



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 447/19.11.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 106 mp situat în municipiul Constanța, str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, identificat cu număr cadastral 261406, 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. 264385/19.11.2025, 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. 264403/19.11.2025

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;
- HCL nr.286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- anexa nr.2 la HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.28281/09.02.2024 la Primăria municipiului Constanța, prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 106 mp, situat în municipiul Constanța, str.Revoluției FN;
- adresa nr.R28281/19.06.2025 întocmită de către Serviciul topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin care imobilului în suprafață de 106 mp, identificat cu IE 261406, ce aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform H.C.L. nr.25/31.01.2025, i se atribuie adresa str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11;
- adresa nr.R28281/14.07.2025 întocmită de către Serviciul patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin care terenul în suprafață de 106 mp, situat în str. Revoluției din 22 Decembrie 1989-FN, ce face obiectul situației juridice nr.R28281/17.02.2025 este identic cu terenul situat în str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11;

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:

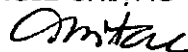
Art. 1.(1)- Se aprobă oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 106 mp situat în municipiul Constanța, str.Revoluției din 22 Decembrie

1989 nr.11, identificat cu număr cadastral 261406, 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.R28281/10.10.2025 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 noiembrie 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

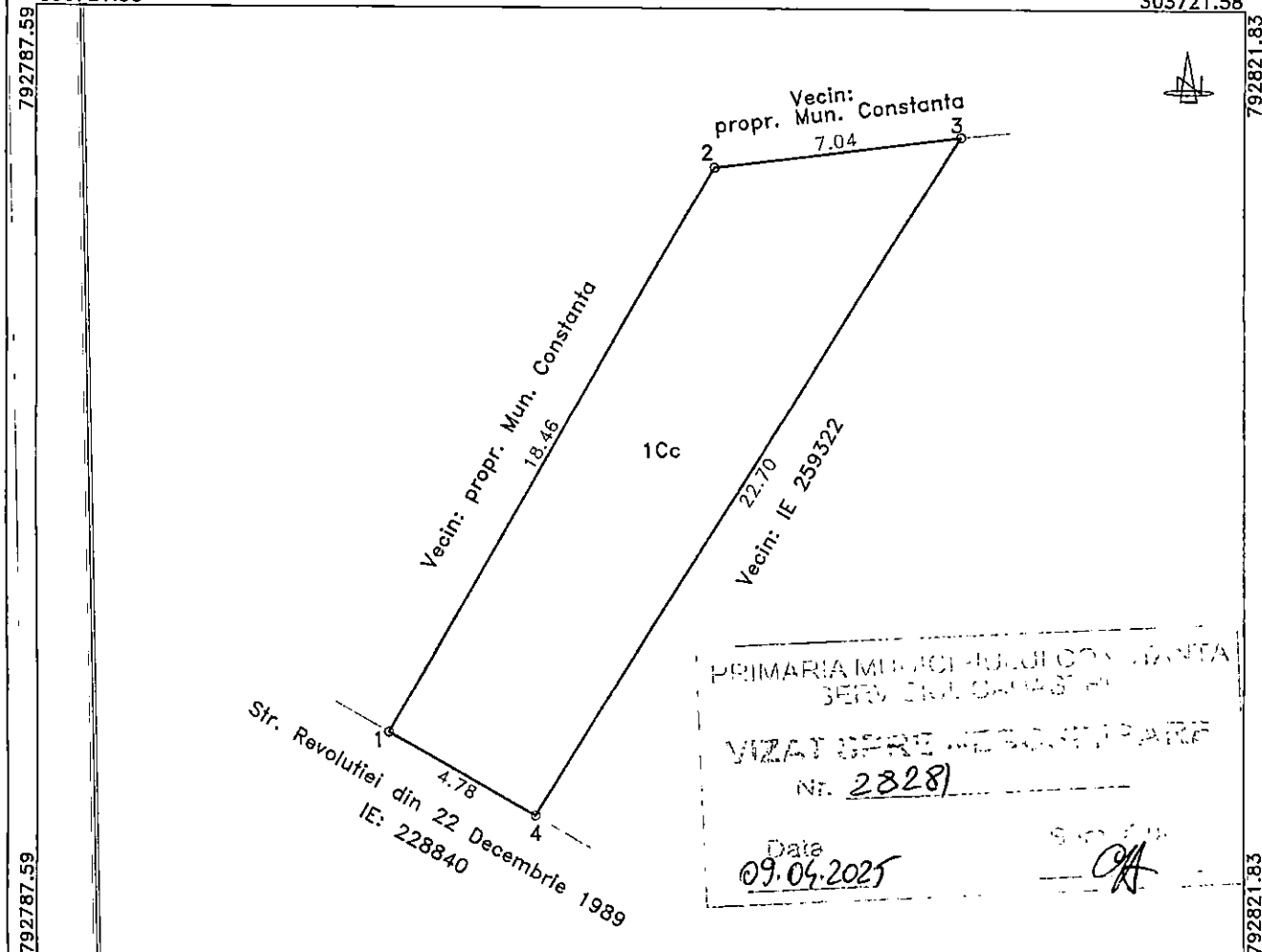
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
261406	106	Mun. Constanta, Str. Revolutia din 22 Decembrie 1989 (langa imobilul cu CF 259322)
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta

