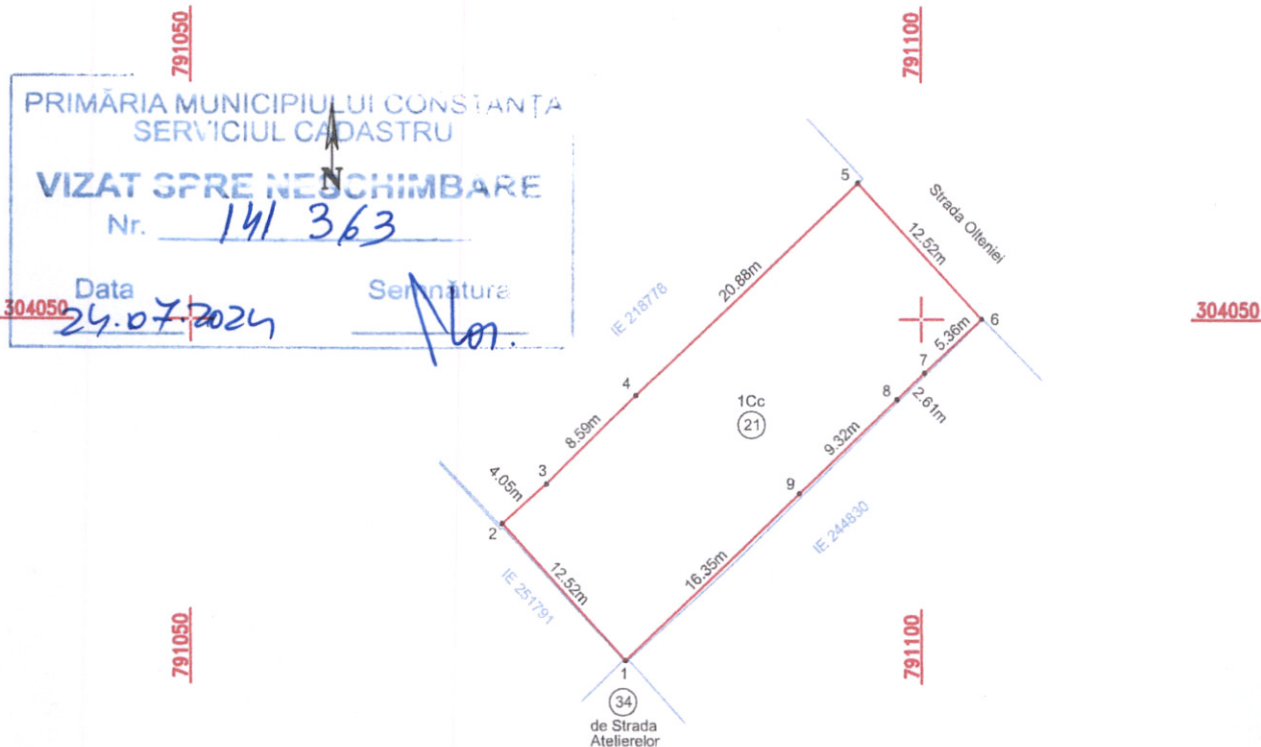
Serviciul Juridic
C.j. Aurora ZANA

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Numărul Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului [mp]	Adresa imobilului
241842	418 mp	Strada Olteniei nr. 21, Orașul Constanța, Jud. Constanța

Număr Cartea Funciara:	Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)
241842	Constanța



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	418	Teren intravilan împrejmuit cu gard din beton între punctele 1 – 2, împrejmuit cu gard din metal între punctele 2 – 3, parțial împrejmuit cu gard din metal între punctele 3 ÷ 5, parțial împrejmuit cu construcție între punctele 3 ÷ 5 și neîmprejmuit între celelalte puncte
Total		418	-

B. Date referitoare la construcții

Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 418 mp

Suprafața din act = 418 mp

Executant, SC THEOTOP SRL

Ing. Cojocă Georgiana Ionela

Certificat de autorizare Seria RO-B-F, Nr. 1701, Categoria D

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înocmirii documentelor cadastrale și corespundența acestora cu realitatea din teren.

Semnătura și ștampila

Georgiana Ionela Cojocă

Data: 16.07.2024

Semnătură digitală de Georgiana Ionela Cojocă

Data: 2024.07.16 08:29:33 +03'00'

Inspector,

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnătura și parafa

Luminita Vilceanu

Data: 2024.07.18 16:28:34 +03'00'

Ștampila BCPI

D 195525 / 2024