



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 96/18.03.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 140 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.9A, identificat cu număr cadastral 232332, 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. 61028 / 18.03.2025 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. 61246/18.03.2025

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;

-pagina nr.3 din anexa la HCL nr.109/2005 privind "centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

-cererea înregistrată sub nr.22116/01.02.2024 la Primăria municipiului Constanța prin care se solicită cumpărarea terenului în suprafață de 140 mp, situat în municipiul Constanța, str.Salonic, limitrof lotului 24;

-adresa nr.22116/05.07.2024 a Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căreia imobilului teren situat în municipiul Constanța, în suprafață de 140 mp identificat cu număr cadastral 232332, se atribuie adresa str.Salonic nr.9A;

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 140 mp, situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.9A, identificat cu număr cadastral 232332, 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.R22116/31.01.2025 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 martie 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

*Vergil Chițac*

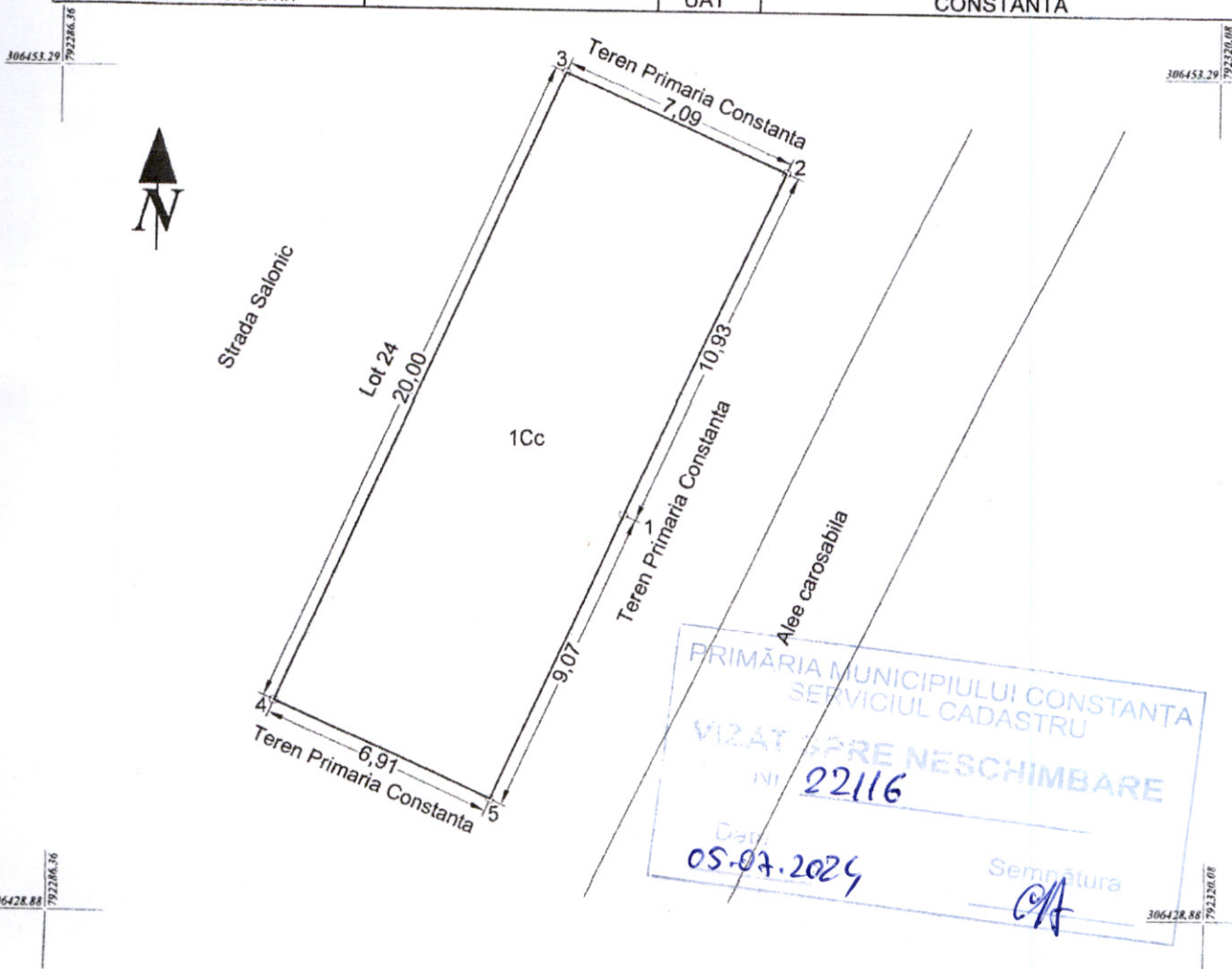
1



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral <b>252332</b>	Suprafata masurata (mp) 140	Adresa imobilului Mun. Constanta, Str. Salonic limitrof lotului 24	
Carte funciara nr.	UAT	CONSTANTA	



