



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 69/27.03.2026
privind aprobarea constituirii unei Comisii de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară numărul 260910

Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 10102 din 27.03.2026, în calitatea sa de inițiator:

Luând act de documentația privind intenția de vânzare transmisă de către societatea Metropol Star SRL, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 6786/03.03.2026; Adresa Ministerului Culturii nr. 1069/17.02.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 5861/24.02.2026; Adresa Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 928/16.03.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 8367/16.03.2026; Nota de informare nr. 8619/18.03.2026 privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii și demararea procedurilor de conservare, restaurare și punere în valoare a Monumentului istoric „Complex funerar hipogeu“, sec. IV p. Chr., situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38; Raportul de evaluare înregistrat la Consiliul Județean Constanța cu nr.10101/27.03.2026;

Văzând: raportul de specialitate nr. 10104 din 27.03.2026 al Serviciului Acte Administrative și Arhivă;

Raportul de specialitate nr. 10138/27.03.2026 al Serviciului Juridic și Guvernanță Corporativă din cadrul Direcției Generale Administrație Locală;

În baza prevederilor art. 173 alin.1 lit. f), din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Ordinului nr. 3143/2019; prevederilor art. 2013 – 2022 din Codul Civil din 17 iulie 2009 (r) cu modificările și completările ulterioare.

dispozițiilor art. 4 alin. (7) din Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Ținând cont de art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și de prevederile art. 80 și 81 din Legea nr. 24 /2000 privind Normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul dispozițiilor art. 182 alin. (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUNE:

Art.1 Aprobarea constituirii Comisiei de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul

intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară numărul 260910, în următoarea componență:

Președinte:

Constantinescu Dana Mariana, director general, Direcția Generală Administrație Locală;

Membri:

Delia Roxana Cornea, manager Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța;

Voitinovici Diana, director executiv, Direcția Patrimoniu;

Țuțui Emilia Georgeta, director general, Direcția Generală Economico-Financiară;

Croitoru Gabriel Felician, consilier Cabinet Președinte Consiliul Județean Constanța;

Consilier județean: Andreea Gheorghe;

Consilier județean _____.

Secretariatul Comisiei de negociere va fi asigurat prin grija Serviciului Juridic și Guvernanță Corporativă-Direcția Generală Administrație Locală.

(2) Aprobarea draftului de declarație de confidențialitate și imparțialitate, conform Anexei parte integrantă din prezentul act administrativ.

Art.2. Atribuțiile Comisiei de negociere sunt următoarele:

- a) Trasmitemea către proprietar a intenției Consiliului Județean Constanța de negociere;
- b) analizează oferta de vânzare depusă;
- c) negociază prețul în baza Raportului de evaluare, ținând cont de suma de pornire a negocierii și de concluziile Raportul de evaluare;
- d) negociază posibilitatea plății prețului în rate, în tranșe egale sau inegale, coroborate cu perioada maximă de plată a prețului;
- e) întocmește procesul verbal de negociere;
- f) aduce la cunoștința președintelui Consiliului Județean și Consiliului Județean procesul verbal ce trebuie să cuprindă inclusiv suma minimă pe care o acceptă proprietarul, fără ca această sumă să oblige Consiliul Județean Constanța în vreun fel, urmând ca exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune să se realizeze în urma emiterii unei noi hotărâri de Consiliu Județean.

Art.3 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței din luna martie 2026 se transmite de Secretarul General al Județului următoarei comisii de specialitate: Juridică, Administrație și Ordine Publică, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR PREȘEDINTELE CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA FLORIN MITROI

Avizează

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Nesrin Geafar

DECLARAȚIE

privind confidențialitatea și imparțialitatea

Subsemnatul(a),, membru în Comisia de negociere, constituită în baza HCJ nr. /, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, prevăzută de art. 326 din Codul penal, următoarele:

- a) nu sunt soț, rudă sau afîn, până la gradul al IV-lea inclusiv, cu oricare dintre vânzători;
- b) nu am avut în ultimii 2 ani și nu am relații cu caracter patrimonial, direct sau indirect, prin soț/soție, cu oricare dintre vânzători;
- c) nu am niciun interes de natură să afecteze imparțialitatea mea pe parcursul procesului de negociere în cadrul comisiei.

Mă angajez că, în situația în care aş descoperi, pe durata exercitării mandatului, că mă aflu în una dintre situațiile arătate, voi declara imediat acest lucru și mă voi retrage.

Mă angajez să păstrez confidențialitatea datelor cu caracter personal, precum și a tuturor informațiilor pe care le voi primi, obține sau le voi afla ca efect al calității mele de membru al comisiei de negociere, pe toată durata mandatului, precum și după încetarea acestuia, potrivit prevederilor legale în materie.

Data

.....

Semnătura,

.....

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea constituirii unei Comisii de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară numărul 260910

Motivul adoptării proiectului de hotărâre:

Descriere situației actuale:

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu numărul 6786/03.03.2026, societatea Metropol Star SRL, prin reprezentant legal Ciote Cristina Steliana, ne înștiințează cu privire la intenția de vânzare și solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la imobilului intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea Funciară nr. 260910 Constanța compusă din:

- imobil monument istoric – construcție tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite și
- teren intravilan în suprafață de 440 mp.

Documentația cu privire la intenția de vânzare a imobilului menționat în anterioritate, cuprinde și Raportul de cercetare arheologică al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 4804/12.09.2025 înregistrat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 3692/12.09.2025 prin care arheolog Constantin Băjenaru – responsabil științific, propune: “conservarea în situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare. Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune)”.

Având în vedere valoarea deosebită a acestui obiectiv antic, precum și pericolul iminent de degradare în care se află, în baza art. 21 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța a dispus în data de 2 decembrie 2025 (Nr. 3854/02.12.2025) declanșarea imediată a procedurii de clasare de urgență pentru Complexul Funerar Hipogeu datat în sec. IV- epoca romană, situat în Str. Sabinelor nr. 38, municipiul Constanța. Așadar, conform legislației privind protejarea monumentelor istorice, de la data comunicării declanșării procedurii de clasare de urgență și până la finalizarea procedurii, imobilului din strada Sabinelor nr. 38 i se aplică regimul juridic al monumentelor istorice.

Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:

Potrivit adresei Ministerului Culturii nr. 1069/17.02.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 5861/24.02.2026, Ministerul Culturii NU își exercită dreptul de preempțiune, situație față de care devin incidente prevederile art. 4 alin. (8) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind protejerea monumentelor istorice, potrivit cărora: *„În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune [...] acest drept se transferă autorităților publice locale.“*

Prin adresa nr. 7528/10.03.2026, Consiliul Județean Constanța a solicitat punctul de vedere al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, astfel că prin adresa nr. 928/16.03.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 8367/16.03.2026, Muzeul de Istorie și Arheologie Națională și Arheologie Constanța consideră că dreptul de preempțiune pentru imobilul din strada Sabinelor nr. 38 trebuie exercitat de către Consiliul Județean Constanța, fiind o bună oportunitate pentru implementarea unui viitor proiect.

Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:

În scopul însușirii recomandărilor exprimate de specialiștii din cadrul Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța, cu privire la necesitatea exercitării dreptului de preempțiune al Consiliului Județean Constanța cu privire la imobilul situat în Sabinelor nr. 38 din municipiul Constanța, la nivelul Consiliului Județean Constanța a fost întocmită Nota de informare privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii și demararea procedurilor de conservare, restaurare și punere în valoare a Monumentului istoric „Complex funerar hipogeu“, sec. IV p. Chr., situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, nr. 8619/18.03.2026.

Raportat la prevederile Ordinului nr. 3143/2019 în cadrul procedurii de determinare a exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune de către Consiliul Județean Constanța asupra imobilul din strada Sabinelor nr. 38, a fost solicitat și întocmit un Raport de evaluare în scopul determinării valorii de piață a imobilului sus amintit.

Totodată, este necesar a se constitui o Comisie de Negociere formată din specialiști din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Constanța și reprezentanți ai Consiliului Județean, al cărei secretariat tehnic va fi asigurat prin grija Serviciului Juridic și Guvernanță Corporativă-Direcția Generală Administrație Locală.

Prin actul administrativ de numire a comisiei sunt stabilite expres limitele de competență ale membrilor și atribuțiile acestora.

La momentul luării la cunoștință a actului administrativ de desemnare în comisie, membrii comisiei au obligația de a depune o declarație de confidențialitate și imparțialitate, potrivit modelului prevăzut în anexa la prezentul proiect de hotărâre.

Comisia de negociere aduce la cunoștința președintelui Consiliului Județean și Consiliului Județean procesul verbal ce trebuie să cuprindă inclusiv suma minimă pe care o acceptă proprietarul, fără ca această sumă să oblige Consiliul Județean Constanța în vreun fel, urmând ca exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune să se realizeze în urma emiterii unei noi hotărâri de Consiliu Județean.

Ținând cont de cele enumerate mai sus, propun constituirea Comisiei de negociere care va funcționa în următoarea componență:

- Președinte - Constantinescu Dana Mariana, director general, Direcția Generală Administrație Locală;

Membri:

- Delia Roxana Cornea, Manager Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța;
- Voitinovici Diana, director executiv, Direcția Patrimoniu;
- Țuțui Emilia Georgeta, director general, Direcția Generală Economico-Financiară;
- Croitoru Gabriel Felician, consilier Cabinet Președinte Consiliul Județean Constanța;
- Consilier județean: Andreea Gheorghe;
- Consilier județean _____.

Atribuțiile Comisiei de Negociere sunt următoarele:

- a) Trasmitema către proprietar a intenției Consiliului Județean Constanța de negociere;
- b) analizează oferta de vânzare depusă;
- c) negociază prețul în baza Raportului de evaluare, ținând cont de suma de pornire a negocierii și de concluziile Raportul de evaluare;
- d) negociază posibilitatea plății prețului în rate, în tranșe egale sau inegale, coroborate cu perioada maximă de plată a prețului;
- e) întocmește procesul verbal de negociere;
- f) aduce la cunoștința președintelui Consiliului Județean și Consiliului Județean procesul verbal ce trebuie să cuprindă inclusiv suma minimă pe care o acceptă proprietarul, fără ca această sumă să oblige Consiliul Județean Constanța în vreun fel, urmând ca exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune să se realizeze în urma emiterii unei noi hotărâri de Consiliu Județean.

Schimbări preconizate:

Prin adoptarea prezentului act administrativ se crează cadrul procedural în vederea aplicării prevederilor legale în materia exercitării dreptului de preempțiune al autorității locale asupra unui imobil monument istoric, în condiții de asigurare a protejării interesului public urmărind achiziția imobilului la justa valoare de piață, pentru integrarea acestuia în circuitul public, cu respectarea deplină a drepturilor proprietarului privat.

Impactul socio-economic:

Nu este cazul.

Impactul financiar asupra bugetului:

Nu este cazul.

Impactul asupra sistemului juridic:

Nu este cazul.

Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:

Proiectul de hotărâre propus spre aprobare reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența

decizională în administrația publică, actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:

După adoptare, actul administrativ va fi comunicat în termenul legal către Instituția Prefectului Județul Constanța, în vederea exercitării controlului de legalitate și persoanelor nominalizate pentru ducerea la îndeplinire. Totodată, această hotărâre se aduce la cunoștință publică, prin postare, pe site-ul Consiliului Județean Constanța.

Față de cele menționate anterior, supun atenției și aprobării Consiliului Județean Constanța, proiectul de hotărâre *privind aprobarea constituirii unei Comisii de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară numărul 260910.*

**PREȘEDINTE
FLORIN MITROI**

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea constituirea unei Comisii de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară numărul 260910

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu numărul 6786/03.03.2026, societatea Metropol Star SRL, prin reprezentant legal Ciote Cristina Steliana, ne înștiințează cu privire la intenția de vânzare și solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la imobilului intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea Funciară nr. 260910 Constanța compusă din:

- imobil monument istoric – construcție tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite și
- teren intravilan în suprafață de 440 mp.

Documentația cu privire la intenția de vânzare a imobilului menționat în anterioritate, cuprinde și Raportul de cercetare arheologică al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 4804/12.09.2025 înregistrat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 3692/12.09.2025 prin care arheolog Constantin Băjenaru – responsabil științific, propune: “conservarea în situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare. Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune)”.

Având în vedere valoarea deosebită a acestui obiectiv antic, precum și pericolul iminent de degradare în care se află, în baza art. 21 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța a dispus în data de 2 decembrie 2025 (Nr. 3854/02.12.2025) declanșarea imediată a procedurii de clasare de urgență pentru Complexul Funerar Hipogeu datat în sec. IV- epoca romană, situat în Str. Sabinelor nr. 38, municipiul Constanța. Așadar, conform legislației privind protejarea monumentelor istorice, de la data comunicării declanșării procedurii de clasare de urgență și până la finalizarea procedurii, imobilului din strada Sabinelor nr. 38 i se aplică regimul juridic al al monumentelor istorice.

Potrivit adresei Ministerului Culturii nr. 1069/17.02.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 5861/24.02.2026, Ministerul Culturii NU își exercită dreptul de preempțiune, situație față de care devin incidente prevederile art. 4 alin. (8) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind protejarea monumentelor istorice, potrivit cărora: „În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile

publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune [...] acest drept se transferă autorităților publice locale. “

Prin adresa nr. 7528/10.03.2026, Consiliul Județean Constanța a solicitat punctul de vedere al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor, astfel că prin adresa nr. 928/16.03.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 8367/16.03.2026, Muzeul de Istorie și Arheologie Națională și Arheologie Constanța consideră că dreptul de preempțiune pentru imobilul din strada Sabinelor nr. 38 trebuie exercitat de către Consiliul Județean Constanța, fiind o bună oportunitate pentru implementarea unui viitor proiect.

În scopul însușirii recomandărilor exprimate de specialiștii din cadrul Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța, cu privire la necesitatea exercitării dreptului de preempțiune al Consiliului Județean Constanța cu privire la imobilul situat în Sabinelor nr. 38 din municipiul Constanța, la nivelul Consiliului Județean Constanța a fost întocmită Nota de informare privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii și demararea procedurilor de conservare, restaurare și punere în valoare a Monumentului istoric „Complex funerar hipogeu“, sec. IV p. Chr., situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, nr. 8619/18.03.2026.

Raportat la prevederile Ordinului nr. 3143/2019 în cadrul procedurii de determinare a exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune de către Consiliul Județean Constanța asupra imobilul din strada Sabinelor nr. 38, a fost solicitat și întocmit un Raport de evaluare în scopul determinării valorii de piață a imobilului sus amintit.

Totodată, este necesar a se constitui o Comisie de Negociere formată din specialiști din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Constanța și reprezentanți ai Consiliului Județean, al cărei secretariat tehnic va fi asigurat prin grija Serviciului Juridic și Guvernanță Corporativă-Direcția Generală Administrație Locală.

Prin actul administrativ de numire a comisiei sunt stabilite expres limitele de competență ale membrilor, atribuțiile acestora.

La momentul luării la cunoștință a actului administrativ de desemnare în comisie, membrii comisiei au obligația de a depune o declarație de confidențialitate și imparțialitate, potrivit modelului prevăzut în anexa la prezentul proiect de hotărâre.

Comisia de negociere, după finalizarea fiecărei etape, are obligația de a aduce la cunoștință Președintelui Consiliului Județean Constanța stadiul negocierii. De asemenea, în momentul în care comisia de negociere ajunge la suma maximă stabilită prin mandatul încredințat sau pentru orice altă cauză pentru care nu se finalizează negocierea, comisia aduce la cunoștință Președintelui Consiliului Județean Constanța acest aspect în vederea luării unei decizii.

Ținând cont de cele enumerate mai sus, propunem constituirea Comisiei de negociere care va funcționa în următoarea componență:

Președinte:

- Constantinescu Dana Mariana, director general, Direcția Generală Administrație Locală;

Membri:

- Delia Roxana Cornea, manager Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța;
- Voitinovici Diana, director executiv, Direcția Patrimoniu;
- Țuțui Emilia Georgeta, director general, Direcția Generală Economico-Financiară;

- Croitoru Gabriel Felician, consilier Cabinet Președinte Consiliul Județean Constanța;
- Consilier județean: Andreea Gheorghe;
- Consilier județean _____.

Atribuțiile Comisiei de Negociere sunt următoarele:

- a) transmiterea către proprietar a intenției Consiliului Județean Constanța de negociere;
- b) analizează oferta de vânzare depusă;
- c) negociază prețul în baza Raportului de evaluare, ținând cont de suma de pornire a negocierii și a sumei maxime prevăzute în Raportul de evaluare;
- d) negociază posibilitatea plății prețului în rate, în tranșe egale sau inegale, coroborate cu perioada maximă de plată a prețului;
- e) întocmește procesul verbal de negociere;
- f) aduce la cunoștința președintelui Consiliului Județean și Consiliului Județean procesul verbal ce trebuie să cuprindă inclusiv suma minimă pe care o acceptă proprietarul, fără ca această sumă să oblige Consiliul Județean Constanța în vreun fel, urmând ca exercitarea/neexercitarea dreptului de preempțiune să se realizeze în urma emiterii unei noi hotărâri de Consiliu Județean.

Față de cele menționate anterior, considerăm că proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii Comisiei de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară numărul 260910 este fundamentat din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile și îndeplinește condițiile de legalitate spre a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Județean Constanța.

**Șef Serviciul Acte Administrative și Arhivă,
Aylin Avamil-Ibraim**

Elaborat inspector superior,
Ana Ionișcu

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea constituirii unei Comisii de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară numărul 260910

Societatea Metropol Star S.R.L. a transmis, prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 6786/03.03.2026, documentația privind intenția de vânzare a imobilului intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea Funciară nr. 260910 Constanța compus din:

- imobil monument istoric – construcție tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite;
- teren intravilan în suprafață de 440 mp.

Totodată, vânzătorul solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la imobilul menționat.

Potrivit Raportului de specialitate al Serviciul Acte Administrative și Arhivă nr. 10104/27.03.2026, documentația cu privire la intenția de vânzare a imobilului menționat în anterioritate, cuprinde și Raportul de cercetare arheologică al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 4804/12.09.2025 înregistrat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanta sub nr. 3692/12.09.2025 prin care arheolog Constantin Băjenaru – responsabil științific, propune: „conservarea in situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare. Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune)”.

Având în vedere valoarea deosebită a acestui obiectiv antic, precum și pericolul iminent de degradare în care se află, în baza art. 21 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța a dispus în data de 2 decembrie 2025 (Nr. 3854/02.12.2025) declanșarea imediată a procedurii de clasare de urgență pentru Complexul Funerar Hipogeu datat în sec. IV- epoca romană, situat în Str. Sabinelor nr. 38, municipiul Constanța. Așadar, conform legislației privind protejarea monumentelor istorice, de la data comunicării declanșării procedurii de clasare de urgență și până la finalizarea procedurii, imobilului din strada Sabinelor nr. 38 i se aplică regimul juridic al al monumentelor istorice.

Potrivit adresei Ministerului Culturii nr. 1069/17.02.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 5861/24.02.2026, Ministerul Culturii NU își exercită dreptul de preempțiune, situație față de care devin incidente prevederile art. 4 alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: „În cazul în care Ministerul Culturii sau serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune [...] acest drept se transferă autorităților publice locale.”

Prin adresa nr. 7528/10.03.2026, Consiliul Județean Constanța a solicitat punctul de vedere al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța (M.I.N.A.C.) cu privire la existența lucrărilor de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor. Prin adresa de răspuns nr. 928/16.03.2026, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 8367/16.03.2026, M.I.N.A.C. consideră că dreptul de preempțiune

pentru imobilul din strada Sabinelor nr. 38 trebuie exercitat de către Consiliul Județean Constanța, fiind o bună oportunitate pentru implementarea unui viitor proiect.

În scopul însușirii recomandărilor exprimate de specialiștii din cadrul Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța, cu privire la necesitatea exercitării dreptului de preempțiune al Consiliului Județean Constanța cu privire la imobilul situat în Sabinelor nr. 38 din municipiul Constanța, la nivelul Consiliului Județean Constanța a fost întocmită Nota de informare nr. 8619/18.03.2026 privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii și demararea procedurilor de conservare, restaurare și punere în valoare a Monumentului istoric „Complex funerar hipogeu“, sec. IV p. Chr., situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38.

Raportat la prevederile Ordinului nr. 3143/2019 în cadrul procedurii de determinare a exercitării/neexercitării dreptului de preempțiune de către Consiliul Județean Constanța asupra imobilului din strada Sabinelor nr. 38, a fost solicitat și întocmit un Raport de evaluare în scopul determinării valorii de piață a imobilului sus amintit.

Prin Referatul nr. 10102/27.03.2026, inițiatorul a aprobat necesitatea și oportunitatea constituirii unei Comisii de Negociere formată din specialiști din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Constanța și reprezentanți ai Consiliului Județean, componența comisiei, precum și stabilirea expresă a limitelor de competență ale membrilor comisiei, atribuțiile acestora, precum și obligația informării Președintelui Consiliului Județean Constanța a stadiului și rezultatelor negocierii. Obligațiile mandatarului sunt reglementate de dispozițiile art. 2013 – 2022 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.

Prin adoptarea prezentului act administrativ se creează cadrul procedural în vederea aplicării prevederilor legale în materia exercitării dreptului de preempțiune al autorității publice județene asupra unui imobil monument istoric, în condiții de asigurare a protejării interesului public urmărind achiziția imobilului la justa valoare de piață, pentru integrarea acestuia în circuitul public, cu respectarea deplină a drepturilor proprietarului privat.

Potrivit dispozițiilor art. (8¹) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, *„Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia. ”*

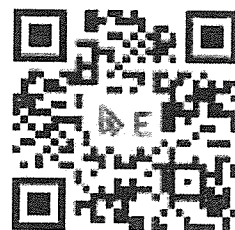
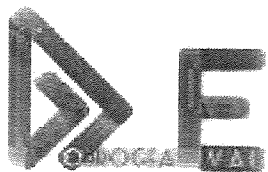
Cu privire la normele de competență incidente activității autorității publice județene, indicăm dispozițiile art. 173 alin. (1) lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care conferă consiliului județean îndeplinirea altor atribuții prevăzute de lege.

Față de cele prezentate mai sus, arătăm că dispozițiile legale indicate în anterioritate reprezintă cadrul legal pentru promovarea proiectului de hotărâre privind aprobarea constituirii unei Comisii de negociere în cadrul procedurii de exercitare/neexercitare a dreptului de preempțiune al Județului Constanța cu privire la imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Sabinelor nr. 38, înscris în Cartea funciară numărul 260910.

Director General D.G.A.L.,
Dana-Mariana Constantinescu

Director General Adj. D.G.A.L.
Virginia Moicu

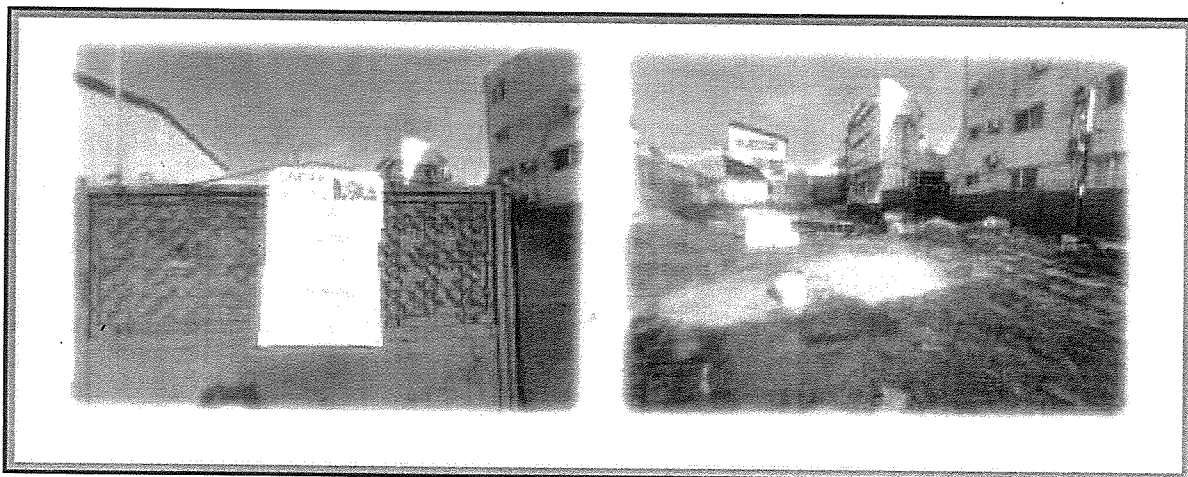
Consilier juridic,
Georgiana-Alița Țigănuș



MANAGERIA STRADA ALEXANDRU MIHAILESCU NR.10, ETIAJUL 15040050

RAPORT DE EVALUARE

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
INTRARE Nr. 10101
An 2026 Luna 03 Ziua 24



**Proprietate imobiliara (teren intravilan- 440.0 m²) situată in
mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta**

Proprietar: METROPOL STAR SRL SRL

Client: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Utilizator: CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

Data evaluării: 26.03.2026

Utilizarea prezentaului RAPORT DE EVALUARE în alte scopuri
decat cel pentru care a fost contractat și în afara limitelor legale
nu implică sub nici o formă evaluatorul și nu are acordul acestuia.

