



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 62/19.02.2025

privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, 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. 377-09/19.02.2025 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 activității economice, înregistrat sub nr. 37880/19.02.2025,

- Legea 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile:

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

- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile, proprietate privată a municipiului Constanța,

- anexa nr.30 la HCL nr.778/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.209547/31.10.2024 la Primăria municipiului Constanța prin care Grain Sistem Service SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 428 mp, situat în municipiul Constanța, bd.Mamaia FN;

- adresa nr.209547/21.01.2025 a Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căreia imobilului teren situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia FN (zona Restaurant Corsarul) în suprafață de 428 mp, i se atribuie adresa bd.Mamaia nr.519B;

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 428 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, proprietatea privată a municipiului Constanța, conform planului de situație, anexă care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2)- Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate, sunt cele stabilite prin raportul înregistrat sub nr.R25224/12.02.2025 conex cu nr.209547/2024 întocmit de către Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu.

Art. 2 - Presentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna februarie 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
Chițac

1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR

Nr. 37709 / 19.02.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, 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.778/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.30;

Luând în considerare:

- cererea înregistrată sub nr.209547/31.10.2024 la Primăria municipiului Constanța prin care Grain Sistem Service SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 428 mp, situat în municipiul Constanța, bd.Mamaia FN;
- adresa nr.209547/21.01.2025 a Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căreia imobilului teren situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia FN (zona Restaurant Corsarul) în suprafață de 428 mp, i se atribuie adresa bd.Mamaia nr.519B;

-bunul imobil teren, situat în municipiul Constanța, bd.Mamaia nr.519B, în suprafață de 428 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.778/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.30;

-prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafață de 428 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 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, proprietatea privată a municipiului Constanța.

PRIMAR,
VERGIL CHIȚAC



ROMÂNIA
 JUDEȚUL CONSTANȚA
 MUNICIPIUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA ACTIVITĂȚII ECONOMICE
 SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI PUBLIC
 ȘI PRIVAT
 Nr. 37880 / 19.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, proprietatea privată a municipiului Constanța

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 37709 / 19.02.2025, 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.209547/31.10.2024 la Primăria municipiului Constanța Grain Sistem Service SRL solicită cumpărarea terenului în suprafață de 428 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia 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, cererea de cumpărare a terenului în suprafață de 428 mp, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

- Situația juridică nr.R209547/04.12.2024 care cuprinde:
 - identificarea și stabilirea istoricului patrimonial;
 - apartenența imobilului teren în suprafață de 428 mp, care face parte din terenul în suprafață totală de 466 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia FN, zona restaurant Corsarul, la domeniul privat al municipiului Constanța conform HCL nr.778/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, anexa nr.30;
 - valoarea de inventar a bunului imobil teren situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, în zona restaurant Corsarul, stabilită pentru suprafață totală de 466 mp, inventariat prin HCL nr.778/17.12.2008 anexa nr.30, este de 1.782.453,06 lei conform adresei nr.R120377/02.07.2024 întocmită de către Direcția financiară, Serviciul contabilitate;
 - punctul de vedere patrimonial la situația juridică nr.R209547/04.12.2024 al Direcției generale urbanism și patrimoniu, conform căruia acest imobil-teren poate face obiectul 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.R209547/12.02.2025 a Serviciului Juridic verificarea se efectuează după denumire stradă cu număr stradal, careu și lot:" *Din verificările efectuate după denumire stradă cu număr stradal, bd.Mamaia nr.519B și conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr.R209547/04.12.2024 și a adresei de identificare, respectiv a nomenclatorului stradal al imobilului înregistrată sub nr.209547/21.01.2025 până la data de 12.02.2025 NU rezultă înregistrate în baza de date a Serviciului juridic notificări*

formulate în temeiul Legii nr.10/2001. Întrucât în situația juridică nr.R209547/04.12.2024 întocmită de Direcția Patrimoniu nu este indicat lotul și careul imobilului, vă comunicăm că în lipsa acestor criterii nu putem face verificări cu privire la notificările formulate în temeiul Legii nr.10/2001 după și în lipsa acestora”, 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.R209547/12.02.2025 a Serviciului Juridic se efectuează după denumire stradă cu număr stradal și număr cadastral: “Cu privire la existența litigiilor din verificările efectuate după denumire stradă cu număr stradal, bd.Mamaia nr.519B și conform datelor transmise de către Direcția Patrimoniu în situația juridică nr.R209547/04.12.2024 și a adresei de identificare, respectiv a nomenclatorului stradal al imobilului înregistrată sub nr.209547/21.01.2025 până la data de 12.02.2025 NU rezultă înregistrate litigii. Întrucât în situația juridică nr. R209547/04.12.2024 nu este indicat nr.cadastral al terenului vă comunicăm faptul că, nu putem face verificări cu privire la existența litigiilor în lipsa și după acest criteriu.”

