



MINISTERUL MEDIULUI,
APELOR ȘI PĂDURILOR

CABINET MINISTRU

Nr./...../.....

CANCELARIA PRIM-MINISTRU

Nr./...../.....

PROPUN APROBAREA,

MINISTRUL MEDIULUI, APELOR ȘI
PĂDURILOR

Document cu caracter confidențial

RAPORT FINAL

Privind activitatea „Comisiei interministeriale pentru clarificarea situației terenurilor
aferente zonei costiere aflate în proprietatea Statului Român”

I. CADRUL LEGISLATIV

Comisia interministerială pentru clarificarea situației terenurilor aferente zonei costiere aflate în proprietatea Statului Român, denumită prescurtat CICSTZC, a fost constituită și și-a desfășurat activitatea în baza:

- Deciziei Prim-Ministrului nr. 371/20.06.2022, publicată în Monitorul Oficial nr. 600/2022;
- Regulamentului de organizare și funcționare, adoptat cu unanimitate de voturi în data de 17 august 2022, cu ocazia primei reuniuni a comisiei ce a avut loc la sediul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor;
- Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr.2013/2022 privind desemnarea reprezentanților Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor pentru a face parte din Comisia interministerială pentru clarificarea situației terenurilor aferente zonei costiere aflate în proprietatea statului român;
- Anexele 1 și 2 din „Regulamentul de organizare și funcționare a Comisiei interministeriale pentru clarificarea situației terenurilor aferente zonei costiere



aflate în proprietatea statului român”, care a fost aprobat în unanimitate în cadrul primei ședințe a acestei comisii, desfășurată în data de 17 august 2022;

- Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor nr. 2768/17.10.2025 - privind desemnarea reprezentanților Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor pentru a face parte din Comisia interministerială pentru clarificarea situației terenurilor aferente zonei costiere aflate în proprietatea statului român.

Prin „Regulamentul de organizare și funcționare” au fost reglementate obiectivele și atribuțiile Comisiei, modul de organizare, funcționarea și componența acesteia, ca și organism consultativ, fără personalitate juridică.

Astfel, coordonatorul Comisiei este secretarul de stat din cadrul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, desemnat de către ministrul mediului apelor și pădurilor, iar membrii Comisiei sunt persoanele desemnate din fiecare autoritate publică menționată în Anexa Deciziei Primului-Ministru nr. 371/20.06.2022. În plus, la nivelul Comisiei a fost organizat și funcționează un secretariat tehnic.

Ședințele Comisiei nu au caracter public, informațiile analizate/discutate fiind supuse păstrării confidențialității.

II. OBIECTIVELE COMISIEI

Obiectivele Comisiei, stabilite prin Regulament, sunt următoarele:

- clarificarea situației terenurilor aferente zonei costiere aflate în proprietatea Statului Român;
- analizarea cadrului legislativ/normativ actual, aplicabil gestionării plajelor și falezelor Mării Negre;
- identificarea unor soluții în vederea propunerii/promovării unor modificări ale legislației specifice din acest domeniu de activitate;
- informarea Prim-Ministrului în legătură cu activitatea și rezultatele obținute.

Pentru îndeplinirea obiectivelor stabilite, Comisia a colaborat cu:

- Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Geologie și Geoecologie Marină (GEO-ECOMAR);
- Direcția Hidrografică Maritimă (DHM), structură aflată în subordinea M.Ap.N.;
- Administrația Rezervației Biosferei Delta Dunării (A.R.B.D.D.);
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța (O.C.P.I. Constanța);
- Prefectura județului Constanța;
- Administrația Bazinală de Apă Dobrogea-Litoral (A.B.A.D.-L.);
- alte autorități publice centrale sau locale.

III. ACTIVITATEA COMISIEI

Activitatea Comisiei desfășurată în perioada august 2022 - până în prezent, a constat din organizarea de întâlniri de lucru la sediul Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, în Calea Plevnei, nr. 46-48, sector 1, București și în B-dul Libertății nr. 12, sector 5 și o deplasare în teren.



Procesele verbale ale întâlnirilor fac parte integrantă din prezentul raport și au un caracter confidențial.

În cadrul acestor întâlniri, au fost analizate, prelucrate și arhivate, aproximativ 10.000 de pagini constând din extrase de cărți funciare, sentințe judecătorești, amplasamente și schițe cadastrale, releveuri, note tehnice/studii topometrice și topografice etc. De asemenea, cu sprijinul O.C.P.I. Constanța, au fost prezentate, discutate și analizate un număr de aproximativ 350 documentații, copii din dosarele de cadastru ale imobilelor aflate în zona costieră.

Cadrul documentar folosit care a stat la baza acestei analize, a fost reprezentat de surse oficiale care evidențiază istoricul și trasabilitatea proprietăților, cadrul normativ/legislativ care a stat la baza constituirii proprietăților, reperele temporale legate de prima inventariere a suprafețelor/imobilelor din domeniul public al statului sau din domeniul public/privat al UAT-urilor și/sau proprietăți private, înscrieri cadastrale ale terenurilor din zonele de plajă și faleză etc.

