

Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 253/30.09.2025

privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând
domeniului public al Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr. 106452/23.09.2025;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr. 108833/30.09.2025,
- avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- avizul comisiei buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
- adresa nr. 4311/27.03.2025 din partea Apa Aervice SA înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu cu nr. 38730/27.03.2025,
- extrasul de carte funciară nr. 39729 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 39729;
- Certificat de Urbanism nr. 452/16.09.2025,
- prevederile art. 29, alin. (2) din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- prevederile art. 87, alin. (5), art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- prevederile art. 23 din Legea nr. 7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 7 alin. (2), art. 127 alin. (1), art. 132, alin. (1), art. 129 alin. (1) și art. 130 alin. (1) și din Ordinul 600/2023 al Directorului General al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 553, alin. (1), art. 879, alin. (2) și art. 880 din Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare, Noul Cod Civil.

În temeiul art. 129, alin. (1) și (2), lit. "c" și art. 139, alin. (3), lit. g și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă dezmembrarea unui teren în suprafață totală de 5.941 mp, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Bdul. București nr. 57, județul

Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 39729 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 39729, conform planului anexă scara 1:500 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, după cum urmează:

- Lotul 1 – în suprafață de 2.132 mp;
- Lotul 2 – în suprafață de 3.809 mp;

Art. 2. Lotul 1 va avea acces la un drum public prin lotul 2.

Art. 3. Se împuternicește Primarul Municipiului Giurgiu să semneze actul de dezmembrare în formă autentică.

Art. 4. Prezenta Hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartiment Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Juridice și Administrație Locală – Biroul Juridic, Direcției Economice - Biroul Buget din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu, pentru ducerea la îndeplinire și Direcției Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

INIȚIATOR,

PRIMAR

ANGHELESCU ADRIAN



REFERAT DE APROBARE

Proiectul de hotărâre are ca obiectiv principal dezmembrarea unui teren în suprafață totală de 5.941 mp, aparținând domeniului public al municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Bdul. București nr. 57, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 39729 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 39729, în 2 (două) loturi, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare scara 1:500 - **Anexa** la hotărâre.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 38730/27.03.2025, Operatorul Regional Apa Service S.A. solicită achiziția unui imobil (teren + construcție) în suprafață de 2.132 mp care face parte din imobilul denumit incubator afaceri Giurgiu, situat în Giurgiu, Bdul. București nr. 57 înscris în cartea funciară nr. 39729 având suprafața totală de 5.941 mp, bun aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu.

Având în vedere cele de mai sus este necesar să se dezmembreze terenul în suprafață totală de 5.941 mp, identificat cu numărul cadastral 39729, în 2 (două) loturi, drept pentru care inițiez Proiectul de Hotărâre cu următoarea titulatură:

PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA DEZMEMBRĂRII UNUI TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI GIURGIU

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi va întocmi referatul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină; buget - finanțe, administrarea domeniului public și privat și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism în fața Consiliului Local pentru aprobare.

PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT

Prin referaual de aprobare nr. 106452/23.09.2025, Primarul Municipiului Giurgiu a inițiat Proiectul de hotărâre privind aprobarea dezmembrării unui teren aparținând domeniului public al municipiului Giurgiu, 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 Cadastru și Evidență Străzi, în calitate de compartiment de resort, a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevazut de lege.

III. ARGUMENTAREA DE OPORTUNITATE

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 38730/27.03.2025 ,Operatorul Regional Apa Service S.A. solicită achiziția unui imobil (teren + construcție) în suprafață de 2.132 mp care face parte din imobilul denumit incubator afaceri Giurgiu, situat în Giurgiu, Bdul. București nr. 57 înscris în cartea funciară nr. 39729 având suprafața totală de 5.941 mp, bun aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu.

Proiectul de hotărâre are ca obiectiv principal dezmembrarea unui teren în suprafață totală de 5.941 mp, aparținând domeniului public al municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Bdul. București nr. 57, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 39729 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 39729, în 2 (două) loturi, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare scara 1:500 - **Anexa** la hotărâre.