- istoricul de rol fiscal - în evidențele fiscale conform adresei nr.R-T117563-2/09.12.2024 a Serviciului Public de Impozite și Taxe Constanța la adresa din municipiul Constanța, bulevardul Mamaia, zona Restaurant Corsarul, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cod fiscal 4785631, cu sediul în Constanța, bulevardul Tomis nr. 51, cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 466 mp, deținut conform H.C.L. nr.778/17.12.2008, anexa nr.30;

- adresa nr.209547/21.01.2025 a Serviciului topografie, cadastru și cartografie digitală din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, se menționează că imobilului teren situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia FN (zona Restaurant Corsarul) în suprafață de 428 mp, i se atribuie adresa bd.Mamaia nr.519B;

- adresa nr.209547/10.02.2025 a Serviciului patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu prin care se comunică faptul că terenul în suprafață de 428 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia FN , ce face obiectul situației juridice nr.209547/04.12.2024 este același cu terenul situat la adresa bd.Mamaia nr.519B.

➤ Raportul nr.R25224/12.02.2025 conex cu 209547/2024 cu privire la reglementările și funcțiunile urbanistice elaborat de Serviciul autorizări construcții din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu din care redăm următorul extras: “... **1. Temei legal:** P.U.Z. aprobat cu hotărârea de consiliu local nr.121 din data de 24.05.2013.

2. Regimul juridic:

Terenul este proprietatea **MUNICIPIUL CONSTANȚA** -domeniu privat, conform HCL inventar nr.778/17.12.2008-anexa nr. 30.

3. Regimul economic al imobilului:

3.1. Folosința actuală: teren intravilan, în suprafață de 428 m.p.

3.2. Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: zona de reglementare urbanistică, conform P.U.Z aprobat cu HCL nr.121/2013 – zona D, UTR 24, PCT.12: Cazare, alimentație publică, locuire (conform plan reglementări zona D).

a. Destinații admise: -funcțiuni de turism; -apartamente de vacanță, locuințe permanente; -funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; -funcțiuni sportive; -funcțiuni de loisir; -funcțiuni de agrement; -funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; -funcțiuni legate de culte; -lucrări de amenajare/întreținere a

malurilor/lacului Siutghiol; -marina, pasarelă amplasată pe Marea Neagră; - funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; unități cu destinație specială; grupuri sanitare publice; -amenajări ale spațiului public; -spații verzi și plantate de folosință generală: parc, grădină, scuar, fâșii plantate; -parcuri cu caracter tematic; -parcaje la sol și multietajate; -dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază; -amplasarea de panouri publicitare.

Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.

Funcțiunile legate de culte (lăcașe de cult), sunt permise inclusiv în zonele menționate pe planurile de Reglementări urbanistice ca: funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcări, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă.

b. Destinații admise cu condiționări: -construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; -corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.

c. Destinații interzise: -activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; -funcțiuni industriale; -depozitare și vânzare en-gros; -depozitare de substanțe inflamabile sau toxice; -depozitari de materiale re folosibile; -platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; -stații de întreținere auto; -spălătorii chimice; -sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; -sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local; -sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

3.3. Reglementări speciale:

3.4. Zona protejată: NU

3.5. Interdicții: Da, întrucât nu există acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public.

4. Regimul tehnic al imobilului cu referire la:

4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat: 40-70%

4.2. Coeficient de utilizare aprobat: aprobat maxim 4/UTR.

4.3. Regim minim de înălțime: Nu este menționat

4.4. Regim maxim de înălțime: P+5-8E retrageri succesive.

4.5. Caracteristicile parcelei: - în cazurile parcelărilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de bransare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Mărimea minimă a parcelei construibile- conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă. Regimul de construire în stațiunea Mamaia este de tip izolat.

