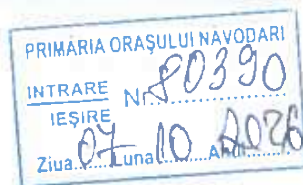


ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
ORAȘ NĂVODARI



Avizat de legalitate
SECRETAR GENERAL
Bărăscu Mihaela-Aurelia



PROIECT DE HOTĂRÂRE
cu privire la oportunitatea vânzării prin licitație publică a unui teren
situat în Năvodari, str. M1, lot 12, județul Constanța

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 80392/07.10.2026 al Primarului Orașului Năvodari;

În conformitate cu prevederile art. 363 alin.(1) și (2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.129 alin.(2) lit.c) alin.(6) lit.b), art.139 alin.(2), art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

PROPUN:

Articolul 1 – Aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren de situat în Năvodari, str. M1, lot 12, județul Constanța, în suprafață de 99 mp, identificat cu număr cadastral 130809, înscris în cartea funciară nr. 130809/Oraș Năvodari, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 2 – Terenul menționat la art.1 face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se în anexa 1 la H.C.L. nr.32/28.02.2011 privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Articolul 3 – Pretul minim de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat și valoarea de inventar a imobilului.

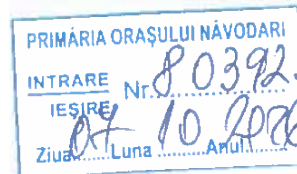
Articolul 4 – Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate sunt cele înscrise în certificatul de urbanism pentru informare nr.9/i/05.10.2026.

Articolul 5 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi dusă la îndeplinire de către Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat.

Articolul 6 - Hotărârea ce urmează a fi adoptată va fi înaintată de către Compartimentul Relația cu Consiliul Local: Instituției Prefectului - Județul Constanța, Primarului Orașului Năvodari și Direcției Administrarea Domeniului Public.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
CHELARU FLORIN





REFERAT DE APROBARE
al proiectului de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării prin licitație publică
a unui teren situat în Năvodari, str. M1, lot 12, județul Constanța

În conformitate cu prevederile art.363 din O.U.G nr 57/2019 privind Codul administrativ:

*“(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.”*

Terenul în suprafață de 99 mp, situat în Năvodari, strada M1, lot 12, județul Constanța, face parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se în totalul de la poz.49 din anexa 1 la H.C.L. nr.32/28.02.2011 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate sunt cele înscrise în certificatul de urbanism nr. 9/i/05.10.2026, din care rezulta ca terenul este liber de construcții. Destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate – locuința și obiective de utilitate publică aferente.

Pretul de vânzare va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar și pretul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu Orașul Navodari, selectată cu respectarea legislației specifice în domeniul achizițiilor publice.

Conform HCL nr. 49/26.03.2026 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate, terenul în suprafața de 99 mp provine din nr.de inventar 4300549 și are o valoare de inventar de 127.281,92lei.

În temeiul prevederilor art.136 alin.(1) și alin.(8) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez și supun spre analiză și aprobare *Proiectul de hotărâre cu privire la oportunitatea vânzării prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, str. M1, lot 12, județul Constanța.*

INITIATOR
PRIMAR,
CHELARU FLORIN



ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța

Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606

e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro * www.primaria-navodari.ro

Direcția Administrarea Domeniului Public și Privat

Nr. 80396/07.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren situat în Năvodari, str. M1, lot 12, județul Constanța

Având în vedere proiectul de hotărâre, inițiat de domnul primar Chelaru Florin, privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafața de 99 mp, situat în Năvodari, str. M1, lot 12, județul Constanța, proprietate privată a Orașului Năvodari, se constată că sunt îndeplinite prevederile Codului Administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019 cu modificările și completările ulterioare.

