



Județul GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 278/16.10.2025

privind însușirea propunerii de concesiune prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesiunea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 46057, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului Municipiului Giurgiu, înregistrat la nr.114.513/16.10.2025;
 - raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Urmarire, Executare Contracte, înregistrat la nr. 115 959 / 20.10. 2025;
 - avizul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
 - avizul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
 - avizul comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului, agricultură și turism;
 - cererea societății Aless Medical S.R.L., prin administrator Dragomir Gigi Ionuț, înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.63.103/23.05.2025;
 - certificatul de urbanism nr.343/05.08.2025;
 - prevederile Hotărârii nr.256/25.08.2022 a Consiliului Local al Municipiului Giurgiu privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu;
 - prevederile art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin.(8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015 Codul Fiscal, ale art.13 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, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul art.129, alin. (2), lit. „c”, alin. (6), lit. „a” și art. 139, alin. (3), lit.”g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește propunerea privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 615,00 mp., identificat cu număr cadastral 46057, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58.

Art.2. Se aprobă Studiul de Oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 615,00 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58, conform anexei 1.

Art.3. Se aprobă Raportul de Evaluare privind concesionarea terenului în suprafață de 615,00 mp., aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58, conform anexei 2.

Art.4. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 615,00 mp., identificat cu număr cadastral 46057, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58.

Art.5. Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 2.181 Euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la data semnării contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

Art.6. Procedura de concesiune este prin licitație publică, iar durata concesiunii va fi de 25 ani.

Art.7. Documentația de atribuire a contractului de concesiune ce urmează a fi întocmită după elaborarea caietului de sarcini va fi supusă aprobării Consiliul Local.

Art.8. Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9. 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, Serviciului Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, Direcției Economice din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Municipiului Giurgiu și Direcției de Impozite și Taxe Locale Giurgiu.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN**

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr. 63.103/23.05.2025, societatea Aless Medical S.R.L., prin administrator Dragomir Gigi Ionuț, solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58, în vederea realizării unei construcții moderne cu destinația de clinică medicală.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 615,00 mp., care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58, având număr cadastral 46057, a fost întocmit Raportul de evaluare și Studiul de oportunitate înregistrat la Primăria Municipiului Giurgiu sub 114.261/15.10.2025.

În prezent pe acest teren există o construcție care se află într-o stare avansată de degradare, fiind improprie utilizării, notată în clasa de risc seismic grad I.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.343/05.08.2025 emis de către Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, precum și obligația demolării construcției.

Față de cele menționate mai sus, inițiez un proiect de hotărâre cu următoarea titlatură:

„ Hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 46057, situat în intravilanul Municipiul Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58”

Direcția Patrimoniu prin Compartimentul Urmărire, Executare Contracte, va întocmi raportul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiei de buget-finanțe administrarea domeniului public și privat, comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină și comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului pentru avizare.

P R I M A R,

ANGHELESCU ADRIAN

RAPORT DE SPECIALITATE

I. TEMEIUL DE FAPT:

Potrivit Referatului de aprobare nr.114.513/16.10.2025, Primarul Municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre privind însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, identificat cu număr cadastral 46057, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58, 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, cu modificările și completările ulterioare, 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, însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 615,00 mp., identificat cu număr cadastral 46057, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.63.103/23.05.2025, societatea Aless Medical S.R.L., prin domnul Dragomir Gigi Ionuț, în calitate de administrator, solicită concesionarea terenului, situat în

intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58, în vederea realizării unei construcții moderne cu destinația de clinică medicală.

În vederea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 615,00 mp, care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 46057, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.114.261/15.10.2025.

În prezent pe acest teren există o construcție care se află într-o stare avansată de degradare, fiind improprie utilizării, notată în clasa de risc seismic grad I.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.343/05.08.2025 emis de către Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, precum și obligația demolării construcției.

