

PROIECT
NR. 375/18.11.2024

ROMÂNIA



AVIZAT:
SECRETAR GENERAL,
AL MUNICIPIULUI

BĂICEANU LILIANA

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.108.761/18.11.2024;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 109.765/19.11.2024;
- cererea domnului Toma Marius Adrian, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.99.423/22.10.2024;
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Hotărârii nr.330/27.10.2022 a Consiliului local privind aprobarea Regulamentului de vânzare a terenurilor și/sau construcțiilor aparținând domeniului privat al municipiului Giurgiu;
- prevederile art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se stabilește oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului care aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, înscris în cartea funciară nr.41084.

Art.2. Raportul de evaluare pentru determinarea prețului de vânzare se va întocmi de către un evaluator autorizat, în condițiile legii, iar contravaloarea va fi suportată de către viitorul cumpărător.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmărire, Executare Contracte și Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Giurgiu, _____ 2024

Nr. _____

Adoptată cu un număr de _____ voturi pentru, _____ voturi împotriva și _____ abțineri,
din totalul de _____ consilieri prezenți

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată sub nr.99.423/22.10.2024, domnul Toma Marius Adrian, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 568,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, identificat cu număr cadastral 41084, înscris în C.F. 41084, în vederea extinderii activității economice.

Terenul solicitat este situat între proprietățile domnului Toma Marius Adrian, conform contractului de vânzare autentificat sub nr.1508/03.04.2014, la Notarul public Mihaela Neagoe, respectiv contractului de vânzare autentificat sub nr.1412/19.10.2021, la Notarul public Drăgulin Steluța Nicoleta.

Terenul în suprafață de 568,00 mp., aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu și este înscris în cartea funciară nr.41084, iar din analiza documentației de carte funciară acest teren se află situat între proprietăți având ieșire la drum public.

Față de cele menționate mai sus, am inițiat proiectul de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Hotărâre privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte va întocmi referatul de specialitate și redacta proiectul de hotărâre, pe care le va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină, comisiei buget-finanțe administrarea domeniului public și privat pentru aprobare.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.108.761/18.11.2024, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire privind stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 568,00 mp., situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN”, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

II. TEMEIUL DE DREPT:

Conform art.136, alin.(8), lit.”b” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în temeiul prevăzut de lege.

III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 568,00 mp., situat în Giurgiu, Șoseaua București, FN.

Prin cererea înregistrată sub nr.99.423/22.10.2024, domnul Toma Marius Adrian, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 568,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, identificat cu număr cadastral 41084, înscris în C.F. 41084, în vederea extinderii activității economice.

Terenul solicitat este situat între proprietățile domnului Toma Marius Adrian, conform contractului de vânzare autentificat sub nr.1508/03.04.2014, la Notarul public Mihaela Neagoe, respectiv contractului de vânzare autentificat sub nr.1412/19.10.2021, la Notarul public Drăgulin Steluța Nicoleta.

Terenul în suprafață de 568,00 mp., aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu și este înscris în cartea funciară nr.41084, iar din analiza documentației de carte funciară acest teren se află situat între proprietăți având ieșire la drum public.

Raportul de evaluare se va întocmi de către un evaluator autorizat, necesar vânzării terenului. Contravaloarea raportului va fi suportată de către viitorul cumpărător.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.134, alin.(1), lit."a", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003, privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,

Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMÎT,

Mădălina BURCEA

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare stabilirea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 568,00 mp., situat în Giurgiu, Șoseaua București, FN.

Prin cererea înregistrată sub nr.99.423/22.10.2024, domnul Toma Marius Adrian, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 568,00 mp. situat în Municipiul Giurgiu, Șoseaua București, FN, identificat cu număr cadastral 41084, înscris în C.F. 41084, în vederea extinderii activității economice.

Terenul solicitat este situat între proprietățile domnului Toma Marius Adrian, conform contractului de vânzare autentificat sub nr.1508/03.04.2014, la Notarul public Mihaela Neagoe, respectiv contractului de vânzare autentificat sub nr.1412/19.10.2021, la Notarul public Drăgulin Steluța Nicoleta.