Conform H.G. 525/1996, suprafața minimă a parcelei este de minim 150 m.p. pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m.p. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat și frontul minim la stradă trebuie să fie de 8 m pentru clădiri înșiruite și de 12 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat.

4.6. Circulații și accese

Accese carosabile: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acceselor prevăzute anterior, se determină conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil, se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică. Conform HGR 525/1996 asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele pietonale: autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului regulament, prin accesul pietonal se înțelege calea de acces pentru pietoni dintr-un drum public care poate fi: trotuar, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

a. Parcaje: Parcajele necesare se vor asigura conform 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. Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

4.7. Altele _____

5. Punct de vedere urbanistic cu privire la vânzarea imobilului (proiecte de investiții/modificări de reglementări urbanistice în curs/altele):

-conform secțiunii 3.2 "Destinații admise"

-conform secțiunii 4.5 "Caracteristicile parcelelor"

-conform secțiunii 4.6 "Circulații și accese" - terenul nu este construibil, întrucât nu există acces carosabil la un drum public direct sau prin servitute.

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 protejate și solicitarea de cumpărare: -conform destinațiilor indicate la capitolul 3.2 din prezenta adresă."

➤ Punctul de vedere nr.R25275/05.02.2025 conex cu nr.209547/2024 al Direcției strategii și fonduri europene, conform căruia terenul în suprafață de 428 mp, situat în municipiul Constanța, bd.Mamaia nr.519B, nu a fost identificat în Lista de proiecte prioritare a Municipiului Constanța din cadrul Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană 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.R25285/12.02.2025 al Serviciului programe și

proiecte de interes public din cadrul Direcției patrimoniu, conform căruia: pe imobilul situat în municipiul Constanța, bd.Mamaia nr.519B , nu există investiții finanțate din fonduri europene nerambursabile/fonduri naționale/alte surse;

➤ Punctul de vedere nr.R25282/12.02.2025 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 din municipiul Constanța, bd.Mamaia nr.519B și acesta nu este inclus în Registrul Local al Spațiilor Verzi;

➤ Punctul de vedere nr.R25278/13.02.2025 al Direcției servicii publice, conform căruia: pe terenul situat în bd.Mamaia nr.519B , teren în suprafață de 428 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 428 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 428 mp situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, bd.Mamaia nr.519B, proprietatea privată a municipiului Constanța.

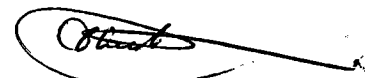
Șef serviciu,
Monica HAGI



Întocmit,
Insp. Daniela NANU

Ed.I,rev.02

Avizat de legalitate,
Serviciul Juridic
C.j. *Stefan NANU*





C.C. 2196
F02-DAE07

Domnule primar,

S.C. GRAIN SISTEM SERVICE SRL, cu sediul social în CONSTANȚA, str./bd. MAMAIA, nr. 158, bl. GSS, sc. -, ap. -, CUI RO15657425, J 13 / 2394 / 2003, legal reprezentată prin domnul/doamna HALEP COSTEA, în calitate de ADMINISTRATOR, nr. de telefon 0745777768, solicit cumpărarea imobilului, compus din teren în suprafață de 428 mp și construcție în suprafață de - mp, situat în CONSTANȚA, str./bd. MAMAIA, pentru destinația de CURTE, TERASĂ, PARCARE ȘI SPAȚIU VERDE.

Anexez următoarele documente:

- plan de situație întocmit de o persoană fizică/juridică autorizată, în coordonate Stereo 70, pe suport analogic și digital;
- plan de încadrare în zonă cu poziționarea bunului imobil, la scara 1:500 la 1:5000, pentru care a fost formulată cerere de cumpărare, întocmit în raport cu vecinătățile existente într-o limită de minim 50 m, de jur împrejurul acestuia, în care să fie evidențiate cel puțin funcțiunile, regimul de înălțime sau alte date de interes pentru proprietățile existente în acest perimetru;
- fotografiile ale bunului imobil solicitat spre cumpărare, în raport cu vecinătățile acestuia;
- copie după actele de proprietate ale construcției, deținute cu titlu valabil - extras de carte funciară la zi, după caz;
- documentație cadastrală și de carte funciară însoțită de extras din plan cadastral de pe ortofotoplan eliberat de Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța și extras de carte funciară la zi, pentru bunul imobil (construcție și /sau teren), după caz;
- copii ale actelor de identificare ale solicitantului, persoană fizică sau juridică, după caz;
- alte documente, după caz.