Bunul imobil teren, situat în orașul Năvodari, str. M1, lot 12, județul Constanța, constituie proprietate privată a Orașului Năvodari, are situația juridică clarificată și este identificat ca făcând parte din domeniul privat al Orașului Năvodari, regăsindu-se în anexa 1 la H.C.L. nr.32/28.02.2011 cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Orașului Năvodari.

Prețul de vânzare a bunului imobil teren în suprafața de 99 mp, ce va fi supus aprobării Consiliului Local Năvodari, va fi valoarea cea mai mare dintre valoarea de inventar a imobilului și prețul de piață, raportat la reglementarea urbanistică aprobată, determinat prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare autorizată ANEVAR, aflată sub contract de prestări servicii cu Orașul Năvodari, selectată cu respectarea legislației specifice în domeniul achizițiilor publice.

Conform HCL Navodari nr. 49/26.03.2026 cu privire la însușirea rezultatelor din reevaluarea domeniului public și privat și înregistrarea lor în contabilitate, terenul în suprafața de 99 mp, mai sus menționat, are o valoare de inventar de 127.281,92 lei.

Prețul de pornire al licitației va fi stabilit în baza unui raport de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat. Raportul de evaluare va fi elaborat în baza Standardelor ANEVAR în vigoare la data întocmirii lui, aprobat și însoțit de către Consiliul Local Năvodari.

Reglementările și funcțiunile urbanistice aprobate sunt cele înscrise în certificatul de urbanism pentru informare nr.9i/05.10.2026, din care rezulta că terenul este liber de construcții. Destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate – locuința și obiective de utilitate publică aferente.

Persoanele interesate pot participa la licitația publică organizată de UAT Oraș Navodari, accesul nefiind îngrădit sau condiționat de îndeplinirea unor cerințe specifice pentru cumpărarea acestuia.

Strategia de dezvoltare economico-sociala, prin consolidarea resurselor existente, furnizeaza orasului Navodari stabilitate si extindere economica solida.

Dezvoltarea investitiilor pe plan local presupune crearea unui climat capabil sa atraga investitori, actiune cu impact pozitiv asupra comunitatii locale. Orice obiectiv economic, turistic sau rezidential care se construieste pe raza orasului Navodari are ca finalitate obtinerea de venituri financiare prin taxele si impozitele achitate catre bugetul local.

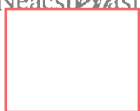
Administrarea eficienta a domeniului privat al orasului Navodari presupune atragerea de venituri suplimentare la bugetul local. Prin valorificarea terenului se face venit la bugetul local prin contravaloarea terenului adjudecat, iar ulterior adjudecatarul datoreaza anual, catre bugetul local al orasului Navodari, contravaloarea impozitului pe teren.

Prin identificarea si valorificarea terenurilor disponibile, proprietate privata a orasului Navodari, se creeaza un climat care sa atraga investitii cu impact pozitiv asupra comunitatii locale.

Incheierea contractului de vanzare-cumparare transfera in responsabilitatea viitorului proprietar respectarea clauzelor privind protectia mediului, printre care cele mai importante sunt: luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei subterane, cu efecte asupra sanatatii populatiei, utilizarea durabila a resurselor, gestionarea eficienta a deeurilor si mentinerea cu strictete a conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare.

Fata de cele prezentate mai sus, in temeiul art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, Directia Administrarea Domeniului Public si Privat a intocmit prezentul raport de specialitate care insoteste *proiectul de hotarare cu privire la aprobarea oportunitatii vanzarii prin licitatie publica a unui teren situat in Navodari, str. M1, lot 12, judetul Constanta.*

Director executiv,
Neacsu Vasilica



Intocmit,
Chirita Rodica





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 130809 Năvodari

Nr. cerere 162736
Ziua 24
Luna 06
Anul 2026



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Năvodari, Loc. Navodari, Str M1, Lot 12