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	Teren intravilan	
Adresa	mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta	
Suprafața	Teren= 440.0 m ² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 58194/10.03.2026)	
Proprietar	METROPOL STAR SRL SRL	
Client	CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	
Utilizator	CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA	
Dreptul evaluat	Absolut	
Sarcini	Nu sunt	
Utilizarea desemnată	Evaluarea drepturilor de proprietate detinute pentru determinarea valorii de vanzare	
Tipul valorii	Valoarea de piata	
Data inspectiei	26.03.2026	
Data evaluării	26.03.2026	
Data raportului	26.03.2026	
Curs BNR	1 EURO= 5.0953 LEI	
Abordarea prin piață Valori estimate	EURO	LEI
	210.613	1.073.135

Raportul de evaluare a fost realizat de
Evaluator autorizat
Agachi Stefan Ciprian



In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere următoarele principii:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✦ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

Dobrogea EVAL S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

- ✦ afirmațiile susținute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- ✦ analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezintă analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si imparțiale;
- ✦ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✦ nu am nicio părtinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✦ angajarea mea în aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- ✦ dețin cunoștințele si experiența necesara pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✦ analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate si realizate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 si cu cerințele Codului de etica al evaluatorului;
- ✦ am efectuat personal inspectia bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✦ nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

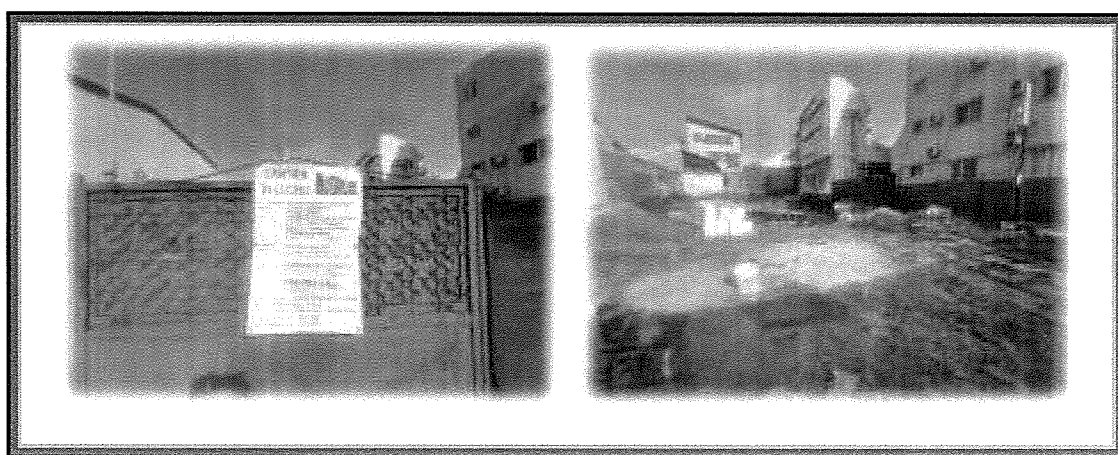
Membru Titular ANEVAR





MANGALIA, STRADA ALEXANDRU VLAHUTA NR. 10, CUIRQ 55916538

RAPORT DE EVALUARE



**Proprietate imobiliara (teren intravilan- 440.0 m²) situată in
mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta**

Proprietar: METROPOL STAR SRL SRL

Client: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Utilizator: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Data evaluării: 26.03.2026

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE in alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat si in afara limitelor legale
nu implica sub nici o forma evaluatorul si nu are acordul acestuia.

2. Identificarea clientului

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

3. Utilizatorul desemnat

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate

Imobil alcătuit din teren intravilan în suprafață 440.0 m² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 58194/10.03.2026), situat în mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta, având destinația actuală- intravilan.

Drepturile evaluate: Absolut- conform SEV 230, editia 2025 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), confera titularului de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea METROPOL STAR SRL conform Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 58194/10.03.2026. Proprietatea imobiliara a fost evaluata în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, dacă nu se prevede altfel, dar și în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat și se considera ca acest drept de acces se va mentine și după transferul proprietatii.

5. Moneda evaluării: Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1 EUR= 5.0953 LEI

6. Utilizarea desemnată a evaluării - SEV 230: Evaluarea drepturilor de proprietate detinute pentru determinarea valorii de vanzare. Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

7. Tipul de valoare: valoarea de piata.

Definitia tipului de valoare: de piata este (potrivit SEV 102 Tipuri ale valorii: Anexă) „Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după un marketing adecvat, în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent și fara constrangere.”

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vanzari fortate”, sau alte bariere în fructificarea normala a proprietatii.

8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului- SEV 101.

Data evaluării: 26.03.2026. Toate estimarile și ipotezele considerate în acest raport sunt valabile la aceasta data.

Data inspecției: 26.03.2026. Inspecția a fost realizata de catre evaluator autorizat Agachi Stefan Ciprian în mod complet.

Data raportului: 26.03.2026

9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

Analizele parcurse pentru documentarea necesara au fost:

- Analiza documentelor juridice solicitate proprietarului sau reprezentantului acestuia.
- Analiza informatiilor obtinute in urma inspectarii privind amplasarea, vecinatatile, componenta, starea de functionare, uzura si modul de intretinere a proprietatii. S-a realizat corelarea datelor cuprinse în documentatia pusa la dispozitie de către client cu realitatea constatata în teren.
- Analiza ariei de piata specifica: au fost culese informatii dintr-un numar de surse considerate suficiente si de încredere. A fost analizata piata proprietatilor de tip - terenuri situate in loc. Constanta.

10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul:

- Documentele puse la dispozitie de catre proprietar
- In privinta identificarii s-au obtinut informații de la proprietar si din accesarea unor hărți electronice specializate pentru indicarea locației
- Informatiile privind piata specifica au fost preluate de la agentii imobiliare, internet (www.imobiliareliberal.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.romimo.ro, www.homezz.ro), baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala, informatii culese de la persoane fizice si juridice care au incheiat tranzactii imobiliare la proprietati comparabile
- Verificarile si constatările facute in teren, prin care s-a observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiilor si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva
- Publicatii privind piata imobiliara specifica proprietatii de evaluat, cursul BNR

11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative:

- a) Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie), fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- b) Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- c) Documentele tehnice puse la dispozitie – planuri de situatii, relevee, schita cadastrala se presupune a fi corecte;
- d) Proprietatea este evaluata fara ipoteci sau datorii daca nu se specifica altfel;
- e) Se presupune ca proprietatile sunt detinute cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acestora;
- f) Se considera ca informatiile furnizate sunt reale si autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei veridicitatii lor;
- g) Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- h) Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- i) Estimările facute pentru “valoarea prezenta” sunt bazate pe conditii actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare;
- j) Valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila pentru proprietatea ca întreg, asa cum este prezentata în raport. Valoarea de piața pentru proprietatea dezmembrata trebuie estimata printr-un nou raport cu analizarea si descrierea fiecarei proprietăți dezmembrate;
- k) S-a presupus ca legislatia în vigoare se va mentine si nu au fost luate în calcul eventuale modificari care pot sa apara în perioada urmatoare;

- l) La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, utilizând numai informațiile avute la dispoziție, nefiind omisă deliberat nici una (există posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării). După cunoștința evaluatorului, toate informațiile deținute sunt corecte
- m) Nu am fost informat de efectuarea unei inspecții sau a unui raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- n) Se presupune că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă, dacă nu se specifică altfel;
- o) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există servituti, altele decât cele descrise în raport;
- p) Nu îmi asum nici un fel de responsabilitate pentru nici un fel de evenimente, condiții sau circumstanțe ce pot afecta valoarea de piață a proprietății, dar care au loc ulterior datei de finalizare a prezentului raport sau datei inspecției de pe teren.

Ipozeze speciale :

- Nu este cazul

12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)- conform SEV 100: nu este cazul

13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare:

SEV 104 Informații și date de intrare: Anexă - A10. Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

Nu s-a prezentat CPE, însă, conform analizei de piață, aceasta nu percepe încadrarea în clasa energetică ori factorii ESG, având o influență asupra valorii de piață.

Analiza impactului factorilor ESG în stabilirea valorii de piață urmărește aspecte legate de:

1. Factori de mediu: în ce mod proprietatea poluează mediul înconjurător (aerul, pământul, apa) sau care este influența mediului înconjurător asupra proprietății

- Gestionarea deșeurilor – în cazul de față, deșeurile sunt doar de natură menajeră; nu am identificat informații cu privire la strategia pentru reducerea, reciclarea și gestionarea deșeurilor.

- Poluare fonică - nu am identificat informații cu privire la nivelul intensității zgomotului în zonă sau alte posibile situații producătoare de zgomot în afara faptului că zona este una în dezvoltare, iar disconfortul temporar poate veni de la șantierele de construcții în lucru din zonă.

f. Poluarea aerului - nu am identificat informații cu privire la nivelul de poluare a aerului din zonă în afara prafului și noxelor generate de edificarea construcțiilor din împrejurimi și traficul zonei.

2. Factori sociali:

- Accesibilitate la servicii publice, infrastructură, transport - proprietatea beneficiază de infrastructura zonei/localității de transport public (linii de transport în comun), de utilități (curent și gaz natural).

- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enuntat, numai pentru beneficiarul si destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu confera nimanui dreptul de publicare;
- c) Continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fara aprobarea prealabil scrisa a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 si se supune legislatiei în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: METROPOL STAR SRL

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 58194/10.03.2026;
- ✓ Contract de vanzare, autentificare nr. 413/28.02.2025, SPN BORUNA CHIRATA SI ASOCIATII.

Numar cadastral: 260910

Carte funciara nr.: 260910/Constanta

Sarcini care greveaza proprietatea: nu sunt.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare

Constanța este municipiul de reședință al județului cu același nume, Dobrogea, România, format din localitățile componente Constanța (reședința), Mamaia și Palazu Mare.

Portul Constanța acoperă o suprafață de 39,26 km², are o lungime de aproape 30 km, este cel mai mare port din bazinul Mării Negre și se află pe locul 4 în Europa.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Constanța se ridică la 263.688 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 283.872 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (76,47%), cu minorități de tătari (2,58%) și turci (1,66%), iar pentru 17,82% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (73,44%), cu o minoritate de musulmani (4,49%), iar pentru 19,37% nu se cunoaște apartenența confesională.

Vecinătăți și localizare

Imobilul evaluat, teren, este situat în intravilanul mun. Constanta, Zona Tomis 1/ Piata Balada.

Tip Localitate: urban

Transport public: Autobuze/ Microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: Piata Balada

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes rezidențial.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatatile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se încadrează în același registru.

Influențe ale obiectivului în zona

Proprietatea se încadrează în aspectul urbanistic al zonei în care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluata se realizeaza din str. Sabinelor, drum public cu o banda de circulatie pe sens, asfaltat.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

3. Descrierea terenului

Teren intravilan;

Suprafața

440.0 m² (cf. Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerer)

Deschidere

14.20 ml

Configurația

Configuratia terenului este plan, forma regulata, fara denivelari si impedimente de relief care sa-i afecteze functionalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare față de utilități: la limita terenului- apa, energie electrica, canalizare si gaze naturale.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar si PUD;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informatie indisponibila

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu exista restrictii sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am intreprins o analiza detaliata a solului deoarece nu sunt in masura sa ma pronunt asupra starii acestuia, dar suntem de parere ca nu exista factori de contaminare a locatiei.

4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietati imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Imobilul evaluat- teren, a fost dobandit de catre SC METROPOL STAR SRL conform Contract de vanzare, autentificare nr. 413/28.02.2025, SPN BORUNA CHIRATA SI ASOCIATII.

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivitatii

Imobilul evaluat este format din:

a) Un lot de teren

- Tinand cont de vecinatati si de forma terenului consider ca cea mai buna utilizare a imobilului subiect este cea rezidentiala. Va genera confort si tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretentiile persoanelor interesate in segmentul rezidentiala.
- Avand in vedere ca este situat intr-o zona centrala a mun. Constanta, iar terenul subiect are o suprafata suficient de mare pentru a putea sustine un spatiu rezidential, este indicata dezvoltarea unei investitii rezidentiale, aceasta fiind o solutie fezabila.
- Investitia turistica nu asigura fezabilitatea economica. Trebuie tinut cont de faptul ca imobilul subiect se afla la aproximativ 1.0 km de malul Marii Negre.

2. Definirea pieței specifice

În luna octombrie 2025 au fost vândute, la nivel național, 58.502 imobile, cu 3.242 mai multe față de luna septembrie, potrivit datelor publicate luni, 10 noiembrie, de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI).

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate în București (8.829), Ilfov (3.981) și Cluj (2.929), iar cele mai puține în Teleorman (56), Covasna (394) și Sălaj (411). La nivelul reședințelor de județ, Cluj-Napoca (1.096 tranzacții), Brașov (1.079) și Iași (877) conduc topul, în timp ce Alexandria (21), Slatina (64) și Slobozia (71) înregistrează cele mai puține tranzacții.

Tot mai mulți oameni pleacă din orașele mici, din mediul rural, spre marile aglomerații urbane unde pun o presiune puternică pe piața imobiliară. Acesta este și motivul pentru care cele mai multe tranzacții se fac în zona marilor orașe și la prețuri în continuare foarte mari. Confrunțați cu o cerere în creștere, dezvoltatorii n-au practic niciun motiv să reducă prețurile. Acest fenomen probabil va lua amploare, iar creșterea prețurilor în marile orașe va continua. Nu suntem singurii în această situație. Peste tot în Europa de Est se întâmplă acest fenomen, la unii mai repede, la alții mai încet, în funcție de puterea de cumpărare.

La nivel național, numărul ipotecilor a fost de 34.084, cu 4.268 mai puține decât în octombrie 2024. Cele mai multe au fost înregistrate în București (4.381), Constanța (2.942) și Ilfov (2.876). La polul opus se află județele Sălaj (82), Harghita (88) și Covasna (102).

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieței locale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața imobiliară din mun. Constanța este o piață pe care o consider puțin activă, de dimensiuni medii, cu tranzacții ce au în special în vedere terenuri libere și construcții.

Cele mai puternice influențe economice asupra pieței locale le au turismul, comerțul, Portul Constanța, factori ce sunt stabili pe termen scurt și lung.

Piața specifică analizată este piața terenurilor intravilane situate în mun. Constanța, Zona Tomis 1/ Piața Balada, zonă dezvoltată din punct de vedere urbanistic și al infrastructurii – străzi amenajate, cu utilități, dar cele aflate în proximitate. Aria de piață în care se pot găsi proprietăți similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde Zona Centru.

3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În cazul proprietății evaluate, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri, situate în mun. Constanța, Zona Tomis 1/ Piața Balada, provenind din partea persoanelor fizice și juridice cu venituri peste medie interesate de investiții în segmentul rezidențial.

Cererea de terenuri este mică, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

4. Analiza ofertei

Există un număr satisfăcător de informații privind oferte de teren în zonă.

Oferta de proprietăți imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderată, în stagnare.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existentă pe piață. Piața pentru acest segment se află în dezechilibru, fiind o piață a cumpărătorului.

6. Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

O concluzie a pieței analizate este aceea că oferta în zonă analizată este suficientă pe piață, iar cererea este mai scăzută.

Estimez că proprietatea evaluată necesită o perioadă de expunere pe piață de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) - Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii ca teren pentru dezvoltare rezidentiala.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece in jur exista multe constructii cu destinatie rezidentiala, sunt de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie rezidentiala.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinatie rezidentiala.

Nivelul maxim al rentabilității – avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala si orizontala.

Cea mai buna utilizare: rezidentiala.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind prețurile tranzactiilor si/sau ofertelor si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

În metoda abordarii prin piata sunt urmatoarele elemente de comparatie de baza:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finantare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumparare,
- condițiile de piata.

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic si economic de imobilul subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Evaluatorul a considerat urmatoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numarul de ajustari aplicate fiecarei proprietati;
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma absoluta (adica ajustare bruta - valoric si procentual);
- totalul ajustarilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca suma algebrica (adica ajustare neta - valoric si procentual).
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă- A10. Metode din cadrul abordării prin piață - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapile principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre oferte sunt suficiente și din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile: nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori pentru proprietatea situata in mun. Constanta, str. Sabinelor, nr. 38, Județul Constanta.

Abordarea prin piață	EURO	LEI
Valori estimate	210.613	1.073.135

Evaluator Autorizat ANEVAR- EPI, EBM
Membru Titular



Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.



ANCP

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ConstantaNr. cerere 58194
Ziua 10
Luna 03
Anul 2026**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 260910 Constanța

Cod verificare
180203063612**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanta, Loc. Constanta, Str SABINELOR, Nr. 38

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	260910		440	Teren împrejmuit; Imprejmuit cu gard între punctele 12-1, cu gard și construcții pe limita între punctele 11-12 și construcții pe limita între punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	260910-C1	Jud. Constanta, UAT Constanta, Loc. Constanta, Str SABINELOR, Nr. 38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:91.4 mp; S. construita desfasurata:91.4 mp; Locuinta parter, cu 3 camere si dependinte, edificata in anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 91.4 mp.
A1.2	260910-C2	Jud. Constanta, UAT Constanta, Loc. Constanta, Str SABINELOR, Nr. 38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinte, edificata in anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 40.0 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49319 / 03/03/2025 Act Notarial nr. 413, din 28/02/2025 emis de Boruna Chirata;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) METROPOL STAR S.R.L	A1, A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 414, din 28/02/2025 emis de Boruna Chirata;		
B10	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare in favoarea 1) CEC BANK SA	A1, A1.1, A1.2
171683 / 15/07/2025 Act Administrativ nr. 623, din 10/07/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;		
B11	Se noteaza autorizatia de construire nr.623/10.07.2025 avand ca obiect desfiintare constructii C1 locuinta parter si C2 locuinta parter, construire locuinta individuala S+P+1E cu birou profesioni libereale la nivelul parterului si imprejmuire teren	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
49319 / 03/03/2025 Act Notarial nr. 414, din 28/02/2025 emis de Boruna Chirata;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:950000 LE si celelalte obligatii aferente creditului 1) CEC BANK SA	A1, A1.1, A1.2

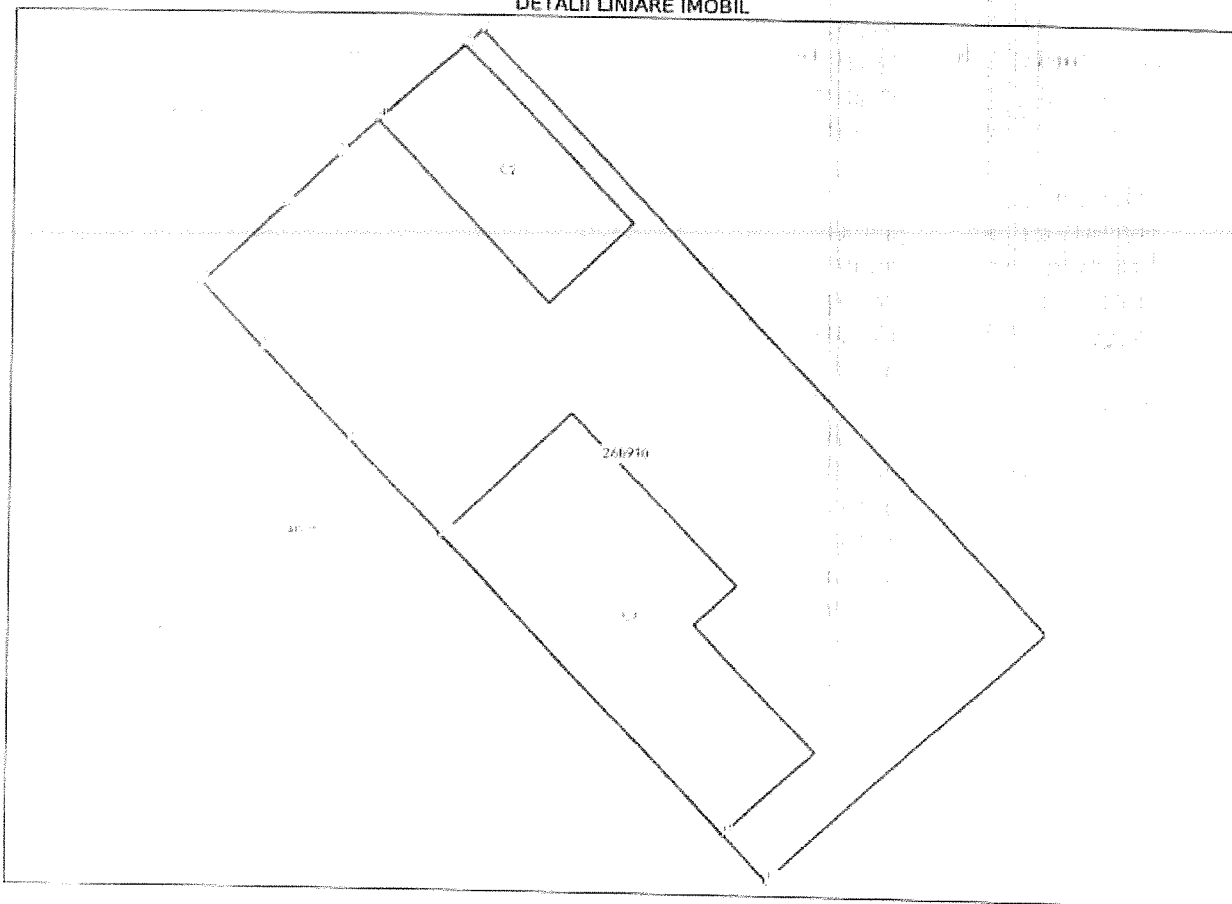
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
260910	440	Imprejmut cu gard intre punctele 12-1, cu gard si constructii pe limita intre punctele 11-12 si constructii pe limita intre punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11.

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	440	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	260910-C1	constructii de locuinte	91,4	Cu acte	S. construita la sol:91.4 mp; S. construita desfasurata:91.4 mp; Locuinta parter, cu 3 camere si dependinta, edificata in anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 91.4 mp.
A1.2	260910-C2	constructii de locuinte	40	Cu acte	S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Locuinta parter, cu 2 camere si dependinta, edificata in anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 40.0 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	30.98
2	3	0.906
3	4	4.32
4	5	1.995
5	6	2.704
6	7	4.27
7	8	3.358
8	9	4.767
9	10	5.055
10	11	15.433
11	12	2.4
12	1	14.2

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/03/2026, 09:46

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații:-----

1. **CREȚU PETRICĂ-TITEL**, domiciliat în municipiul Constanța, Prl.Ion Roată nr.13, județul Constanța, posesor al CI seria KZ nr.035016/02.07.2012/SPCLEP Constanța, CNP 1480626131238 și **CREȚU VALERIA**, domiciliată în municipiul Constanța, Prl.Ion Roată nr.13, județul Constanța, posesoare a CI seria KZ nr.111940/03.06.2013/SPCLEP Constanța, CNP 2510606131238, **soți**, în calitate de vânzători și -----

2. **METROPOL STAR S.R.L.**, cu sediul în municipiul Constanța, str Ștefan cel Mare nr.56, județul Constanța, având număr de ordine în registrul comerțului J13/2500/2002, având CUI - RO 15029862, prin administrator, **CIOTE CRISTINA-STELIANA**, domiciliată în municipiul Constanța, str.Ștefan cel Mare nr.56, et 3, ap.5, județul Constanța, posesoare a CI seria KZ nr.393602/04.11.2016/SPCLEP Constanța, CNP 2750905131231, în calitate de **cumpărător**,-----

a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:-----

Subsemnații **CREȚU PETRICĂ-TITEL și CREȚU VALERIA, soți**, vindem societății **METROPOL STAR S.R.L.**, următorul bun imobil proprietatea noastră -----

- **IMOBILUL** situat în municipiul Constanța, str.Sabinelor nr.38, județul Constanța, compus din teren intravilan curți construcții în suprafață măsurată de 440 m.p. și construcțiile de pe acesta:-----

-C1-locuință parter cu trei camere și dependințe, în suprafață construită la sol și desfășurată de 91,40 m.p.:-----

-C2-locuință parter cu două camere și dependințe, în suprafață construită la sol și desfășurată de 40,00 m.p.-----

Noi, părțile, declarăm că pe teren mai există și două construcții provizorii, astfel cum sunt identificate în documentația cadastrală, reprezentând magazii, în suprafață construită la sol de 13,63 m.p. și 9,07 m.p., subsemnații vânzători înțelegând să transmitem cumpărătorului toate drepturile noastre asupra acestora, nemaiavând niciun fel de pretenții asupra imobilului descris mai sus.-----

Imobilul este identificat cu numărul cadastral **260910** pentru teren, respectiv **260910-C1 și 260910-C2** pentru construcții și este înscris în Cartea Funciară nr.**260910** a localității Constanța conform Încheierilor nr.205093/26.07.2024, 218732/13.08.2024 și 227931/27.08.2024 eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

Imobilul este învecinat cu: la nord-IE 222290, la sud-str.Sabinelor, la est-S.C. SETCONSTRUCT S.R.L., la vest-IE 241225 și Arghir Stere.-----

Noi, vânzătorii, declarăm că am dobândit imobilul astfel:-----

a) cota parte de 15/16 din imobil ca bun propriu de către Crețu Petrică-Titel, prin moștenire de la defuncta Gagaros Valeria, conform certificatului de moștenitor



nr.45/05.06.2024 emis în dosarul succesoral nr.48/2024 de SPN Borună Chirața și Asociații din Constanța, care anterior a dobândit cota sa din imobil în regimul bunurilor proprii, astfel:

-cota parte de 2/16 prin moștenire legală de la defunctul său tată, Gagaros Constantin, conform Certificatului de moștenitor nr.89/15.12.1966 eliberat de Notariatul de Stat Județean Constanța în dosarul succesoral nr.89/1966;-----

-cota parte de 10/16 prin moștenire legală de la defuncta sa mamă, Gagaros Verginia, conform Certificatului de moștenitor nr.878/13.05.1993 eliberat de Notariatul de Stat Județean Constanța în dosarul succesoral nr.1445/1993;-----

-cota parte de 1/16 prin moștenire legală de la defunctul său frate, Gagaros Aneste, conform Certificatului de moștenitor nr.24/03.03.2006 eliberat de Biroul Notarului Public Jean Dumitra din Constanța în dosarul succesoral nr.24/2006;-----

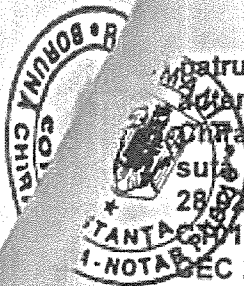
-cota parte de 2/16 prin moștenire legală de la defunctul său frate, Gagaros Virgil, conform Certificatului de moștenitor nr.23/03.03.2006 eliberat de Biroul Notarului Public Jean Dumitra din Constanța în dosarul succesoral nr.23/2006.-----

Anterior, autorii Gagaros Constantin și Gagaros Verginia (Virginia) au dobândit imobilul ca bun comun în timpul căsătoriei conform Actului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.6982/1965 și transcris sub nr.1929-1930/1965 la Notariatul de Stat al Regiunii Dobrogea și corpul al doilea de clădire prin construire în baza Autorizației de construcție nr.3590/30.03.1968 emisă de Sfatul Popular al Regiunii Dobrogea;-----

b) cota parte de 1/16 ca bun comun, prin cumpărare, conform contractului de vânzare autentificat sub nr.1441/26.08.2024 la SPN Borună Chirața și Asociații din Constanța, de la Brătășanu Mița, Brătășanu Valeriu și David Raluca-Elena, care au dobândit cota lor parte conform Certificatului de moștenitor nr.56/02.07.2018 eliberat de Biroul Individual Notarial Stan Maria din Constanța în dosarul succesoral nr.53/2018, prin moștenire legală de pe urma defunctului nostru soț, respectiv tată, Brătășanu Ștefan, care dobândise la rândul său în baza Certificatului suplimentar de moștenitor nr.55/02.07.2018 eliberat de Biroul Individual Notarial Stan Maria din Constanța în dosarul succesoral nr.52/2018, prin moștenire testamentară de pe urma defunctei Gagaros Viorica. La rândul său, aceasta dobândise prin moștenire legală de pe urma defunctului său soț, Gagaros Aneste, conform Certificatului de moștenitor nr.24/03.03.2006 eliberat de Biroul Notarului Public Jean Dumitra din Constanța în dosarul succesoral nr.24/2006. Anterior, Gagaros Aneste dobândise prin moștenire legală de la defunctul său tată, Gagaros Constantin, conform Certificatului de moștenitor nr.89/15.12.1966 eliberat de Notariatul de Stat Județean Constanța în dosarul succesoral nr.89/1966.-----