Pentru o mai bună eficientizare a activității, analiza situației suprafețelor de teren incluse în zona de faleză și plajă a Mării Negre s-a făcut pe fiecare unitate administrativ-teritorială, după cum urmează: U.A.T. Municipiul Constanța, U.A.T. Mangalia, U.A.T. Limanu, U.A.T. Eforie, U.A.T. 23 August, U.A.T. Tuzla, U.A.T. Agigea, U.A.T. Năvodari, U.A.T. Corbu, U.A.T. Săcele, U.A.T. Istria, U.A.T. Mihai Viteazu.

Reprezentanți ai comisiei au făcut o deplasare în teren pentru a vizualiza la fața locului bunurile imobile incluse în zona de faleză și plajă a Mării Negre, mai ales acolo unde existau litigii cu privire la situația juridică a acestora, informațiile fiind prezentate Comisiei în ședințele de lucru.

Au fost vizionate și analizate în format electronic planșele planimetrice ale zonei costiere cu delimitările cadastrale aferente. Spre exemplificare, în zona falezei Municipiului Constanța au fost analizate circa 100 documentații cadastrale și extrase de cărți funciare cu bunuri imobile (terenuri).

Comisia a accesat bazele naționale de date cu regim de acces public, baze de date ce cuprindeau informații actualizate cu delimitările cadastrale de pe portalurile:

- geoportal.gov.ro/inis_viewer;
- geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html.

În cadrul discuțiilor în ședințele de lucru precum și în perioadele de pregătire a documentațiilor pentru ședințe, a fost analizată legislația specifică în domeniu, dintre care enumerăm:

- Legea nr. 10/2001 (republicată) privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv;



- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 202/2002, privind gospodărirea integrată a zonei costiere;
- Legea nr. 280/2003 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 202/2002;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 52/2023 pentru modificarea și completarea unor acte normative din domeniul apelor;
- Legea nr. 207/2024 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 52/2023 pentru modificarea și completarea unor acte normative din domeniul apelor;
- Hotărârea de Guvern nr. 317/2018 privind înscrierea unor bunuri în inventarul centralizat al bunurilor din domeniul public al statului și darea acestora în administrarea Administrației Naționale "Apele Române";
- Hotărârea de Guvern nr. 546/2004 privind aprobarea Metodologiei pentru delimitarea domeniului public al statului în zona costieră;
- Hotărârea de Guvern nr. 749/2004 privind stabilirea responsabilităților, criteriilor și modului de delimitare a fâșiei de teren aflate în imediata apropiere a zonei costiere, în scopul conservării condițiilor ambientale și valorii patrimoniale și peisagistice din zonele situate în apropierea țărmului;
- alte Hotărâri de Guvern privind inventarierea bunurilor aparținând domeniului public al statului etc.

Spre exemplificare, prezentăm cu titlu informativ, câteva din constatările Comisiei:

⇒ **pe raza UAT Constanța**, din cele peste 150 documentațiile analizate, reiese că mai multe imobile din zona falezii sunt intabulate ca proprietatea UAT Municipiul Constanța, ca domeniul privat și/sau public, ca urmare a unor proceduri de inventariere efectuate încă din anul 2000.

În ceea ce privește plajele, sunt edificate construcții pe aceste suprafețe, constatându-se faptul că sunt proprietatea privată a UAT Municipiul Constanța sau proprietăți private, dobândite ca urmare a inventarierii efectuate de către autoritatea locală sau dobândirii în baza unor acte translativ de proprietate. De asemenea, s-a constatat în unele cazuri că și terenul de sub aceste construcții, este proprietatea aceluiași deținător. Totodată, sunt foarte multe imobile edificate de la limita falezii, inclusiv drumuri de acces, construite multe dintre ele chiar înainte de 1989, care se suprapun peste limita de 10 m de la creasta acesteia, conform OUG 202/2002, privind gospodărirea integrată a zonei costiere.

⇒ **pe raza UAT Năvodari**, având în vedere că nu există fală înaltă, a fost luată în verificare doar suprafața plajei. Aceasta este intabulată în domeniul public al Statului Român, cu drept de administrare în favoarea ANAR (Administrația Națională "Apele Române") și ABA-DL (Administrația Bazinală de Apă Dobrogea Litoral), cu excepția fâșiei de aproximativ 8000 m² care face obiectul litigiului între ABADL și UAT Năvodari.



⇒ în cea ce privește UAT Corbu, UAT Săcele, UAT Istria și UAT Mihai Viteazu, plajele sunt intabulate ca proprietate a Statului Român și aflate în administrarea Administrației Rezervației Biosferei Delta Dunării.

IV. PREMISE TEHNICE ȘI JURIDICE PRIVIND PREZENTUL RAPORT

- i. Partea grafică cuprinsă în Anexe a fost realizată având ca suport planul cadastral digital (care conține reprezentarea grafică a limitelor imobilelor dintr-un UAT care se înscriu în CF, precum și numerele cadastrale ale imobilelor). Planul cadastral este actualizat de către inspectorii de cadastru din cadrul oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară, conform dispozițiilor Legii nr. 7/1996 și a dispozițiilor Ordinului MDLAP nr. 600/2023.