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	130809	99	Teren împrejmuit; Imobilul este împrejmuit cu zid de beton între pct. 1-2, în rest fiind neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
162736 / 24/06/2026		
Act Administrativ nr. 32, din 28/02/2011 emis de CL Navodari; Act Administrativ nr. 46755, din 11/06/2026 emis de Primaria Navodari; Act Administrativ nr. 65010, din 18/08/2026 emis de Primaria Navodari;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL NĂVODARI	A1

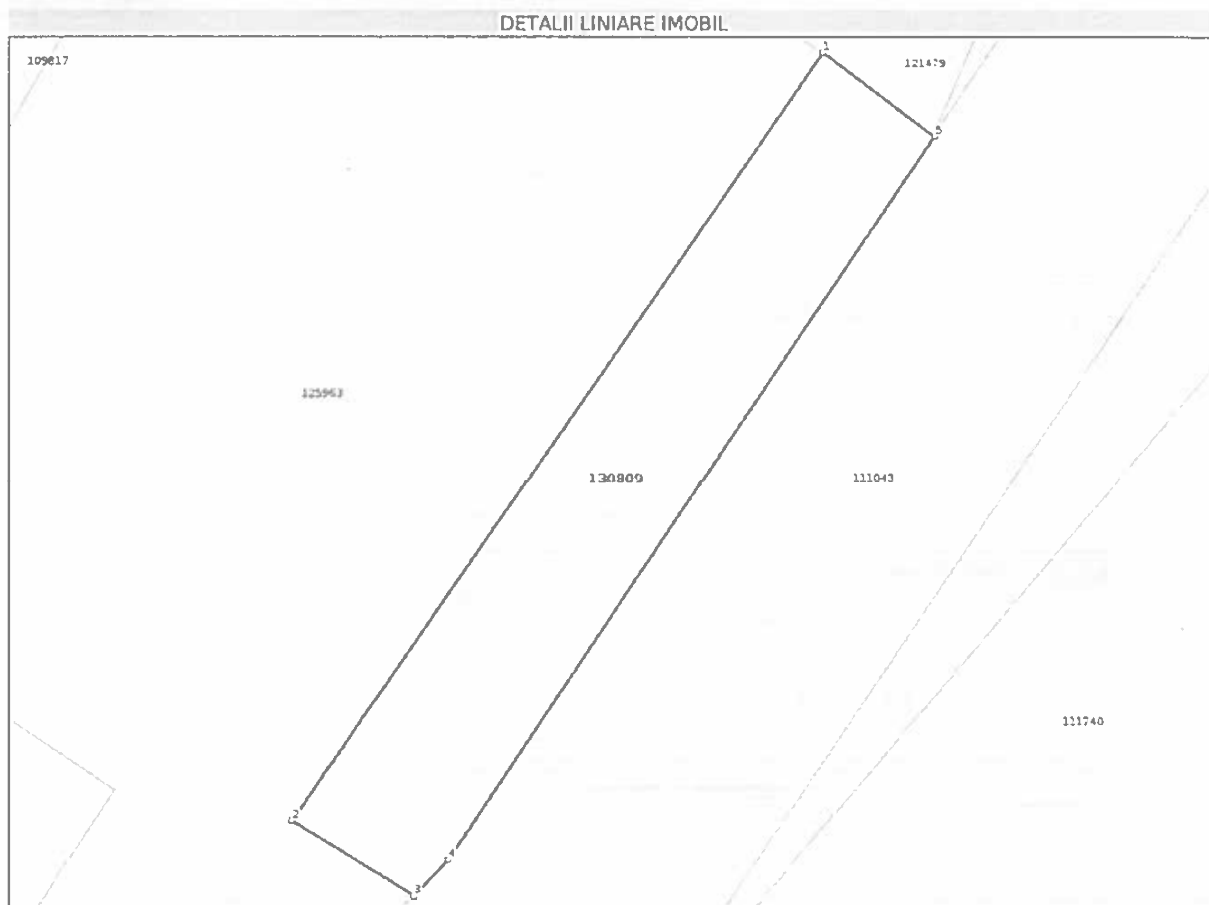
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
130809	99	Imobilul este împrejmuit cu zid de beton între pct. 1-2, în rest fiind neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	99	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	25.346
2	3	3.888
3	4	1.359
4	5	23.648
5	1	3.77