Autorii Gagaros Constantin și Gagaros Verginia (Virginia) au dobândit imobilul ca bun comun în timpul căsătoriei conform Actului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.6982/1965 și transcris sub nr.1929-1930/1965 la Notariatul de Stat al Regiunii Dobrogea și corpul al doilea de clădire prin construire în baza Autorizației de construcție nr.3590/30.03.1968 emisă de Sfatul Popular al Regiunii Dobrogea.-----

Subsemnații vânzători, soți, declarăm pe proprie răspundere că imobilul ce face obiectul acestui contract s-a aflat de la data dobândirii și până în prezent în mod legal, în întregime, liber și continuu în proprietatea și posesia noastră, avem dreptul de a dispune liber și neîngrădit de acesta, nu a fost înstrăinat anterior încheierii acestui contract, nefiind înstrăinat sau promis spre înstrăinare, schimb, partaj sau donație vreunei alte persoane fizice sau juridice din țară sau străinătate, este liber de sarcini, asupra acestuia nu există vreun drept de preempțiune, retenție, folosință, închiriere sau vreun drept de creanță ce ar aparține vreunei persoane fizice sau juridice, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale și nu face obiectul vreunei cereri, notificări, revendicări cu privire la dreptul de proprietate și nu formează obiectul vreunui litigiu, aflat pe rolul niciunei instanțe judecătorești.-----



Prețul stabilit de noi părțile contractante este de 240.000 Euro (două sute patruzeci mii euro) - conform Promisiunii bilaterale de vânzare-cumpărare autentificate sub nr.158/28.01.2025 la Societatea Profesională Notarială Boruța și Asociații din Constanța, echivalentul a 1.194.552 lei (un million una sută nouăzeci și patru mii cinci sute cincizeci și doi lei) la cursul BNR din 28.02.2025, sumă ce se achită prin virament bancar în contul nr. RO94 CECE 08RO N068 8255 deschis pe numele vânzătorului CREȚU PETRICĂ-TITEL la CEC BANK S.A., astfel :-

a) suma de 244.552 lei (două sute patruzeci și patru mii cincisutecincizeci și doi lei) la data autentificării prezentului contract, -----

b) restul de 950.000 lei (nouă sute cincizeci mii lei) se va plăti din creditul bancar contractat de societatea cumpărătoare de la CEC Bank S.A. conform contractului de credit nr. RQ25025159354396 din data de 28.02.2025, în termen de maxim 5(cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract.-----

Suma reprezentând restul de preț neincasat nu este purtătoare de dobânzi.-----

Subsemnații vânzători, soți, declarăm că am încasat suma menționată la lit.a și că suntem de acord ca plata restului de preț menționat la lit.b să se efectueze în modalitatea arătată mai sus, nemaivând alte pretenții împotriva cumpărătorului.-----

De asemenea, noi, vânzătorii, soți, declarăm că renunțăm expres la înscrierea ipotecii legale în favoarea noastră pentru restul de preț neincasat la data prezentului contract.-----

Neexecutarea în termen de 5(cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract a obligației cumpărătorului de a achita restul de preț al vânzării astfel cum a fost arătat mai sus va atrage rezoluțiunea de drept a contractului, în condițiile art.1553 Cod civil, fără punere în întârziere, conform prezentului pact comisoriu, cu repunerea părților în situația anterioară, pe cheltuielile cumpărătorului.-----

Dovada plății restului de preț se va efectua cu documentele bancare justificative în condițiile art.1504 Cod civil.-----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr.M5268 din data de 25.02.2025 eliberat de SPIT Constanța.-----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 44584 din data de 25.02.2025 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța.-----

Subsemnații vânzători, soți, declarăm pe proprie răspundere că ni s-au pus în vedere de către notarul public prevederile Legii 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și că am remis cumpărătorilor azi data autentificării prezentului contract certificatul de performanță energetică nr.259795/26.11.2024 eliberat de auditor energetic Buzoescu V.Andrei.-----

Subsemnații vânzători, soți, declarăm că am achitat toate sumele reprezentând contravaloarea cheltuielilor locative (incluzând toate utilitățile aferente) și nu avem nicio datorie legată de folosința sau proprietatea imobilului.-----

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, pe care l-am eliberat de toate bunurile mobile ale subsemnaților vânzători, se face astăzi, data autentificării contractului.-----

Noi, CREȚU PETRICĂ-TITEL și CREȚU VALERIA, soți, în calitate de vânzători, îl garantăm pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc. A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a



descoperi viciile aparente, pe care noi, vânzătorii, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Noi, părțile, declarăm că pentru imobilul-apartament ce face obiectul vânzării a fost încheiat un contract de asigurare obligatorie a locuințelor, pe numele cumpărătorilor, în conformitate cu dispozițiile Legii nr.260/2008, astfel cum rezultă din Polița de asigurare seria RA-065 nr.00216142480/12.07.2024 eliberată de PAID S.A. iar noi, cumpărătorii, declarăm că ne-au fost aduse la cunoștință prevederile Legii nr.260/2008 privind asigurarea obligatorie a locuințelor împotriva cutremurelor, alunecărilor de teren și inundațiilor.

Subscrisa, **METROPOL STAR S.R.L**, prin administrator, înțeleg să cumpăr de la vânzătorii imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract, cu al cărui conținut mă declar de acord.

Subscrisa, **METROPOL STAR S.R.L**, prin administrator, declar că am preluat de la vânzătorii certificatul de performanță energetică arătat mai sus.

Subscrisa, **METROPOL STAR S.R.L**, prin administrator, în calitate de cumpărător, declar că am cunoștință de fapt că, până la data prezentului act, vânzătorii au achitat toate sumele reprezentând contravaloarea cheltuielilor locative (inclusiv utilitățile aferente), nemaiaivând nicio datorie legată de folosința sau proprietatea imobilului.

Subscrisa, **METROPOL STAR S.R.L**, prin administrator, în calitate de cumpărător, declar că am verificat starea bunului și acesta nu are vicii aparente.

Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit de un cumpărător prudent și diligent, fără asistență de specialitate.

Subscrisa, **METROPOL STAR S.R.L**, prin administrator, în calitate de cumpărător, declar că notarul public mi-a adus la cunoștință dispozițiile art. 1709 Cod civil potrivit cărora cumpărătorul care a descoperit un viciu ascuns este obligat să-l aducă la cunoștința vânzătorului.

Vânzătorii au obligația de a achita impozitul pe venitul realizat din tranzacții, în conformitate cu dispozițiile art.111 din Codul fiscal, modificat conform O.U.G nr.3/2017.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căreia se află și cheltuielile de intabulare.

Noi, **CREȚU PETRICĂ-TITEL și CREȚU VALERIA**, soți, în calitate de vânzători, ne declarăm în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorilor în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

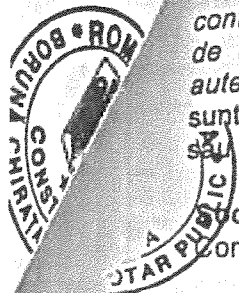
Noi, părțile, declarăm că ni s-a pus în vedere răspunderea ce o antrenează constatarea ulterioară a nesincerității cu privire la declararea prețului luând la cunoștință de prevederile Legii nr. 241/2005 privind evaziunea fiscală.

Imobilul ce face obiectul prezentului este evaluat la suma de 236.314 Euro (două sute treizeci și șase mii trei sute paisprezece Euro) conform Studiului de Piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare actualizat pentru anul 2025.

Societatea Profesională Notarială Borună Chirața și Asociații va solicita din oficiu Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent înscrierea în cartea funciară a prezentului contract în conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 și Regulamentului aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP nr. 633/13.10.2006.

Noi, părțile, ne obligăm să ne prezentăm la organele fiscale competente în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului act în vederea efectuării de mențiuni în evidențele fiscale.

Noi, părțile, declarăm următoarele: prezentul contract reprezintă voința noastră nevicială, toate clauzele fiind negociate și acceptate în mod expres, avem capacitatea legală de a contracta, cunoaștem semnificația tuturor termenilor juridici incluși în



contract, ni s-au explicat efectele juridice ale acestuia, am citit conținutul actului, suntem de acord cu prevederile sale și ne exprimăm consimțământul pentru semnarea și autentificarea acestuia. Noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere că suntem de acord cu rectificarea prezentului act, în cazul constatării unor erori materiale sau omisiuni vădite.-----

Redactat și semnat într-un exemplar original azi data autentificării la sediul Societății Profesionale Notariale **BORUNĂ CHIRATA ȘI ASOCIAȚII** din municipiul Constanța, str. Grivița nr.1, județul Constanța.-----

S-au întocmit 8(opt) duplicate din care 1(unul) pentru arhiva biroului, 1 (unul) pentru BCPI Constanța și 6 (șase) s-au eliberat părților.-----

VÂNZĂTORI,

CREȚU PETRICĂ-TITEL

CREȚU VALERIA

CUMPĂRĂTORI,

METROPOL STAR S.R.L,
prin administrator
CIOTE CRISTINA-STELIANA

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BORUNĂ CHIRAȚA ȘI ASOCIAȚII
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
Licența de funcționare nr. 282/2263/01.09.2014
Sediul - mun.Constanța, str.Grivița nr.1, jud. Constanța

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 413
Anul 2025, luna FEBRUARIE, ziua 28

În fața mea, **BORUNĂ CHIRAȚA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:-

1. **CREȚU PETRICĂ-TITEL**, domiciliat în municipiul Constanța, Prl.Ion Roată nr.13, județul Constanța, identificat cu CI seria KZ nr.035016/02.07.2012/SPCLEP Constanța, CNP 1480626131238, în nume propriu,-----

2. **CREȚU VALERIA**, domiciliată în municipiul Constanța, Prl.Ion Roată nr.13, județul Constanța, identificată cu CI seria KZ nr.111940/03.06.2013/SPCLEP Constanța, CNP 2510606131238, în nume propriu,-----

3. **CIOTE CRISTINA-STELIANA**, domiciliată în municipiul Constanța, str.Ștefan cel Mare nr.56, et.3, ap.5, județul Constanța, identificată cu CI seria KZ nr.393602/04.11.2016/SPCLEP Constanța, CNP 2750905131231, în calitate de administrator al societății **METROPOL STAR S.R.L** cu sediul în municipiul Constanța, str.Ștefan cel Mare nr.56, județul Constanța, având număr de ordine în registrul comerțului J13/2500/2002, având CUI - RO 15029862,-----

care după citirea actului au declarat că i-au înțeles conținutul și că acesta exprimă voința lor și au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.-----

În temeiul art.12, lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.-----

S-a încasat impozit în sumă de 35.837 lei cu POS/2025

S-a perceput tarif ANCPI în sumă de 5976 lei cu OP/2025

S-a încasat onorariul în sumă de 11.871,44 lei cu OP/2025

din care TVA 1.895,44 lei

NOTAR PUBLIC,
BORUNĂ CHIRAȚA
LS / SS INDESCIFRABIL

„ Prezentul duplicat s-a întocmit în 8 (opt) exemplare, de **BORUNĂ CHIRAȚA**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.”

NOTAR PUBLIC
BORUNĂ CHIRAȚA



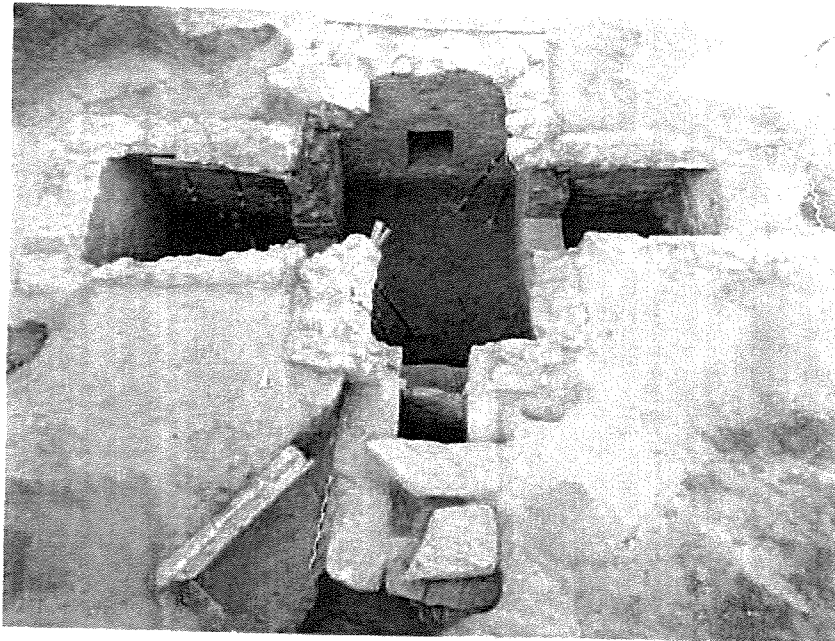


MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA
PIAȚA OVIDIU, NR. 12, 900745 CONSTANȚA op. 13, ep. 13-19
Site: www.minac.ro E-mail: minaconstanta@gmail.com
Contact: Secretariat 0241/614562, 0241/618763

RAPORT DE CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ

Constanța
Str. Sabinelor, nr. 38

Beneficiar: Metropol Star SRL.



Constanța
2025

CUPRINS

FIȘĂ TEHNICĂ DE CERCETARE PREVENTIVĂ	3
RAPORT DE CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ	4
1. Introducere	
2. Cadrul fizico-geografic	
3. Istoricul cercetării	
4. Obiectivele cercetării	
5. Scurtă descriere a metodologiei de cercetare	
6. Prezentarea rezultatelor imediate ale cercetării	
6.1. Stratigrafia generală a sectorului	
6.2. Prezentarea principalelor descoperiri	
6.3. Elemente de cronologie relativă și absolută	
7. Concluzii	
8. Propuneri	
ILUSTRAȚIA	10
ANEXE	
Anexa 1 – Plan de amplasament proiect investiție	
Anexa 2 – Autorizația de cercetare arheologică preventivă	
Anexa 3 – Documentație topografică (format electronic)	

**FIȘĂ TEHNICĂ
CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ**

1. **Numele sitului:** Tomis – necropola orașului antic
2. **Cod RAN:** 60428.16
3. **Cod LMI:** CT-I-s-A-02555
4. **Nr. autorizație de cercetare preventivă:** 498 / 29.08.2025
5. **Localizare administrativă:** Constanța, str. Sabinelor, nr. 38
6. **Cauza cercetării:** Desființare corpuri C1 și C2 și construire locuință S+P+1E
7. **Investitor:** Metropol Star SRL
8. **Data începerii cercetării:** august 2025
9. **Nr. Contract:** 49/C/2025
10. **Data încheierii cercetării:** septembrie 2025
11. **Responsabil:** Constantin Băjenaru
12. **Instituția organizatoare a cercetării:** MINAC
13. **Descriere tehnică:** Cercetare în suprafață prin decapare mecanizată și răzuțeli manuale succesive pentru identificarea complexelor arheologice.
14. **Suprafața afectată de proiect:** 250 mp
15. **Suprafața cercetată:** 250 mp
16. **Rezultate:** S-au descoperit patru morminte din perioada elenistică, două morminte din perioada romană târzie (sec. IV) și o construcție de tip hipogeu cu plan în cruce, compusă din trei încăperi (datat în a doua jumătate a sec. IV).
17. **Instituția unde se depune Raportul de cercetare preventivă:** MINAC
18. **Nr. certificat de descărcare/Instituția emitentă**

Confirm exactitatea informațiilor de mai sus. Orice informație falsă este sancționabilă conform legilor penale în vigoare.

Data completării... **12.09.2025**

Semnătură arheolog
C. Băjenaru



RAPORT DE CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ

Constanța

Str. Sabinelor, nr. 38

Beneficiar: Metropol Star SRL

1. Introducere

Conform contractului de cercetare nr. 49C/2025 încheiat între Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța și beneficiarul Metropol Star SRL, s-a efectuat cercetarea arheologică preventivă pe terenul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor, nr. 38. Conform proiectului investiției, realizat de ConstruiM Cât Putem SRL Constanța (arh. Ismail Enghin), se propune desființarea unor imobile existente pe amplasament și construirea unei locuințe S+P+1E, pe o suprafață totală afectată la sol de 115 mp.

2. Cadrul fizico-geografic

Proprietatea Metropol Star, în suprafață de 440 mp, se află în intravilanul municipiului Constanța, în cartierul Piața Griviței – perimetrul rezervat locuințelor individuale, dezvoltat încă din prima jumătate a sec. XX. Zona este în plin proces de regenerare urbană, vechile case fiind în general demolate și înlocuite cu imobile noi. Amplasamentul este situat în zona centrală a orașului, pe latura dinspre NV a străzii Sabinelor, sectorul cuprins între strada IG Duca și bulevardul Mamaia.

3. Istoricul cercetării

Terenul pe care se propune construcția imobilului este situat în sectorul central-vestic al necropolelor tomitane de epocă elenistică și romană, în apropierea unui nucleu important de morminte elenistice și romane timpurii, dar și la limita cu necropola romană târzie (sec. IV-V p.Chr) din zona Str. Avram Iancu – Bd. Alexandru Lăpușneanu (Casa de Cultură). În perimetrul studiat s-au făcut numeroase descoperiri de-a lungul timpului. Cele mai apropiate sunt mormintele de înmormântare cercetate de Vasile Barbu în anul 1968 pe strada Olteniei, nr. 7, strada Griviței nr. 46, la intersecția dintre str. Griviței, nr. 44 și str. Olteniei, precum și la intersecția dintre str. Griviței și str. Atelierelor (informații din arhiva MINAC). Către Sud și SE se cunosc mormintele cercetate pe str. Ștefan cel Mare

nr. 80 (informație C. Chera, anul 1994), dar și mormintele din sec. I-II p.Chr. identificate la intersecția străzilor IG Duca și Cuza Vodă (M. Bucovală 1968, C. Chera 1979). Alte complexe funerare sunt localizate pe strada IG Duca nr. 21A (cercetare C. Chera, O. Mitroi în anul 2016), pe strada Jupiter (anul 1968, mormânt de incinerare din sec. I p.Chr.) sau la intersecția dintre str. IG Duca și str. Ștefan cel Mare (mormânt cu *ossilla* cercetat de M. Bucovală în anul 1973).

În cursul anului 2019 s-au desfășurat ample cercetări arheologice preventive în două locații aflate în apropiere: str. Atelierelor, nr. 8 și str. Griviței, nr. 40. Alături de identificarea unor noi arii funerare romane timpurii (sec. II p.Chr.), delimitate prin șanțuri de mari dimensiuni, remarcăm prezența constantă a înmormântărilor din perioada romano-bizantină (sec. V-VI p.Chr.), prin morminte în gropi simple sau în firide laterale.

4. Obiectivele cercetării

Cercetarea a avut drept scop identificarea de noi complexe funerare în nucleul din zona central-vestică a necropolei elenistice și romane. Pe baza cartării descoperirilor funerare din ultimii ani, se va încerca corelarea eventualelor descoperiri cu ceea ce există în baza de date MINAC și îndeosebi cu descoperirile recente din zone relativ apropiate. Un obiectiv esențial al cercetărilor din această zonă este delimitarea pe cât posibil a loturilor elenistice și romane din spațiului funerar tomitan.

5. Scurtă descriere a metodologiei de cercetare

Într-o primă fază s-a executat o casetă de 2 x 2 m pentru introducerea unui pilon din beton cu rolul de a sprijini peretele imobilului vecin de la SV. Ulterior cercetarea s-a efectuat în suprafața delimitată de fundațiile propuse pentru noul imobil (18 x 14 m), cu păstrarea unui martor de 1 m față de imobilul vecin. Săpătura s-a efectuat prin decapare mecanizată și răzuiele manuale succesive pentru identificarea contextelor arheologice.

6. Prezentarea rezultatelor imediate ale săpăturii

6.1. Stratigrafia generală a sectorului

Succesiunea stratigrafică rezultată în urma cercetării este următoarea :

- strat de depuneri moderne (0,20/0,30 m);
- strat vegetal de culoare negru-brun (0,40/0,50 m);

- strat brun steril (0,30 m);
- pământ galben viu (loess), surprins la -0,90/-1,00 m sub nivelul actual,

6.2. Prezentarea (catalogul) principalelor descoperiri (complexe și elemente de inventar)

În suprafața cercetată au fost identificate câteva intruziuni moderne : groapă de var, puțin adâncită în loess, groapă în formă de L cu destinație incertă, gropi pentru introducerea unor sprijiniri pentru gardul vecin dinspre NE, beci construit din piatră și cărămidă aparținând de vechea construcție (demolată în prima fază a proiectului).

Cercetarea a condus la identificarea a șapte contexte arheologice – șase morminte și o construcție de tip hipogeu.

M1 – mormânt de incinerare. Afectat parțial de implantarea unei gropi moderne. Groapă rectangulară cu colțurile rotunjite (dimensiuni 2,05 x 1,20 m), cu alveole săpate la colțuri pentru amplasarea patului funerar. O alveolă aproximativ circulară în zona centrală asigură tirajul focului, ulterior în ea fiind depuse o parte din obiectele de inventar (post-cremație). S-au recuperat oase calcinate, deși arsura nu este foarte puternică. Inventar: lagynos, oală fragmentară, lekythos cu gura trilobată, două opaițe. Datare: sec. III-II a.Chr.

M2 – mormânt de înmormântare în fîridă longitudinală. Groapa de acces nu s-a putut contura. Se păstrează fîrida orientată V-E, în care a fost depus un *infans*, din ale căruia oase s-au păstrat fragmente foarte mici. Fără inventar. Datare: sec. IV-V p.Chr.

M3 – mormânt de înmormântare în fîridă longitudinală. Groapa de acces (cu lățimea de 0,75 m) se află în matorul dinspre imobilul învecinat de la SV. Fîridă săpată către est (dimensiuni 1,50 x 1,00 m), blocată cu o țiglă. În mormânt au fost depuși doi copii de vârste diferite: d. 1 – la nord – probabil *infans*, cu oasele slab conservate, depus pe o treaptă mai înălțată; d. 2 – la sud – vîrstă probabil 3-4 ani, oasele relativ bine conservate. Orientare V(cap)- E. Fără inventar. Datare: sec. IV-V p.Chr.

M4 – mormânt de incinerare. Groapă rectangulară cu colțurile rotunjite (dimensiuni 1,60 x 1,15 m). Șanțul de tiraj este de formă ovală, pe limitele acestuia fiind ulterior

amplasate țigle care protejau inventarul depus post-cremație. S-au recuperat numeroase oase calcinate. Inventar: lagynos, lekythos, cană cu pastilă, bol cu decor în relief, unguentarium, două opaite, polonic din bronz, aplice din os și lot pentru costum, fibulă de bronz, cuțit de fier, strigiliu de fier. Datare: sec. III-II a.Chr.

M5 – mormânt de incinerație. Groapă rectangulară cu colțurile rotunjite (dimensiuni 2,15 x 1,30 m), cu alveole săpate la colțuri pentru amplasarea patului funerar. Șanțul de tiraj este de formă ovală, puțin adâncit, în el fiind depus inventarul post-cremație. S-au recuperat oase calcinate, deși arsura nu este foarte puternică. Inventar: lagynos, lekythos, două boluri echinus, unguentarium, opaite, oglindă de bronz. Datare: sec. III-II a.Chr.

M6 – mormânt de inhumatie în firidă laterală. Situat în imediata apropiere a mormântului de incinerație M1. Groapă de acces de formă rectangulară (dimensiuni 1,80 x 0,80 m), firidă săpată în peretele lateral dinspre sud, blocată cu pietre și câteva fragmente de țigle. Posibil jefuit din antichitate, s-au păstrat câteva cuie și fragmente de oase.

CI – construcție de tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite. Dimensiuni maxime la nivelul de conturare: aproximativ 10 x 5 m. Axul lung este orientat pe direcția V-E. Zidurile sunt construite din piatră legată cu mortar alb, iar boltile conțineau și segmente din cărămidă. Profilele stratigrafice indică o distrugere în timp a bolților, cu prăbușiri și umpluturi/colmatări succesive.

Pereții camerelor sunt tencuiți cu mortar, pe care s-a aplicat un decor în pasta moale, constând în figuri care ar putea reprezenta eventual pești stilizați. La partea inferioară, pe anumite segmente există și linii care sugerează imitația unor blocuri de zidărie. Intrarea este situată pe latura de sud a camerei centrale, probabil printr-un culoar de tip dromos săpat în pământ și având la bază dale mari de calcar. În peretele de N al camerei centrale există o nișă de aproximativ 1 m înălțime, în care s-a descoperit doar un fragment din partea inferioară a unei amfore de Sinope datată în sec. IV. În partea inferioară a aceleiași camere, aproape de nivelul de călcare, s-au recuperat oasele în dezordine ale unui defunct, semn al jefuirii încă din perioada antichității.

Datarea complexului este asigurată de monede recuperate din mortarul utilizat la construcție (Constantius II, tip *Spes Reipublice*, anii 358-361), care indică a doua jumătate a sec. IV p.Chr.

7. Concluzii

Cercetarea preventivă efectuată pe proprietatea Metropol Star din strada Sabinelor a condus la identificarea a două nuclee de înmormântări din perioade istorice diferite – elenistică și romană târzie. Grupul de morminte din perioada elenistică (sec. III-II a.Chr.) constă din bine cunoscutele morminte de incinerare pe loc (precursoare ale tipului *bustum* din perioada romană) și din morminte de înmormântare în firdă laterală. Este posibil ca aceste morminte să fi făcut parte din peisajul tumular al epocii elenistice, documentat în zonele înalte din zona centrală a Constanței. Cele două morminte cu firdă longitudinală și construcția tip hipogeu fac parte dintr-o vastă necropolă romană târzie (sec. IV-V) amplasată la distanțe cuprinse între 300 și 900 m spre NV de zidul de incintă al orașului, în zona central-vestică a orașului modern, până în perimetrul cartierului de blocuri din apropierea Casei de Cultură.

Monumentul de tip hipogeu constituie un unicat între descoperirile de acest tip din Dobrogea și chiar din zona balcanică, valoarea sa fiind dată de planul arhitectural care amintește de construcțiile subterane dotate cu nișe pentru depunerea defuncțiilor (*arcosolia*), dar și de decorul parietal.

După studiul detaliilor constructive și ale decorului, vom reveni cu un raport actualizat, dedicat monumentului descoperit.

8. Propuneri

Ca urmare a cercetărilor arheologice desfășurate în CONSTANȚA, STR. SABINELOR, NR. 38 arheolog CONSTANTIN BĂJENARU – responsabil științific propun conservarea in situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric.

Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare.

Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune).