Având în vedere că prin dezmembrarea imobilului în suprafață de 5.941 mp, lotul nr. 1 în suprafață de 2.132 mp nu ar mai avea acces la un drum public, în favoarea acestuia se constituie drept de trecere peste terenul (lotul 2) în suprafață de 3.809 mp, teren ce rămâne în proprietatea publică a municipiului Giurgiu.

După aprobarea dezmembrării terenului, lotul 1 urmează să fie trecut din domeniul public al municipiului Giurgiu în domeniul privat al municipiului Giurgiu.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept, prevederile art. 29, alin. (2) din Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale art. 87, alin. (5), art. 354 și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prevederile art. 23 din Legea nr. 7/1996 a Cadastrului și a Publicității Imobiliare, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 132, alin. (1) și ale art. 135, alin. (1), lit. a) din Ordinul 600/2023 al Directorului General al ANCPI privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare și prevederile art. 553, alin. (1), art. 879, alin. (2) și art. 880 din Legea nr. 287/2009 cu modificările și completările ulterioare, Noul Cod Civil și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII SI 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.

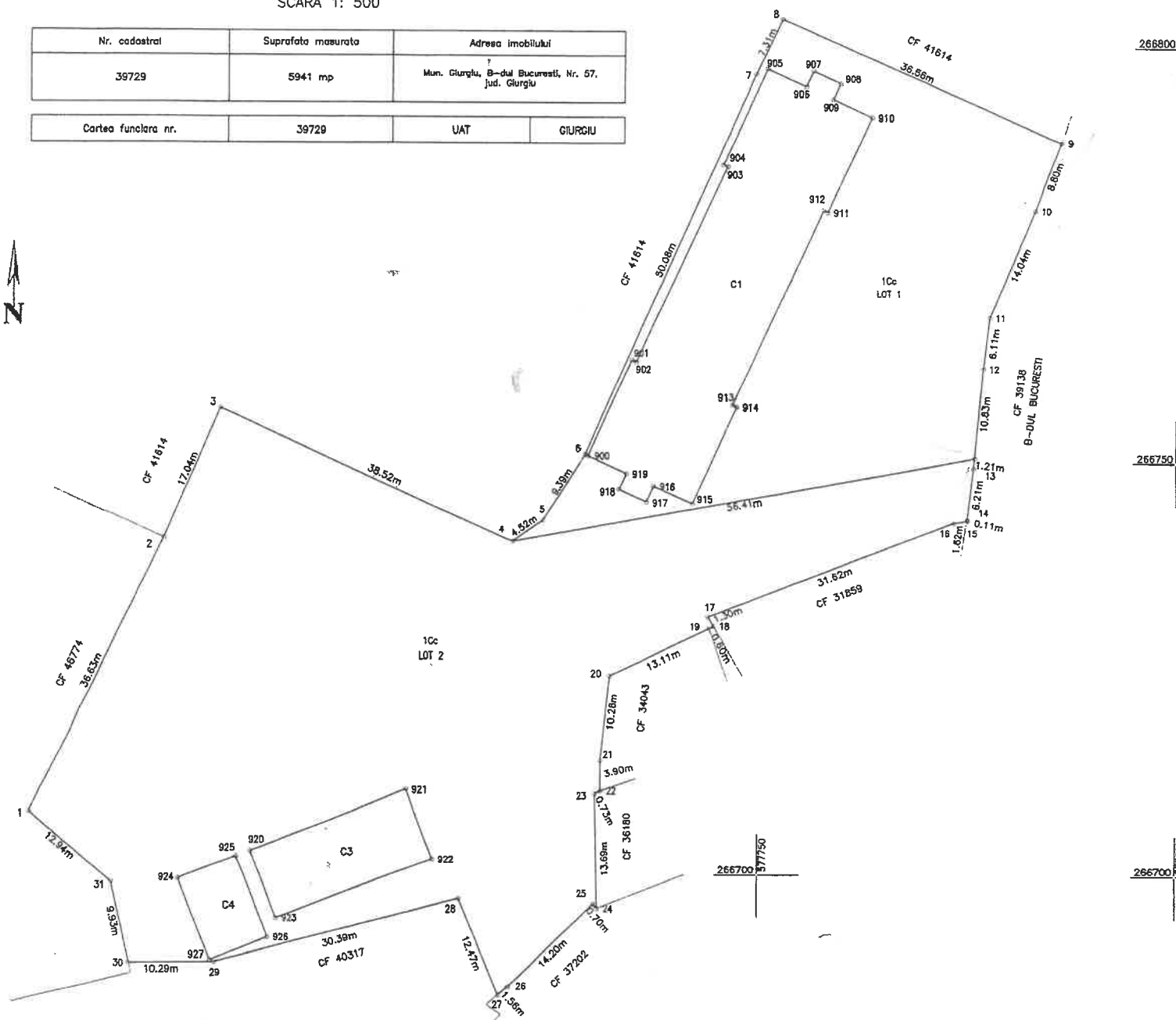
DIRECTOR EXECUTIV,

Trăistaru Cristian

**COMPARTIMENT CADASTRU ȘI
EVIDENȚĂ STRĂZI,
Jega Cesar**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
39729	5941 mp	Mun. Giurgiu, B-dul Bucuresti, Nr. 57, jud. Giurgiu
Cartea funciara nr.	39729	UAT
		GIURGIU



Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
39729	5941	1Cc	DOMENIUL PUBLIC Teren intravilan gard beton, gard plasa sarma		2132	1Cc	DOMENIUL PUBLIC Teren intravilan gard beton, gard plasa sarma LOT 1
					3809	1Cc	DOMENIUL PUBLIC Teren intravilan gard beton, gard plasa sarma LOT 2
TOTAL	5941				5941		
Executant: SC TERRACAD - Zancu Ilie Andrei CERTIFICAT Confirmarea executantilor la 06.08.2025 Intocmirea documentelor cadastrale si a planului de amplasament Serie RO-B-J Nr.2945 TERRACAD S.R.L. CLASA III				Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral Semnatura si parafa Data..... Stampila BCPI			