Terenul în suprafață de 568,00 mp., aparține domeniului privat al Municipiului Giurgiu și este înscris în cartea funciară nr.41084, iar din analiza documentației de carte funciară acest teren se află situat între proprietăți având ieșire la drum public.

Raportul de evaluare se va întocmi de către un evaluator autorizat, necesar vânzării terenului. Contravaloarea raportului va fi suportată de către viitorul cumpărător.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit."c", alin.(6), lit."b", art.134, alin.(1), lit."a", art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile din Legea nr.50/1991, republicată și modificată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Giurgiu, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul fiscal și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003, privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică și legale astfel că poate fi supus dezbaterii și aprobării în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU

ÎNTOCMIT,
Burcea Mădălina

99423
2004 10 22

Domnule Primar,

Subsemnatul Toma Marius Adrian din Giurgiu , str. ... cu
CI seria ... m. ..., proprietar al terenului din Giurgiu str. Sos.
Bucuresti FN in suprafata de 1000 m2 conform C.F. NR .35712 cu
respect va rog sa-mi aprobatii cumpararea terenului in suprafata de 568
m2 conform C.F. NR. 41084 aflat in proprietatea privata a Primariei
Giurgiu si alipit de proprietatea mea.

Mentionez faptul ca vreau sa extind activitatea economica pe care o
desfasor in zona aceea si sunt obligat sa fac a doua iesire, drum pe
care vreau sa -l infiintez pe acest teren.

Va multumesc ,

Toma Marius Adrian

Domnului Primar al Primariei Municipiului Giurgiu

le."



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GIURGIU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Giurgiu

Nr. cerere	142369
Ziua	19
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100183064597



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41084 Giurgiu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Giurgiu, Intr Prieteniei, Nr. FN, Jud. Giurgiu

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41084	568	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit parțial (gard lemn între punctele 306-307)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
79621 / 31/12/2020	
Act Administrativ nr. 335+ ANEXA, din 27/08/2020 emis de CL MUNICIPIUL GIURGIU; Act Administrativ nr. 50485, din 28/09/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU; Act Administrativ nr. 201726211, din 09/12/2020 emis de DITL GIURGIU;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEeestare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL GIURGIU - DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