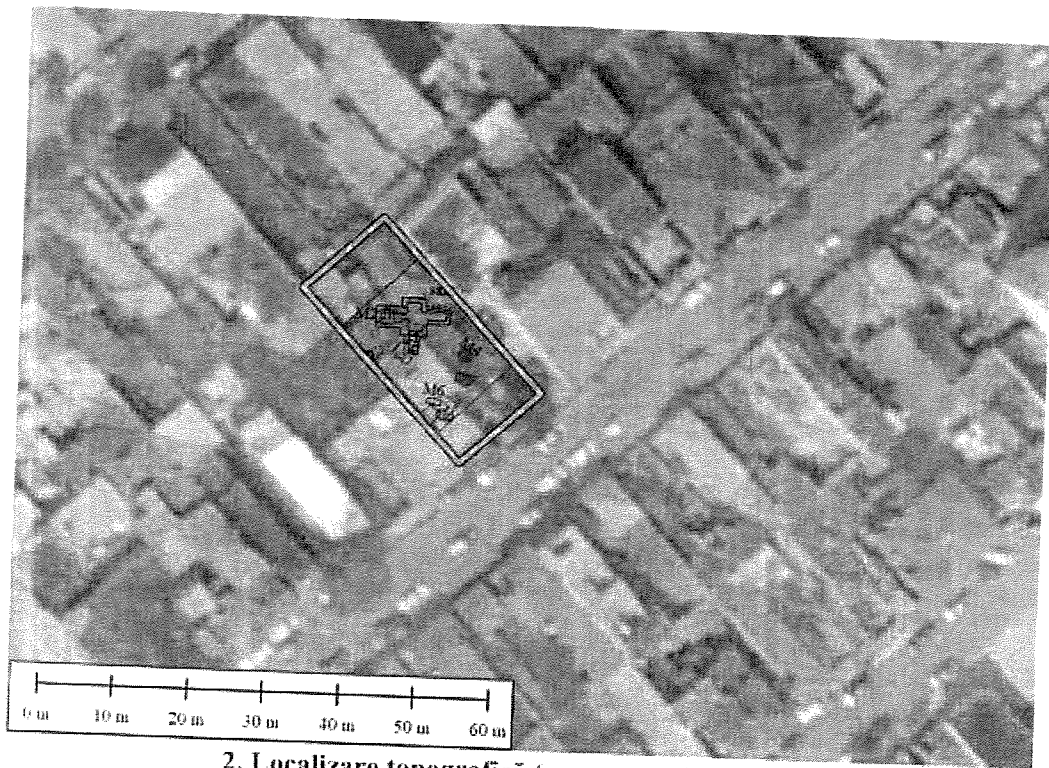
Data,
12.09.2025

Arheologi,
Constantin BĂJENARU – responsabil științific

Cătălin Mircea NOPCEA
Laura GHEORGHIU
Ștefan Daniel PALAMIUC
Bianca Andreea PROFIRAN

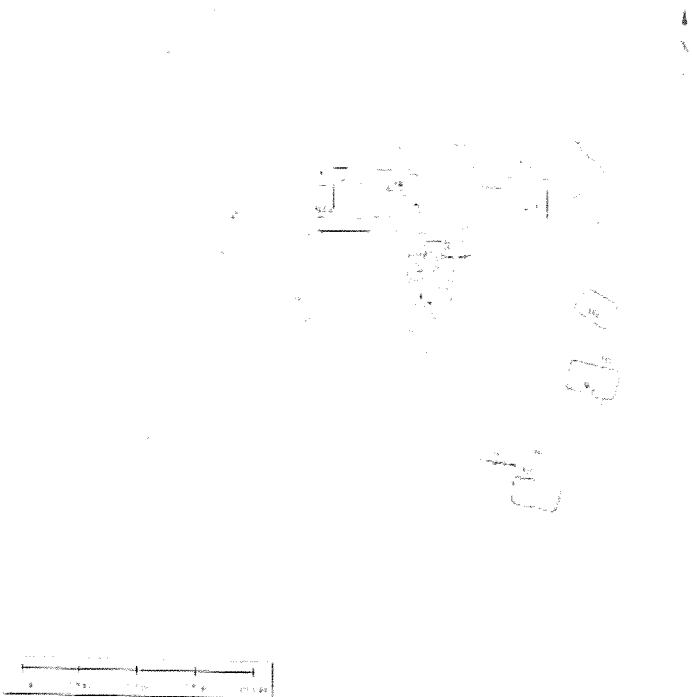


1. Localizare (Google Earth 2024)

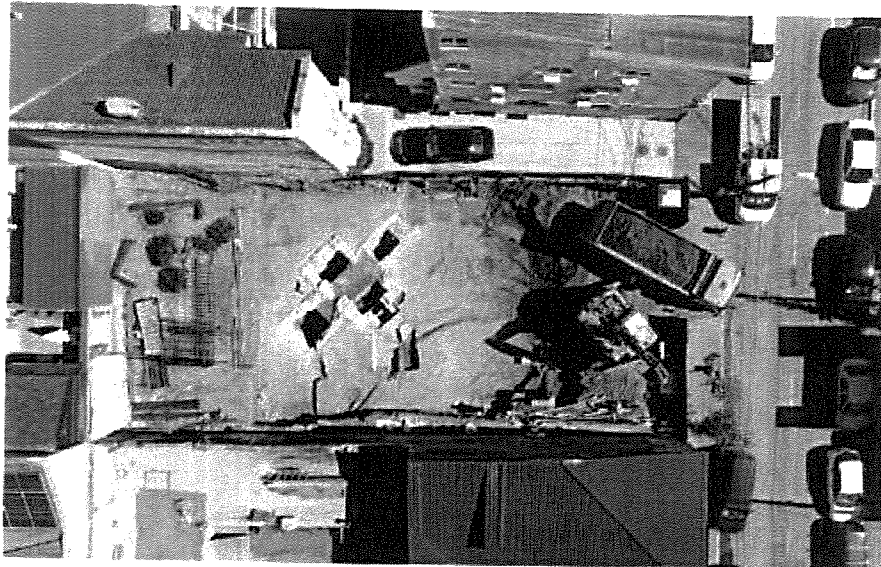


2. Localizare topografică (suport ortofotoplan 2008)

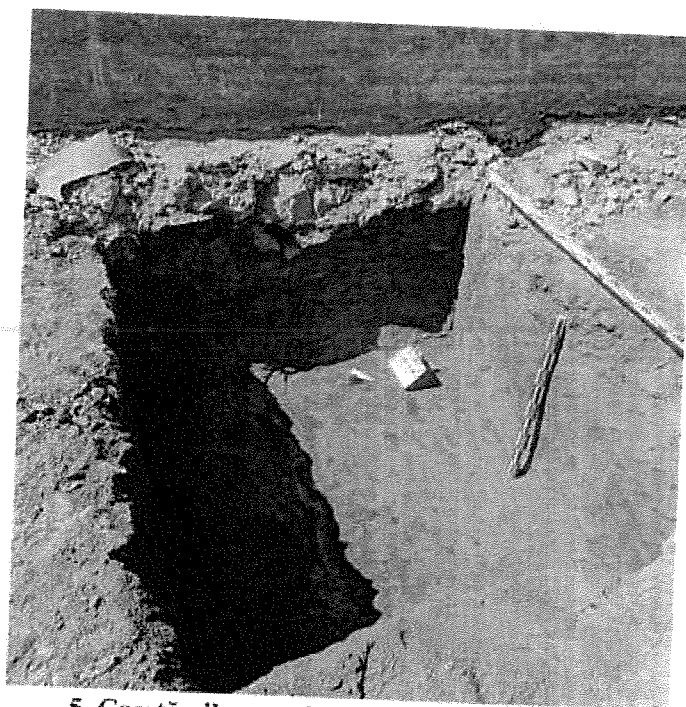
CT 2025
Str. Sabinelor, nr. 38
(Metropol Star)



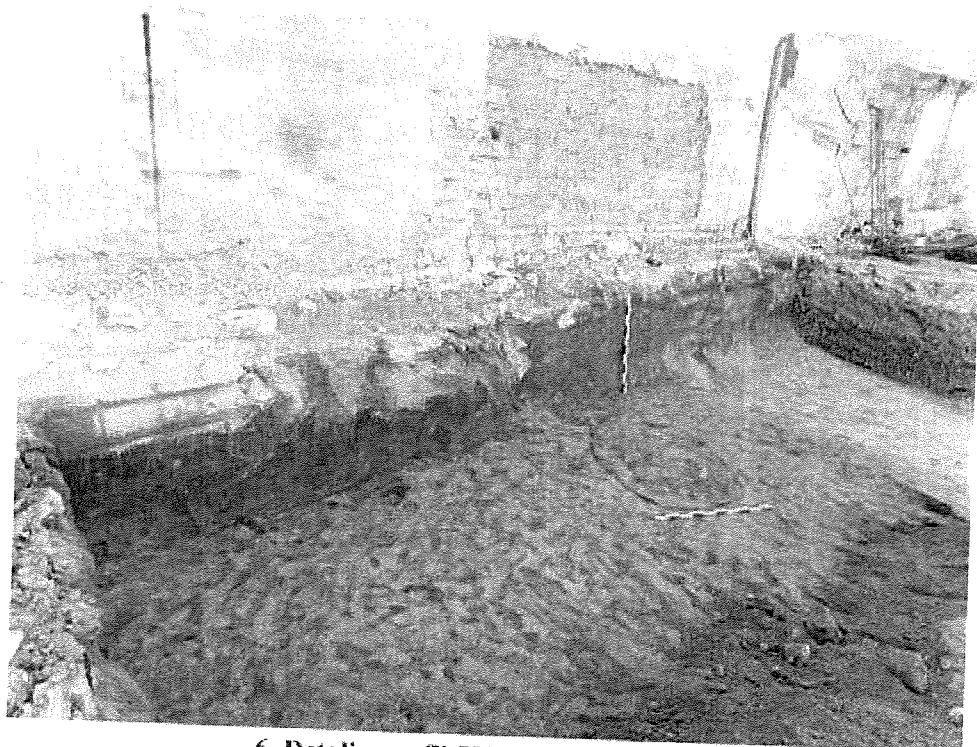
3. Plan săpătură



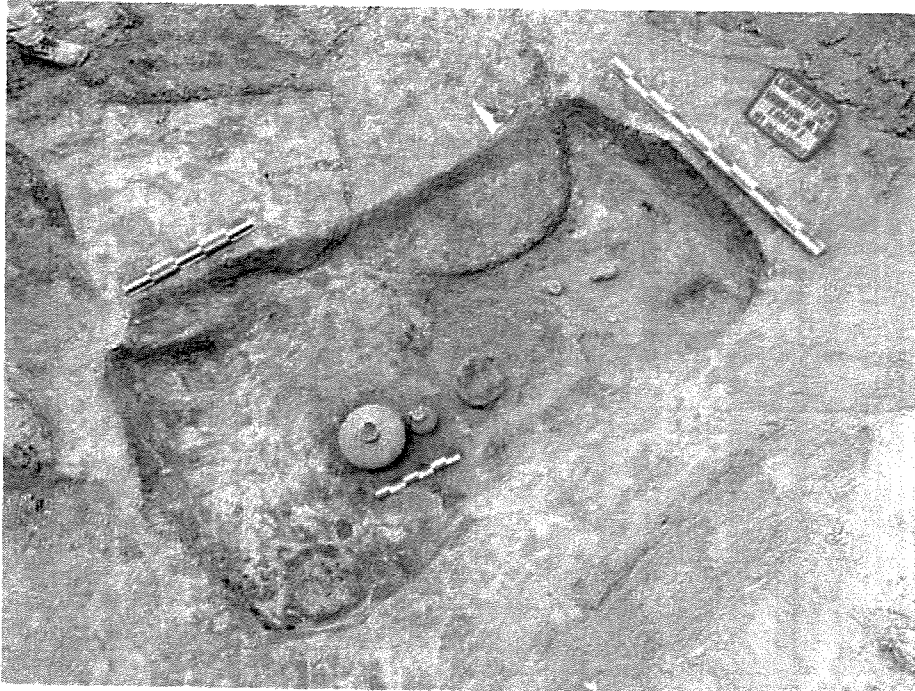
4. Vedere aeriană generală



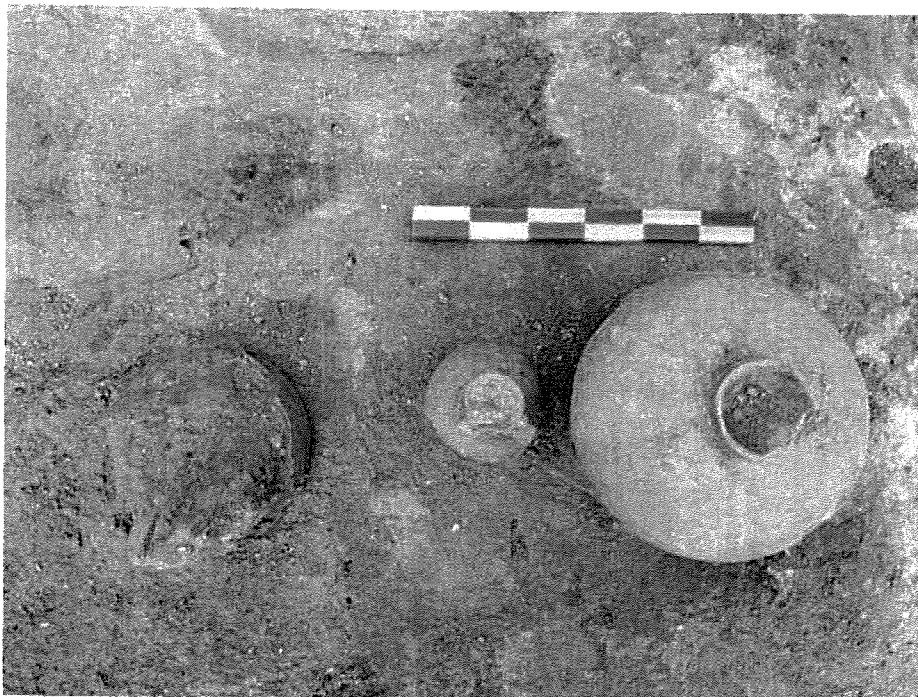
5. Casetă pilon susținere – vedere către Vest