Prin urmare, societatea intenționează să demoleze structura și să investească în construirea unei clinici medicale moderne, care să deservească nevoilor locuitorilor acestui oraș, ținând cont și de specialitățile medicale deficitare din județ, aducând următoarele argumente:

- Revitalizarea terenului prin demolarea construcției în trei etape: evaluarea tehnică (inspecția detaliată a structurii de către un expert utorizat), obținerea autorizațiilor pentru demolare conform legislației în vigoare; demolarea propriu-zisă (angajarea unei firme specializate în lucrări de demolare) și îndepărtarea tuturor materialelor și gestionarea deșeurilor conform normelor de mediu; reabilitarea terenului (nivelarea și pregătirea terenului pentru viitoarea construcție)
- Transformarea acestui spațiu într-un proiect funcțional și de impact pentru comunitate.
- Clinica medicală va oferi servicii medicale esențiale sănătății populației prin atragerea de medici din spitalele și clinicile bucureștene și nu numai.
- Proiectul va genera oportunități de angajare pentru personal medical și auxiliar.
- Se va contribui la estetica și utilizarea zonei printr-o construcție nouă, modernă, conform standardelor în vigoare.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Terenul aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.46057.

IV. REGLEMENTĂRI LEGALE INCIDENTE:

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”a” și art.139, alin.(3), lit.”g”, art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, 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, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015, privind Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

V. CONCLUZII ȘI PROPUNERI:

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARIU

ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA



STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNȚIEREA PROCEDURII DE CONCESIONARE A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 615 MP REAL
MASURATI, 696 MP DIN ACTE, PROPRIETATE PUBLICĂ A MUNICIPIULUI GIURGIU SITUAT ÎN ORAȘUL
GIURGIU, STRADA N. BALANESCU 58, JUD. GIURGIU**

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CUPRINS

Date generale

Capitolul I. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul concesiunii

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței din concesiune și stabilirea acesteia

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii și justificarea alegerii procedurii

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii

Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Capitolul VII. Avize obligatorii

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

DATE GENERALE

Conform notei de comanda nr. 108744/30.09.2025 din partea PRIMARIEI GIURGIU

CEAROM EVALUARI SRL a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea identificării valorii minime de tranzacționare în scopul determinării valorii redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.

Scopul studiului îl constituie analiza oportunității concesiunii terenului intravilan, aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, amplasat str. N. Balanescu 58, mun. Giurgiu, Jud Giurgiu și determinarea valorii minime a redevenței din concesiune.

Concluziile studiului de oportunitate sunt valabile la data de 13.10.2025 iar cursul euro este 1EUR= 5,0927 lei.

Prezentul studiu este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- **Capitolul II** al legii nr. 50/1991 privind Concesionarea terenurilor pentru construcții, republicată și actualizată:

„(2) Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii.

(3) Concesionarea se face pe bază de oferte prezentate de către solicitanți, cu respectarea prevederilor legale, urmărindu-se valorificarea superioară a potențialului terenului.”

- **OG 57/2019-** Codul Administrativ - privind închirierea/concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului public, contractul de închiriere/concesiune se va atribui prin licitație publică:

„(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), Consiliul Local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică

ARTICOLUL 303. Titularii dreptului de concesiune

(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(3) Statul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a statului, fiind reprezentat, în acest sens, de ministere sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale.

(4) Județul are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a județului, fiind reprezentat, în acest sens, de către președintele consiliului județean.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București.”

Terenul în suprafața de 615 mp este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu, str. N. Balanescu 58. Terenul ce urmează a fi concesionat are destinația intravilan curți-construcții conform CF 46057 și este neutilizat la data inspecției. Pe teren a fost identificată o clădire tip Atelier Școală în stare avansată de degradare încadrată în clasa de risc seismic I. Conform declarației beneficiarului concesionarului va avea obligația asumată contractual de a realiza formalitățile legale pentru demolarea construcției și aducerea terenului în stare de „liber de construcții”.

Acest teren nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publică sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

Din punct de vedere al regimului juridic imobilul se află în domeniul public al UATM Giurgiu și este amplasat în intravilanul orașului Giurgiu. Terenul nu este grevat de sarcini și nu este situat în zona de protecție.

Acest proiect valorifică suprafața de 615 mp teren în beneficiul dezvoltării durabile a acestei zone cu scopul de a atrage investiții în orașul Giurgiu, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local. Întrucât o serie de proprietăți imobiliare sunt în prezent neutilizate, în vederea promovării investiției create este oportun ca acest teren să fie valorificat prin concesionarea lui.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții modificată, completată și republicată.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CAPITOLUL I Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul este situat în intravilanul orașului Giurgiu, str. N. Balanescu 58.

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF UAT Giurgiu conform CF 46057. Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului în suprafața de 615 mp, teren aparținând domeniului public al Mun. Giurgiu.