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
02-09-2026

Asistent Registrator,
ANASTASIA DIACONU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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>

PRIMĂRIA ORAȘULUI NĂVODARI

ORASUL UNDE SOARELE SARUTA MAREA

Str. Dobrogei nr. 1, Județul Constanța
Tel.: 0241 761 603, 0241 760 353 ■ Fax: 0241 761 606
e-mail: secretariat@primaria-navodari.ro • www.primaria-navodari.ro

Nr. 911 din 05.10.2026

CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE

1. REFERITE SI TEMEI

Urmare a cererii adresate de

ORAS NAVODARI

PRIN DIRECTIA A.D.P.P

cu domiciliul/sediul în județul **CONSTANTA** municipiul/orasul/comuna **NAVODARI**
satul _____ sectorul _____ cod postal **905700**
strada **DOBROGEI** nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon/fax _____ inregistrata la nr. **75593** din **21.09.2026**
Documentatie aplicabila **PUG** aprobata prin HCL **42.25.08.1994, 69.15.02.2004, 110.24.02.2017**
SI HCL 4/11.01.2019 SI HCL 218/20.12.2023

2. IMOBILUL



TEREN



CONSTRUCTII

Judet **CONSTANTA** Oras **NAVODARI** Cod Postal **905700** Strada **MI** Nr. **FN**
Numar cadastral **130809** Carte funciara nr. **130809**

SE CERTIFICĂ:

3. REGIMUL JURIDIC

terenul se află în intravilanul localității Năvodari

TRUP

C

UTR

BI

imobilul este în proprietatea

ORAS NAVODARI

dobândit prin

HCL 32/28.02.2011

servituti

FARA SERVITUTI NOTATE IN DOCUMENTATIILE URBANISTICE

monumente istorice/ale naturii/zone de protectie

SIT NATI RA 2000 ROSPAM057 ZONA DE PROTECTIE AFERENTA LAC SIUTGHIO

4. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință

TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

EXTRAS CARTE FUNCARA

Zona de impozitare

TERENUL FACE PARTE DIN ZONA B DE IMPOZITARE

HCL 321/30.12.2021

Destinația terenului, stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate

RLU AFERENT PUG

LOCUINTA SI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFERENTE

5. REGIMUL TEHNIC

procentul de ocupare a terenului (POI) existent

0.00%

propus MAX NECONSTRUIBIL

HG 525/1996

coeficientul de utilizare a terenului (CUI) existent

0.00

propus MAX NECONSTRUIBIL

HG 525/1996

dimensiunile și suprafețele minime sau maxime ale parcelelor

0.00

mp

EXTRAS CARTE FUNCARA

regim de înălțime maxim

NECONSTRUIBIL

II max comisa

NEREGLEMENTAT

HG 525/1996

ARHITECT ȘEF,

MAFTEI-COJOCARU CORNELIA



NOTĂ: conform legii 597/2001, art. 6: În stațiunile turistice de pe litoral și în zona plajelor cu destinație turistică este interzisă executarea lucrărilor de construcție, pregătire, reparare, curățare a clădirilor, precum și a celor de reparare a străzilor, trotuarelor și dotărilor tehnico-edilitare subterane și aeriene, în perioada 15 mai - 15 septembrie a fiecărui an, cu excepția lucrărilor executate în cadrul unor programe și proiecte finanțate din fonduri externe nerambursabile, lucrărilor aflate în derulare, lucrărilor sezoniere, lucrărilor care necesită intervenție urgentă și a lucrărilor care nu aduc atingere activității turistice.