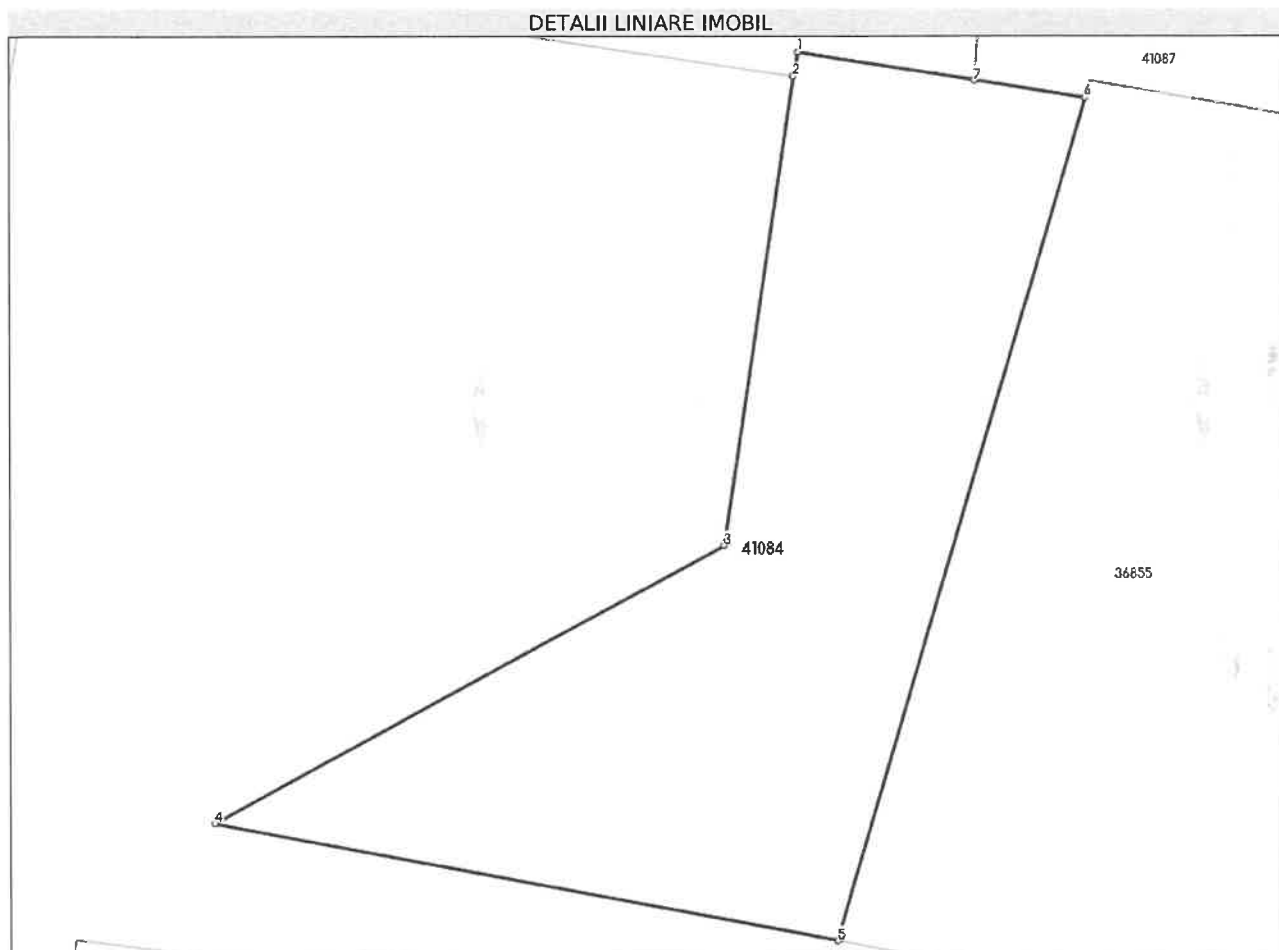
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41084	568	Teren împrejmuit partial (gard lemn între punctele 306-307)

* 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	568	-	-	-	Teren împrejmuit partial (gard lemn între punctele 306-307)

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (***) (m)
1	2	1.111
2	3	21.118
3	4	25.798
4	5	28.212
5	6	39.122
6	7	5.009