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39729 Giurgiu

Nr. cerere	114555
Ziua	22
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194962040



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Nr. 57

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39729	Din acte: 6.113 Masurata: 5.941	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	39729-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Nr. 57	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:690 mp; S. construita desfasurata:2041 mp; Supr. din acte = 663 mp S. desf=2041 mp P+2E Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis terasa, construit in anul 1976
A1.3	39729-C3	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Nr. 57	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:176 mp; S. construita desfasurata:176 mp; S.desf=176 mp Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, construit in anul 1947
A1.4	39729-C4	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Bdul BUCURESTI, Nr. 57	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:79 mp; S. construita desfasurata:79 mp; S.desf=79 mp Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, construit in anul 1913

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
22948 / 10/04/2019			
Act Normativ nr. 36, din 18/01/2012 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 415, din 30/10/2008 emis de CL AL MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 3688, din 09/03/2012 emis de CL MUN GIURGIU- UM 02437 GIURGIU; Act Administrativ nr. 16949, din 07/04/2019 emis de PRIMARIA MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 3690, din 09/03/2012 emis de CL MUN GIURGIU-UM 02437 GIURGIU; Act Administrativ nr. 17026, din 09/04/2019 emis de PRIMARIA MUN GIURGIU; Act Administrativ nr. 88241, din 09/04/2019 emis de DITL GIURGIU;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE	actuale 1/1	A1, A1.1, A1.3, A1.4
	1) MUNICIPIUL GIURGIU-DOMENIUL PUBLIC		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE		A1, A1.1, A1.3, A1.4
	1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU		