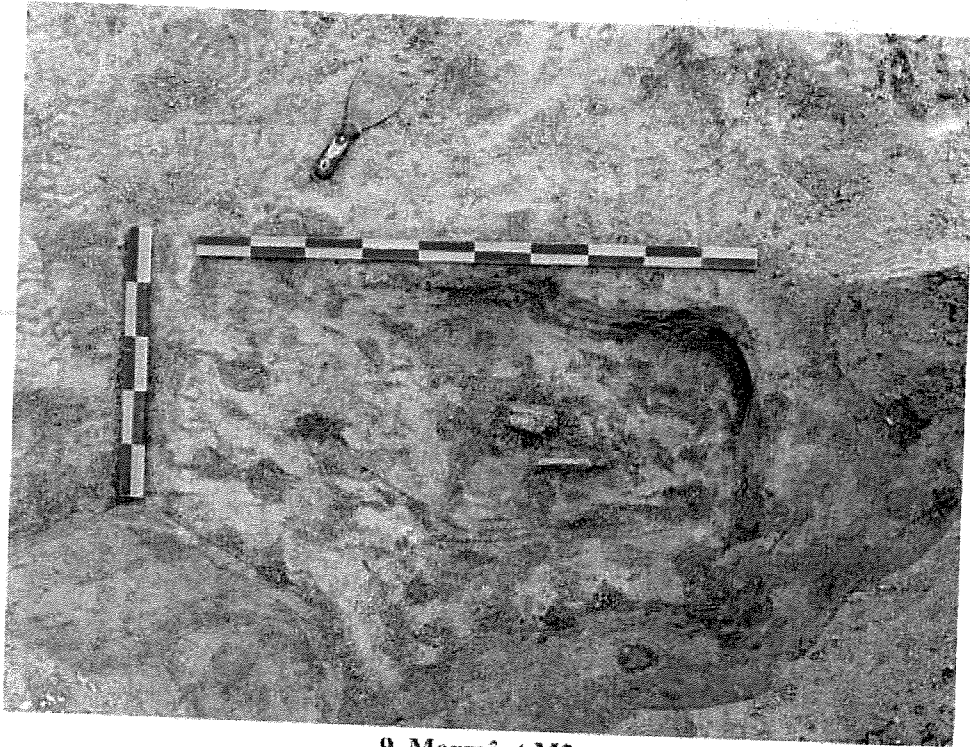
6. Detaliu profil SV, cu conturare M3



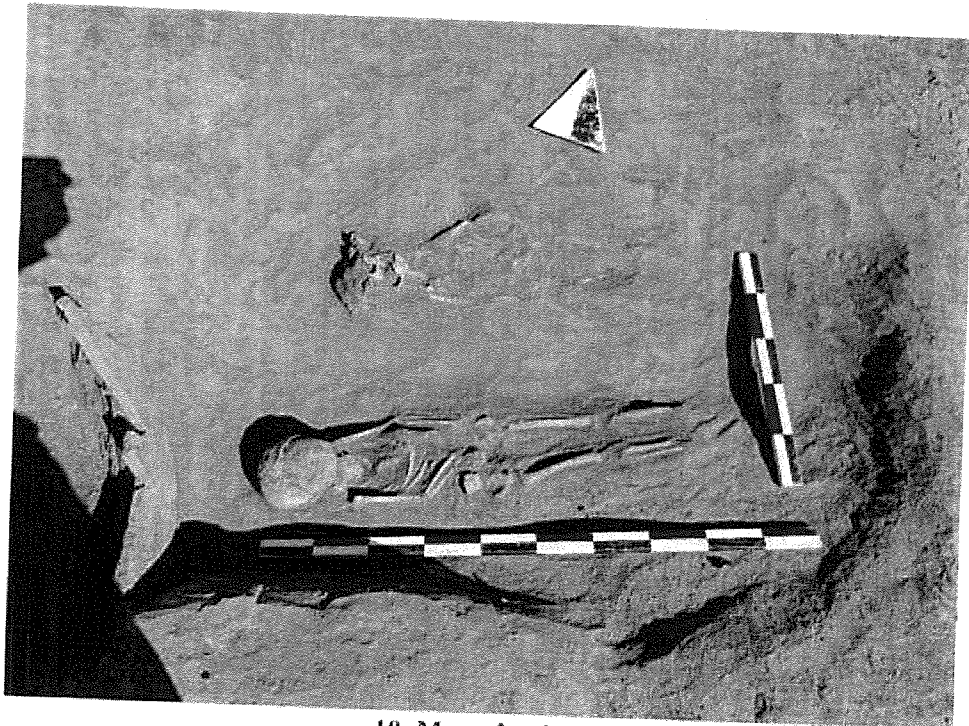
7. Mormânt M1



8. Mormânt M1 – detaliu inventar



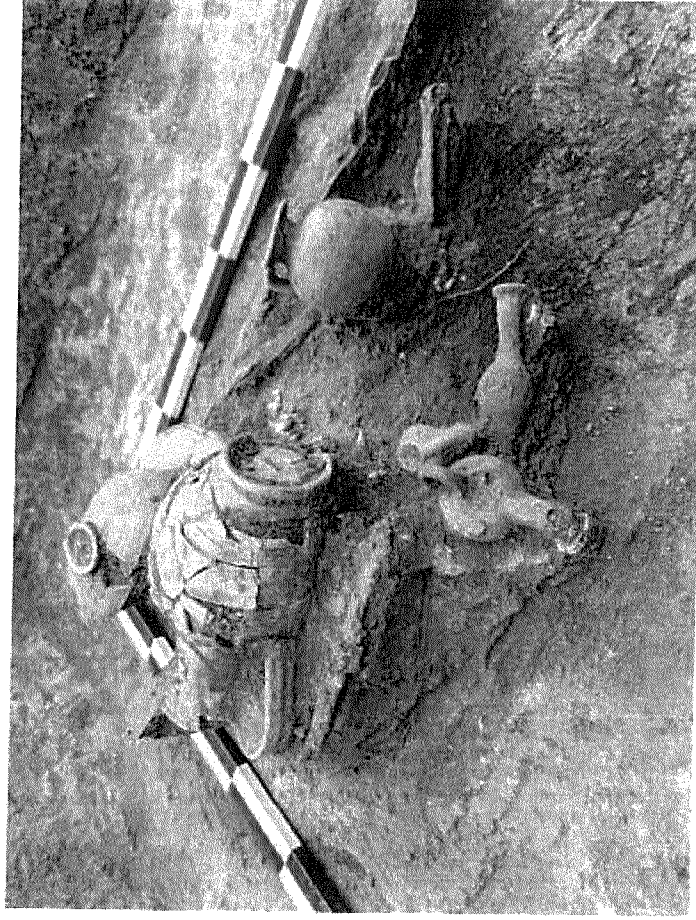
9. Mormânt M2



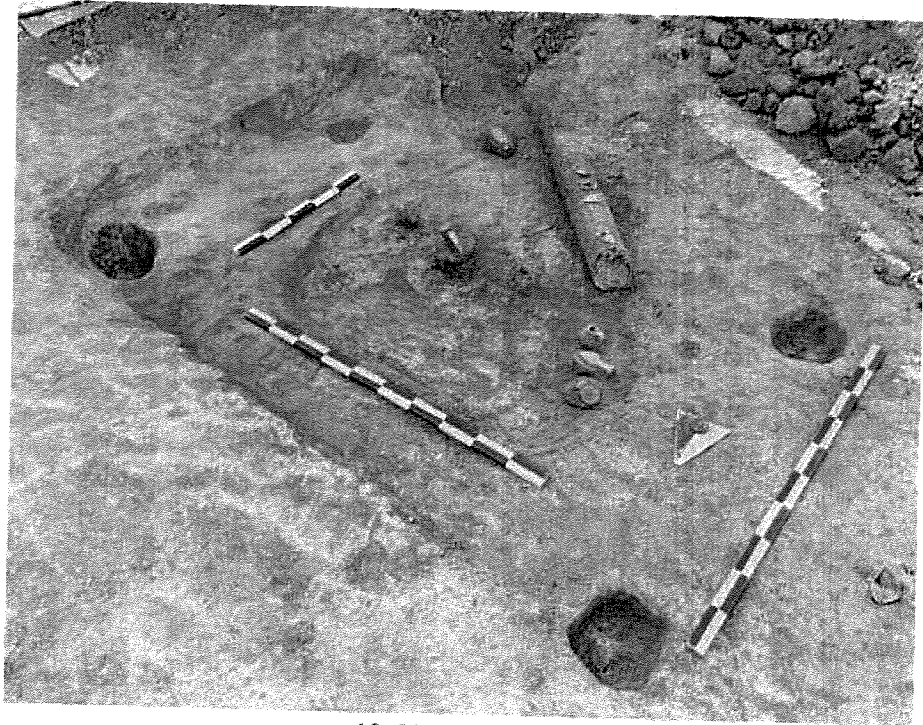
10. Mormânt M3



11. Mormânt M4



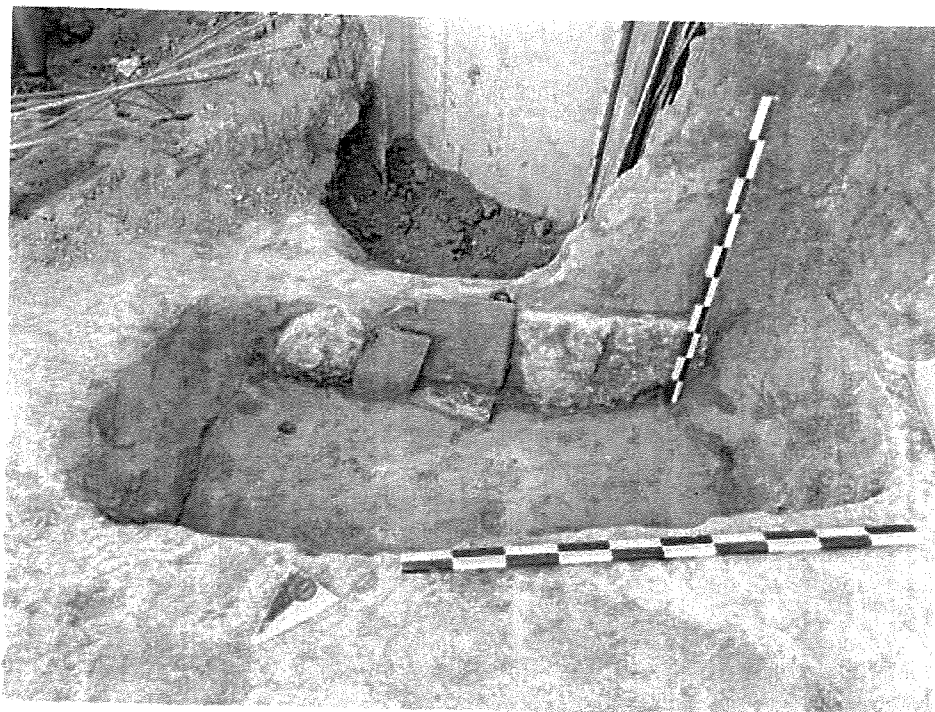
12. Mormânt M4 – detaliu inventar



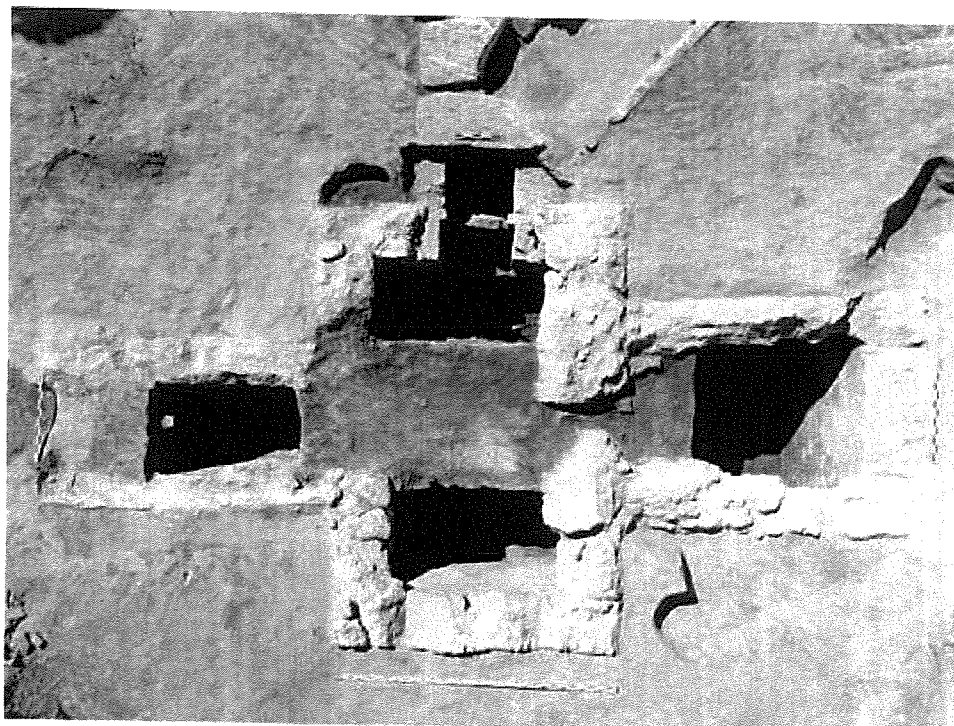
13. Mormânt M5



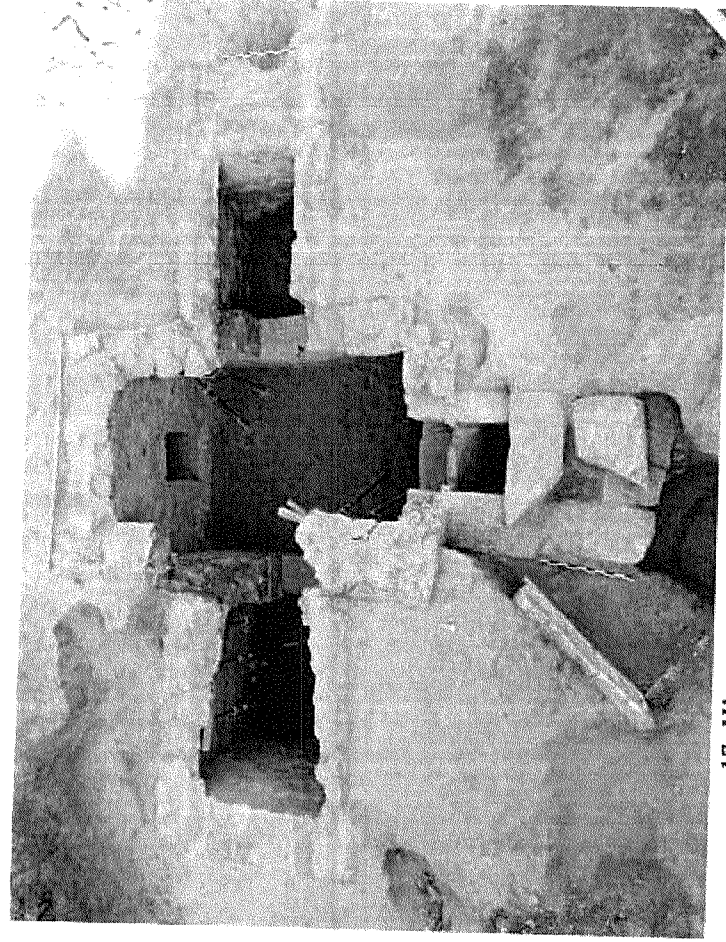
14. Mormânt M5 – detaliu inventar



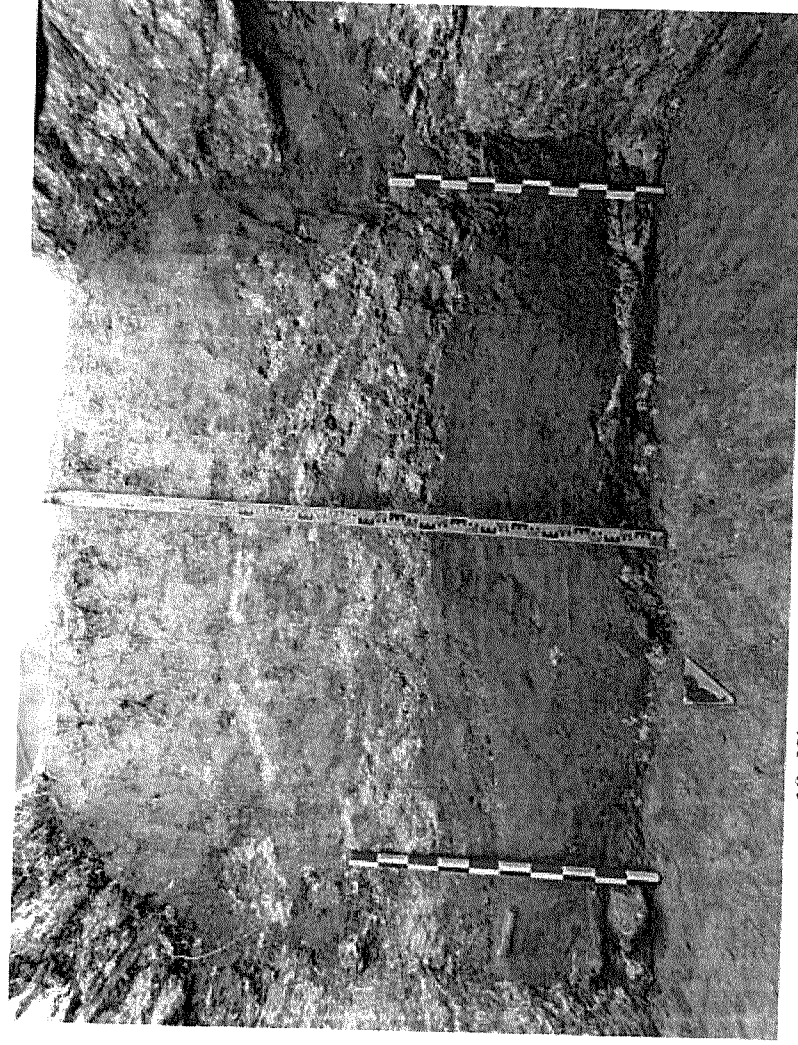
15. Mormânt M6



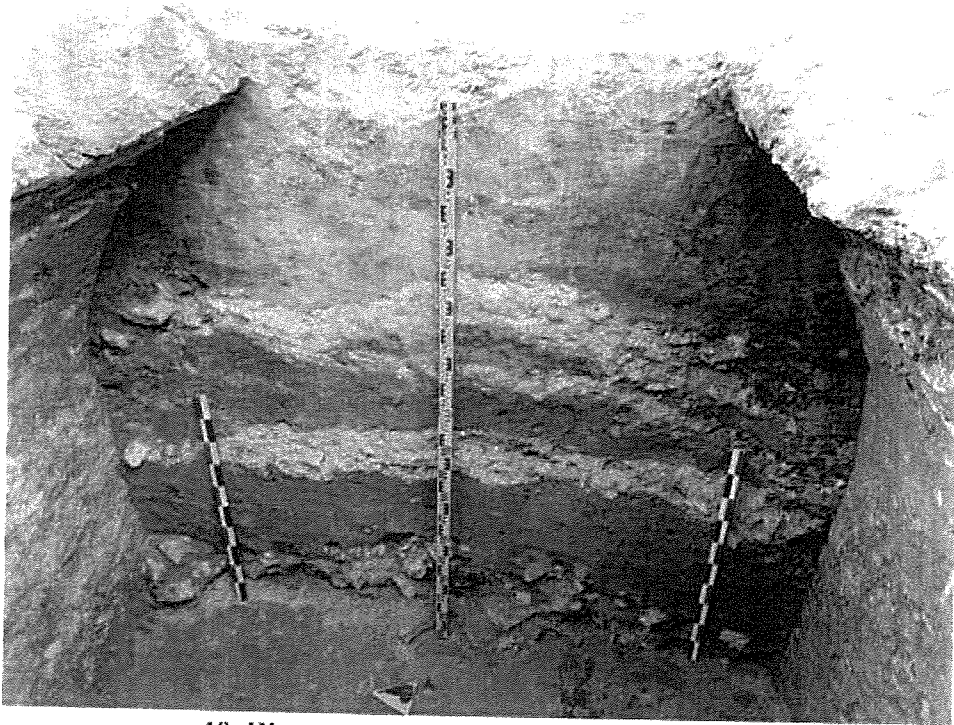
16. Hipogeu – fotografie aeriană la faza conturare-secționare



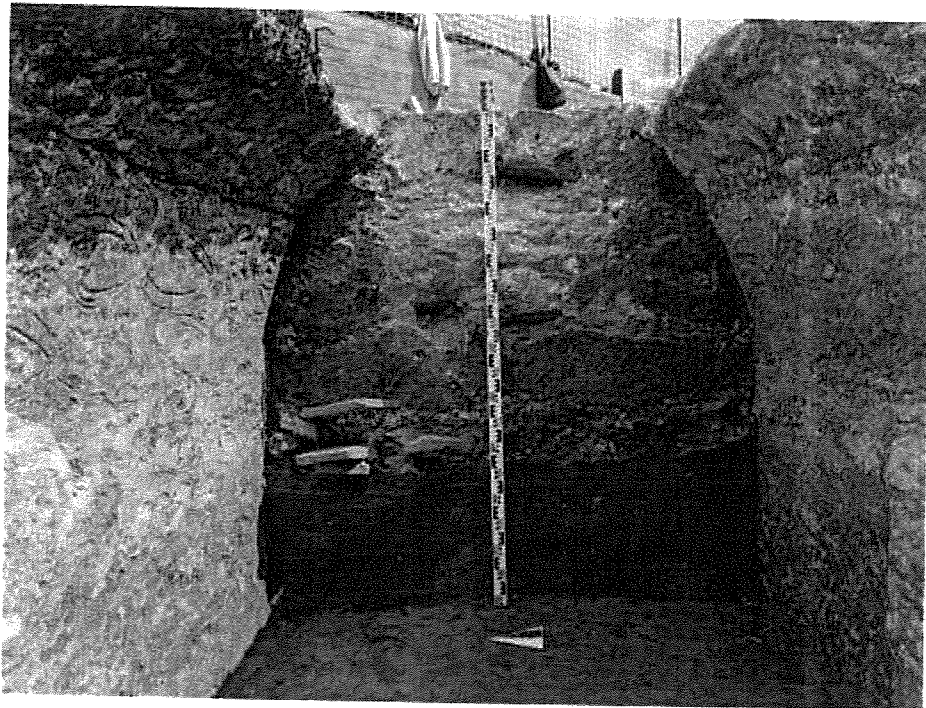
17. Hipogeu – fotografie aeriană la faza de golire



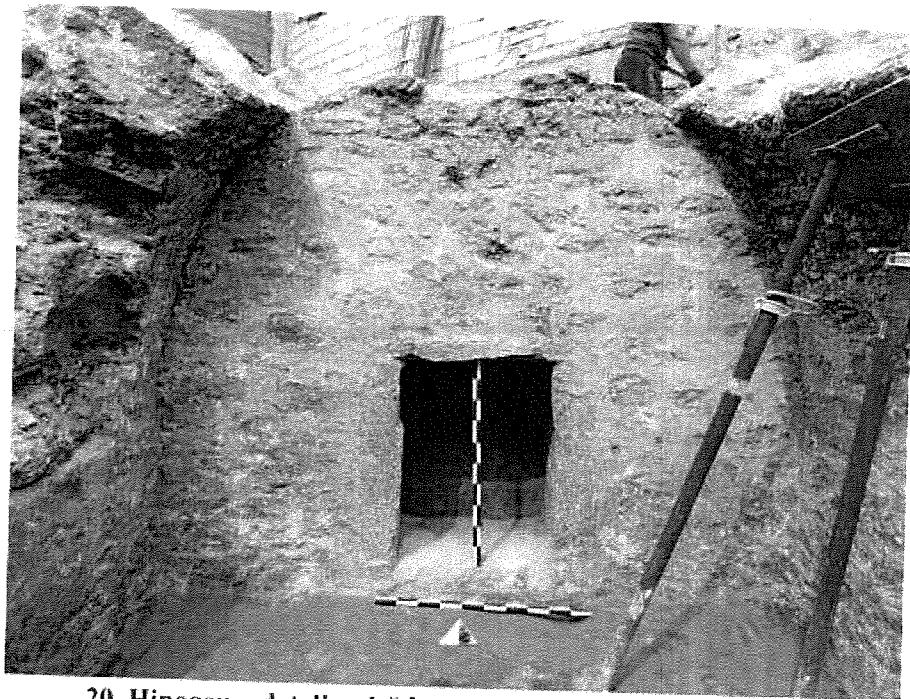
18. Hipogeu – profil stratigrafic camera centrală



19. Hipogeu – profil stratigrafic camera Vest



19. Hipogeu – profil stratigrafic camera Est



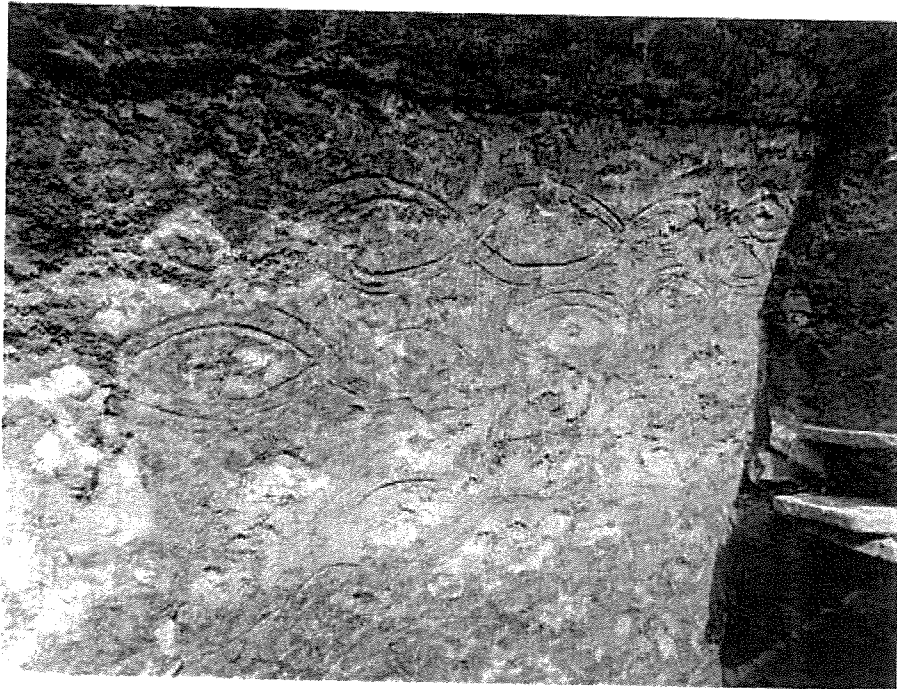
20. Hipogeu – detaliu nișă în peretele nordic al camerei centrale



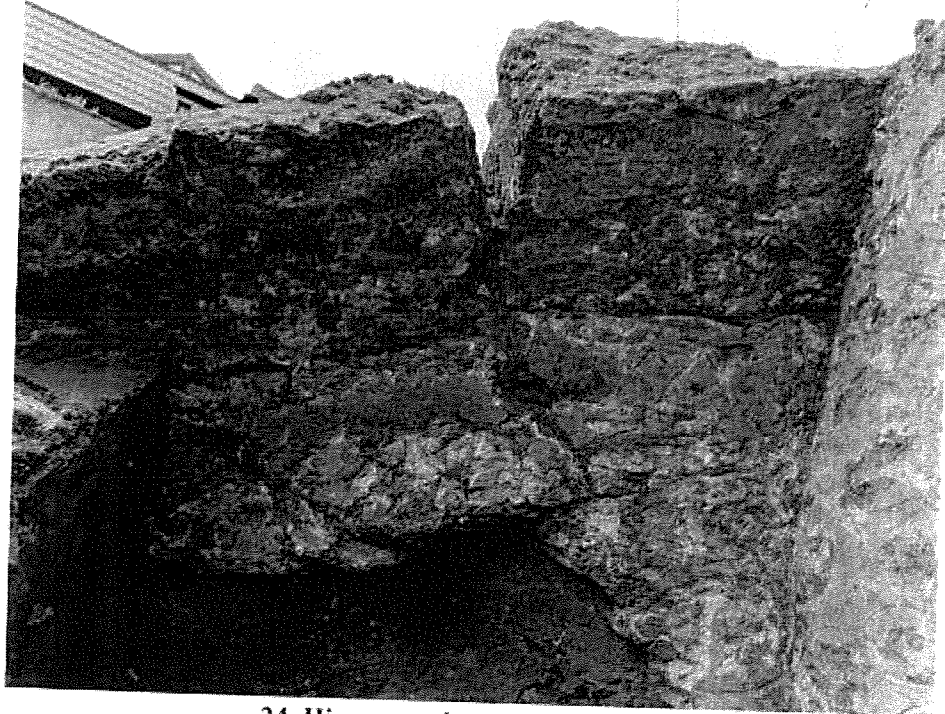
21. Hipogeu – detaliu intrare pe latura de sud a camerei centrale



22. Hipogeu – detaliu intrare



23. Hipogeu – detaliu decor parietal



24. Hipogeu – detaliu boltă fracturată



25. Hipogeu – detaliu nișă în peretele de est al camerei vestice



R O M Â N
CONSILIUL JUDEȚE

Nr. Inreg. 8619/18.03.2026

NOTĂ DE INFORMARE

Privind oportunitatea exercitării dreptului de preempțiune/exproprierii și demararea procedurilor de conservare, restaurare și punere în valoare a monumentului istoric „Complex Funerar HIPOGEU” (sec. IV p.Chr.), situat în mun. Constanța, str. Sabinelor nr. 38

1. INTRODUCERE ȘI CONTEXT

În cursul anului 2025, cercetările arheologice preventive efectuate în zona Necropolei orașului antic Tomis (Cod LMI CT-I-s-A-02555) au scos la iveală *un monument de o valoare științifică și culturală excepțională*: un **Complex Funerar de tip Hipogeu**, datat în secolul al IV-lea d. Hr. (epoca romană).

2. DESCRIEREA ȘI VALOAREA MONUMENTULUI

- **Arhitectură:** Este un complex funerar de tip hipogeu, construit din piatră, cu un plan arhitectural în formă de cruce, compus din trei încăperi boltite, cu o înălțime de peste 2 m. Arhitectura și tehnica de construcție amintesc de mormintele în catacombe prevăzute cu nișe pentru depunerea defuncțiilor, cunoscute sub denumirea de *arcosolia*. Pereții interiori păstrează încă urme de tencuială cu decor incizat, a căror semnificație urmează să fie interpretată.
- **Elemente distinctive:** Utilizarea tehnicii *arcosolia* (nișe boltite pentru defuncții) și prezența urmelor de tencuială cu decor incizat pe pereții interiori, elemente care necesită interpretare științifică și conservare imediată.
De menționat este faptul că **monumentul de tip hipogeu la care facem referire este un unicat între descoperirile de acest tip din Dobrogea și chiar din zona balcanică.**
- **Statut juridic actual:** Prin Dispoziția Direcției Județene pentru Cultură (DJC) Constanța nr. 3854/02.12.2025, a fost declanșată **procedura de clasare de urgență**. Conform Legii nr. 422/2001, imobilul beneficiază de regimul juridic de monument istoric pe toată durata procedurii.

3. ANALIZA SITUAȚIEI ȘI RISURI IDENTIFICATE

- **Imposibilitatea investiției private:** Existența monumentului *in situ* anulează fezabilitatea proiectului imobiliar inițial al proprietarului privat.
- **Pericol iminent:** Monumentul este expus factorilor de mediu, existând un risc ridicat de prăbușire sau degradare ireversibilă a tencuielilor incizate fără o structură de protecție durabilă.
- **Obligații legale:** Deși proprietarul actual are obligația pazei și a punerii în siguranță, *natura excepțională a monumentului impune controlul public pentru a asigura standardele de cercetare, conservare și restaurare specifice.*

4. PROPUNERE DE ACȚIUNE: PREEMPTIUNE ȘI EXPROPRIERE

Se recomandă Consiliului Județean Constanța *exercitarea dreptului de preempțiune* sau, după caz, declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în vederea:

- a. Trecerii monumentului în **domeniul public** al Județului Constanța;
- b. Acordării dreptului de administrare către **MINA Constanța** pentru suport științific;
- c. Accesării de fonduri pentru conservare și transformarea locației într-un punct muzeal vizitabil și includerea sa în circuitul științific și turistic.



5. STRATEGIA DE FINANȚARE (SURSE ȘI FORME)

Ulterior trecerii monumentului în **domeniul public** al Județului Constanța, pentru realizarea obiectivului „Conservarea, reabilitarea și punerea în valoare a Complexului Hipogeu”, pot fi identificate (în funcție de context) următoarele surse de finanțare:

A. FONDURI EUROPENE NERAMBURSABILE (PRIORITAR)

- **Programul Regional (PR) Sud-Est 2021-2027:**
 - *Obiectivul de Politică 5: „O Europă mai aproape de cetățeni”, Acțiunea: Conservarea și protecția patrimoniului cultural.*
Acesta poate acoperi până la 98% din cheltuielile eligibile (restaurare, iluminat arhitectural, digitalizare).
- **PNRR (Planul Național de Redresare și Reziliență):**
 - *Pilonul IV – Coeziune socială și teritorială: Reabilitarea obiectivelor de patrimoniu incluse în rutele culturale.*
Deși majoritatea apelurilor sunt avansate, pot apărea realocări pentru monumente de importanță națională.

B. FONDURI GUVERNAMENTALE

- **Compania Națională de Investiții (CNI):**
 - Prin subprogramul „*Așezăminte Culturale*”.
CNI poate prelua finanțarea execuției lucrărilor (proiectare și execuție), CJC suportând doar cheltuielile cu utilitățile și documentația premergătoare (DALI).
- **Institutul Național al Patrimoniului (INP):**
 - Prin *Programul Național de Restaurare (PNR)*, pentru intervenții de urgență și consolidare structurală.

C. FONDURI INTERNAȚIONALE (GRANTURI)

- **Granturile SEE și Norvegiene (Programul RO-CULTURA):**
 - Sursă ideală pentru monumente cu potențial turistic ridicat. Finanțează restaurarea și, esențial, planul de valorificare culturală (evenimente, promovare).

D. FORME DE FINANȚARE COMPLEMENTARE

- **Bugetul propriu al Județului Constanța:** Pentru fazele incipiente (achiziție teren, expertize tehnice, studiu geotehnic, scanare laser).
- **Parteneriate cu Sectorul Privat (sponsorizări):** Potrivit Legii nr. 32/1994, companiile pot direcționa procente din impozitul pe profit pentru „lucrări de punere în siguranță”, utile în faza de urgență (acoperirea provizorie).

6. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Valoarea deosebită a Complexului Funerar de tip Hipogeu din str. Sabinelor nr. 38 reprezintă o oportunitate unică pentru județul Constanța de a adăuga un nou obiectiv muzeal de talie europeană în circuitul turistic.

Față de cele prezentate în prezenta Notă de informare, **propun demararea imediată a procedurilor legale pentru preluarea imobilului și alocarea de fonduri din bugetul local pentru documentația tehnică inițială.**

Consilier pe probleme de cultură

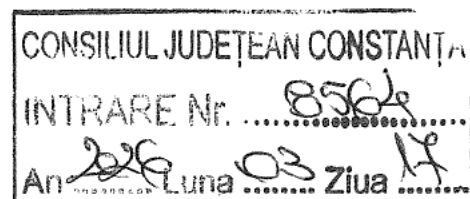
Stia Tonescu, 18.03.2026

Subject: Re: raspuns adresa 8082/13.03.2026 si 6037/25.02.2026 Sabinelor 38

From: Cristina Ciote <crisinaciote@yahoo.com>

Date: 17.03.2026, 14:19

To: "cic@cjc.ro" <cic@cjc.ro>, "consjud@cjc.ro" <consjud@cjc.ro>



Buna ziua.

Urmare a primirii adresei cu nr. 8082/13.03.2026, va trimit atasat extrasul CF solicitat.

Cristina CIOTE, PhD
Certified Project Manager

*SE ERORAR
GENERAL*

On Tuesday, March 3, 2026 at 02:36:59 PM GMT+2, Cristina Ciote <crisinaciote@yahoo.com> wrote:

Stimate Doamne Președinte,

Subscrisa, **METROPOL STAR SRL**, având cod unic de înregistrare RO15029862, prin reprezentant legal **CIOTE CRISTINA STELIANA**, legitimată cu CI seria KZ numarul 393602

Având în vedere că:

- imobilul sus amintit este în plină procedură de **clasare ca monument istoric**,
- potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, statul roman, prin Ministerul Culturii sau, după caz, prin serviciile publice deconcentrate, beneficiază de un drept de preempțiune, drept care, în caz de neexercitare de către autoritățile sus menționate, potrivit art. 4 alin. (8) "se transferă autorităților publice locale care îl pot exercita în maximum 30 zile"
- **adresa nr. 1069/17.02.2026** prin care Ministerul Culturii ne informează cu privire la neexercitarea dreptul de preempțiune

vă înaintăm documentele solicitate prin adresa 6037/25.02.2026.