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	7.98

** 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.

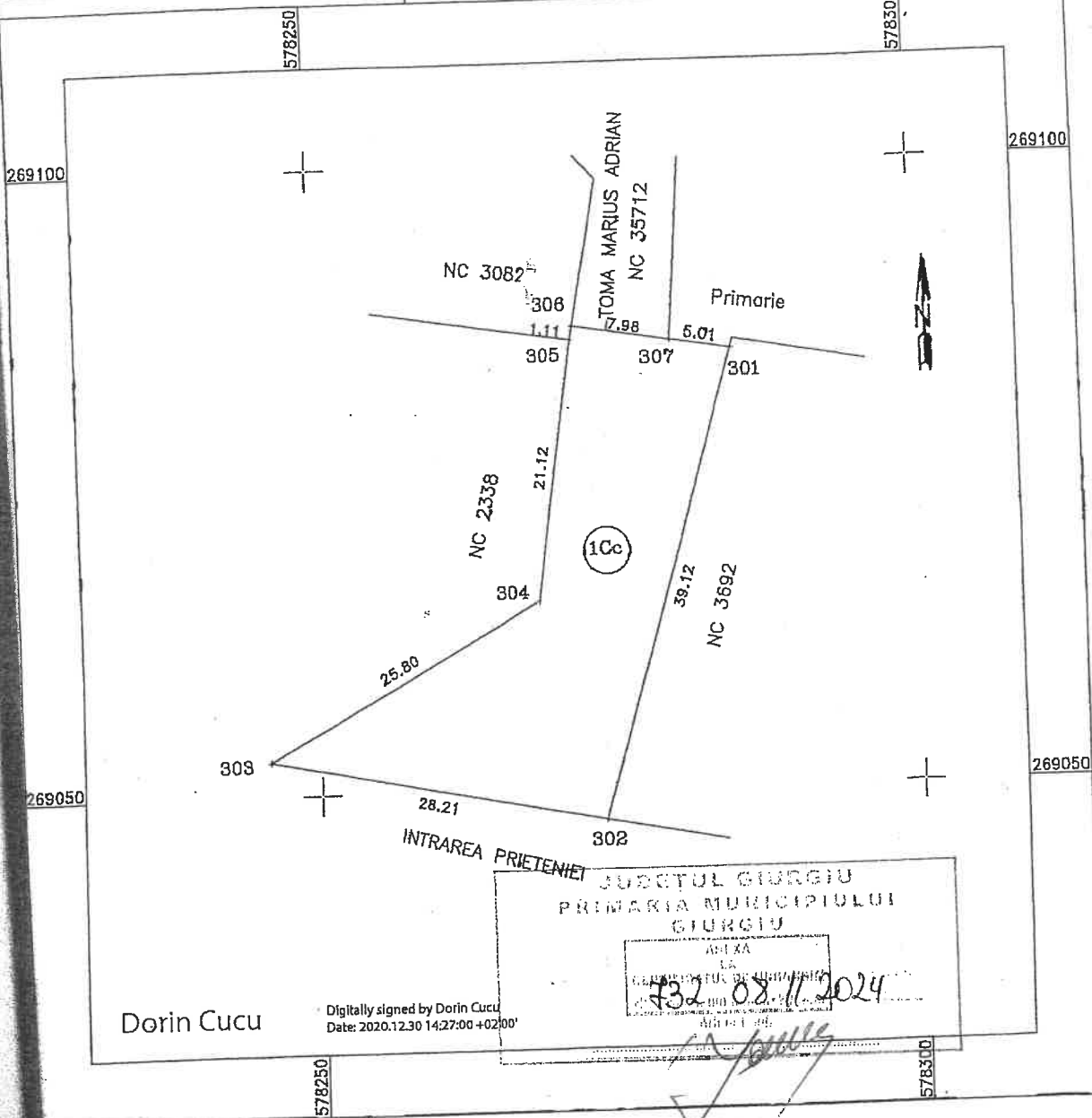
Data și ora generării,

19/11/2024, 10:15

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
41084	568	Municipiul Giurgiu, Intr. Prieteniei, FN, Judet Giurgiu
Carte Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		GIURGIU



Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	568	Teren imprejmuit partial (gard teren intre punctele 306-307)
Total		568	
B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Desinalia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
		0	
Total		0	
Suprafata totala masurata a imobilului=568 mp			
Suprafata din act= 568 mp			
Inspector			
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral			
Data	Semnatura si paraf		
	Liviu Ristea		Digitally signed by Liviu Ristea Date: 2021.01.01 17:55:35 +02'00'

CERTIFICAT DE EXECUCIE
 Executant: TCC DEVELOPMENTS SRL
 Data: Decembrie 2020
 Stampila BCPI

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 32 din 08.11.2024

în scopul:
operațiuni notariale "VÂNZARE IMOBIL"

Ca urmare a cererii adresate de Jega Marius Cesar reprezentant al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul Giurgiu, municipiul Giurgiu, bd. București, nr.49-51, înregistrată la nr. 102308/29.10.2024 pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, fn., nr.41084 nr.cad.41084, sau identificat prin plan de situație, plan de amplasament (anexă la prezentul CU); în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 11128DU366/ 2009, faza PUG, actualizat aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 37/ 2011; prelungită prin Hotărârea Consiliului Local Giurgiu nr. 89/ 2021 și nr.225/2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- imobil (teren în sup. de 568mp) domeniul privat al municipiului Giurgiu conform act administrative nr.335/27.08.2020 emis de CLM Giurgiu, Anexa,
- situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- nu este grevat cu sarcini
- nu este situat în zonă protejată