## A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	140		Nematerializat
TOTAL		140		

## B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
Total			

### INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Nord [m]	Est [m]
1	306440.48	792303.05
2	306450.42	792307.60
3	306453.31	792301.13
4	306435.05	792292.97
5	306432.23	792299.29

Suprafata masurata: S = 140 mp  
Suprafata din act: S = 546500 mp

Executant,  
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.  
Tehn. Stoicea Marin

Stampa: MINISTERUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR, A.N.C.P.I., CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA B Nr 957, CERTIFICAT DE AUTORIZARE, STOICEA MARIN, CATEGORIA B

Data: Aprilie 2012

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA  
Nume si Prenume: **IVAN FLORENTIN**  
Funcție: **CONSILIER GR. IA**

34544 / 08. MAI 2012



ROMÂNIA  
 JUDEȚUL CONSTANȚA  
 MUNICIPIUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE  
 SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
 Nr. 61246/18.03.2025

### RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 140 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.9A, identificat cu număr cadastral 232332, proprietatea privată a municipiului Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 61028/18.03.2025, 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.22116/01.02.2024 la Primăria municipiului Constanța, domnul Petrișor Călin solicită cumpărarea terenului în suprafață de 140 mp, situat în municipiul Constanța, str.Salonic, limitrof lotului 24.

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

- Situația juridică nr.R22116/03.04.2024 care cuprinde:
  - identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
  - apartenența imobilului teren în suprafață de 140 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic, limitrof lotului 24, la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.109/2005 privind "centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța", pagina nr.3 din anexă;
  - valoarea de inventar a bunului imobil teren situat în municipiul Constanța, str.Salonic, limitrof lotului 24, stabilită pentru suprafață totală de 140 mp, inventariat prin HCL nr.109/28.02.2005 pag.3 este de 452.671,07 lei conform adresei nr.R165307/12.09.2024 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
  - punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr.R22116/03.04.2024 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.R22116/16.01.2025 a Serviciului Juridic verificarea se efectuează după denumire stradă cu număr stradal, careu și lot: *"Conform datelor transmise de către Serviciul Patrimoniu în situația juridică nr. 22116/03.04.2024 imobilul anterior menționat, se identifică în planul cadastral al orașului Constanța din anii 1936-1938, pe platoul continental."* Cu privire la adresa imobilului, vă aducem la cunoștință faptul că, strada Salonic nu există înregistrată în evidența informatizată a Serviciului juridic privind notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001", în acest sens fiind incidente prevederile Dispoziției de primar



nr.2995/09.09.2005, "În cazul în care imobilul – teren și/sau construcție – care face obiectul contractului de vânzare cumpărare este identificat, ulterior vânzării, ca fiind notificat în temeiul Legii nr.10/2001, contractul va fi rezolvit de la data comunicării oficiale a existenței notificării, făcută cumpărătorului de către Municipiul Constanța".

- verificarea din punct de vedere al litigiilor aflate pe rolul instanțelor judecătorești - conform adresei nr.R22116/16.01.2025 a Serviciului Juridic se efectuează după denumire stradă cu număr stradal și număr cadastral: "Din verificările efectuate după denumire stradă, strada Salonic, număr stradal, nr.9A, și numărul cadastral 232332 și conform situației juridice nr.22116/03.04.2024 NU rezultă înregistrate litigii."

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr.R-T114878-2/20.11.2024 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța, la adresa din Constanța, strada Salonic, limitrof LOT 24, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu imobil teren intravilan în proprietate în suprafață de 546.500,00 mp, deținut conform H.C.L. nr.109/28.02.2005, pagina nr.3;

- adresa nr.22116/05.07.2024 a Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căreia imobilului teren situat în municipiul Constanța, în suprafață de 140 mp identificat cu număr cadastral 232332, i se atribuie adresa str.Salonic nr.9A;

- adresa nr.R22116/05.12.2024 a Serviciului patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin care se comunică faptul că terenul ce face obiectul situației juridice nr.R22116/03.04.2024 - str.Salonic, limitrof lotului 24, este identic cu terenul situat în str.Salonic nr.9A, conform adresei nr.22116/05.07.2024 a Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală.