Pe teren a fost identificată o clădire tip Atelier Școală în stare avansată de degradare încadrată în clasa de risc seismic I. Conform declarației beneficiarului concesiionarul va avea obligația asumată contractual de a realiza formalitățile legale pentru demolarea construcției și aducerea terenului în stare de „liber de construcții”.

Localizarea amplasamentului: intravilanul localității Giurgiu, jud. Giurgiu, str. N. Balanescu 58.

CAPITOLUL I

- caracteristici fizice ale terenului, (suprafața, forma, pante, deschideri, etc)
 - Forma: neregulată
 - Planșitate: plan
 - Alte informații: teren neutilizat la data inspecției
 - utilizarea actuală a amplasamentului: curți-construcții conform extras CF
 - utilități: rețea de energie electrică, apă, canalizare, gaze în zonă
 - utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului: rezidențial
-

CAPITOLUL II Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Giurgiu, cât și al concesiionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a terenului și anume aspectele de ordin economic, de ordin financiar și aspecte de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la utilizarea proprietății imobiliare în conformitate cu destinația dată terenului prin PUZ la data emiterii studiului de oportunitate proprietatea se află în stare de parșire, neutilizată, neutilizabilă, afectând negativ imaginea dpdv urbanistic. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului public în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă. Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

- redevenței din concesiune aferenta terenului concesionat, ca preț al concesiunii;
 - venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.
-

CAPITOLUL III Nivelul minim al concesiunii

Valoarea imobilului rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare executarii, in maxim 25 de ani.

Potrivit art. 306 C. Adm.:

„Durata concesiunii

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

(4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesionări cu durată mai mare de 49 de ani.”

Articolul 307 alin. (5) C. Adm. prevede că la inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, autoritățile administrative concedente vor avea în vedere următoarele criterii:

- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea valorii redevenței anuale/lunare cu durata concesiunii.

Estimarea valorii minime a redevenței din concesiune

Având in vedere valorile obtinute in raportul de evaluare și utilizarea terenului (curti-construcțiil) pentru estimarea valorii minime a redevenței din concesiune a fost utilizata valoarea obtinuta prin abordarea prin piata metoda comparatiei vanzarilor.

Abordarea prin piata - metoda comparației vanzarilor are la baza analiza comparativa a proprietatilor similare ofertate la vanzare, identificate pe piata, cu cea de evaluat.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

În urma aplicării metodelor descrise în Raportul de evaluare nr. 90.13 din data de 13.10.2025 rezultatele obținute sunt următoarele:

Abordarea prin piata

VALOARE RECOMANDATA - FTVA	LEI	EURO
	277.700	54.528
- valoare unitara	452 Lei/mp	89 Euro/mp
Valoare redeventa din concesiune	11.108 lei/an	2181 euro/an

Valoarea obținută prin comparație directă reflectă nivelul pieței imobiliare specifice, bazându-se pe oferte actuale colectate direct de pe piață și este cea mai relevantă metodă pentru tipul de proprietate evaluat.

În calculul redevenței a fost aplicată abordarea prin piață - metoda comparației vânzărilor, respectiv 277.700 lei. Valoarea redevenței minime raportată la o perioadă de amortizare de 25 de ani este de 11.108 lei/an, respectiv 2181 euro/an.

Valoarea redevenței se va stabili prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi plătită anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

CAPITOLUL IV Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții și OG 57/2019- Codul Administrativ - privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului public, contractul de concesiune se va atribui prin aplicarea procedurii de licitație publică în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

Caietul de sarcini va cuprinde: instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare; instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor; informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Pe lângă acestea, se vor adăuga:

- Modelul de contract;
- Schița de amplasare în zona a terenului supus concesiunii.

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu.

CAPITOLUL V Durata estimată a contractului de conceionare

Durata maximă de concesionare prevazuta de lege este de 49 de ani. Subconcesionarea este interzisa.

CAPITOLUL VI Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de concesionare și a documentației de licitație, sunt necesare minim 20 de zile pentru publicitate prin publicație afișată la sediul Primăriei și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, conf. art. 16 Legea 50/1991 republicata.