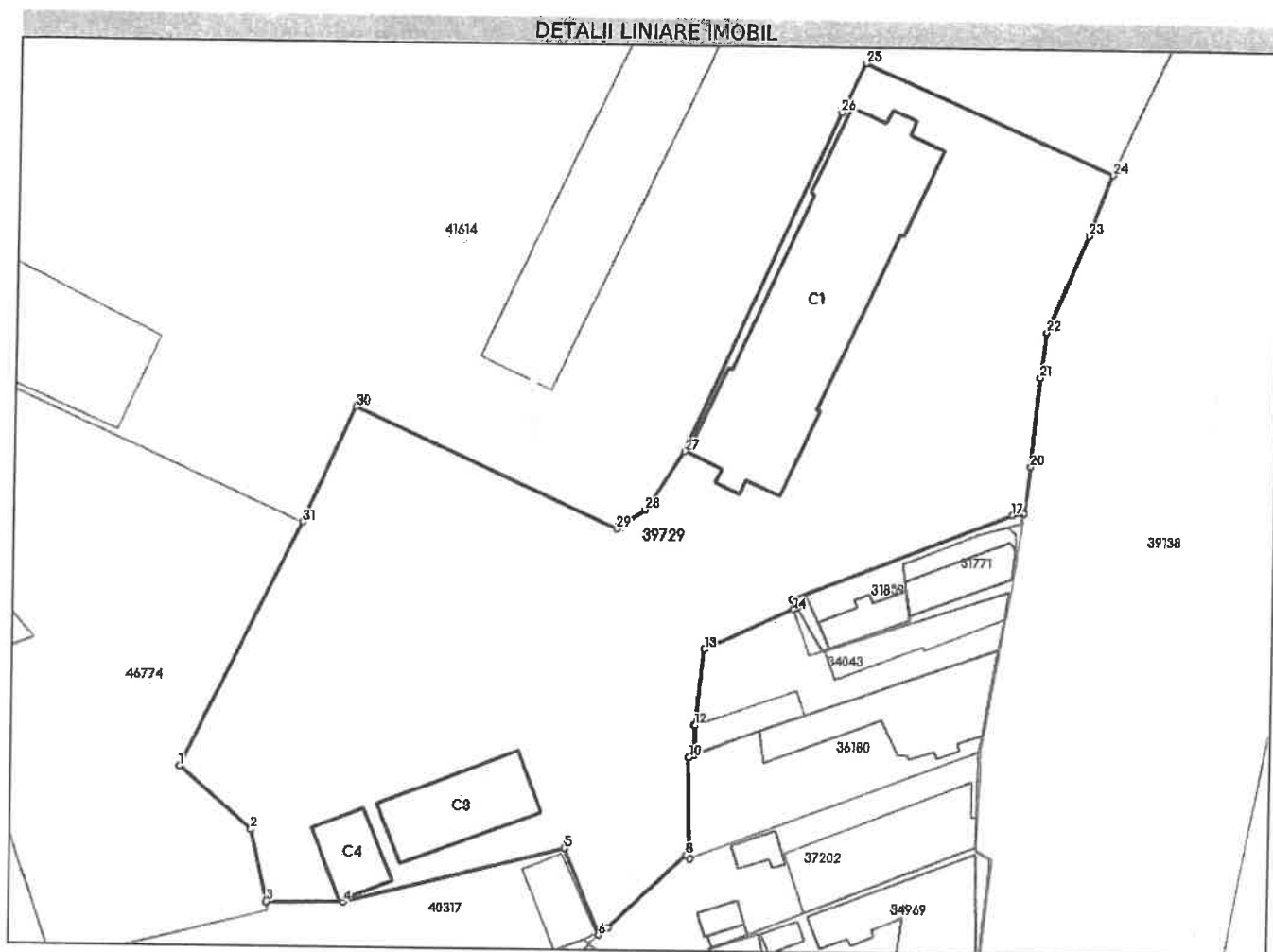
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39729	Din acte: 6.113 Masurata: 5.941	

* 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	Din acte: 6.113 Masurata: 5.941	-	-	-	TEREN IMPREJMUIT GARD BETON, GARD PLASA

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39729-C1	construcții administrative si social culturale	Din acte: 663 Masurata: 690	Cu acte	S. construita la sol:690 mp; S. construita desfasurata:2041 mp; Supr. din acte = 663 mp S.desf=2041 mp P+2E Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis terasa, construit in anul 1976
A1.2	39729-C2	construcții administrative si social culturale	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp; S. construita desfasurata:38 mp; S.desf=38 mp imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis terasa, construit in anul 1976
A1.3	39729-C3	construcții administrative si social culturale	176	Cu acte	S. construita la sol:176 mp; S. construita desfasurata:176 mp; S.desf=176 mp Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, construit in anul 1947