➤ Raportul nr.R22116/31.01.2025 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 de Detaliu aprobat cu HCL nr.450/30.09.2002, modificată prin HCL nr.210/23.06.2004 și prin HCL nr.268/25.05.2005.

**2.Regimul juridic:** teren aparținând domeniului privat al municipiului Constanța conform HCL nr. 109/2005, pag. 3 – Poligon 13 (cuprins în suprafața de 546500,00 mp – Faleza Constanța – zona între plaja Modern și pod pescărie) așa cum reiese din adresa emisă de Serviciul Patrimoniu nr. 22116/03.04.2024.

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

**3.1. Folosința actuală:** teren liber conform mențiunii din extrasul de carte funciară nr. 232332 eliberat sub cerere nr. 17748/29.01.2024.

**3.2. Destinația** terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate conform HCL nr.450/30.09.2002, modificată prin HCL nr.210/23.06.2004 și prin HCL nr. 268/ 25.05.2005:

a. **Destinații admise:** locuințe individuale.

b. **Destinații admise cu condiționări:** nereglementate.

c. **Destinații interzise:** nereglementate.

### **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, 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;

**3.5. Interdicții: DA.** Terenul nu este construibil întrucât:

- nu se încadrează în HGR nr.525/1996 art.30 alin.(2): Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Alin.(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin.(2);

- terenul nu are acces direct la o circulație publică existentă sau propusă prin documentațiile de urbanism aprobate. Conform prevederilor din HGR nr. 525/1996 art.25 și art.26.

**4.Regimul tehnic al imobilului cu referire la:**

**4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat: maxim 35%;**

**4.2. Coeficient de utilizare aprobat: maxim 0,8;**

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

**4.4. Regim maxim de înălțime:** maxim P+1-2.

**4.5. Caracteristicile parcelei:** conform lotizare teren prin HCL nr.450/30.09.2002, modificată prin HCL nr.210/23.06.2004 și prin HCL nr.268/25.05.2005. Conform prevederilor din HGR nr.525/1996 art.30 alin.(2): Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate; b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Alin.(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin.(2).

**4.6. Circulații și accese:** terenul nu are acces direct la o circulație publică existentă sau propusă prin documentațiile de urbanism aprobate. Conform prevederilor din HGR nr.525/1996: Articolul 25 Accese carosabile: (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Alin.(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.(1), cu avizul unității teritoriale de pompieri. Alin.(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 la prezentul regulament. Alin.(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Articolul 26 Accese pietonale: (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Alin.(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată

grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Alin.(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

a. Accese: imobilul nu are acces direct la circulații publice existente sau reglementate prin documentații de urbanism aprobate.

b. Parcaje: se vor asigura în interiorul parcelei conform HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța cu toate 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 conform mențiunilor de la pct. 3.5;

- terenul este situat în zonă studiată prin "PUZ Consolidare și regenerare urbană taluzuri - reglementare plaje zona Constanța nord", documentație inițiată de UAT Municipiul Constanța conform contract nr.199625/16.10.2023.

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

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

➤ Punctul de vedere nr.R50345/06.03.2025 conex cu nr.22116/2024 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia terenul în suprafață de 140 mp, situat în str.Salonic nr.9A, 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.R22116/07.03.2025 al Serviciului programe și proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia: pe imobilul situat în municipiul Constanța, identificat cu număr cadastral 232332, 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.R50355/10.03.2025 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.Salonic nr.9A 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.R50350/12.03.2025 al Direcției servicii publice, conform căruia: pe terenul situat în Str.Salonic nr.9A, teren în suprafață de 140 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 140 mp, aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului Local, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a imobilului și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu Municipiul Constanța, selectată cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice.

Persoanele interesate pot participa la licitația publică organizată de municipalitate, accesul nefiind îngădit sau condiționat de îndeplinirea unor cerințe specifice pentru cumpărarea acestuia. Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța către câștigătorul licitației, acesta va prelua toate obligațiile prevăzute de




Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Odată cu transferul proprietății de la municipiul Constanța se vor prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină reglementările și funcțiunile urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 140 mp situat în municipiul Constanța, str.Salonic nr.9A, identificat cu număr cadastral 232332, proprietatea privată a municipiului Constanța, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Șef serviciu,  
Monica HAGI

  
Întocmit,  
Insp. Daniela NANU

Serviciul Juridic  
C.j. Aurora ZANU