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "D" cf. HCLM nr. 173/ 2007
- folosința actuală: curți construcții
- destinația: curți construcții

3. REGIMUL TEHNIC:

Conform Planului Urbanistic General actualizat aprobat prin HCLM nr. 37/ 2011, terenurile se află în unitatea teritorială de referință **LM4 – subzona mixtă, destinată locuințelor individuale și colective mici precum și serviciilor, și în CC1 – Zona transporturilor rutiere, ce include ansamblul rețelei de transport rutier precum și incintele cuprinzând activități legate de transportul rutier.** Având în vedere situarea terenului în partea de Sud la intrarea Prieteniei care prin reglementările urbanistice aferente căilor de comunicații sunt propuse cu un profil de 12,00m se stabilește aliniamentul reglementat – respectiv linia pe care trebuie amplasate împrejuririle, la o distanță de 6,0m din axul străzii; Zona destinată circulației rutiere, menționată mai sus, se constituie ca zonă non-edificandi în care sunt interzise orice lucrări în afara celor de amenajare a drumului, trotuarelor, spațiilor verzi, rețelelor edilitare.

Reglementări urbanistice pentru zona LM4

Prevederile subzonei **LM4** sunt completate de prevederile subzonelor **IS1, IS2A, IS3, IS4, IS5, IS6.**

IS1 – Subzona de echipamente publice, in domeniul administrativ si financiar-bancar

IS2A – Subzona de comert, servicii

IS3 – Subzona de cult

IS4 – Subzona constructiilor pentru invatamant

IS5 – Subzona constructiilor pentru cultura

IS6 – Subzona constructiilor pentru sanatate si servicii sociale

- **UTILIZĂRI ADMISE:** Sunt admise reparații la locuințele existente; locuințe individuale în regim de construire discontinuu; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; echipamente publice specifice zonei rezidențiale; pensiuni cu mai puțin de 20 locuri de cazare; parcaje la sol; spații verzi amenajate – plantarea se va face cu specii care contribuie la ameliorarea climatului; spații libere pietonale.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Pentru toate funcțiunile este obligatorie soluționarea integrală a spațiilor de parcare și manevre auto în incintă; locuințe colective mici cu soluționarea în interiorul parcelei și a sistemului de colectare a gunoierului, a spațiilor verzi și a celor de joacă pentru copii în concordanță cu prevederile OMS 119/ 2014; amplasarea a mai mult de 4 locuințe individuale sau 6 apartamente pe o parcelă se poate realiza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate, în condițiile legii; anexe gospodărești care nu produc murdărie (garaj, magazie, etc.) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100mp/ unitate locativă; adăposturi pentru maxim 5 animale de casă; sere de maxim 100mp; toate clădirile vor avea evacuarea apelor uzate

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/ 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