CAPITOLUL VII Avize obligatorii

Imobilul – teren intravilan – nu este încadrat în infrastructura sistemului national de aparare, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul – obiect al contractului de concesionare – nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Intocmit de:

CEAROM EVALUARI SRL



**Laurentiu-
Emil Vieru**

Digitally signed by
Laurentiu-Emil Vieru
Date: 2025.10.15 11:24:59
+03'00'

CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28
CUI:40056744, J17/1521/2018, Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU, JUDET GIURGIU

Raport de Evaluare

Proprietate imobiliara:

➤ Teren intravilan in suprafata de 615 mp

DETERMINAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP TEREN INTRAVILAN
NR. CAD. 46057 UAT GIURGIU, STR. N. BALANESCU 58, IN SCOPUL CALCULARII REDEVENTEI DIN
CONCESIUNE, PROPRIETATE PUBLICA A MUNICIPIULUI GIURGIU

Utilizatori: PRIMARIA GIURGIU

Elaborat de: CEAROM EVALUARI SRL

Echipa de elaborare a lucrării:

✓ Evaluator Vieru Laurentiu Emil

Laurentiu-
Emil Vieru

Digitally signed by
Laurentiu-Emil Vieru
Date: 2025.10.15
11:24:33 +03'00'

13.10.2025

SINTEZA EVALUĂRII

Raport 90.8/13.10.2025

Numele beneficiarului	PRIMARIA GIURGIU		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA GIURGIU		
Data evaluarii	13.10.2025		
Tipul proprietatii	Proprietate imobiliara domeniul public formata din teren intravilan considerat liber de constructii – nr. cad. 46057, conform comanda beneficiar		
Adresa proprietatii	Mun. Giurgiu, Str. N, Balanescu 58		
Proprietari	PRIMARIA GIURGIU, domeniul public		
Numar Carte Funciara	46057		
Lista actelor de proprietate	titlul de proprietate conform: Extras CF - Act Administrativ nr. HCLM 273 din 29/07/2015 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 21291 din 27/02/2024 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 21962 din 29/02/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 22351 din 04/03/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU		
Utilizarea actuala	Neutilizat la data inspectiei. Pe teren a fost identificata o cladire tip Atelier Scoala in stare avansata de degradare incadrata in clasa de risc seismic I. Conform declaratiei beneficiarului concesionarul va avea obligatia asumata contractual de a realiza formalitatile legale pentru demolarea constructiei si aducerea terenului in stare de „liber de constructii”.		
Cea mai buna utilizare	Rezidential. Terenul are acces la drum public si este inconjurat de proprietati rezidentiale.		
Ocupanti:	Proprietar: ☒	Concesionar: ☐	Libera: ☒
Suprafete (mp)	TEREN: 615 mp (masurat), 696 mp din acte, conform extras CF nr. 99147/2025 CONSTRUCTIE C1: 239.6 mp la sol, Fost Atelier Scoala – nu face obiectul raportului de evaluare		
Descrierea zonei si a amplasamentului	Imobilul evaluat este amplasat in loc. Giurgiu, str. N. Balanescu 58, jud. Giurgiu. Proprietatea imobiliara se află în zona median-centrala a orasului. Zona are caracter rezidential valorile terenurilor sunt relativ mari din cauza potentialului constructiv. Gradul de ocupare al terenului este relativ crescut terenurile din zona sunt utilizate conform destinatiei curti-constructii. Zona dispune de retele de alimentare cu apa, canalizare, gaze, energie electrica si telecomunicatii. Terenul are acces la drum public asfaltat. Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaze (in zona). Teren imprejmuit partial la sud, vest si est cu gard plasa sarma. Pe teren a fost identificata o constructie, aceasta nu face obiectul raportului de evelaure.		
Descriere teren	Deschidere la drum public asfaltat.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	

Utilitati edilitare existente in zona sau pe proprietate. Distanta fata de utilitati.	Tip retele / instalatii		Distanta
	Electrice	☒	La limita
	Incalzire	☐	La limita
	Alimentare cu apa	☒	La limita
	Alimentare cu gaze	☒	La limita
	Canalizare	☒	La limita
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ NU		
Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute)	Teren liber de constructii conform solicitare beneficar. Extrasul CF atasat in anexe mentioneaza constructia C1 tip Atelier Scoala in stare avansata de degradare incadrata in clasa de risc seismic I. Conform declaratiei beneficiarului concesiionarul va avea obligatia asumata contractual de a realiza formalitatile legale pentru demolarea constructiei si aducerea terenului in stare de „liber de constructii”. Fara sarcini.		
Concluzie privind imobilul evaluat	Specific unui teren intravilan. Terenul median-central, categorie de folosinta curti-constructii cu deschidere la drum de acces asfaltat cu o banda pe sens, zona rezidentiala.		
Abordari in evaluare:	S-au aplicat urmatoarele abordari: abordarea prin piata – comparatia vanzarilor		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu cuprinde TVA)	LEI	EURO	
	277.700	54.528	
- valoare unitara	452 Lei/mp	89 Euro/mp	
- valoare redeventa din concesiune	11.108 lei/an	2181 eur/an	
Curs de schimb valutar (lei/EUR – curs BNR)	5,0927		