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.4	39729-C4	construcții administrative si social culturale	79	Cu acte	S. construita la sol:79 mp; S. construita desfasurata:79 mp; S.desf=79 mp Imobil fundatie beton, pereti caramida, acoperis tabla, construit in anul 1913

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	12.936
3	4	10.289
5	6	12.472
7	8	14.198
9	10	13.69
11	12	3.9
13	14	13.11
15	16	1.303
17	18	1.62
19	20	6.21
21	22	6.107
23	24	8.799
25	26	7.307
27	28	9.394
29	30	38.523
31	1	36.631

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	9.934
4	5	30.394
6	7	1.559
8	9	0.7
10	11	0.731
12	13	10.259
14	15	0.604
16	17	31.617
18	19	0.107
20	21	12.038
22	23	14.043
24	25	36.559
26	27	50.08
28	29	4.517
30	31	17.035

** 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,

22/09/2025, 13:26

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>

CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 452 din 16.09.2025

în scopul:

"DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN DOUĂ LOTURI"

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, tel. 0246211627, patrimoniu@primariagiurgiu.ro, înregistrată la nr. 101464/ 08. 09.2025;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bdul. București, nr. 57 CF nr. 39729 nr. cad. 39729 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 (S = 6113mp din acte, S= 5941mp măsurată) și construcții C1 (S = 663mp), C3 (S=176mp), C4 (S= 79mp) aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu cu drept de administrare Consiliul Local al mun. Giurgiu, cf. act normativ nr. 36/ 18.01.2012, emis de Guvernul României, act administrativ nr. 3688/ 09.03.2012 emis de CL mun. Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu

- imobil situat în raza de protecție a monumentelor aflate pe lista de monumente istorice aprobată prin Ordinul 2828/ 2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul M.C.C. nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată și a listei monumentelor istorice dispărute, la nr. 247 /GR.-II-a-B-14867 (Ansamblul comemorativ al eroilor din Primul Razboi Mondial) nr. 248 /GR. -II-m-B-14867.01(Biserica „Înălțarea Domnului”) și nr. 249/ GR-II-m-B-14867.02 (Mausoleul Eroilor) Bd. Bucuresti nr. 18A-B;

- nu este grevat cu sarcini cf. CF nr. 108918/ 08.09.2025

2. REGIMUL ECONOMIC:

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

3. REGIMUL TEHNIC:

În conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat prin HCLM nr. 37/2011- imobilul se află amplasat în zona IS8 –subzona mixtă destinată dotărilor administrative și sociale, în zona centrală și în zona C1A- zona centrului nou conturat al orașului, incluzând centrul civic, diverse alte dotări de servicii municipale și supramunicipale, precum și locuințe cu regim mare de înălțime, în afara centrului istoric, precum și în zona IS1 – subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar.C1A - Zona construcțiilor cu clădiri de maxim P+4-10 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); cu funcțiuni diverse de interes public, cu rol esențial în gestiunea localității și județului; înălțimea maximă admisă va fi de 20m. În mod excepțional vor fi permise construcții cu înălțimi mai mari numai în baza unui PUZ care va include studiu de altimetrie. NOTĂ: prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile specifice funcțiunilor, cuprinse la categoriile: IS, LI și LM, V2 și CC1.

IS8 -CARACTERUL ZONEI

Zonă a construcțiilor cu clădiri cu maxim P+4-8 niveluri situate în zona centrală a municipiului, pe terenul fostei unități militare, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m; Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul PUZ-ului zonei, care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente. Detalierea reglementărilor subzonei se va face prin PUZ.