și meteorice controlată; se admite mansardarea clădirilor parter existente, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni permise în zonă cu condiția păstrării ponderii locuirii în proporție de minim 30%; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, birouri, activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme concomitent, să nu producă un nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe sau alte funcțiuni protejate, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și birouri cu suprafețe între 250mp și 600mp, care îndeplinesc celelalte condiții de mai sus cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; se admit hoteluri cu maxim 30 locuri de cazare cu condiția ca spațiile de alimentație publică aferente să nu aibă program peste orele 22:00; spații închise pentru spectacole sau sport; lăcașuri de cult; spații de întreținere corporală și recreere în spații acoperite; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, discoteci, etc.; se admite amplasarea atelierelor de întreținere auto cu capacitate de maxim trei posturi care nu includ activități cu nivel de zgomot sau alte noxe peste cel admis în zona de locuit (tinichigerie, etc.); panouri publicitare sau semnale de maxim 2mp și 10m înălțime pentru activitatea proprie; amplasarea panourilor și semnalelor se va face în incinta proprie, pe împrejmuirea de la stradă sau pe fațada clădirii, la minim 5m de limita proprietăților învecinate; funcțiunile altele decât locuirea sunt permise numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri: funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00, producând dezagregamente, la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate; funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau alte noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 50m de locuințe și alte funcțiuni protejate.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: orice funcțiuni care nu pot asigura în interiorul proprietății spațiile de parcare și manevră auto, precum și suprafața de spații verzi minimă normată pentru funcțiunea respectivă, potrivit prezentului regulament (în cazul în care prezentul regulament nu include condiții exprese se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism sau altor reglementări specifice); funcțiuni comerciale și servicii profesionale sau activități manufacturiere care depășesc suprafața de 600mp ADC sau care generează transporturi grele, sau care atrag mai mult de 10 autoturisme concomitent, care sunt poluante, sau care au program prelungit peste orele 22:00 sau care utilizează terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 10 autovehicule mici pe zi sau orice transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activități; anexe gospodărești care produc murdărie sau alte posibile dezagregamente (latrine, grajduri, etc.); depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze și stații de întreținere auto cu mai mult de trei posturi; lucrări de terasament de natură să afecteze scurgerea apelor pe parcelele publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; orice alte utilizări care nu sunt incluse la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** Parcela se consideră construibilă dacă are o suprafața de minim 350mp și un front la stradă de minim 15m pentru locuințe individuale și pentru alte funcțiuni și minim 12m pentru locuințe cuplate. Parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal constituită de minim 3,5m; pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat deschis circulației publice. Adâncimea parcelei este mai mare sau egală cu lățimea.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Amplasarea clădirilor la aliniament este permisă numai în cazul în care sunt îndeplinite simultan următoarele condiții: clădirile existente sunt dispuse la aliniament; aliniamentul existent coincide cu aliniamentul reglementat; clădirile propuse nu necesită mai mult de trei locuri de parcare la sol; nu este afectat domeniul public (deschidere uși, rampe, trepte, etc.). În toate celelalte cazuri clădirile se vor retrage cu o distanță de minim 5m de la aliniamentul reglementat al parcelei; cu excepția garajelor și spațiilor comerciale cu suprafața construită desfășurată sub 25mp; acest tip de construcții se pot amplasa la aliniamentul reglementat cu condiția să nu afecteze domeniul public. Banda de constructibilitate are o adâncime de maxim 20m de la alinierea clădirilor.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile vor fi dispuse izolat, cu excepția cazurilor de mai jos, și se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3,5m. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazul în care prin proiectul de reparcelare se stipulează astfel. Este obligatorie cuplarea la calcan în cazurile în care în banda de constructibilitate există, la data aprobării prezentului regulament, construcții cu funcțiuni similare, legal executate pe limita de proprietate. Este posibilă amplasarea pe limita de proprietate în cazul în care pe parcela adiacentă este în curs un proiect similar, care va duce în final la realizarea unor construcții cuplate. Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4m în cazul în care nici una dintre construcții nu are camere locuibile.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Pentru locuințe parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,5m lățime. Pentru alte funcțiuni decât locuințe și anexe ale acestora este obligatoriu accesul direct dintr-un drum public sau dintr-un drum privat legal înființat și deschis circulației publice.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, sau în parcaje publice sau de uz public, deci în afara circulațiilor publice. Pentru construcții de locuințe vor fi prevăzute locuri de parcare pentru locatari după cum urmează: câte un loc de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafață desfășurată până la 120mp; câte două locuri de parcare la 1 locuință unifamilială cu lot propriu cu suprafața desfășurată peste 120mp.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale Regulamentului U.E. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: Înălțimea maximă admisibilă la cornișă 10metri (P+2); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului în suprafața maximă de 60% din aria construită.
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR: Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate. Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.
- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și evacuarea apelor meteorice prin sistematizare verticală spre canalizarea pluvială. Se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară și obținerii avizului agenției de protecție a mediului.
- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: Spațiile verzi vor reprezenta minim 30% din suprafața parcelelor în cazul locuințelor și 20% din suprafața parcelelor în cazul altor funcțiuni; fac excepție funcțiunile care prin norme specifice prevăd o suprafață mai mare de spații verzi, caz în care se aplică norma specifică. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minim 40% din grădina de fațadă se va planta cu arbori. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametru tulpinii peste 15cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. Se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii de arbori și de pomi fructiferi. În lipsa acordului vecinului, arborii se vor planta la 2m de limita de proprietate comună. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje; din același motiv se recomandă înglobarea parcajelor în clădirea principală, supra sau subteran. Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizate și 10% din terasele utilizate ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.
- ÎMPREJMUIRI: Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,5m din care un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă 2m și se recomandă a se realiza din materiale opace.