Conform adresei primite de ROMPETROL RAFINARE SA cu număr 6901/28.11.2022, prin studiul SEVESO au fost stabilite 4 zone de risc, a căror raze sunt calculate de la vasul RAL-20 aflat în incinta ROMPETROL RAFINARE SA.

ZONA I - 0 - 925 metri MORTALITATE RIDICATA	ZONA III - 2.3 km - 7.5 km VATAMARI IREVERSIBILE
ZONA II - 925 metri - 2.3 km PRAG MORTALITATE	ZONA IV - 7.5 km - 10 km VATAMARI REVERSIBILE

Conform adresa 3828/27.07.2023 înregistrată la sediul Primăriei Orasului Navodari 84729/27.07.2023, vasul RAL-20 fata de care se masoara razele SEVESO are urmatoarele coordonate:

44.338587, 28.646873 (44°20' 18.9"N 28°38'48.7"E)

stabilirea distanțelor adecvate față de sursele potențiale de risc din cadrul amplasamentelor care se încadrează în prevederile Legii nr.

ZONA I - A	ZONA II - AB	ZONA III - ABC	ZONA IV - ABCD
------------	--------------	----------------	----------------

Conform ORDIN nr. 3.710/1.12/99/2017 art. 10: Pentru evaluarea vulnerabilității din vecinătatea unui amplasament se stabilesc categorii de construcții și zone funcționale în funcție de modul de utilizare a terenurilor și a construcțiilor

1. tip A: - industrie și depozitare;

2. tip B:

- a) zone funcționale - industrie și depozitare, spații verzi, transporturi cu excepția aeroporturilor, autostrăzilor, drumurilor expres, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
- b) construcții - amenajări sportive și de agrement cu o capacitate mai mică de 100 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de (în cadrul cărora se înregistrează un număr de) 100 de persoane/oră;

3. tip C:

- a) zone funcționale - rezidențiale cu regim scăzut de înălțime (maxim P+2), zone industriale și depozitare, spații verzi, transporturi, gospodărie comunală, destinație specială, echipamente tehnice majore;
- b) construcții - comerciale cu capacitate mai mică de 1.000 persoane, de învățământ, de cult, de cultură, de sănătate - spitale cu capacitate mai mică 25 de paturi sau de 100 de persoane, amenajări sportive, de agrement și turism cu capacitate mai mică de 1.000 de persoane, gări, noduri intermodale, stații de transport public cu flux mai mic de 1.000 de persoane/oră;

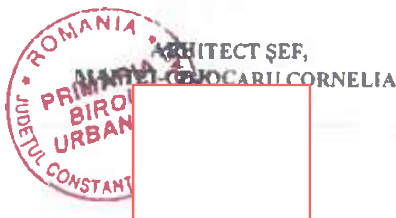
4. tip D:

- a) toate categoriile de zone funcționale și toate categoriile de construcții;
- b) zone protejate;
- c) arii naturale protejate.

Se vor asigura locuri de parcare, conform Normativ NP 24-2022, P132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane, marcate pe planul de situație conform HCL 157/28.04.2017

Se vor planta conform HCL 179/28.04.2017: în cazul locuințelor unifamiliale - minim 3 pomi fructiferi/arbori, pentru locuințele colective - minim un copac pentru fiecare apartament/garsoniera, iar pentru alte categorii de obiective minim 1 pom pentru fiecare 100 mp construit. Autorizația de construire se eliberează în urma prezentării, pe langa celelalte documente solicitate de lege, a unui angajament de plantare pomi fructiferi/arbori.

Va informam ca la receptia lucrarilor aveti obligatia sa prezentati contract de ridicare a deseurilor rezultate din constructii sau bonul de cantar pentru depozitarea acestora la groapa de gunoi OVI PREST CON



EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Întreg teritoriul studiat are funcțiunea dominantă - activitatea turistică, dezvoltarea treptată a funcțiunii de locuire urmand a deveni o problema pentru etapele viitoare.