- UTILIZĂRI ADMISE : instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional și municipal în zona C1; unități de învățământ superior – în zona C1; unități de învățământ preșcolar și școlar;- sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, birouri; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.; lăcașuri de cult; hoteluri; restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.; parcaje la sol și multietajate; comerț cu amănuntul; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate; alte utilizări stabilite prin PUZ.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: Se admite extinderea și supraetajarea construcțiilor existente care au funcțiuni compatibile, cu condiția încadrării în reglementările permise în zonă.Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și

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.

de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/ 2006. Se admit alte funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, servicii profesionale și personale, recreere și turism.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto; curățători chimice; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute la articolele 1 și 2; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile 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 apelor meteorice.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI):** Se stabilesc prin PUZ.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Se stabilesc prin PUZ.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la $\frac{1}{4}$ din înălțime în baza PUZ-ului care va include desfășurări de fronturi și, studiu de altimetrie. Retrageria față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol.

Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

Alte reglementări se stabilesc prin PUZ.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică; pentru utilizări care nu implică accesul publicului este posibil ca accesul carosabil să se facă printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice. În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului.

În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristica străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°.

Lațimea străzii între aliniamente (metri)/ profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3m)	Număr niveluri suplimentare admise: (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și tangenta la 45° (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15m, apoi retrase (A)
Sub 9m	7-10	P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
9,01-11,00m Carosabil 7m + 11 trotuare 2x1,5m = 10m (categoria III)		P+3	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
11,01-13,00m Carosabil 7m + 13 trotuare 2x3m = 13m (categoria III)		P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	33	P+10 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

În toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45° se admite mansardarea.

Pentru clădirile foarte înalte se va prezenta prin P.U.Z. justificarea configurației de ansamblu ținându-se seama de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație.

În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior). În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte.

Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor comerciale, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale pe baza unor studii și avize suplimentare.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale).

Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spital vor fi asigurate două surse independente de energie.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi vor reprezenta, procentual din suprafața incintelor, minim:- 5% pentru construcții administrative și de birouri; 10% pentru construcții culturale și de cult; 20% pentru construcții de sănătate; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10mp/ bolnav;- 20% pentru hoteluri;- 25% pentru locuințe;- 25% pentru învățământ. 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 spațiilor plantate publice din apropiere. 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 vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și parcaje. 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. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 10 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,2m înălțime.

- ÎMPREJMUIRI: Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 60%

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

- pentru fiecare funcțiune se vor respecta normele specifice fără a depăși procentul de mai sus

IS1 – subzona de echipamente publice în domeniul administrativ și financiar-bancar- Caracterul zonei

Zonă a construcțiilor cu clădiri, de regulă cu maxim P+4 niveluri, situate în general în zona centrală a municipiului, cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat, izolat); înălțimea maximă recomandată va fi de 20m. În cazul clădirilor diseminate în zona de locuit înălțimea maximă a acestora nu va depăși înălțimea maximă admisă în vecinătate Oportunitatea inserției unor clădiri cu regim de înălțime mai mare se va studia în cadrul unui PUZ care va ține seama de gradul de reprezentativitate al clădirii propuse, de caracteristicile amplasamentului și vecinătății, de categoria arterelor de circulație adiacente. În cazul construcțiilor situate în subzonele C1B și C2 se aplică restricțiile de zonă protejată menționate la capitolele respective. În cazul echipamentelor publice, administrative și financiar-bancare situate în afara zonelor protejate, detalierea reglementărilor este necesar a se face prin PUD pentru construcții cu suprafața utilă desfașurată mai mică și situată între 300 și 1000mp. În cazul echipamentelor publice, administrative și financiar-bancare situate în afara zonelor protejate, detalierea reglementărilor se va face prin PUZ pentru construcții cu suprafața utilă desfașurată mai mare de 1000mp. PUZ-ul va include și un studiu de circulație.

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.

- **UTILIZĂRI ADMISE:** instituții, servicii și echipamente publice de nivel regional, municipal, de cartier: primărie, Consiliu județean, prefectura, poliție, unități de intervenție în situații de urgență, puncte de informare, unități deconcentrate ale ministerelor, serviciul de evidență a persoanei, sedii ale serviciilor descentralizate în subordinea primăriei, etc.); sedii ale unor companii și firme, servicii financiar-bancare; servicii sociale și colective; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate. Se admit conversii funcționale în cazul clădirilor/ incintelor care nu corespund exigențelor funcționale, de reprezentare sau celor de rezistență și stabilitate. Se admit completări cu funcțiuni complementare – comerț cu amănuntul, servicii personale, alimentație publică, parcaje precum și clădiri multifuncționale care includ servicii publice.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDITIONARI:** Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică; instituțiile și echipamentele publice din zona centrală vor fi incluse în clasa I de importanță și expunere la cutremur potrivit P100-1/2006. Se admite amplasarea la parterul (și mezaninul) blocurilor de locuințe de pe arterele principale, numai a acelor echipamente din gama **IS1** care au raza de servire sau adresabilitate redusă (nu atrag trafic important de persoane și vehicule).