POT maxim pentru clădiri cu funcție exclusivă de locuire = 40%; CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2mp ADC/ mp teren

Imobilul cu nr.cad.41084 este construibil doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regimul tehnic, inclusiv a condițiilor referitoare la asigurarea accesului carosabil la drum public sau privat; încadrarea în banda de constructibilitate; amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr. 41084 și nr. cad. 41084, în conformitate cu prevederile art. 32, alin. (1) din Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, autorizarea unei investiții poate fi condiționată de aprobarea unei documentații de urbanism.(PUD sau PUZ)

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

Operațiuni notariale „VÂNZARE IMOBIL”

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/ desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/ de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului, Giurgiu, bd. București, bl. 111, sc. A+B, parter.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/ 11/ CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/ 35/ CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/ 337/ CEE și a Directivei 96/ 61/ CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/ private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/ 337/ CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/ sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/ sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal

în conformitate cu prevederile art. 6, lit. c) și e) ale **Regulamentului U.E. 679/ 2016** privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/ 46/ CE.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele:

- a) certificatul de urbanism (copie)
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/ sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):
- | | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> D.T.A.C. | <input type="checkbox"/> D.T.O.E. | <input type="checkbox"/> D.T.A.D. |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
- d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):
- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> aviz pentru racord alimentare cu apă |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> aviz pentru racord canalizare |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> aviz SC ADPP Giurgiu SA – evacuare deșeuri inerte |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> acord Direcția Patrimoniu PMG |
| <input type="checkbox"/> gaze naturale | <input type="checkbox"/> acord Direcția Servicii Publice PMG |
- d.2) avize și acorduri privind:
- | | | |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecția civilă | <input type="checkbox"/> sănătatea populației |
|--|---|---|
- d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):
- | | | |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Certificat de atestare fiscală – DITL | <input type="checkbox"/> Aviz M.C. – D.J.C. Giurgiu | <input type="checkbox"/> Aviz Serviciul Român de Informații |
| <input type="checkbox"/> Acord Inspectoratul de Stat în Construcții | <input type="checkbox"/> Aviz M.A.N. prin Statul Major General | <input type="checkbox"/> Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă |
| <input type="checkbox"/> Aviz I.P.J. Giurgiu – Serviciul Rutier | <input type="checkbox"/> Aviz M.A.I. | <input type="checkbox"/> Aviz Compania Națională de Căi Ferate |
- d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):
- verificare proiectului cf. L. 10/ 1995 și H.G. 925/ 1995 la toate cerințele cf. categoriei de importanță a clădirii.
- Expertiza tehnică – conf precizarilor din regimul tehnic
- Audit energetic
- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Studiu geotehnic | <input type="checkbox"/> Documentar fotografic |
| <input type="checkbox"/> Studiu de însoțire | |
- e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
- f) dovada înregistrării proiectului la O.A.R. (copie);
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM ARE VALABILITATE DE 24 LUNI DE LA DATA EMITERII.

PRIMAR,
Arian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BAICEANU

ARHITECT ȘEF,

INTOCMIT,
Elena CIOCIȚAN

Achitat taxa de : scutit cf. Legii nr. 227/ 2015, art. 476, lit. e)

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de _____ 2024.