Trupul C - Mamaia Nord este prevazut a evolua in urmatoarele conditii

- plaja, domeniu public de interes national
- delimitarea fata de domeniul public si privat local conf HG 107/96
- reanalizarea si asigurarea nivelului de dotare pentru clasificarea acestuia si crearea conditiilor de desfasurare normala a curei balneo-marine in regim de eficienta si siguranta.
- amplasarea si realizarea noilor puncte de dotare (grup sanitar, dusuri, salvamar asistenta medicala pentru a acoperi necesarul de serviciu conf HG 107/96.)
- pentru capacitatile si obiectivele cu profil turistic propuse si amplasate prin documentatiile urbanistice intocmite concomitent cu planul urbanistic general (documentatii in majoritate avizate si aprobate) vor fi preluate si respectate prevederile de reglementari stabilite
- realizarea treptata a noilor zone cu functiune dominanta - locuinte si obiective complementare in acest teritoriu genereaza un fapt dezvoltarea propriu zisa a cresterii demografice din aceasta zona (cu precadere din migratie) ceea ce impune o atenta urmarire si coordonare in regimul de autorizare a noilor constructii sub aspect urbanistic si arhitectural.
- rezervarea de teren. analiza si stabilirea obiectivelor de utilitate publica, necesare in teritoriu in concordanta cu capacitatile de cazare turistica si de locuire estimate in teritoriu.
- asigurarea conditiilor igienico-sanitare si de mediu pentru locuitorii si vizitatorii zonei prin continuarea executarii lucrarilor de infrastructura, mai cu seama pentru noile capacitati ce se vor realiza (campinguri, popasuri, sate de vacanta, minihoteluri, locuinte, case de vacanta, pensiuni, etc)

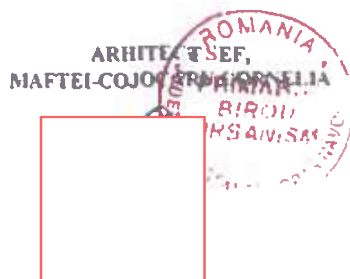
Pentru acest teritoriu cu suprafata de 519623 ha s-au delimitat unitati teritoriale de referinta - UTR - pe criterii functionale existente si propuse precizandu-se si suprafetele acestora

Unitati teritoriale de referinta locuinte cu obiective de utilitate publica aferente. UTR BI - B4

întreg teritoriul cuprins între artera majoră de tranzitare B-dul Mamaia Nord, malul canalului, malul lacului Siutghiol și limita taberelor, a fost redobândit și atribuit cu titlul de proprietate în baza legii nr. 18/1991, propunerile urbanistice la nivel de PUG, PUZ și PUD stabilind ca funcțiune dominantă - locuinte si obiective de utilitate publica aferente

În concordanta cu prevederile generale, reglementarile specifice pe unitatea de referinta sunt:

Teritoriu castigat partial din suprafata lacului Siutghiol, prin aportul de pamant rezultat de la lucrarile canalului Poarta Alba - Midia



6. INFORMATII PRIVIND TRASEELE, AMPLASAREA, CALITATEA SI CAPACITATEA RETELELEOR EDILITARE
DIN ZONA IMOBILULUI

zona dispune de urmatoarele retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, termoficare, gaze naturale

0	Alimentare cu apa	0	Canalizare	0	Energie electrica	0	Termoficare	0	Gaze Naturale
---	-------------------	---	------------	---	-------------------	---	-------------	---	---------------

7. ANEXE

	Extras din sistemul GIS cu retelele edilitare, dupa caz
	P'an de incadrare in documentatia de urbanism aplicabila, dupa caz

8. SEMNATURA



Achitat taxa de (lei)	Chitanta Nr./Data	Trimis solicitantului la data		
		Direct	Prin posta	Digital