- **UTILIZĂRI INTERZISE:** Se interzic următoarele utilizări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; stații de întreținere auto cu capacitate de peste 5 mașini; curățători chimice; depozitări de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; oricare alte utilizări decât cele prevăzute la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile 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 apelor meteorice.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni cu raza de servire municipală și supramunicipală și 800mp cu deschidere de 20m pentru construcții publice situate în zonele protejate sau cele cu rază de servire sau adresabilitate redusă. Pentru celelalte categorii de funcțiuni se recomandă parcele având minim 500mp și un front la stradă de minim 12m, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcani laterale și de minim 18m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:** Echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12m pe străzi de categoria I și a II-a și de 6m pe străzi de categoria a III-a. În cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri, care nu sunt servicii sau echipamente publice, se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 6m numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcani este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri creează aglomerație în zonă (au un număr mare de utilizatori concomitenți) trotuarul din dreptul clădirii va avea o lățime de cel puțin 2,5m (dacă din calcul nu rezultă mai mult) iar clădirea va fi retrasă de la aliniament.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** Clădirile publice se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțime în baza unui PUD care va include desfașurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însorire. Retragerile față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Clădirile se vor alipi de calcanii clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20m de la aliniament cu excepțiile menționate la prezentul articol. În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m. Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona centrală și zona rezidențială, o funcțiune publică sau un lăcaș de cult, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m. Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexe între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale. Distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10m. Se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor cu alte funcțiuni decât locuințe, care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele adiacente, situate la mai puțin de 10m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,9m de la pardoseala încăperilor.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** În cazul în care una dintre construcții are o funcțiune care necesită iluminare naturală distanța minimă între clădiri este înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însorire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6m.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Parcela este construibilă numai dacă are asigurat cel puțin un acces carosabil de minim 4m lățime, în mod direct, dintr-o circulație publică. Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice. În toate cazurile accesul de aprovizionare și accesul de serviciu vor fi separate de accesul publicului. În cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Pentru norme specifice pe activități vezi cap. 9 din titlul I Prescripții Generale din

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.

- **PUZ:** În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate pentru vizitatori, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 250m. Pentru echipamentele publice se admite amenajarea parcajelor pe domeniul public, fără stânjenirea circulației rutiere și pietonale. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45°. În intersecții se admit unul sau două niveluri suplimentare în planul fațadelor pe o lungime de 15m de la intersecția aliniamentelor, după care pot urma încă alte două niveluri retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4m și a tangentei la acesta la 45° (conform tabelului anterior). În cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 50m dacă strada are mai mult de 2 fire de circulație și pe o lungime de 25m dacă strada are 2 fire de circulație; dacă diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte. Dacă înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se poate retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța între aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 6m și cu condiția să nu rămână vizibile calcanele clădirilor învecinate; fac excepție de la această regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.
- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:** Aspectul clădirilor va fi ținut seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă". Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale ale materialelor. În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetria și finisajele tradiționale. În zonele noi se recomandă fațade cu volumetria și finisaje moderne. Se interzice utilizarea tablei de aluminiu strălucitoare pentru învelitori. Este nerecomandată utilizarea tablei zincate. Pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare.
- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (apă-canal, electrice, gaze naturale). Se va asigura în mod special captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice prin sistematizare verticală la rețeaua publică de canalizare sau, până la mărirea capacității rețelelor publice, la un bazin de retenție situat în incinta proprietății. Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat. Este nerecomandată dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice. Se recomandă evitarea dispunerii supraterane a rețelelor edilitare (electrice, CATV, internet, telefonie, gaze, agent termic, etc.) și stabilirea unui program de trecere a rețelelor existente în subteran. Pentru instituțiile și echipamentele publice se vor asigura suplimentar și surse de energie și de apă independente de rețelele publice precum și un sistem integrat de comunicații prin cabluri îngropate; pentru spitale vor fi asigurate două surse independente de energie.
- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Spațiile verzi vor reprezenta min. 20% din suprafața totală a terenului.
- **ÎMPREJMUIRI:** Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri vii sau cu garduri transparente ce vor avea înălțimea de maxim 1,5m cu un soclu opac de cca. 0,3m și o parte transparentă dublată de gard viu; iar pentru alte funcțiuni cu garduri transparente cu de maxim 1,5m incluzând un soclu opac de 0,3m și o parte transparentă dublată eventual de gard viu. Pentru limitele laterale și posterioare se recomandă garduri opace de maxim 2m. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și iar zonele de retragere pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:** POT maxim = 60%
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:** CUT maxim = 4,0mp ADC/ mp teren