Cu stima,

Cristina CIOTE, PhD
Certified Project Manager
0723151155

—Attachments:—

Extras_Informare_66753.pdf

120 KB



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 260910 Constanța

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Str SABINELOR, Nr. 38

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	260910	440	Teren imprejmuit; Imprejmuit cu gard între punctele 12-1, cu gard și construcții pe limita între punctele 11-12 și construcții pe limita între punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	260910-C1	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Str SABINELOR, Nr. 38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:91.4 mp; S. construita desfasurata:91.4 mp; Locuinta parter, cu 3 camere și dependințe, edificata în anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 91.4 mp.
A1.2	260910-C2	Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc. Constanta, Str SABINELOR, Nr. 38	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; Locuinta parter, cu 2 camere și dependințe, edificata în anul 1965. Suprafata construita desfasurata = 40.0 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
49319 / 03/03/2025	
Act Notarial nr. 413, din 28/02/2025 emis de Boruna Chirata;	
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) METROPOL STAR S.R.L
Act Notarial nr. 414, din 28/02/2025 emis de Boruna Chirata;	
B10	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare și amenajare în favoarea 1) CEC BANK SA
171683 / 15/07/2025	
Act Administrativ nr. 623, din 10/07/2025 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;	
B11	Se noteaza autorizatia de construire nr.623/10.07.2025 având ca obiect desfiintare constructii C1 locuinta parter și C2 locuinta parter, construire locuinta individuala S+P+1E cu birou profesioni liberale la nivelul parterului și imprejmuire teren

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
49319 / 03/03/2025	
Act Notarial nr. 414, din 28/02/2025 emis de Boruna Chirata;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:950000 LE și celelalte obligatii aferente creditului 1) CEC BANK SA

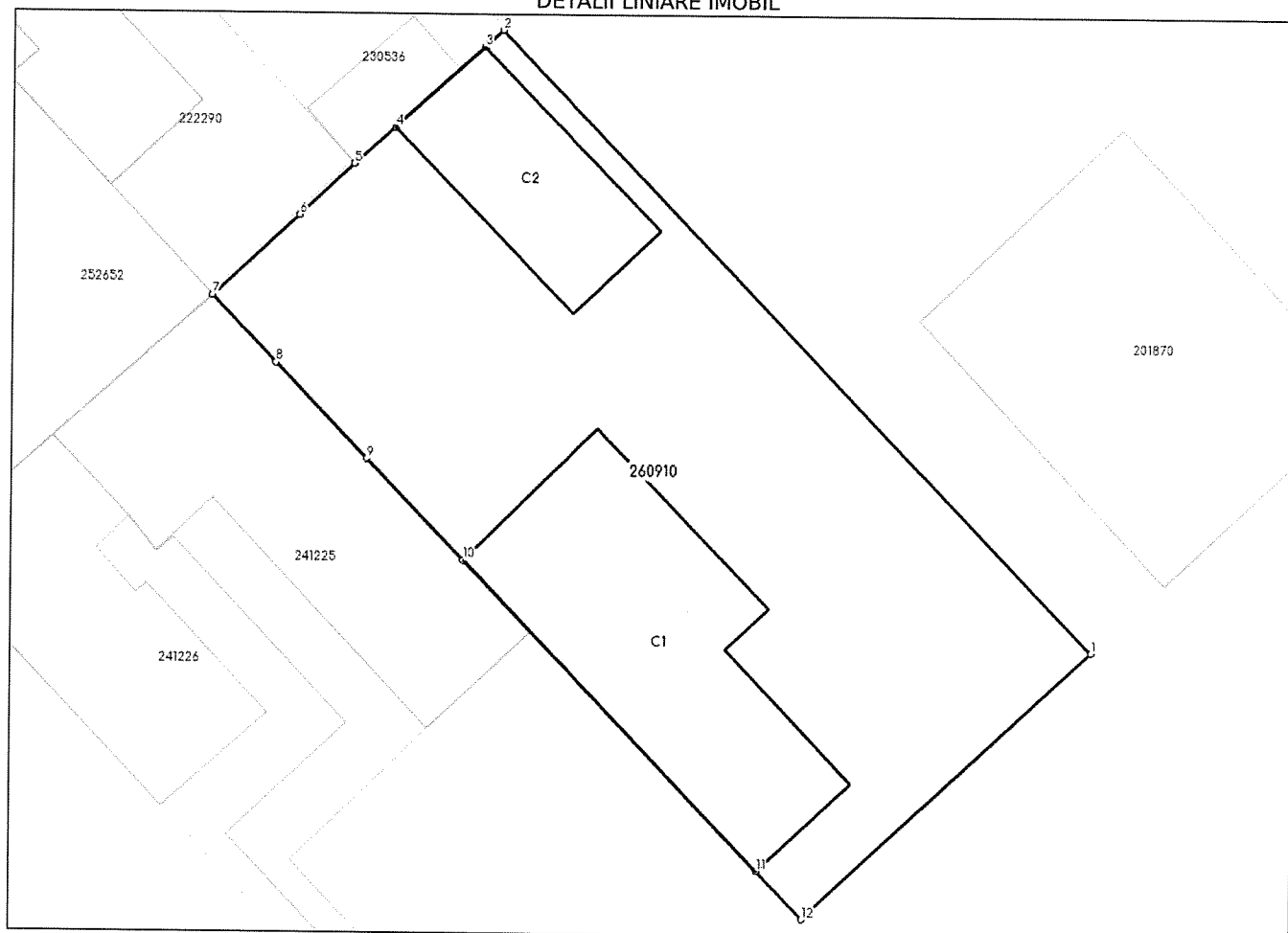
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
260910	440	Imprejmuț cu gard între punctele 12-1, cu gard și construcții pe limita între punctele 11-12 și construcții pe limita între punctele 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	440	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	260910-C1	construcții de locuințe	91,4	Cu acte	S. construită la sol:91.4 mp; S. construită desfășurată:91.4 mp; Locuința parter, cu 3 camere și dependințe, edificată în anul 1965. Suprafața construită desfășurată = 91.4 mp.
A1.2	260910-C2	construcții de locuințe	40	Cu acte	S. construită la sol:40 mp; S. construită desfășurată:40 mp; Locuința parter, cu 2 camere și dependințe, edificată în anul 1965. Suprafața construită desfășurată = 40.0 mp.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	30.98
2	3	0.906
3	4	4.32
4	5	1.995
5	6	2.704
6	7	4.27
7	8	3.358
8	9	4.767
9	10	5.055
10	11	15.433
11	12	2.4
12	1	14.2

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

17/03/2026, 14:15

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



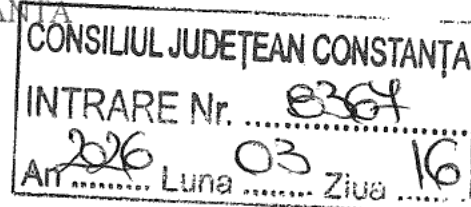
Nr. înreg. 928 din 16.03.2026

Către,

*SS GOSTAR
BENEFICIAR*

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

În atenția Domnului Președinte al CJC, **FLORIN MITROI**



Referitor la adresa CJC nr. 7528/10.03.2026, înregistrată la MINA Constanța cu nr. 841/11.03.2026, cu privire la **Complexul Funerar HIPOGEU** descoperit și cercetat în cursul anului 2025, vă transmitem punctul nostru de vedere:

Vă aducem la cunoștință faptul că pe terenul din Constanța, str. Sabinelor, nr. 38 arheologii Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța au efectuat lucrări de cercetare arheologică preventivă, care au condus la identificarea unui monument istoric de valoare excepțională – un nou complex funerar de tip hipogeu, datat în perioada romană (secolul al IV-lea p.Chr.).

Obiectivul se situează în situl arheologic Necropola orașului antic Tomis, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul CT-I-s-A-02555, mai precis în necropola romană târzie (sec. IV-V) situată la Nord-Vest de zidurile anticului Tomis. Este un complex funerar de tip hipogeu, construit din piatră, cu un plan arhitectural în cruce, compus din trei încăperi boltite, cu o înălțime de peste 2 m. Arhitectura și tehnica de construcție amintesc de mormintele în catacombe prevăzute cu nișe pentru depunerea defuncțiilor, cunoscute sub denumirea de *arcosolia*. Pereții interiori păstrează urme de tencuială cu decor incizat, a căror semnificație urmează să fie interpretată.

Raportul de cercetare arheologică al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 4804/12.09.2025, înregistrat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 3692/12.09.2025 propune: *conservarea in situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare. Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune).*

Data fiind importanța istorică și culturală a acestui monument, specialiștii arheologi ai Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța au înaintat către Direcția Județeană pentru Cultură Constanța și către Ministerul Culturii – Direcția Patrimoniu Cultural, propunerea declanșării procedurii de clasare de urgență ca monument istoric a **COMPLEXULUI FUNERAR HIPOGEU** – sec. IV P.Chr, perioada romană, din strada Sabinelor, nr. 38, municipiul Constanța.

Având în vedere valoarea deosebită a acestui obiectiv antic, precum și pericolul iminent de degradare în care se află, în baza art. 21 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța a dispus în data de 2 decembrie 2025 (Nr. 3854/02.12.2025) **declanșarea imediată a**



MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA
ARHIEPISCOPIEI NR. 7, 900732 CONSTANȚA op. 1, cp. 87

Site: www.minac.ro E-mail: secretariat@minac.ro; minaconstantat@gmail.com, <https://www.facebook.com/minaconstantat>
Contact: Secretariat 0241/614562, 0241/618763

procedurii de clasare de urgență pentru COMPLEXUL FUNERAR HIPOGEU datat în sec. IV- epoca romană, situat în STR. SABINELOR NR. 38, MUNICIPIUL CONSTANȚA. Așadar, conform legislației privind protejarea monumentelor istorice, de la data comunicării declanșării procedurii de clasare de urgență și până la finalizarea procedurii, imobilului din strada Sabinelor nr. 38 i se aplică regimul juridic al al monumentelor istorice.

Monumentul istoric din strada Sabinelor nr. 38 are așadar o valoare excepțională și prezintă un interes deosebit, astfel că este necesară trecerea în domeniul public, pentru a se putea întocmi și finanța documentația necesară protejării și punerii în valoare a acestuia. Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța va asigura întregul suport științific pentru ducerea la îndeplinire a unui proiect de conservare-restaurare și punere în valoare a monumentului.

Prin urmare, considerăm că dreptul de preempțiune pentru imobilul din strada Sabinelor nr. 38 trebuie exercitat de către Consiliul Județean Constanța, fiind o bună oportunitate pentru implementarea unui viitor proiect.

Menționăm și faptul că proprietarul actual are aceleași obligații față de monumentul istoric, așa cum sunt precizate în dispoziția DJC pentru declanșarea procedurii de clasare, între care amintim asigurarea pazei, monitorizarea stării fizice a monumentului și a posibilelor degradări. Totodată, proprietarul este obligat să asigure urgent punerea în siguranță a monumentului și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare.

Manager MINA Constanța

dr. Delia Roxana ~~Cobîrca~~





EMA - Irina Tudor

MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA
PIAȚA OVIDIU, NR. 12, 900745 CONSTANȚA op. 13, cp. 13-19
(Arhiepiscopiei nr. 7)

Site: www.muzeu.ro E-mail: ema@constanta.muzeu.ro, info@constanta.muzeu.ro, contact@constanta.muzeu.ro
Contact: Secretariat 0241/614562, 0241/618763

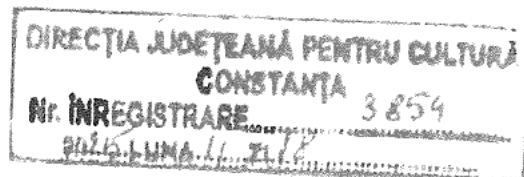
Nr. 5804 / 17.11.2025

Către:

DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
Str. Mircea cel Bătrân nr. 106, mun. Constanța, jud. Constanța
e-mail: djconstanta@gmail.com

În atenția D-nei Irina Nicolae, Director Executiv

Spre știință:



MINISTERUL CULTURII, DIRECȚIA PATRIMONIULUI CULTURAL

Bulevardul Unirii nr. 22, sector 3, mun. București, e-mail: patrimoniu.cultural@cultura.ro

În atenția D-lui Ștefan-Emilian Gamureac, Director, Direcția Patrimoniu Cultural
D-lui Adrian-Florin Bălțeanu, Șef Serviciu Arheologie și Patrimoniu Construit

INSTITUTUL NAȚIONAL AL PATRIMONIULUI

Str. Ienăchiță Văcărescu nr. 16, sector 4, mun. București,
e-mail: secretariat@patrimoniu.ro, imobil@patrimoniu.ro

În atenția D-nei Valeria-Oana Zaharia, Manager
D-nei Irina-Ioana Iamandescu, Director Adjunct - Monumente Istorice

SOLICITARE CLASARE DE URGENȚĂ CA MONUMENT ISTORIC

A COMPLEXULUI FUNERAR HIPOGEU - sec. IV p. Chr., perioada romană,
STR. SABINELOR NR. 38, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Prin prezenta, MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA, instituție de cultură de interes public, de subordonare județeană, având ca obiect principal de activitate prezervarea și valorificarea bunurilor de patrimoniu cultural din colecțiile sale, reprezentative pentru evoluția istorică a spațiului danubiano-pontic și național, îmbogățite permanent prin cercetări arheologice, reprezentată prin Manager dr. Delia Roxana Cornea și cercetător dr. arhg. Constantin Băjenaru, prin prezenta, în baza prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2260/2008 cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice - Art. 13, alin. 2, lit. e), vă solicităm declanșarea procedurii de clasare în regim de urgență pentru imobilul COMPLEX FUNERAR HIPOGEU din sec. IV p. Chr. - perioada romană, situat în STR. SABINELOR NR. 38, MUNICIPIUL CONSTANȚA.

Obiectivul, având un caracter excepțional în contextul arheologic dobrogean, unicat prin configurație arhitecturală, a fost descoperit în cadrul unei cercetări arheologice preventive desfășurate în lunile august-septembrie 2025, de către un colectiv de cercetare de la MINA Constanța format din: responsabil științific dr. arhg. Constantin Băjenaru, arhg. Cătălin Mircea Nopcea, arhg. Laura Gheorghiu, arhg. Ștefan Danio Palamiuc, arhg. Bianca Andreea Profiran.

Obiectivul se situează în situl arheologic Necropola orașului antic Tomis, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul CT-I-s-A-02555, mai precis în necropola romană târzie (sec. IV-V) situată la Nord-Vest de



Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța
PIAȚA OVIDIU, NR. 12, 900745 CONSTANȚA, op. 13, cp. 13-19
(Arhiepiscopiei nr. 7)

Site: www.mna.ro E-mail: mna@mn.ro sau info@mn.ro sau <http://www.facebook.com/salvareamna>
Contact: Secretariat 0241/614562, 0241/618763

zidurile anticului Tomis. Este un complex funerar de tip hipogeu, construit din piatră, cu un plan arhitectural în cruce, compus din trei încăperi boltite, cu o înălțime de peste 2 m. Arhitectura și tehnica de construcție amintesc de mormintele în catacombe prevăzute cu nișe pentru depunerea defuncțiilor, cunoscute sub denumirea de *arcosolia*. Pereții interiori păstrează urme de tencuială cu decor incizat, a căror semnificație urmează să fie interpretată.

Complexul este datat cu certitudine în a doua jumătate a secolului al IV-lea, pe baza monedelor descoperite, de la împărații Constantius II și Valens.

Având în vedere valoarea științifică și patrimonială a obiectivului, este necesară inițierea în regim de urgență a unei intervenții de conservare primară, punerea în siguranță a structurii boltite și protejarea provizorie, urmând elaborarea și avizarea unui proiect de conservare și valorificare în conformitate cu legislația în domeniul patrimoniului cultural.

Deoarece obiectivul se situează în prezent pe o parcelă privată aflată în proprietatea S.C. METROPOL STAR S.R.L., pe care s-a obținut Autorizația de Construire nr. 523/10.07.2025 pentru construirea unei reședințe private, este necesară trecerea terenului în domeniul public și anularea Autorizației de Construire, pentru a se putea întocmi și finanța documentația necesară protejării și punerii în valoare a vestigiilor.

Raportul de cercetare arheologică al Muzeului de Istorie Națională și Arheologie Constanța nr. 4804/12.09.2025, înregistrat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 3692/12.09.2025 propune: conservarea in situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declansarea procedurii de clasare ca monument istoric. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare. Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune).

Raportul de cercetare arheologică preventivă a fost aprobat cu mențiunea de acord cu propunerile arheologilor, la Ministerul Culturii, în Comisia Națională de Arheologie, în ședința din 15.09.2025

O analiză preliminară a răspunsului la criteriile de clasare în Lista Monumentelor Istorice stabilite prin OMCC nr. 2260/2008, cu modificările și completările ulterioare - Norme metodologice - Art. 8-12, evidențiază următoarele încadrări provizorii:

Criteriul vechimii - nu se aplica siturilor arheologice

Criteriul valorii arhitectural-urbanistice și artistice

Construcție de tip hipogeu, din piatră, având o configurație arhitecturală în formă de cruce, orientată pe direcțiile Est-Vest și Nord-Sud, formată din trei încăperi boltite, cu tencuiala interioară acoperită cu desene incizate.

Dimensiuni maxime la nivelul de conturare: aproximativ 10 x 5 m. Axul lung este orientat pe direcția V-E. Zidurile sunt construite din piatră legată cu mortar alb, iar bolțile conțineau și segmente din cărămidă.

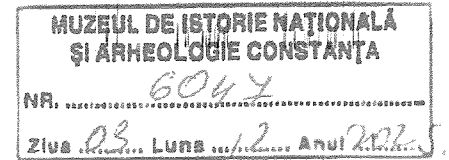
Profilurile stratigrafice indică o distrugere în timp a bolților, cu prăbușiri și umpluturi/coltnașuri succesive. Pereții camerelor sunt tencuiți cu mortar, pe care s-a aplicat un decor în pasta moale, constând în figuri care ar putea reprezenta eventual pești stilizați. La partea inferioară, pe anumite segmente există și linii care sugerează imitația unor blocuri de zidărie. Intrarea este situată pe latura de sud a camerei centrale, probabil

printr-un outour de tip dromos săpat în pământ și având la bază dale mari de calcar. În peretele de Nord al camerei centrale există o nișă de aproximativ 1 m înălțime, în care s-a descoperit doar un fragment din partea inferioară a unei amfore de Sinope datată în sec. IV. În partea inferioară a aceleiași camere, aproape de nivelul



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 106, CONSTANȚA
Tel. 0241 613 008 / e-mail: djcconstanta@gmail.com

Nr. 3854 / 18.11. 2025



Către: **S.C. METROPOL STAR S.R.L.**

Spre știință: **PRIIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

Spre știință: **PREFECTURA JUDEȚULUI CONSTANȚA**
CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

MINISTERUL CULTURII - DIRECȚIA PATRIMONIULUI CULTURAL

INSTITUTUL NAȚIONAL AL PATRIMONIULUI

MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA

Prin prezenta vă înștiințăm privind **DECLANȘAREA PROCEDURII DE CLASARE DE URGENȚĂ** pentru **COMPLEXUL FUNERAR HIPOGEU - sec. IV p. Chr., perioada romană, situat în STR. SABINELOR NR. 38, MUNICIPIUL CONSTANȚA, pe lotul cu nr. cadastral 260190, aflat în proprietatea S.C. METROPOL STAR S.R.L.**

Procedura de clasare de urgență se realizează pe baza:

- Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Art 21
- Ordinului Ministerului Culturii nr. 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice
- Normelor Metodologice din 18 aprilie 2008 de clasare și inventariere a monumentelor istorice, publicate în Monitorul Oficial nr. 540 din 17 iulie 2008, actualizate prin OMC nr. 3.195 din 31 iulie 2023.
- Ordinului Ministerului Culturii nr. 3195 din 31 iulie 2023, pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.260/2008, publicat în Monitorul Oficial nr. 726 din 7 august 2023.

Procedura de clasare de urgență a imobilului a fost solicitată de către **MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA**, instituție publică de cultură, de subordonare județeană, cu atribuții în domeniul prezervării și valorificarea bunurilor din patrimoniu cultural, pe baza Art. 13, pct. 2, lit. e) din Normele Metodologice din 18 aprilie 2008 de clasare și inventariere a monumentelor istorice, publicate în Monitorul Oficial nr. 540 din 17 iulie 2008, actualizate prin OMC nr. 3.195 din 31 iulie 2023, prin adresa nr. 5804/17.11.2025, înregistrată la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 3854/18.11.2025, anexată prezentei.

COMPLEXUL FUNERAR HIPOGEU a fost descoperit în cadrul cercetării arheologice preventive desfășurate în lunile august-septembrie 2025, de către un colectiv de cercetare de la **MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA**, format din: responsabil științific dr. arhg. Constantin Băjenaru, arhg. Cătălin Mircea Nopcea, arhg. Laura Gheorghiu, arhg. Ștefan Daniel Palamiuc, arhg. Bianca Andreea Profiran.



Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța
 Piața Ovidiu, nr. 12, 900745 CONSTANȚA op. 13, cp. 13-19
 (Arhiepiscopatul nr. 7)

Site: www.mnac.ro E-mail: mnacconstanta@gmail.com, <https://www.facebook.com/mnacconstanta>
 Contact: Secretariat 0241/614562, 0241/618763

de călcare, s-au recuperat oasele în dezordine ale unui defunct, semn al jefuirii încă din perioada antichității ...
 - valoare mare

Criteriul rarității

Monumentul de tip hipogeu constituie un unicat între descoperirile de acest tip din Dobrogea și chiar din zona balcanică, valoarea sa fiind dată de planul architectural care amintește de construcțiile subterane dotate cu nișe pentru depunerea defuncțiilor (*arcosolia*), dar și de decorul paretal..... - Valoare foarte mare

Criteriul valorii memorial-simbolice

Vestigii reprezentative din perioada (paleocreștină), datate în perioada împăraților Constantinus II și Valens, prin monedele descoperite.
 Cercetarea arheologică a condus la identificarea a două nuclee de înmormântări din perioade istorice diferite - elenistică și romană târzie (în total 6 morminte). Grupul de morminte din perioada elenistică (sec. III-II a.Chr.) constă din morminte de incinerare pe loc (precursoare ale tipului *bustum* din perioada romană) și din morminte de înmormântare în firidă laterală. Este posibil ca aceste morminte să fi făcut parte din peisajul tamular al epocii elenistice, documentat în zonele înalte din zona centrală a Constanței. Cele două morminte cu firidă longitudinală și construcția tip hipogeu fac parte dintr-o vastă necropolă romană târzie (sec. IV-V) amplasată la distanțe cuprinse între 300 și 900 m spre NV de zidul de incintă al orașului Tomis, în zona central-vestică a orașului modern.....valoare mare

Având în vedere calificativele provizorii (1 - valoare foarte mare, 2 - valoare mare), cf. Art 12 din Norme metodologice, se propune clasarea imobilului în Lista monumentelor istorice în categoriile - m - monument, I - arheologie, în grupa valorică A (valoare națională).

Această evaluare preliminară urmează să fie verificată / confirmată prin documentația de clasare care se va elabora, însă, la acest moment, ele justifică cu prisosință declanșarea procedurii de clasare.

În consecință, având în vedere valoarea deosebită a acestui obiectiv antic, precum și pericolul iminent de degradare în care se află, vă solicităm ca, în baza art. 21 din Legea nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, să dispuneți declanșarea imediată a procedurii de clasare de urgență pentru: **COMPLEXUL FUNERAR HIPOGEU** datat în sec. IV- epoca romană, situat în STR. SABINELOR NR. 38, MUNICIPIUL CONSTANȚA.

De asemenea, vă transmitem disponibilitatea noastră de a colabora cu susținerea științifică la întocmirea documentației necesare pentru clasare.

Vă rugăm să ne țineți la curent cu evoluția demersurilor legale privind clasarea obiectivului.



Cercetător, responsabil științific
 dr. arhg. Constanța în Băjenaru

Șef secție cercetare arheologică preventivă
 dr. arhg. Petre Colteanu

În acest sens, Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, prin adresa nr. 3786/11.11.2025 a solicitat proprietarului S.C. METROPOL STAR S.R.L. sistarea lucrărilor de construire autorizate prin Autorizația de Construire nr. 523/10.07.2025.

De asemenea, prin adresa nr. 3776/11.11.2025, DJC Constanța a solicitat Primăriei Municipiului Constanța și Instituției Prefectului Județul Constanța anularea Autorizației de Construire nr. 523/10.07.2025.

Proprietarul S.C. METROPOL STAR S.R.L. a solicitat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, prin documentația nr. 3233 /24.09.2025, exercitarea dreptului de preemțiunea statului la vânzarea imobilului, conform Art. 4 al Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, iar Ministerul Culturii, prin adresa nr. 7970/22.10.2025, înregistrată la DJC Constanța cu nr. R: 3233/30.10.2025, a transmisă ca nu își exercita dreptul de preemțiune, acesta fiind transferat autorităților publice locale, conform Legii 422/2001.

O analiză preliminară a răspunsului la criteriile de clasare în Lista Monumentelor Istorice stabilite prin OMCC nr. 2260/2008, cu modificările și completările ulterioare - Norme metodologice - Art. 8-12, evidențiază următoarele încadrări provizorii:

Criteriul vechimii - nu se aplica siturilor arheologice

Criteriul valorii arhitectural-urbanistice și artistice

Construcție de tip hipogeu, din piatră, având o configurație arhitecturală în formă de cruce orientată pe direcțiile Est-Vest și Nord-Sud, formată din 3 încăperi boltite, cu tencuiala interioară acoperită cu desene incizate.

Dimensiuni maxime la nivelul de conturare: aproximativ 10 x 5 m. Axul lung este orientat pe direcția V-E.

Zidurile sunt construite din piatră legată cu mortar alb, iar boltile conțineau și segmente din cărămidă.

Profilele stratigrafice indică o distrugere în timp a boltilor, cu prăbușiri și umpluturi/colmatări succesive.

Pereții camerelor sunt tencuiți cu mortar, pe care s-a aplicat un decor în pasta moale, constând în figuri care ar putea reprezenta eventual pești stilizați. La partea inferioară, pe anumite segmente există și linii care sugerează imitația unor blocuri de zidărie. Intrarea este situată pe latura de sud a camerei centrale, probabil printr-un culoar de tip dromos săpat în pământ și având la bază dale mari de calcar. În peretele de Nord al camerei centrale există o nișă de aproximativ 1 m înălțime, în care s-a descoperit doar un fragment din partea inferioară a unei amfore de Sinope datată în sec. IV. În partea inferioară a aceleiași camere, aproape de nivelul de călcare, s-au recuperat oasele în dezordine ale unui defunct, semn al jefuirii încă din perioada antichității - *valoare mare*

Criteriul rarității

Monumentul de tip hipogeu constituie un unicat între descoperirile de acest tip din Dobrogea și chiar din zona balcanică, valoarea sa fiind dată de planul arhitectural care amintește de construcțiile subterane dotate cu nișe pentru depunerea defuncțiilor (*arcosolia*), dar și de decorul parietal - *Valoare foarte mare*

Criteriul valorii memorial-simbolice

Vestigii reprezentative din perioada (paleocreștină), datate în perioada împăraților Constantius II și Valens, prin monedele descoperite. Cercetarea arheologică a condus la identificarea a două nuclee de înmormântări din perioade istorice diferite – elenistică și romană târzie (în total 6 morminte).

Grupul de morminte din perioada elenistică (sec. III-II a.Chr.) constă din morminte de incinerare pe loc (precursoare ale tipului *bustum* din perioada romană) și din morminte de inhumație în firdă laterală.

Este posibil ca aceste morminte să fi făcut parte din peisajul tumular al epocii elenistice, documentat în zonele înalte din zona centrală a Constanței. Cele două morminte cu firdă longitudinală și construcția tip hipogeu fac

Cercetarea arheologică preventivă a constituit o condiție din Avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța nr. 504/Z/17.06.2025, emis în faza DTAC, pentru obiectivul de investiție:
DESFIINȚARE IMOBILE CORPURI C1 LOCUINȚĂ PARTER ȘI C2, LOCUINȚĂ PARTER, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ S+P+1E CU BIROU PROFESIUNI LIBERALE LA PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, STR. SABINELOR NR. 38, MUN. CONSTANȚA.

Avizul a fost solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 395/28.03.2025, având în vedere amplasamentul lucrărilor propuse în situl urban cod LMI CT-II-s-B-02842 și în situl arheologic Necropola Orașului antic Tomis cod LMI CT-I-s-A-02555.

Pentru lucrările menționate, Primăria Municipiului Constanța a emis Autorizația de Construire nr. 523/10.07.2025.

Raportul de cercetare arheologică al Muzeului de Istorie națională și Arheologie Constanța nr. 4804/12.09.2025, înregistrat la Direcția Județeană pentru Cultură Constanța cu nr. 3692/12.09.2025, a fost transmis la Ministerul Culturii și a fost aprobat în Comisia Națională de Arheologie, în ședința din 15.09.2025.

Prin Raportul de cercetare arheologică s-a propus: *conservarea in situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric. Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare. Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune)*

COMPLEXUL FUNERAR HIPOGEU are un caracter excepțional în contextul arheologic dobrogean, fiind unicat prin configurația arhitecturală.

Se situează în situl arheologic Necropola orașului antic Tomis, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu codul CT-I-s-A-02555, mai precis în necropola romană târzie (sec. IV-V) situată la Nord-Vest de zidurile anticului Tomis. Este construit din piatră, cu un plan arhitectural în cruce, compus din 3 încăperi boltite, cu o înălțime de peste 2 m. Arhitectura și tehnica de construcție amintesc de mormintele în catacombe prevăzute cu nișe pentru depunerea defuncțiilor, cunoscute sub denumirea de *arcosolia*. Pereții interiori păstrează urme de tencuială cu decor incizat, a căror semnificație urmează să fie interpretată. Complexul este datat cu certitudine în a doua jumătate a secolului al IV-lea, pe baza monedelor descoperite, de la împărații Constantius II și Valens .