În cadrul planului cadastral au fost integrate:

- Ortofotoplanurile existente (2005 - 2020);
- Limita cuprinsă în studiul Geoecomar (2008);
- Limita taluz studiu topografic ABADL recepționat de OCPI Constanța (2023);
- Imobile Eterra conform evidenței de carte funciară;
- Limită UAT;
- Limită țărm furnizată de către Direcția Hidrografică Maritimă a MAPN;
- Limită țărm evidențe OCPI Constanța.

În urma integrării limitelor și informațiilor menționate, au fost conturate poligoanele evidențiate în planșele - anexă.

- ii. Analiza juridică cuprinsă în cadrul Anexei, respectiv clasificarea imobilelor pe categorii de proprietari, a fost realizată în perioada decembrie 2024 - ianuarie 2025 prin cercetarea cărților funciare ale imobilelor identificate în zona studiată.

Prin analiza cărților funciare se poate identifica traseul actelor juridice întocmite cu privire la imobile, motiv pentru care am atașat cărțile funciare cu toate pozițiile înscrise, și nu extrase de informare.

- iii. Datele prezentate în raport sunt informațiile furnizate cu caracter oficial de instituțiile reprezentate în cadrul Comisiei, responsabilitatea privind corectitudinea și caracterul complet aparținând fiecărei instituții în parte. Menționăm că în recomandări am prevăzut necesitatea actualizării studiului privind delimitarea zonei costiere pe baza metodologiei prevăzute în legislația actuală. Studiul Geoecomar are în prezent caracter oficial și cuprinde informațiile necesare pentru a face o analiză preliminară care să arate *de facto* situația privind regimul juridic al zonei costiere, dar pentru viitoare măsuri cu caracter normativ sau administrativ care se vor impune, este necesară



realizarea delimitării în conformitate cu prevederile legale în vigoare la data prezentului raport.

V. CONCLUZII:

În Anexa 1- Centralizator elaborată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța în data de 29 octombrie 2025, sunt prezentate:

- I. totalul imobilelor identificate la nivelul UAT-urilor din zona costieră 2131 imobile, **din care:**
 - a) 507 imobile sunt în domeniul public al statului - 66.286.791,00 m² (administrat de ABADL);
 - b) 215 imobile sunt în domeniul public al UAT-urilor - 1.558.647,00 m²;
 - c) 354 imobile sunt în domeniul privat al UAT-urilor (care sunt potențial de vânzare mai departe) - 914.491 m²;
 - d) 1033 imobile sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice - 2.939.009,00 m².

Menționăm, în contextul concluziilor prezentate mai sus, că litoralul și aria maximă costieră (așa cum sunt descrise la art. 6 din OUG nr. 202/2002) aparțin domeniului public al statului, potrivit art. 136 alin. 3 din Constituția României, bunuri proprietate publică inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, însă parte din aceste bunuri au fost inventariate și intabulate de către autoritățile publice locale și înstrăinate sub orice formă ulterior către terți.

VI. RECOMANDĂRI:

1. Având în vedere cele menționate mai sus, și ținând cont de situația juridică a imobilelor analizate, Comisia **concluzionează** faptul că până în prezent nu a fost demarată procedura administrativă de delimitare a domeniului public al statului din zona costieră reglementată de legiuitor prin Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 202/2002 și HG 546/2004 și **recomandă** demararea de urgență a procedurii de delimitare a domeniului public al statului, conform dispozițiilor legale în vigoare și ulterior actualizarea HG nr.1705 /2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului (responsabili: ANAR/ A.B.A.-D.L., MMAP, ARBDD, ANCPI și MF)
2. Identificarea falezei și a liniei plajei, precum și a imobilelor domeniu public al statului. (responsabili în acest sens fiind A.B.A.-D.L., ARBDD, DHM și MMAP).
3. Acționarea în instanță pentru revendicarea dreptului de proprietate publică a statului pentru toate imobilele care au fost intabulate și înstrăinate cu nerespectarea dispozițiilor legale și notarea în cartea funciară a litigiilor. (responsabili în acest sens fiind ANAR /ABA DL, ARBDD, MF și OCPI).



4. În ceea ce privește bunurile imobile aflate în litigiu, acolo unde există pronunțate hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în favoarea Statului român, Comisia **recomandă** intabularea în regim de urgență a acestora de către A.B.A.-D.L. Litigiile vor fi notate în cărțile funciare pentru a se clarifica situația juridică până la finalizarea acestora (responsabili: ANAR, OCPI).
5. Comisia **concluzionează** faptul că este necesară actualizarea legislației incidente și **recomandă** ca aceasta să fie efectuată în cadrul *Grupului de lucru interinstituțional pentru modificarea și completarea unor acte normative în domeniul utilizării plajei Mării Negre și controlul activităților desfășurate pe plajă*, numit prin Ordinul ministrului mediului, apelor și pădurilor 2815/28.10.2025. (responsabil: MMAP - coordonator)
6. Comisia va înainta prezentul raport către Cancelaria Prim- Ministrului.