Prin prezenta, subsemnatul, în calitate de reprezentant al SC GRAIN SISTEM SERVICE SRL :

- am luat cunoștință de prevederile metodologiei de vânzare aprobată de Consiliul local prin HCL nr.293/2021, sunt de acord ca cererea mea să fie analizată și să cumpăr bunul imobil după parcurgerea etapelor prevăzute în aceasta;

- mă oblig să achit toate cheltuielile ocazionate cu procedura de vânzare (raport de evaluare, plan de situație, documentație cadastrală, acorduri și avize dacă este cazul) înainte de prezentarea în Consiliul local a proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării bunului imobil.

Data

31.10.2024

Semnătura

Solicitare în completarea cererii de cumpărare nr. 74355 /05.04.2024

Handwritten signature and date: 06.11.2024



**Către,
DIRECȚIA ACTIVITĂȚI ECONOMICE
SERVICIUL CONTRACTE ȘI ADMINISTRAREA ECONOMICĂ A DOMENIULUI
PUBLIC ȘI PRIVAT**

Referitor la solicitarea dumneavoastră nr. 209547 din 15.01.2025, vă comunicăm faptul că, imobilului teren în suprafață de 428 mp, situat în Municipiul Constanța, Stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia FN (zona Restaurant Corsarul), care aparține domeniului privat al municipiului Constanța conform H.C.L. nr. 778/17.12.2008 privind completarea și actualizarea bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, i se atribuie următoarea adresă:

BD. MAMAIA NR. 519B

Nr. crt.	Atribuții	Funcția	Nume și prenume	Data	Semnătura
1.	APROBAT	Director Executiv Direcția Patrimoniu	ISPAS Carmen Mihaela	29. IAN. 2025	
2.	Verificat	Șef Serviciul Topografie, Cadastru și Cartografie Digitală	FLORESCU Nicoleta	21.01.2025	
3.	Elaborat	Inspectori Serviciul Topografie, Cadastru și Cartografie Digitală	ZORILĂ Elena	21.01.2025	
			BUCOVALĂ Raluca-Dana		
Nr. pag.		1	Nr. ex.	2	



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
SERVICIUL AUTORIZARI CONSTRUCTII
NR. CERERE DE CUMPARARE R25224/12.02.2025 / NR. CONEX 209547/2024

RAPORT CU PRIVIRE LA REGLEMENTARILE SI FUNCTIUNILE URBANISTICE

Adresa imobil: Municipiul Constanta, bd. MAMAIA, nr. 519B, imobil compus din teren în suprafață de 428 m.p.

Cerere de cumparare nr. 209547/31.10.2024

1. Temei legal: P.U.Z. aprobat cu hotararea de consiliu local nr. 121 din data de 24.05.2013.

2. Regimul juridic:

Terenul este proprietatea MUNICIPIUL CONSTANȚA-domeniu privat, conform HCL inventar nr. 778/17.12.2008-anexa nr. 30.

3. Regimul economic al imobilului:

3.1. Folosinta actuala: teren intravilan, în suprafață de 428 m.p.

3.2. Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: zona de reglementare urbanistică, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013 – zona D, UTR 24, PCT. 12: Cazare, alimentație publică, locuire (conform plan reglementări zona D).

a. Destinatii admise: -funcțiuni de turism; -apartamente de vacanță, locuințe permanente; -funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; -funcțiuni sportive; -funcțiuni de loisir; -funcțiuni de agrement; -funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; -funcțiuni legate de culte; -lucrări de amenajare/întreținere a malurilor/lacului Siutghiol; -marina, pasareșă amplasată pe Marea Neagră; -funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare; unități cu destinație specială; grupuri sanitare publice; -amenajări ale spațiului public; -spații verzi și plantate de folosința generală: parc, grădină, scuar, fâșii plantate; -parcuri cu caracter tematic; -parcaje la sol și multietajate; -dotări și amenajări specifice funcțiunii de bază; -amplasarea de panouri publicitare.