Având în vedere valoarea științifică și patrimonială a obiectivului, este necesară inițierea în regim de urgență a unor intervenții de conservare primară, punerea în siguranță a structurii boltite și protejarea provizorie, urmând elaborarea și avizarea unui proiect de conservare și valorificare în conformitate cu legislația în domeniul patrimoniului cultural.

Deoarece obiectivul se situează în prezent pe o parcelă privată aflată în proprietatea S.C. METROPOL STAR S.R.L., pe care s-a obținut Autorizația de Construire nr. 523/10.07.2025 pentru construirea unei reședințe private, este necesară trecerea terenului în domeniul public și anularea Autorizației de Construire, pentru a se putea întocmi și finanța documentația necesară protejării și punerii în valoare a vestigiilor.



MINISTERUL CULTURII
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA
STR. MIRCEA CEL BATRAN NR. 106, CONSTANȚA
Tel. 0241 613 008 / e-mail: djeconstanta@gmail.com

ANEXA la Adresa D.J.C. Constanta nr. 3854 / 2025

**OBLIGATIILE PROPRIETARILOR, TITULARILOR DREPTULUI DE ADMINISTRARE,
CONCESIONARILOR SI LOCATARILOR MONUMENTULUI ISTORIC,
CE FAC PARTE DIN OBLIGATIA DE FOLOSINTA A MONUMENTULUI ISTORIC**

Conform LEGII 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, actualizata

1. Sa intretina, sa foloseasca si sa exploateze imobilul numai cu respectarea prevederilor Legii 422/2001, actualizate, privind protejarea monumentelor istorice si prezentei Obligatii privind folosinta monumentului istoric.
2. Sa asigure paza monumentului istoric si sa ia masuri pentru apararea impotriva incendiilor.
3. Sa instiinteze de urgenta, in scris, Directia Judeteana pentru Cultura Constanta precum si pe primarul localitatii in a carei raza teritoriala se afla situat monumentul istoric, despre orice modificari sau degradari in starea fizica a monumentului detinut.
4. Sa asigure, in conditiile legii, accesul specialistilor desemnati de Ministerul Culturii sau de Directia Judeteana pentru Cultura Constanta, in vederea constatarii starii de conservare sau pentru efectuarea de cercetari, inclusiv arheologice, de expertizare a monumentului istoric si pentru operatiunile de evidenta.
5. Sa obtina avizele prevazute de Lege, inclusiv al Ministerului Culturii sau Directiei Judetene pentru Cultura Constanta pentru toate interventiile prevazute la art. 23 din Legea 422/2001.
- toate lucrarile de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajari peisagistice si de punere in valoare, care modifica substanta sau aspectul monumentelor istorice;
- schimbari ale functiunii sau destinatiei monumentelor istorice, inclusiv schimbarile temporare;
- stramutarea monumentelor istorice;
- amenajari de cai de acces, pietonale si carosabile, utilitati anexe, indicatoare, inclusiv in zonele de protectie ale monumentelor istorice.
6. Sa asigure efectuarea lucrarilor de conservare, consolidare, restaurare, precum si a oricaror alte lucrari, conform prevederilor legale, numai de catre persoane fizice sau juridice atestate in acest sens si sa prevada in contracte conditiile si termenele de executie cuprinse in avizul de specialitate.
7. Sa respecte toate conditiile si termenele de executie cuprinse in avizul de specialitate atunci cand excuta ei insisi lucrari de intretinere curenta sau orice alte interventii.
8. Sa permita, pe baza prevederilor contractuale, executarea interventiilor asupra monumentului istoric detinut, in cazul in care acestea sunt initiate si finantate de persoane juridice abilitate in conditiile legii.
9. Sa permita montarea si sa intretina insemnul si sigla „Monument istoric”
10. Sa obtina avizul Directiei Judetene pentru Cultura Constanta si sa asigure pe propria raspundere conditii corespunzatoare de vizitare, fotografiere, filmare, reproducere si publicitate, in cazul in care, la solicitarea sa, proprietarul introduce monumentul istoric in circuit public.

parte dintr-o vastă necropolă romană târzie (sec. IV-V) amplasată la distanțe cuprinse între 300 și 900 m spre NV de zidul de incintă al orașului Tomis, în zona central-vestică a orașului modern Constanța - *valoare mare*.

Având în vedere calificativele provizorii (1 -valoare foarte mare, 2 -valoare mare), cf. Art 12 din Norme metodologice, se propune clasarea imobilului în Lista monumentelor istorice în categoriile: - m - monument, I – arheologie, în grupa valorică A (valoare națională).

Această evaluare preliminară urmează să fie verificată / confirmată prin documentația de clasare care se va elabora, însă, la acest moment, ele justifică cu prisosință declanșarea procedurii de clasare.

În consecință, având în vedere valoarea deosebită a acestui obiectiv antic, precum și pericolul iminent de degradare în care se află, în baza art. 21 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, prin prezenta Direcția Județeană pentru Cultură Constanța vă transmite declanșarea procedurii de clasare de urgență pentru **COMPLEXUL FUNERAR HIPOGEU** datat în sec. IV- epoca romană, situat în **STR. SABINELOR NR. 38, MUNICIPIUL CONSTANȚA**.

Conform Legii 422/2001, Art 14, alin. (2) și Art. 23 al Normelor Metodologice din 18 aprilie 2008 de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr. 2260 /2008, cu completările ulterioare:

(6) De la data comunicării declanșării procedurii de clasare de urgență până la finalizarea procedurii, imobilului i se aplică regimul juridic al monumentelor istorice.

Conform Definiției monumentului istoric de la Art. 3 al Legii 422/2001, lit. a) - monumentul istoric este o construcție sau o parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic;

Conform Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, Articolul 11:

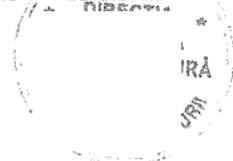
(1) Orice intervenție asupra monumentelor istorice și asupra imobilelor din zona lor de protecție, precum și orice modificare a situației juridice a monumentelor istorice se fac numai în condițiile stabilite prin prezenta lege (Art. 23).

(2) Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise și se sancționează conform legii.

Anexăm Obligațiile proprietarilor de monumente istorice, conform Art. 36 al Legii 422/2001, pe care vă rugăm să le respectați în măsura în care ele sunt aplicabile în cazul de față.

Cu stimă,

DIRECTOR EXECUTIV
IRINA IMONICOLAE



Inspector principal
arh. Laura Tudosie

11. Sa comunice Directiei Judetene pentru Cultura Constanta orice schimbare a titularului dreptului de proprietate, de administrare sau al altor drepturi reale, dupa caz, a monumentului istoric.
12. Sa instiinteze in scris Directia Judeteana pentru Cultura Constanta despre intentia de a instraina monumentul istoric, in vederea exercitarii dreptului de preemtiune al statului sau, dupa caz, al unitatii administrativ-teritoriale, in conditiile Legii 422/2001- Art. 4.
13. Sa notifice viitorului proprietar, titular al dreptului de administrare, chiras sau concesionar, regimul juridic al monumentului istoric pe care il detine, precum si Obligatia privind folosinta monumentului istoric.
14. Sa instiinteze in scris Directia Judeteana pentru Cultura Constanta despre schimbarea proprietarului sau administratorului, in termen de 15 zile de la data incheierii contractului, potrivit legii, si sa transmita acesteia o copie de pe acte.
15. Sa inscrie Obligatia privind folosinta monumentului istoric in Cartea funciara, in termen de 30 de zile de la data comunicarii acesteia.
16. Sa asigure o intretinere curenta corespunzatoare, prin folosirea unor materiale adecvate, compatibile cu cele din structura monumentului istoric.
17. Sa utilizeze monumentul istoric numai in scopuri compatibile cu destinatia sa initiala.

DIRECTOR EXECUTIV:
IRINA IMO-NICOLESCU

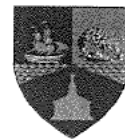


mail 11.03.26

ROMÂNIA



CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

SERVICIUL ACTE ADMINISTRATIVE ȘI ARHIVĂ

Nr. 7528 din 10/03/2026

CĂTRE,
MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA

Referitor la exercitarea dreptului de preempțiune privind imobilul intravilan din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare, nr. 56 (fostă Sabinelor nr. 38), identificat cu număr cadastral 260910 și înscris în Cartea funciară nr. 260910, compus din teren intravilan în suprafață de 440 mp. și construcțiile de pe acesta: C1- locuință parter cu 3 camere și dependințe în suprafață 91,40 mp. și C2 – locuință parter 2 camere și dependințe în suprafață de 40 mp., făcând parte din situl arheologic Necropola orașului antic Tomis, cod LMI CT-I-s-A-02555, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Prin adresa înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 6786/03.03.2026, Metropol Star SRL, prin reprezentant legal Ciote Cristina Steliana, ne solicită să comunicăm dacă instituția noastră își exercită dreptul de preempțiune cu privire la imobilul respectiv. Având în vedere că imobilul ce urmează a fi înstrăinat, situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 56 (fostă Sabinelor nr. 38), în suprafață de 440 mp. și construcțiile de pe acesta: C1- locuință parter cu 3 camere și dependințe în suprafață 91,40 mp. și C2 – locuință parter 2 camere și dependințe în suprafață de 40 mp., este parte componentă a Sitului arheologic Necropola orașului antic Tomis și este considerat „Monument istoric”, sunt incidente prevederile art. 4 alin. (4) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice conform cărora: „Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preempțiune al statului român, prin Ministerul Culturii, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, ori al unităților administrativ-teritoriale, după caz, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării.”

Ministerul Culturii a comunicat Consiliului Județean Constanța faptul că NU își exercită dreptul de preempțiune. Față de această situație, sunt aplicabile prevederile art. 4 alin. (8¹) potrivit cărora: „Autoritățile publice locale transmit cu celeritate proprietarului intenția de a-și exercita dreptul de preempțiune, respectiv comunicarea de neexercitare a dreptului, în condițiile legii, fără a depăși 30 de zile lucrătoare calculate de la data comunicării neexercitării dreptului de preempțiune de către Ministerul Culturii, respectiv de către serviciile publice deconcentrate ale acestuia.”

Având în vedere precizările menționate mai sus, vă solicităm să ne comunicați cu celeritate, dacă la data prezentei există lucrări de cercetare arheologică ce vizează imobilul descris anterior sau dacă acesta prezintă vreun interes pentru cercetări arheologice ce vor fi efectuate în viitor.

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Nesrin GEAFĂR



Șef Serviciul Acte Administrative și Arhivă,
Aylin Ibrahim-Avamil

Elaborat: inspector superior,
Ana Ionescu



Ana Ionescu, 03.03.2026

Subject: raspuns adresa 6037/25.02.2026 Sabinelor 38

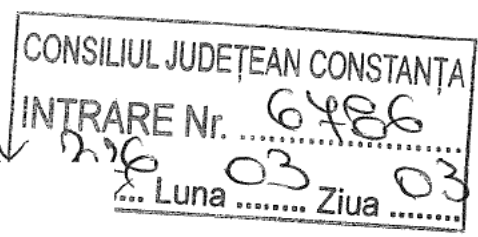
From: Cristina Ciote <cristinaciote@yahoo.com>

Date: 03.03.2026, 14:36

To: "cic@cjc.ro" <cic@cjc.ro>

Stimate Doamne Președinte,

*SE ABSTINE
PROIECTUL*



Subscrisa, **METROPOL STAR SRL**, având cod unic de înregistrare RO15029862, prin reprezentant legal **CIOTE CRISTINA STELIANA**, legitimată cu CI seria KZ numărul 393602

Având în vedere că:

- imobilul sus amintit este în plină procedură de **clasare ca monument istoric**,
- potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, statul roman, prin Ministerul Culturii sau, după caz, prin serviciile publice deconcentrate, beneficiază de un drept de preempțiune, drept care, în caz de neexercitare de către autoritățile sus menționate, potrivit art. 4 alin. (8) "se transferă autorităților publice locale care îl pot exercita în maximum 30 zile"
- **adresa nr. 1069/17.02.2026** prin care Ministerul Culturii ne informează cu privire la neexercitarea dreptul de preempțiune

vă înaintăm documentele solicitate prin adresa 6037/25.02.2026.

Cu stima,
Cristina CIOTE, PhD
Certified Project Manager
0723151155

— Attachments: —

act proprietate Sabinelor 38.pdf	3,2 MB
CUI METROPOL 2025.pdf	6,4 MB
plan monument istoric.pdf	214 KB
Raport arheologie Metropol Star-min.pdf	5,3 MB
Cerere cj constanta hypogeu 3 martie 2026.pdf	529 KB

Către **CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA**
De la **METROPOL STAR SRL**

Ref. **vânzare imobil monument istoric** construcție de tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite și teren în suprafață de 440 mp situat în *Constanța, str. Sabelor nr.38*

Stimate Domnule Președinte,

Subscrisa, **METROPOL STAR SRL**, având cod unic de înregistrare *RO15029862*, prin reprezentant legal **CIOTE CRISTINA STELIANA**, legitimată cu CI seria KZ numărul 393602

Având în vedere că:

- imobilul sus amintit este în plină procedură de **clasare ca monument istoric**,
- potrivit prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, statul roman, prin Ministerul Culturii sau, după caz, prin serviciile publice deconcentrate, beneficiază de un drept de preempțiune, drept care, în caz de neexercitare de către autoritățile sus menționate, potrivit art. 4 alin. (8) "se transferă autorităților publice locale care îl pot exercita în maximum 30 zile"
- **adresa nr. 1069/17.02.2026** prin care Ministerul Culturii ne informează cu privire la neexercitarea dreptul de preempțiune

vă înaintăm prezenta

ADRESĂ

prin care vă rugăm, în mod respectuos, să ne informați în termenul de 30 zile prevăzut de art.4 alin. (8) din legii nr. 422/2001 dacă înțelegeți să vă exercitați dreptul de preempțiune transferat în favoarea dvs. odată cu refuzul de exercitare comunicat potrivit celor de mai sus de către ministerul Culturii.

Precizăm, totodată că imobilul este supus vânzării în integralitatea sa, fiind alcătuit din:

- teren în suprafață de 440 mp
- structura și clădirea de tip hipogeu (subterană) cu planul în cruce, datând din sec. IV (valoare arheologică, unicitate, patrimoniu istoric).

Valoarea de vânzare este de 455.000 EUR.

Anexat depunem:

- copie a actului de proprietate conform cu originalul;
- copie a certificatului de înregistrare fiscal;
- plan monument istoric;
- raport de cercetare arheologică preventivă realizat de Muzeul De Istorie Națională și Arheologie Constanța,

Vă rugăm să ne comunicați decizia dumneavoastră în termenul prevăzut de lege la următoarea adresă: *Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.56, et.3, ap.5, email: cristinaciote@yahoo.com.*

METROPOL STAR SRL
CIOTE CRISTINA STELIANA,
ADMINISTRATOR
Data 03.03.2026





MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA
PIAȚA OVIDIU, NR. 12, 900745 CONSTANȚA op. 13, cp. 13-19
Site: www.minac.ro E-mail: minaconstanta@gmail.com
Contact: Secretariat 0241/614562, 0241/618763

RAPORT DE CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ

Constanța
Str. Sabinelor, nr. 38

Beneficiar: Metropol Star SRL



Constanța
2025

FIȘĂ TEHNICĂ
CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ

1. **Numele sitului:** Tomis – necropola orașului antic
2. **Cod RAN:** 60428.16
3. **Cod LMI:** CT-I-s-A-02555
4. **Nr. autorizație de cercetare preventivă:** 498 / 29.08.2025
5. **Localizare administrativă:** Constanța, str. Sabinelor, nr. 38
6. **Cauza cercetării:** Desființare corpuri C1 și C2 și construire locuință S+P+1E
7. **Investitor:** Metropol Star SRL
8. **Data începerii cercetării:** august 2025
9. **Nr. Contract:** 49/C/2025
10. **Data încheierii cercetării:** septembrie 2025
11. **Responsabil:** Constantin Băjenaru
12. **Instituția organizatoare a cercetării:** MINAC
13. **Descriere tehnică:** Cercetare în suprafață prin decapare mecanizată și răzuire manuală succesive pentru identificarea complexelor arheologice.
14. **Suprafața afectată de proiect:** 250 mp
15. **Suprafața cercetată:** 250 mp
16. **Rezultate:** S-au descoperit patru morminte din perioada elenistică, două morminte din perioada romană târzie (sec. IV) și o construcție de tip hipogeu cu plan în cruce, compusă din trei încăperi (datat în a doua jumătate a sec. IV).
17. **Instituția unde se depune Raportul de cercetare preventivă:** MINAC
18. **Nr. certificat de descărcare/Instituția emitentă**

Confirm exactitatea informațiilor de mai sus. Orice informație falsă este sancționabilă conform legilor penale în vigoare.

Data completării...12.09.2025

Semnătură arheolog
C. Băjenaru

RAPORT DE CERCETARE ARHEOLOGICĂ PREVENTIVĂ

Constanța

Str. Sabinelor, nr. 38

Beneficiar: Metropol Star SRL

1. Introducere

Conform contractului de cercetare nr. 49C/2025 încheiat între Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța și beneficiarul Metropol Star SRL, s-a efectuat cercetarea arheologică preventivă pe terenul situat în municipiul Constanța, str. Sabinelor, nr. 38. Conform proiectului investiției, realizat de Construiam Cât Putem SRL Constanța (arh. Ismail Enghin), se propune desființarea unor imobile existente pe amplasament și construirea unei locuințe S+P+1E, pe o suprafață totală afectată la sol de 115 mp.

2. Cadrul fizico-geografic

Proprietatea Metropol Star, în suprafață de 440 mp, se află în intravilanul municipiului Constanța, în cartierul Piața Griviței – perimetrul rezervat locuințelor individuale, dezvoltat încă din prima jumătate a sec. XX. Zona este în plin proces de regenerare urbană, vechile case fiind în general demolate și înlocuite cu imobile noi. Amplasamentul este situat în zona centrală a orașului, pe latura dinspre NV a străzii Sabinelor, sectorul cuprins între strada IG Duca și bulevardul Mamaia.

3. Istoricul cercetării

Terenul pe care se propune construcția imobilului este situat în sectorul central-vestic al necropolelor tomitane de epocă elenistică și romană, în apropierea unui nucleu important de morminte elenistice și romane timpurii, dar și la limita cu necropola romană târzie (sec. IV-V p.Chr) din zona Str. Avram Iancu – Bd. Alexandru Lăpușneanu (Casa de Cultură). În perimetrul studiat s-au făcut numeroase descoperiri de-a lungul timpului. Cele mai apropiate sunt mormintele de inhumație cercetate de Vasile Barbu în anul 1968 pe strada Olteniei, nr. 7, strada Griviței nr. 46, la intersecția dintre str. Griviței, nr. 44 și str. Olteniei, precum și la intersecția dintre str. Griviței și str. Atelierelor (informații din arhiva MINAC). Către Sud și SE se cunosc mormintele cercetate pe str. Ștefan cel Mare

nr. 80 (informație C. Chera, anul 1994), dar și mormintele din sec. I-II p.Chr. identificate la intersecția străzilor IG Duca și Cuza Vodă (M. Bucovală 1968, C. Chera 1979). Alte complexe funerare sunt localizate pe strada IG Duca nr. 21A (cercetare C. Chera, O. Mitroi în anul 2016), pe strada Jupiter (anul 1968, mormânt de incinerare din sec. I p.Chr.) sau la intersecția dintre str. IG Duca și str. Ștefan cel Mare (mormânt cu *oscilla* cercetat de M. Bucovală în anul 1973).

În cursul anului 2019 s-au desfășurat ample cercetări arheologice preventive în două locații aflate în apropiere: str. Atelierelor, nr. 8 și str. Griviței, nr. 40. Alături de identificarea unor noi arii funerare romane timpurii (sec. II p.Chr.), delimitate prin șanțuri de mari dimensiuni, remarcăm prezența constantă a înmormântărilor din perioada romano-bizantină (sec. V-VI p.Chr.), prin morminte în gropi simple sau în fîrde laterale.

4. Obiectivele cercetării

Cercetarea a avut drept scop identificarea de noi complexe funerare în nucleul din zona central-vestică a necropolei elenistice și romane. Pe baza cartării descoperirilor funerare din ultimii ani, se va încerca corelarea eventualelor descoperiri cu ceea ce există în baza de date MINAC și îndeosebi cu descoperirile recente din zone relativ apropiate. Un obiectiv esențial al cercetărilor din această zonă este delimitarea pe cât posibil a loturilor elenistice și romane din spațiului funerar tomitan.

5. Scurtă descriere a metodologiei de cercetare

Într-o primă fază s-a executat o casetă de 2 x 2 m pentru introducerea unui pilon din beton cu rolul de a sprijini peretele imobilului vecin de la SV. Ulterior cercetarea s-a efectuat în suprafața delimitată de fundațiile propuse pentru noul imobil (18 x 14 m), cu păstrarea unui martor de 1 m față de imobilul vecin. Săpătura s-a efectuat prin decapare mecanizată și răzuiri manuale succesive pentru identificarea contextelor arheologice.

6. Prezentarea rezultatelor imediate ale săpăturii

6.1. Stratigrafia generală a sectorului

Sucesiunea stratigrafică rezultată în urma cercetării este următoarea :

- strat de depuneri moderne (0,20/0,30 m);
- strat vegetal de culoare negru-brun (0,40/0,50 m);

- strat brun steril (0,30 m);
- pământ galben viu (loess), surprins la -0,90/-1,00 m sub nivelul actual,

6.2. Prezentarea (catalogul) principalelor descoperiri (complexe și elemente de inventar)

În suprafața cercetată au fost identificate câteva intruziuni moderne : groapă de var, puțin adâncită în loess, groapă în formă de L cu destinație incertă, gropi pentru introducerea unor sprijiniri pentru gardul vecin dinspre NE, beci construit din piatră și cărămidă aparținând de vechea construcție (demolată în prima fază a proiectului).

Cercetarea a condus la identificarea a șapte contexte arheologice – șase morminte și o construcție de tip hipogeu.

M1 – mormânt de incinerare. Afectat parțial de implantarea unei gropi moderne. Groapă rectangulară cu colțurile rotunjite (dimensiuni 2,05 x 1,20 m), cu alveole săpate la colțuri pentru amplasarea patului funerar. O alveolare aproximativ circulară în zona centrală asigură tirajul focului, ulterior în ea fiind depuse o parte din obiectele de inventar (post-cremație). S-au recuperat oase calcinate, deși arsura nu este foarte puternică. Inventar: lagynos, oală fragmentară, lekythos cu gura trilobată, două opaițe. Datare: sec. III-II a.Chr.

M2 – mormânt de înmormântare în firidă longitudinală. Groapa de acces nu s-a putut contura. Se păstrează firida orientată V-E, în care a fost depus un *infans*, din ale cărui oase s-au păstrat fragmente foarte mici. Fără inventar. Datare: sec. IV-V p.Chr.

M3 – mormânt de înmormântare în firidă longitudinală. Groapa de acces (cu lățimea de 0,75 m) se află în martorul dinspre imobilul învecinat de la SV. Firidă săpată către est (dimensiuni 1,50 x 1,00 m), blocată cu o țiglă. În mormânt au fost depuși doi copii de vârste diferite: d. 1 – la nord – probabil *infans*, cu oasele slab conservate, depus pe o treaptă mai înălțată; d. 2 – la sud – vârstă probabil 3-4 ani, oasele relativ bine conservate. Orientare V(cap)- E. Fără inventar. Datare: sec. IV-V p.Chr.

M4 – mormânt de incinerare. Groapă rectangulară cu colțurile rotunjite (dimensiuni 1,60 x 1,15 m). Șanțul de tiraj este de formă ovală, pe limitele acestuia fiind ulterior

amplasate țigle care protejau inventarul depus post-cremație. S-au recuperat numeroase oase calcinate. Inventar: lagynos, lekythos, cană cu pastilă, bol cu decor în relief, unguentarium, două opaițe, polonic din bronz, aplice din os și lot pentru costum, fibulă de bronz, cuțit de fier, strigiliu de fier. Dată: sec. III-II a.Chr.

M5 – mormânt de incinerare. Groapă rectangulară cu colțurile rotunjite (dimensiuni 2,15 x 1,30 m), cu alveole săpate la colțuri pentru amplasarea patului funerar. Șanțul de tiraj este de formă ovală, puțin adâncit, în el fiind depus inventarul post-cremație. S-au recuperat oase calcinate, deși arsura nu este foarte puternică. Inventar: lagynos, lekythos, două boluri echinus, unguentarium, opaiț, oglindă de bonz. Dată: sec. III-II a.Chr.

M6 – mormânt de înmormântare în firdă laterală. Situat în imediata apropiere a mormântului de incinerare M1. Groapă de acces de formă rectangulară (dimensiuni 1,80 x 0,80 m), firdă săpată în peretele lateral dinspre sud, blocată cu pietre și câteva fragmente de țigle. Posibil jefuit din antichitate, s-au păstrat câteva cuie și fragmente de oase.

C1 – construcție de tip hipogeu, cu planul în cruce, compusă din trei camere boltite. Dimensiuni maxime la nivelul de conturare: aproximativ 10 x 5 m. Axul lung este orientat pe direcția V-E. Zidurile sunt construite din piatră legată cu mortar alb, iar bolțile conțineau și segmente din cărămidă. Profilele stratigrafice indică o distrugere în timp a bolților, cu prăbușiri și umpluturi/colmatări succesive.

Pereții camerelor sunt tencuiți cu mortar, pe care s-a aplicat un decor în pasta moale, constând în figuri care ar putea reprezenta eventual pești stilizați. La partea inferioară, pe anumite segmente există și linii care sugerează imitația unor blocuri de zidărie. Intrarea este situată pe latura de sud a camerei centrale, probabil printr-un culoar de tip dromos săpat în pământ și având la bază dale mari de calcar. În peretele de N al camerei centrale există o nișă de aproximativ 1 m înălțime, în care s-a descoperit doar un fragment din partea inferioară a unei amfore de Sinope datată în sec. IV. În partea inferioară a aceleiași camere, aproape de nivelul de călcare, s-au recuperat oasele în dezordine ale unui defunct, semn al jefuirii încă din perioada antichității.

Datarea complexului este asigurată de monede recuperate din mortarul utilizat la construcție (Constantius II, tip *Spes Reipublice*, anii 358-361), care indică a doua jumătate a sec. IV p.Chr.

7. Concluzii

Cercetarea preventivă efectuată pe proprietatea Metropol Star din strada Sabinelor a condus la identificarea a două nuclee de înmormântări din perioade istorice diferite – elenistică și romană târzie. Grupul de morminte din perioada elenistică (sec. III-II a.Chr.) constă din bine cunoscutele morminte de incinerare pe loc (precursoare ale tipului *bustum* din perioada romană) și din morminte de înmormântare în firdă laterală. Este posibil ca aceste morminte să fi făcut parte din peisajul tumular al epocii elenistice, documentat în zonele înalte din zona centrală a Constanței. Cele două morminte cu firdă longitudinală și construcția tip hipogeu fac parte dintr-o vastă necropolă romană târzie (sec. IV-V) amplasată la distanțe cuprinse între 300 și 900 m spre NV de zidul de incintă al orașului, în zona central-vestică a orașului modern, până în perimetrul cartierului de blocuri din apropierea Casei de Cultură.