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilelor identificate cu CF nr./ nr. cad. 39729, 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.

Imobilul rezultat în urma dezmembrării imobilului identificat cu CF nr./ nr. cad. 39729 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; asigurarea accesului la energia electrică, la apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere, etc.

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

"DEZMEMBRARE IMOBIL ÎN DOUĂ LOTURI"

Lotul 2 rezultat în urma dezmembrării nu are acces direct la un drum public

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

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.

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.

În aceste condiții:

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.

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)
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism
- e) punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

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

PRIMAR,
Adrian Valentin ANGHELESCU

SECRETAR GENERAL,
Liliana BĂICEANU

ARHITECT ȘEF,
Tiberiu RIRIGAN

ȘEF SERVICIU
Emilia IONESCU

Întocmit,
Adriana TORLAC

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 _____ 2025.

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.

Nr. 4311 din 27.03. 2025

Popescu 38730
03 27

Primaria Municipiului GIURGIU

Societatea APA SERVICE S.A. Giurgiu, cu sediul social in Municipiul Giurgiu, Str. Uzinei nr. 2, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Giurgiu sub nr. J52/493/17.07.2007, avand CUI RO 22131317, reprezentată prin Popescu Alexandru George – Director General, ***prin prezenta ne manifestam intentia achizitionarii imobilului (constructie + teren) denumit „Incubatorul de afaceri Giurgiu”, situat in Municipiul Giurgiu, B-dul. Bucuresti, nr. 57, bun aflat in proprietatea Municipiului Giurgiu .***

Precizam ca imobilul mai sus mentionat intentionam sa-l utilizam ca sediu principal, fiind necesar si achizitionarea unei suprafete de teren adiacente acestuia pentru amenajea unei parcare .

Cu stima,

DIRECTOR GENERAL,
Popescu Alexandru George

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiectiv principal dezmembrarea unui teren în suprafață totală de 5.941 mp, aparținând domeniului public al municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu, Bdul. București nr. 57, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară nr. 39729 a localității Giurgiu, având numărul cadastral 39729, în 2 (două) loturi, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezmembrare scara 1:500 - **Anexa** la hotărâre.

Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 38730/27.03.2025 ,Operatorul Regional Apa Service S.A. solicită achiziția unui imobil (teren + construcție) în suprafață de 2.132 mp care face parte din imobilul denumit incubator afaceri Giurgiu, situat în Giurgiu, Bdul. București nr. 57 înscris în cartea funciară nr. 39729 având suprafața totală de 5.941 mp, bun aflat în domeniul public al municipiului Giurgiu.

Având în vedere cele de mai sus este necesar să se dezmembreze terenul în suprafață totală de 5.941 mp, proprietate publică a Municipiului Giurgiu, identificat cu numărul cadastral 39729, în 2 (două) loturi.

DIRECTOR EXECUTIV,
DIRECTIA PATRIMONIU
Trăistaru Cristian

COMPARTIMENT CADASTRU
ȘI EVIDENȚĂ STRĂZI,
Jega Cesar