Funcțiunea admisă pentru fiecare parcelă în parte, menționată pe planul de Reglementări și în tabelul anexă aferent fiecărei zone, nu este exclusivă, fiind admisă modificarea sau completarea cu funcțiunile admise, enunțate mai sus.

Funcțiunile legate de culte(lăcașe de cult), sunt permise inclusiv în zonele menționate pe planurile de Reglementări urbanistice ca : funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă.

b. Destinatii admise cu conditionări: -construcții și instalații demontabile pentru funcțiuni comerciale și de alimentație publică realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții; -corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajări pentru alimentație publică numai cu ocazia unor evenimente; organizări de evenimente în perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament și tabele anexate.

c. Destinatii interzise: -activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat; -funcțiuni industriale; -depozitare și vânzare en-gros; -depozitare de substanțe inflamabile sau toxice; -depozitari de materiale re folosibile; -platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; -stații de întreținere auto; -spălătorii chimice; -sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; -sunt interzise orice funcțiuni, clădiri și amenajări care produc agresarea peisajului, prin poluări sau diminuarea vegetației și distrugerea habitatului natural și contravin normelor de protecție stabilite pe plan național/local; -sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

3.3. Reglementari speciale:

3.4. Zona protejata: NU

3.5. Interdictii: Da, întrucât nu există acces carosabil direct sau prin servitute la un drum public.

4. Regimul tehnic al imobilului cu referire la:

4.1. Procent de ocupare al terenului aprobat: 40-70%

4.2. Coeficient de utilizare aprobat: aprobat maxim 4/UTR.

4.3. Regim minim de inaltime: Nu este menționat

4.4. Regim maxim de inaltime: P+5-8E retrageri succesive.

4.5. Caracteristicile parcelei: - în cazurile parcelărilor (divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi) se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în

Sancl

cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. Mărimea minimă a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerințelor tehnice, documentațiilor PUD (dacă este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (dacă este cazul), pentru fiecare funcțiune admisă. Regimul de construire în stațiunea Mamaia este de tip izolat.

Conform H.G. 525/1996, suprafața minimă a parcelei este de minim 150 m.p. pentru clădiri înșiruite și, respectiv de minimum 200 m.p. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat. și frontul minim la stradă trebuie să fie de 8 m pentru clădiri înșiruite și de 12 m pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat.

4.6. Circulații și accese

a. Accese carosabile: autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Configurația acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute mai sus, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Numărul și configurația acceselor prevăzute anterior, se determină conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Orice acces nou la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației speciale de construire, e liberate de administratorul acestora. Se va asigura accesul pe parcelă al autoutilitarelor pentru colectarea deșeurilor menajere, acolo unde acest lucru nu este posibil, se va asigura un spațiu de staționare astfel încât să nu fie stânjenită circulația publică. Conform HGR 525/1996 asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesele pietonale: autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. În sensul prezentului regulament, prin accesul pietonal se înțelege calea de acces pentru pietoni dintr-un drum public care poate fi: trotuar, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului. Aceesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

b. Parcaje: Parcajele necesare se vor asigura conform 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. Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

4.7. Altele _____ .

5. Punct de vedere urbanistic cu privire la vanzarea imobilului (proiecte de investitii/modificari de reglementari urbanistice in curs/altele):


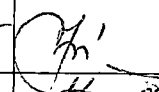
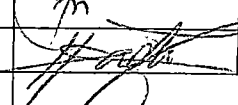
-conform secțiunii 3.2. "Destinații admise"

-conform secțiunii 4.5. "Caracteristicile parcelei"

-conform secțiunii 4.6 "Circulații și accese" - terenul nu este construibil, întrucât nu există acces carosabil la un drum public direct sau prin servitute.

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

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

Nr. crt.	Atribuții	Funcția	Nume și prenume	Data	Semnatura
1.	Aprobat	Arhitect Șef	Dan Petre Leu	17 FEB. 2025	
2.	Verificat	Șef Serviciu Autorizări Construcții	Constantin Nicoleta	17.02.2025	
3.	Elaborat	Inspector	Hudici Madalina Irina	12.02.25	
	Nr. pag.	2	Nr. exemplare	2	