Monumentul de tip hipogeu constituie un unicat între descoperirile de acest tip din Dobrogea și chiar din zona balcanică, valoarea sa fiind dată de planul arhitectural care amintește de construcțiile subterane dotate cu nișe pentru depunerea defuncțiilor (*arcosolia*), dar și de decorul parietal.

După studiul detaliilor constructive și ale decorului, vom reveni cu un raport actualizat, dedicat monumentului descoperit.

8. Propuneri

Ca urmare a cercetărilor arheologice desfășurate în CONSTANȚA, STR. SABINELOR, NR. 38 arheolog CONSTANTIN BĂJENARU – responsabil științific propun conservarea in situ, restaurarea și punerea în valoare a monumentului de tip hipogeu, precum și declanșarea procedurii de clasare ca monument istoric.

Pentru a atinge aceste obiective și pentru a asigura integritatea monumentului este necesară punerea în siguranță de urgență a construcției și realizarea unei acoperiri provizorii din materiale durabile, până la realizarea unui proiect de conservare și restaurare.

Deoarece în aceste condiții investiția propusă nu mai poate fi realizată conform proiectului autorizat, recomandăm a fi identificate soluții urgente pentru trecerea monumentului în proprietate publică (expropriere sau vânzare cu preempțiune).

Data,
12.09.2025

Arheologi,
Constantin BĂJENARU – responsabil științific

Cătălin Mircea NOPCEA
Laura GHEORGHIU
Ștefan Daniel PALAMIUC
Bianca Andreea PROFIRAN

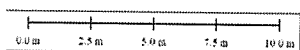
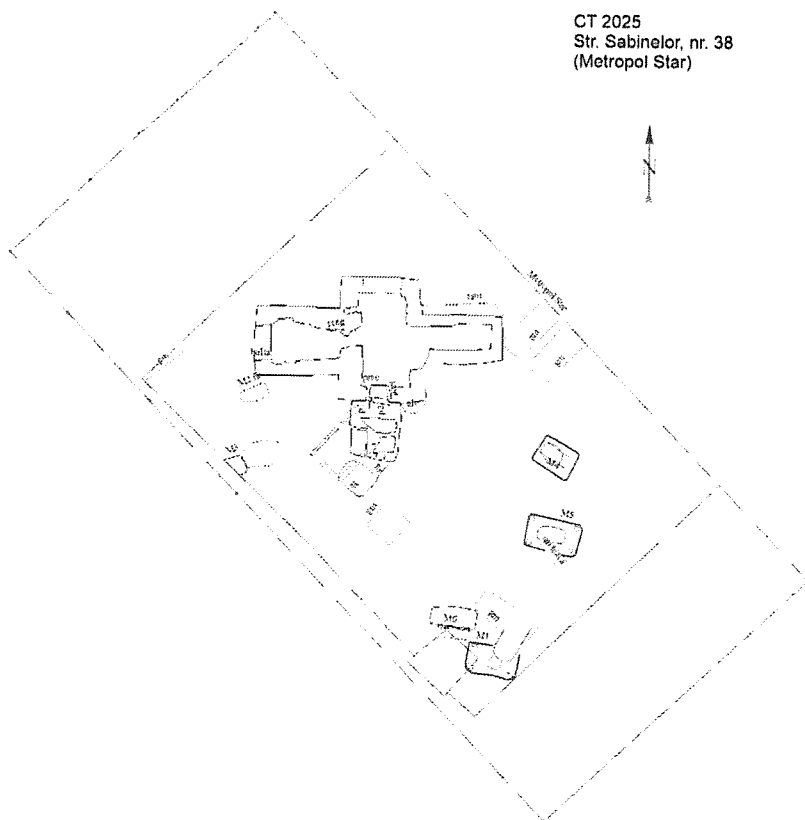


1. Localizare (Google Earth 2024)



2. Localizare topografică (suport ortofotoplan 2008)

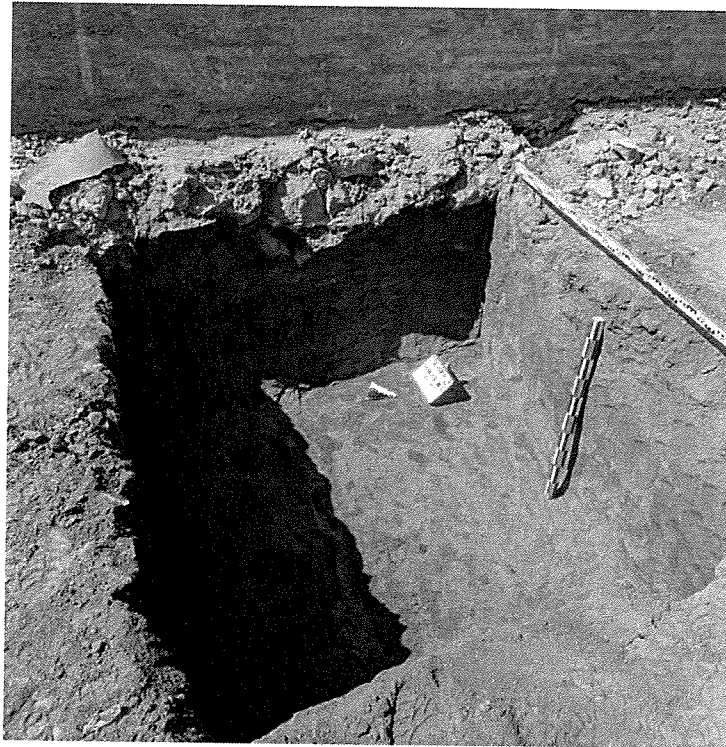
CT 2025
Str. Sabinelor, nr. 38
(Metropol Star)



3. Plan săpătură



4. Vedere aeriană generală



5. Casetă pilon susținere – vedere către Vest



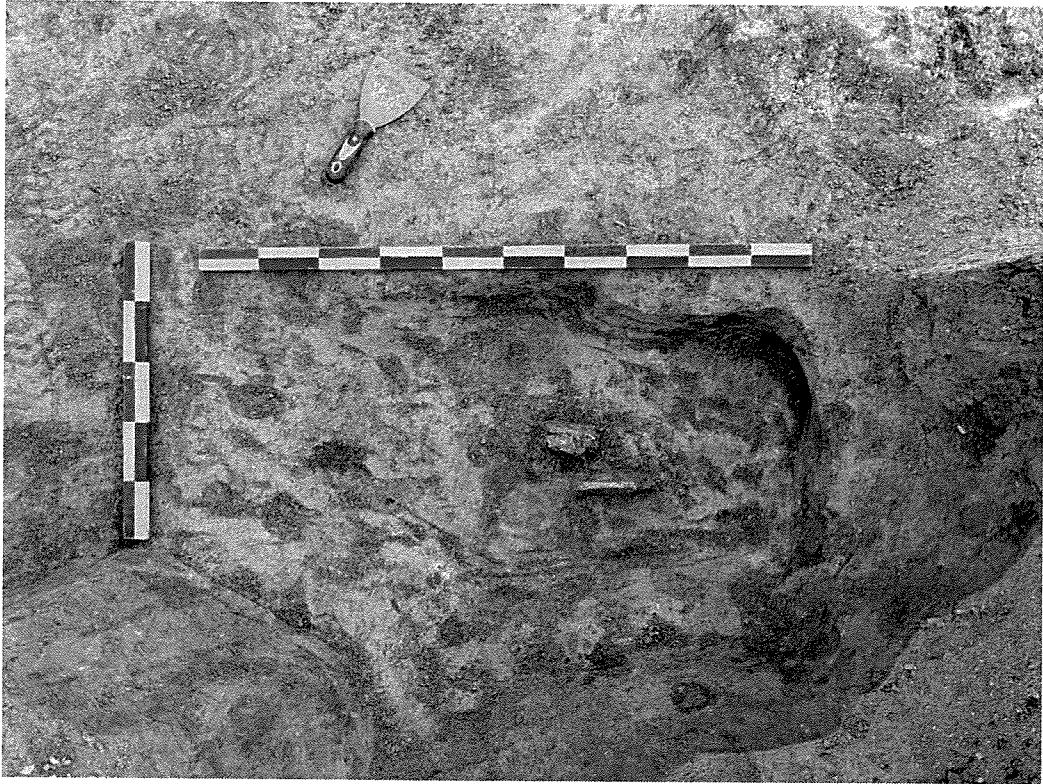
6. Detaliu profil SV, cu conturare M3



7. Mormânt M1



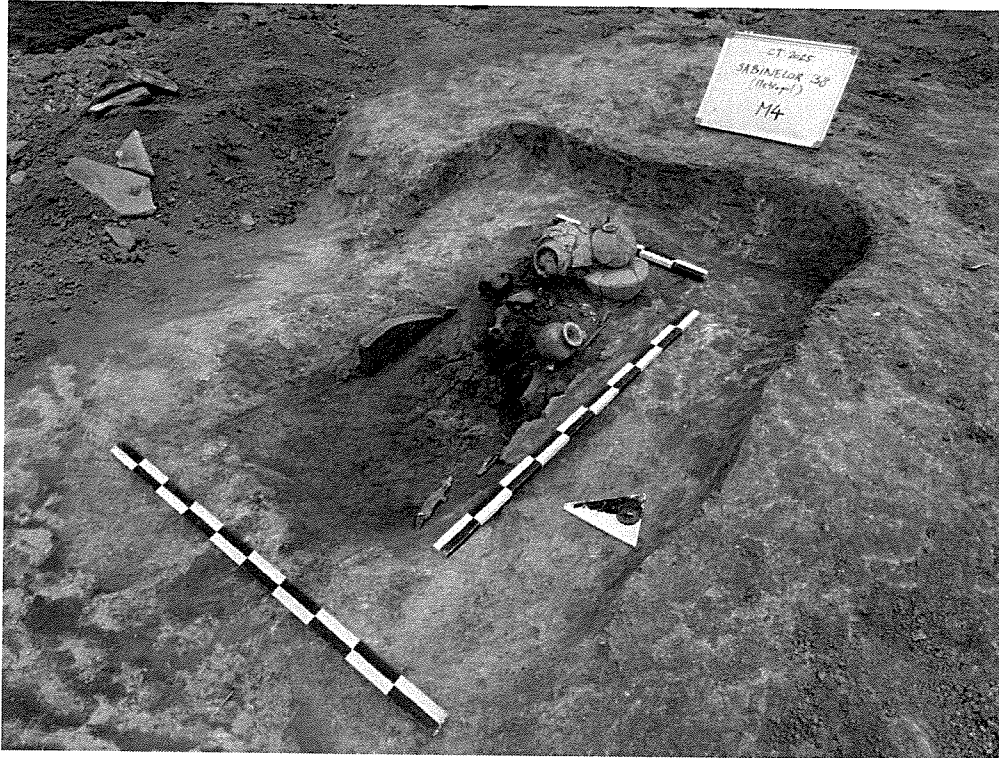
8. Mormânt M1 – detaliu inventar



9. Mormânt M2



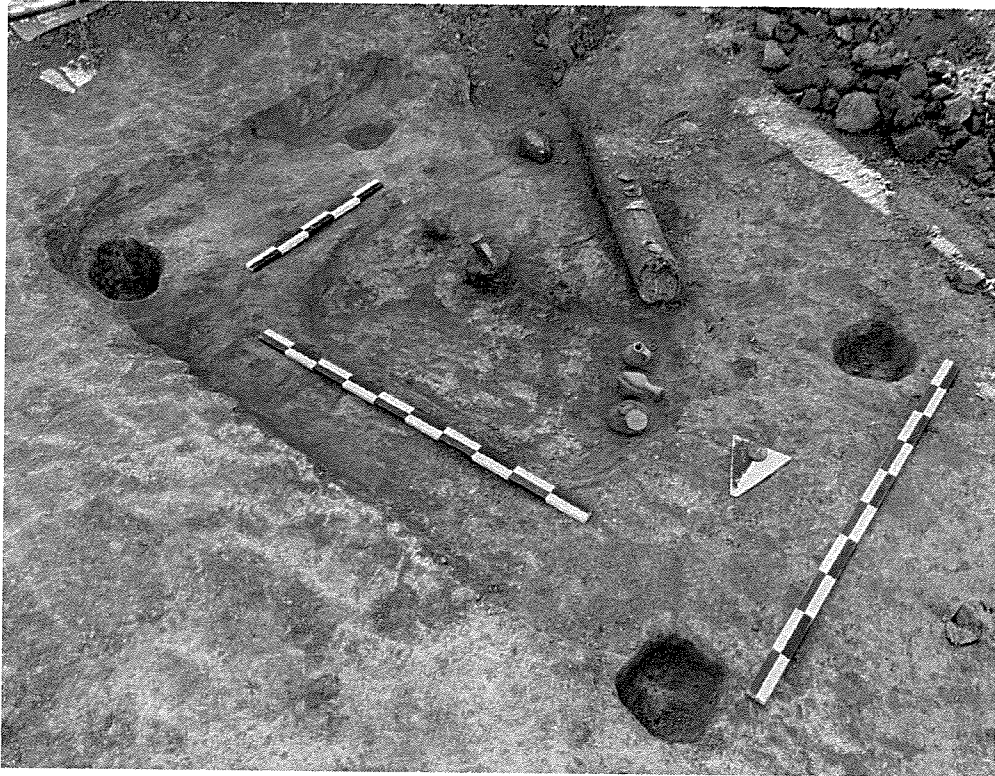
10. Mormânt M3



11. Mormânt M4



12. Mormânt M4 – detaliu inventar



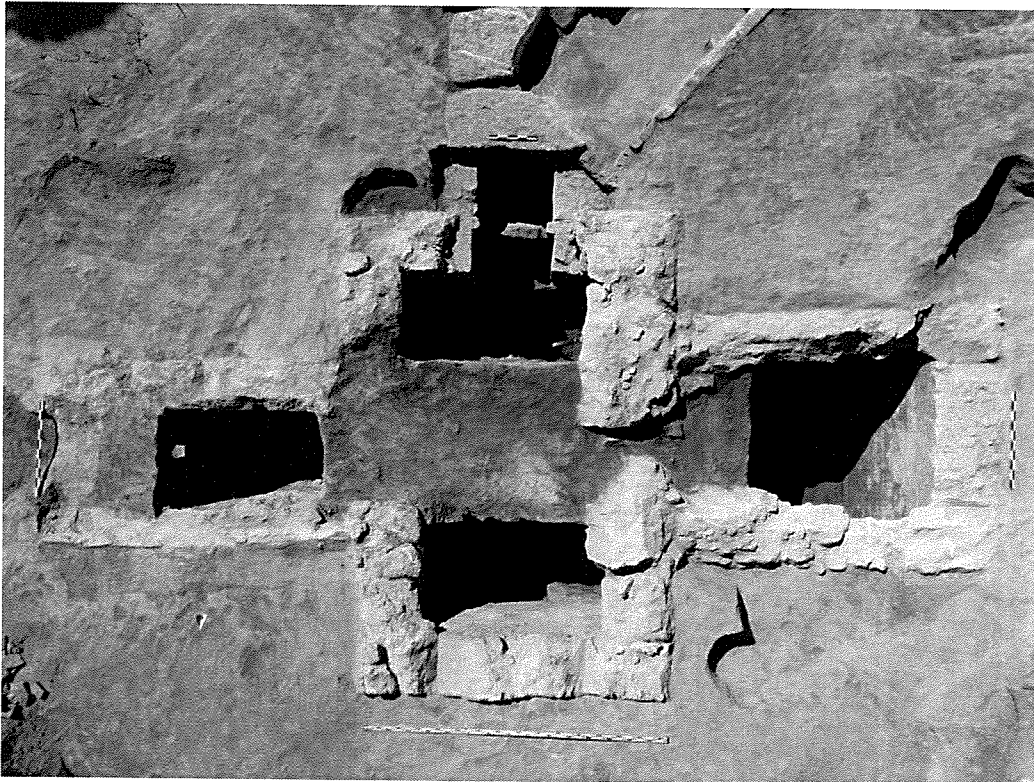
13. Mormânt M5



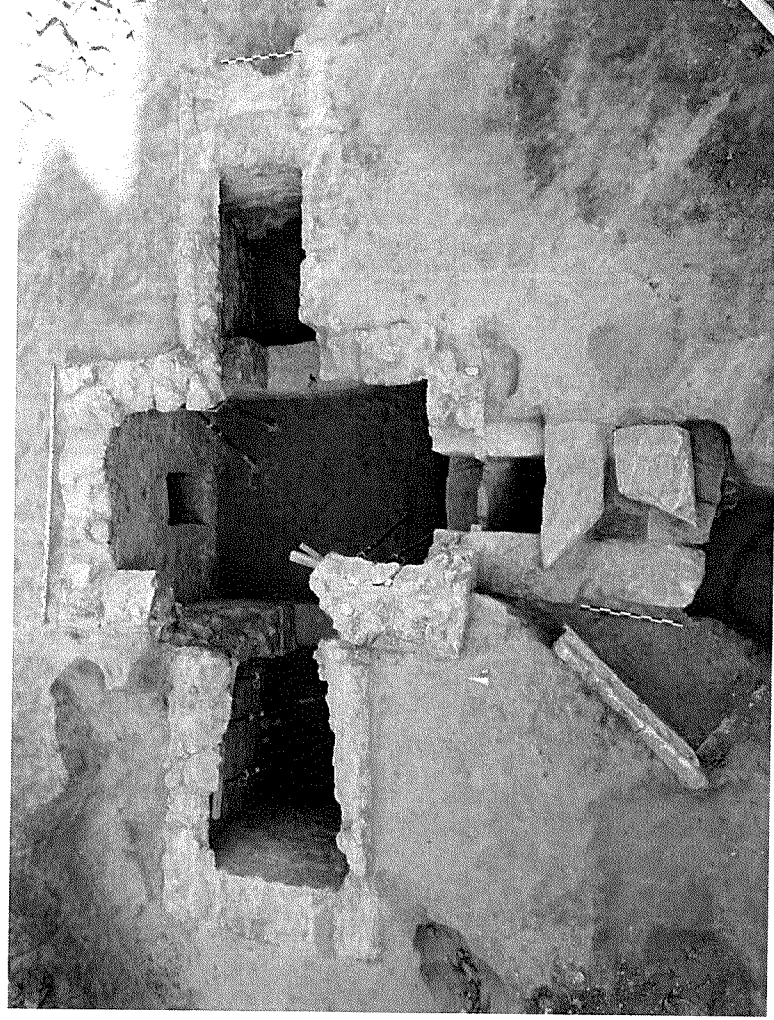
14. Mormânt M5 – detaliu inventar



15. Mormânt M6



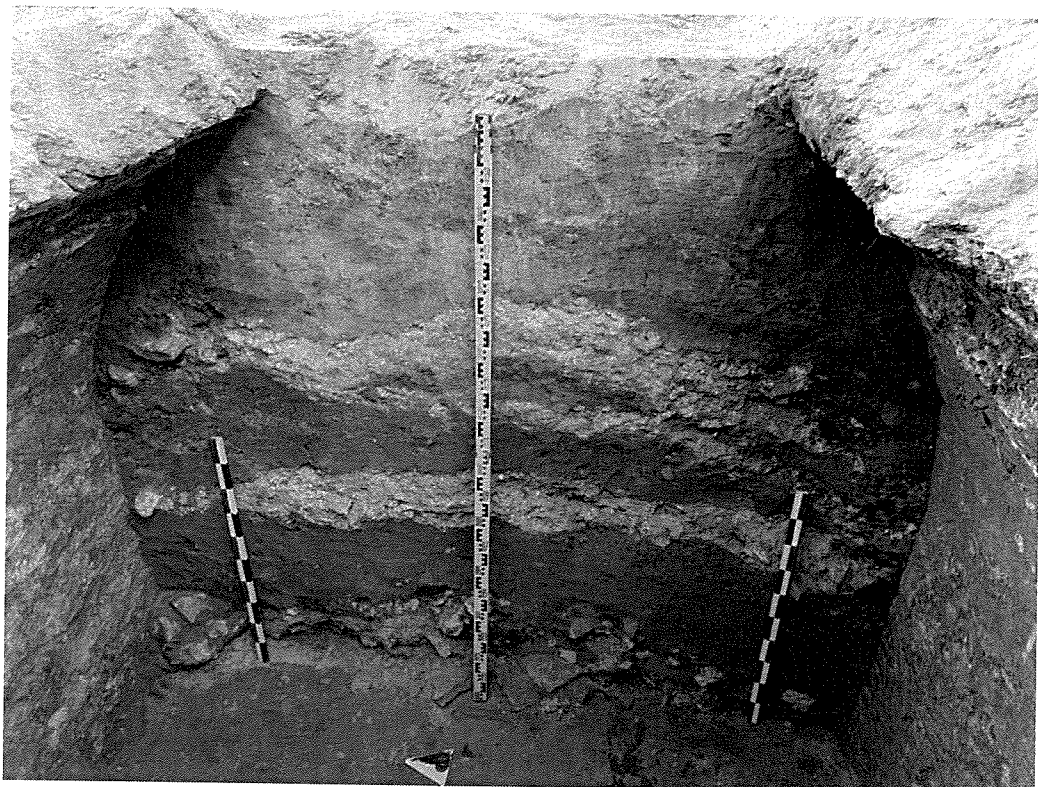
16. Hipogeu – fotografie aeriană la faza conturare-sectiionare



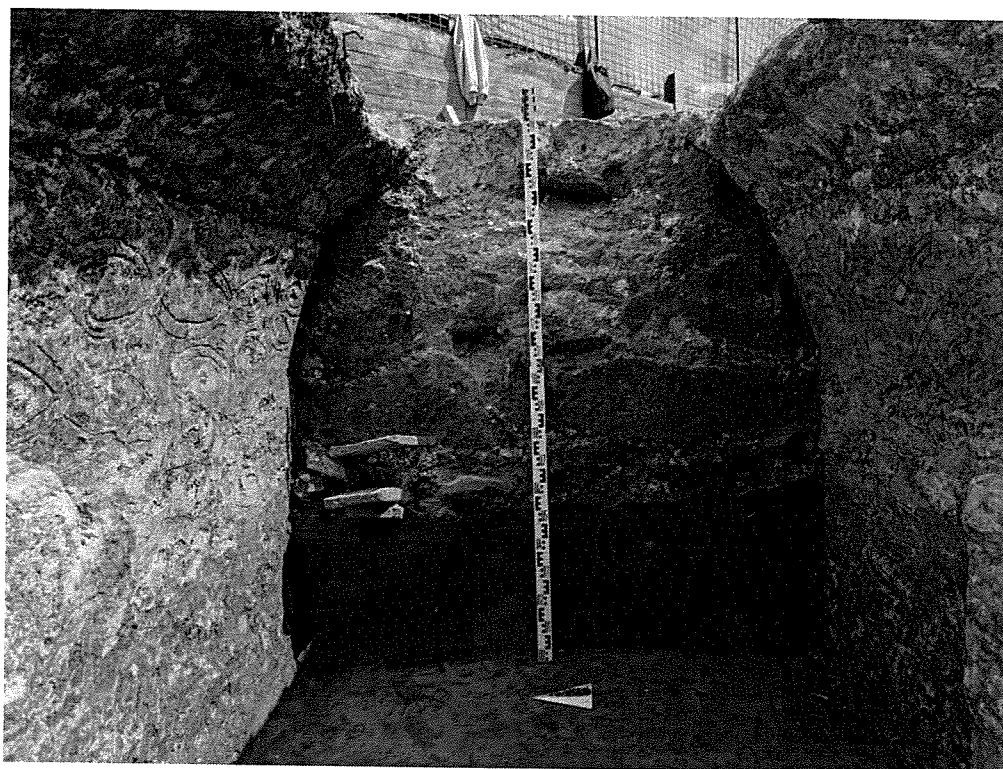
17. Hipogeu – fotografie aeriană la faza de golire



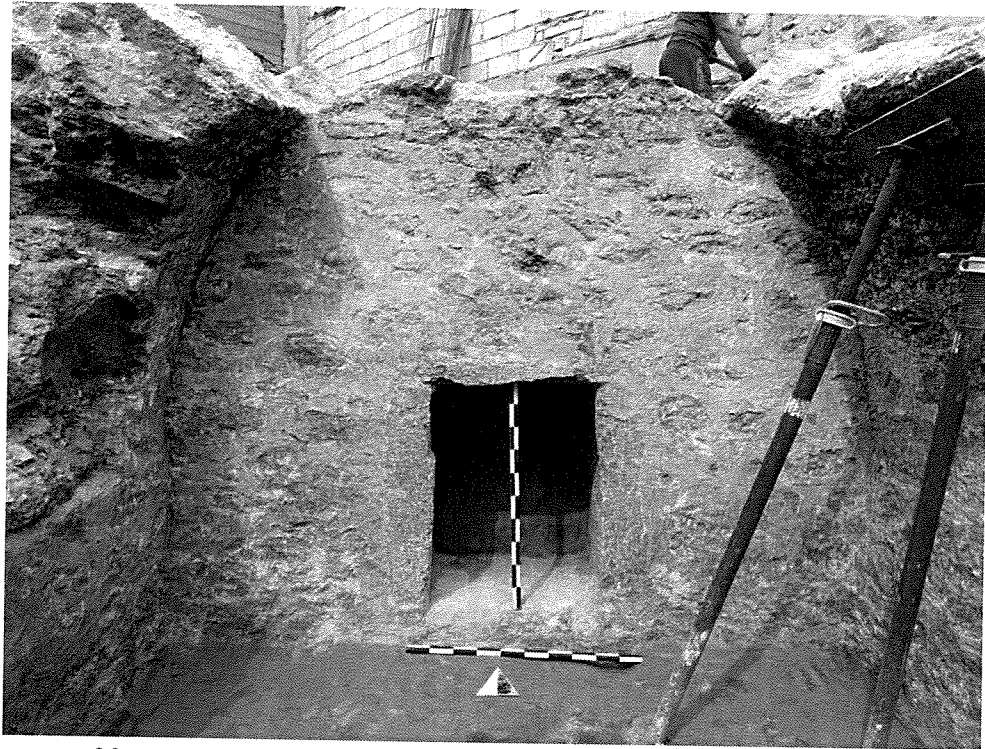
18. Hipogeu – profil stratigrafic camera centrală



19. Hipogeu – profil stratigrafic camera Vest



19. Hipogeu – profil stratigrafic camera Est



20. Hipogeu – detaliu nișă în peretele nordic al camerei centrale



21. Hipogeu – detaliu intrare pe latura de sud a camerei centrale



22. Hipogeu – detaliu intrare



23. Hipogeu – detaliu decor parietal



24. Hipogeu – detaliu boltă fracturată



25. Hipogeu – detaliu nișă în peretele de est al camerei vestice