303721.58

303721.58



303694.69

A. Date referitoare la teren

303694.69

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata(mp)	Mentiuni
1	Cc	106	Imobilul nu este imprejmuit.
Total		106	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 106 mp

Suprafata din act = 106 mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

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

Executant,

Inspector,

S.C. EXPERT CAD PROIECT S.R.L.
CLASA II, SERIA RO-B-J NR. 2860
PFA TANASE DANIEL NICOLAE
CATEGORIA B, SERIA RO-CT-F NR. 0090
25 Octombrie 2024
Ecp04-115

Data, 310137/2024

Tanase Daniel Nicolae
O = SC EXPERT CAD PROIECT SRL
01/11/2024 14:06:22 UTC+02
Locatie: ANCP: B,CT, 0090

Gabriela
Veronica
Ochiiana
Semnat digital de
Gabriela-Veronica
Ochiiana
Data: 2024.11.06
09:42:34 +02'00'



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 264385 / 19.11.2025

F02-PS32

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 106 mp situat în municipiul Constanța, str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, identificat cu număr cadastral 261406, 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, modificată și completată prin Hotărârea nr.286/2025;
- HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.2;

Luând în considerare:

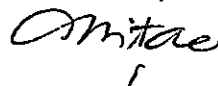
- cererea înregistrată sub nr.28281/09.02.2024 la Primăria municipiului Constanța, prin care societatea Tomis Garden Residence SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 106 mp, situat în municipiul Constanța, str.Revoluției FN;
- adresa nr.R28281/19.06.2025 întocmită de către Serviciul topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin care imobilului în suprafață de 106 mp, identificat cu IE 261406, ce aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform H.C.L. nr.25/31.01.2025, i se atribuie adresa str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11;
- adresa nr. R28281/14.07.2025 întocmită de către Serviciul patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin care terenul în suprafață de 106 mp, situat în str. Revoluției din 22 Decembrie 1989-FN, ce face obiectul situației juridice nr.R28281/17.02.2025 este identic cu terenul situat în str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11;
- bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, identificat cu număr cadastral 261406, în suprafață de 106 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.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.2;
- prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 106 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 prevederilor 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 106 mp situat în municipiul Constanța, str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, identificat cu număr cadastral 261406, proprietatea privată a municipiului Constanța.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC

Handwritten signature of Vergil Chițac in cursive script.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC
ȘI PRIVAT
Nr. 264403 / 19.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 106 mp, situat în municipiul Constanța, str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, identificat cu număr cadastral 261406, proprietatea privată a municipiului Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 264385 / 19.11.2025 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.28281/09.02.2024 la Primăria municipiului Constanța, societatea Tomis Garden Residence SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 106 mp, situat în municipiul Constanța, str.Revoluției FN;

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, modificată și completată prin HCL nr.286/2025, cererea de cumpărare a terenului, situat în municipiul Constanța, str.Revoluției din 22 Decembrie 1989, FN, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr.R.28281/17.02.2025 care cuprinde:
- identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
- apartenența imobilului teren în suprafață de 106 mp, situat în str.Revoluției din 22 Decembrie 1989, lângă imobilul cu CF259322, la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.25/2025 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.2;

- valoarea de inventar a bunului imobil stabilită pentru suprafață totală inventariată de 106 mp este de 332.370,74 lei conform adresei nr.R82155/17.04.2025 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;

- verificarea din punct de vedere al notificărilor formulate în conformitate cu prevederile Legii nr.10/2001 și verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești - conform adresei nr.R28281/29.09.2025 a Serviciului Juridic:

„Verificările în baza de date a Serviciului Juridic se efectuează, în ceea ce privește notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001 după denumire stradă cu număr stradal, careu și lot, iar în ceea ce privește litigiile, după denumire stradă cu număr stradal și număr cadastral, în funcție de exactitatea și actualitatea datelor prelucrate în baza de date.

Din verificările efectuate după denumire stradă cu număr stradal, strada Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, după careu, nou "126", după lot, lot nou "7" și lot nou "8", conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr.R28281/17.02.2025, a adresei de suprapunere nr.R99669/06.08.2024 și a adresei de identificare respectiv a nomenclatorului stradal al imobilului înregistrată sub nr.R28281/14.07.2025 rezultă înregistrată notificarea nr. crt. 2760 conex 2389 formulată în baza Legii nr. 10/2001, soluționată prin Dispoziția de Primar nr. 2635/22.08.2024, cu confirmare de primire la data de 29.08.2024.

Din verificările efectuate după denumire stradă cu număr stradal, Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, număr cadastral 261406 și conform datelor transmise în situația juridică nr.R28281/17.02.2025, NU rezultă înregistrate litigii aflate pe rolul instanțelor de judecată.

Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite ulterior datei de 29.09.2025.

Prezenta constituie o identificare din punct de vedere al notificărilor formulate în temeiul Legii nr.10/2001 și litigiilor aflate pe rolul instanțelor de judecată în funcție de datele prelucrate în baza de date a Serviciului Juridic și a datelor furnizate de către Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu."

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr.R-T15347-2/13.02.2025 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din Constanța, strada Revoluției din 22 Decembrie 1989, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr.51, cu imobil compus din teren, în proprietate în suprafață de 106,00 mp, deținut conform H.C.L.M. nr.401/30.09.2024, anexa nr.3, completat și actualizat conform H.C.L. nr.25/31.01.2025, anexa nr.2;

- adresa nr.R28281/19.06.2025 întocmită de către Serviciul topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin care imobilului în suprafață de 106 mp, identificat cu IE 261406, ce aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform H.C.L. nr.25/31.01.2025, i se atribuie adresa str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11;

- adresa nr. R28281/14.07.2025 întocmită de către Serviciul patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin care terenul în suprafață de 106 mp, situat în str. Revoluției din 22 Decembrie 1989-FN, ce face obiectul situației juridice nr.R28281/17.02.2025 este identic cu terenul situat în str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11;

➤ Raportul nr.R28281/10.10.2025 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:** Plan Urbanistic Zonal, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.416/21.11.2003.

2. Regimul juridic:

Imobilul compus din teren în suprafață de 106mp, este proprietatea Municipiul Constanța – domeniu privat, conform înscrisurilor din extras de carte funciară pentru informare eliberat la cererea nr.258005 din data de 02.10.2025.

3. Regimul economic al imobilului:

3.1. Folosința actuală: teren liber, conform înscrisurilor din extras de carte funciară pentru informare eliberat sub nr.261406 la cererea nr.258005 din 02.10.2025.

3.2. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform Planul Urbanistic Zonal, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.416/ 21.11.2003, imobilul se află situat în zona de reglementare urbanistică CS1.

a. Destinații admise:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc.);
- servicii turistice- informare/ rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni);
- loisir urban;
- echipamente publice de importanță locală și municipală;
- locuire;
- se admite utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public;
- se admite acoperirea cu materiale transparente a curților interioare pentru transformarea lor în spații funcționale utile.

b. Destinații admise cu condiționări:

- se recomandă admiterea funcțiunilor care nu permit accesul liber al publicului în clădire la nivelul parterului doar în următoarele condiții: frontul aferent clădirii în cauză nu depășește o treime din latura respectivă a insulei din care face parte și nu se învecinează mai mult de două astfel de clădiri;
- sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi);
- se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de 50 m de instituțiile publice sau lăcașurile de cult;
- se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii libere.

c. Destinații interzise:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă centrală și de zonă istorică protejată;
- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;
- activități productive de orice alt tip decât cele specificate în Destinații admise cu condiționări;
- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- construcții noi cu funcțiunea de spital;
- depozitare și vânzare en-gros;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- clădiri multietajate supraterane pentru gararea autovehiculelor;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- în zonele în care se propune închiderea unor străzi/porțiuni de străzi pentru circulația auto amenajările propuse vor evidenția obligatoriu traseul inițial al străzilor protejate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

3.3. Reglementări speciale: -----

3.4. Zonă protejată: conform Ordin Min. Culturii 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, imobilul este situat în:

- Situl arheologic „Orașul antic Tomis”, Peninsula Constanța, între bd. Ferdinand, faleza de E a orașului până la plaja Modern, Cazino, Poarta 1, port comercial, bd. Termele Romane (fost Marinarilor), strada Traian, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1;
- Situl urban „Zona peninsulară Constanța”, Faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plajă Modern, bd.Ferdinand până la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termale Romane (fost Marinarilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486;
- Legea nr.5/6.03.2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate Art.3 Lucrările de salvare, protejare și de punere în valoare a patrimoniului din zonele protejate sunt de utilitate publică, de interes național.

3.5. Interdicții: -----

4. Regimul tehnic al imobilului cu referire la:

4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat- POT maxim = 70%.

4.2. Coeficient de utilizare al terenului aprobat- CUT maxim = 2.

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

4.4. Regim maxim de înălțime:- Hmaxim admisibil este $P+2E$.

-va fi respectat regimul de înălțime marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

-în cazul clădirilor protejate va fi conservat regimul actual de înălțime dacă proiectul de restaurare (bazat pe un studiu istoric) nu prevede altfel;

-va fi respectat tipul de aliniere la cornișa specific fiecărei insule;

-cu excepția clădirilor protejate, înălțimea acoperișului deasupra cornișei principale sau a streșinii nu va depăși gabaritul determinat de un cerc cu raza de 4m și cu centrul situat în planul orizontal al cornișei/streșinii.

4.5. Caracteristicile parcelei:

Pentru insula în care se află imobilul, tipul de construire indicat pe planul de reglementări urbanistice este CUPLAT.

- în cadrul Zonei I de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice sau reconstituirea acestora pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii;

- în cadrul Zonei II de protecție istorică (marcată pe plan) este obligatorie conservarea parcelarului și aliniamentului istorice menținute; trasarea unui parcelar diferit de cel istoric pe terenurile virane sau ocupate de construcții provizorii este posibilă dacă din această trasare rezultă fronturi orientate spre spațiile publice care respectă tipurile de front istoric specific insulei din care fac parte noile parcelări;

- sunt considerate construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: -au frontul la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și, de minim 12m pentru cele cuplate sau izolate; suprafața minimă a parcelei este de 150mp pentru clădirile înșiruite și de minim 200mp pentru cele cuplate sau izolate; adâncimea este mai mare sau cel puțin egală cu adâncimea parcelei.

- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;

- pentru parcele mai mici de 150mp și/sau cu frontul la stradă mai mic de 8m se recomandă gruparea lor cu parcele învecinate (în condițiile menționate anterior);

-dacă acest lucru nu este posibil modul de utilizare al parcelei va fi decis pe baza unui P.U.D. care să includă partiul de arhitectură și un studiu de însorire care să demonstreze fezabilitatea soluției, respectarea normelor minime de însorire, faptul că nu sunt incomodate vecinătățile și că sunt respectate celelalte prevederi regulamentare.

- în cazul echipamentelor publice amplasate izolat pe lot se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 1000mp cu un front la stradă de minim 30m.

- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o construcție nouă vor fi exprimate în arhitectura fațadelor, în amenajările exterioare și, pe cât posibil, în plan amprentele parcelarului istoric.

- în cazul comasărilor se acceptă dimensiuni maxime de front de 24m în cazul fronturilor continui și de maxim 36m în cazul fronturilor discontinue.

4.6. Circulații și accese

a. Accese:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut printr-una din proprietățile învecinate;

- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (lățime minimă 3m, înălțime minimă 4,5m); pentru aceeași clădire distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m;

- construcțiile publice vor fi prevăzute cu accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public (acestea pot să coincidă), acces de serviciu (va fi rezolvat fără a intersecta accesul oficial);

- pentru construcțiile financiar bancare se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului (acestea pot să coincidă), accesul la tezaur, accesul de serviciu;

- pentru construcțiile de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru accesul personalului, accesul publicului și pentru aprovizionare;

- pentru construcțiile de învățământ se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgențe;

- fundăturile cu o lungime de peste 30m vor fi prevăzute cu minim 2 benzi de circulație (6m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgire pentru manevrele de întoarcere la capăt;

- în cazul funcțiunilor publice este obligatorie asigurarea accesului persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- vor fi respectate pasajele publice pietonale marcate pe plan.

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 este neconstruibil datorită caracteristicilor de suprafață ($106\text{mp} < 200\text{mp}$) și front stradal ($4,784\text{m} < 12\text{m}$). Poate deveni construibil prin alipirea cu alte terenuri.

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.R239682/23.10.2025 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia bunul imobil teren în suprafață de 106 mp, situat în str.Revoluției din 22 Decembrie 1989, nr.11, nu este inclus în proiectele de interes public existente la momentul vânzării, indiferent de natura acestora, respectiv nu a fost identificat în Lista de proiecte prioritare a Municipiului Constanța din cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 2023-2030 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.R28281/23.10.2025 al Serviciului programe și proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia: pe imobilul situat în municipiul Constanța, str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, identificat

cu număr cadastral 261406, 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.R239685/27.10.2025 al Serviciului salubritate și spații verzi din cadrul Direcției servicii publice, conform căruia: terenul situat în str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, teren în suprafață de 106 mp nu este inclus în Registrul Local al Spațiilor Verzi din municipiul Constanța;

➤ Punctul de vedere nr.R239684/27.10.2025 al Direcției servicii publice, conform căruia: pe terenul situat în municipiul Constanța, identificat cu număr cadastral 261406, str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, teren în suprafață de 106 mp, la acest moment nu sunt în derulare/în curs de implementare sau viitoare proiecte de investiții/proiecte de uz/utilitate publică/alte tipuri de proiecte;

Prețul de vânzare al bunului imobil teren în suprafață de 106 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 106 mp, situat în municipiul Constanța, str.Revoluției din 22 Decembrie 1989 nr.11, identificat cu număr cadastral 261406, 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

Ed.I, rev.02

Serviciul Juridic
C.j. ~~ANU~~ ~~ANU~~

[Signature]