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM



CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2025



CEAROM EVALUARI SRL

3

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

CUPRINS

1.	CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	3
1.1.	Identificarea si competenta evaluatorului	3
1.2.	Identificarea Clientului si a Utilizatorilor desemnati	3
1.3.	Utilizarea desemnata a evaluarii	4
1.4.	Identificarea proprietatii supuse evaluarii	5
1.5.	Tipul valorii	5
1.6.	Data evaluarii	5
1.7.	Documentarea necesara realizarii evaluarii	5
1.8.	Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	5
1.9.	Ipoteze si ipoteze speciale	5
1.10.	Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare	5
1.11.	Conformitatea evaluarii cu standardele	6
1.12.	Forma raportului	6
1.13.	Data raportului	6
2.	CAPITOLUL 2 – PREZENTAREA DATELOR	7
2.1.	Date despre proprietatea subiect	7
2.2.	Date despre aria de piata	8
2.3.	Date despre proprietati comparabile	8
3.	CAPITOLUL 3 – ANALIZA DATELOR	9
3.1.	Piata imobiliara specifica	9
3.2.	Cea mai buna utilizare (CMBU)	10
4.	CAPITOLUL 4 – APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE	11
4.1.	Rationamentul asupra selectiei abordarilor utilizate	11
4.2.	Abordarea prin piata	12
4.3.	Abordarea prin venit	12
4.4.	Abordarea prin cost	13
4.5.	Rezultatele obtinute in urma aplicarii abordarilor	14
5.	CAPITOLUL 5 – CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE	15
5.1.	Analiza rezultatelor evaluarii	15
5.2.	Concluzia asupra valorii	15
5.3.	Mentiuni tranzitorii	16
	ANEXE	17

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709, valabila pentru 2025. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client și imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială. La elaborarea Raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705, calitate dobândită în condițiile OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm ca avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în OG 24/2011.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, CEAROM EVALUARI semnează și parafează prezentul Raport, împreună cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1, care are competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către client. Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectivă și imparțială.

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM



CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2025



CEAROM EVALUARI SRL

5

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI: 40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI/BENEFICIARULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

1.2.1. Beneficiarul: PRIMARIA GIURGIU, persoană juridică.

1.2.2. Utilizatori desemnați: PRIMARIA GIURGIU

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat între client și evaluator.

1.2.3. Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia. În acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanță precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ A EVALUARII

Evaluarea¹ este cerută de către Client pentru determinarea **valorii de piață pentru calcularea redevenței din concesiune pentru o perioadă de amortizare de 25 ani.**

Evaluarea² nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUARII

1.4.1. Adresa postală: Proprietatea este situată în Giurgiu, Str. N. Balanescu 58, jud. Giurgiu, nr. cad. 46057, CF 46057.

1.4.2. Identificare cadastrală

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în CF 46057 a mun. Giurgiu, nr. cad. 46057.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren intravilan în suprafața măsurată de 615 și construcție care nu face obiectul raportului de evaluare, conform CF 46057, proprietatea publică a MUNICIPIULUI GIURGIU, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului MUNICIPIUL GIURGIU dreptul de a dispune de teren.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: **nu sunt evidenciate/cunoscute evaluatorului conform documente puse la dispoziție.**

¹ prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

² prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage raspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață în vederea vanzării, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 5,0927 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **13.10.2025**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietatii și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum și corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor terenului este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;

- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informatii:

- **furnizate de catre client:** titlu de proprietate conform extras CF nr. 46057 - Act Administrativ nr. HCLM 273 din 29/07/2015 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 21291 din 27/02/2024 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 21962 din 29/02/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 22351 din 04/03/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU
- **din surse publice:** -
- **analiza de piata:** site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1.9.1. Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau a altor servicii de evaluare furnizate.

1.9.2. Ipotezele speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite si agreeate cu clientul numai acele ipoteze si ipoteze speciale care sunt rezonabile si relevante, in contextul scopului pentru care a fost solicitata evaluarea.

Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat in ipoteza ca toate informatiile si documentele furnizate de catre client sunt reale, corecte si neviolate; orice abatere de la aceasta ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluarii, fara a atrage responsabilitatea evaluatorului.
- informatiile culese de la terti si utilizate in evaluare s-au presupus a fi de incredere, fara a acorda garantii pentru acuratetea acestora.
- in elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate in calcul elemente care tin de conditiile ascunse sau neaparente ale proprietatii (*inclusiv, dar fara a se limita la starea si structura solului, prezenta substantelor periculoase si/sau toxice*) si care ar putea influenta evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigatii complexe si suplimentare in acest sens, iar daca ele au existat fara ca evaluatorul sa fi stiut, acesta nu poate fi facut responsabil de acest lucru, neavand nici calificarea si nici obligatia obtinerii unor astfel de informatii.

- s-a convenit ca evaluarea sa se realizeze in ipoteza ca amplasamentul indeplineste toate conditiile legale privind mediul inconjurator, daca pe parcursul misiunii de evaluare nu se constata contrariul; aspectele care se vor identifica in acest caz, vor fi prezentate in cadrul raportului.
- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

Pe teren a fost identificata constructia C1, aceasta nu face obiectul raportului de evaluare conform solicitarii clientului. Cladirea tip Atelier Scoala se afla in stare avansata de degradare si este incadrata in clasa de risc seismic I. Conform declaratiei beneficiarului, concesionarul va avea obligatia asumata contractual de a realiza formalitatile legale pentru demolarea constructiei si aducerea terenului in starea de „liber de constructii”.

Raportul de evaluare este realizat in ipoteza speciala solicitata de client astfel incat redeventa din concesiune sa fie calculata pentru amortizarea terenului in termen de 25 de ani.

<https://www.infoinstitutii.ro/codul-adm/partea-5/titlu-1/capitol-3/sectiune-3/articol-308.html>

Art. 308. – Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată, să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin derogare de la prevederile alin.(1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani.

Art. 309. – Redevența

- (1) Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz.
- (2) Redevența obținută prin concesionare, din activități de exploatare a resurselor la suprafață, se constituie venit după cum urmează:
- a) 40% la bugetul local al județului pe teritoriul căruia există activitatea de exploatare;
 - b) 40% la bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, pe teritoriul căreia/cărui există activitate de exploatare;
 - c) 20% la bugetul de stat.
- (3) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de către alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale, conform prevederilor legale.
- (4) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin.(3), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:
- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
 - b) valoarea de plată a bunului care face obiectul concesiunii;
 - c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

- i. utilizarea este permisa doar clientului/beneficiarului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- ii. prezentul raport este realizat in scopul garantarii imprumutului si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.

- iii. instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare (evaluatorul autorizat si/sau evaluatorul membru corporativ), in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- iv. distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat si al CEAROM, in calitate de semnatori ai raportului;

1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV⁴) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

1.12. FORMA RAPORTULUI

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Abordari in evaluare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

1.13. DATA RAPORTULUI: Data la care este emis raportul de evaluare este 13.10.2025.

⁴SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Proprietatea a fost inspectata de catre Vieru Laurentiu, evaluator autorizat EPI in data de 29.09.2025. Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului Primariei GIURGIU, la exterior, cuprinzand amplasamentul. Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre beneficiar, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii⁵, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor, reprezentate pe hartile si planurile cadastrale.

Din discutiile cu beneficiarul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi diminuada. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte. Asemenea informatii depasesc sfera acestui raport, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat ca exista aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Amplasamentul proprietatii subiect este situat in intravilanul localitatii Giurgiu, Str. N. Balanescu 58, judetul Giurgiu, pe suprafata totala de 615 mp. Acces din drum public asfaltat.



- **caracteristici fizice ale terenului, (suprafata, forma, pante, deschideri, etc)**
 - **Suprafata:** 615 mp masurat, 696 mp din acte, conform extras CF atasat in Anexe
 - Forma: neregulata
 - Planeitate: plan
 - Alte informatii: categorie folosinta curti-constructii conform extras CF

⁵ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

- **utilizarea actuala a amplasamentului:** neutilizat la data inspectiei
- **utilitati:** retea de energie electrica, apa, canalizare, gaze in zona
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidential

2.1.3. INFORMATII DESPRE CONSTRUCTIE

Constructia C1 cu nr. cad. 46057-C1, fost Atelier Scoala are suprafata de 239.6 mp la sol, structura caramida, regim inaltime P, an PIF 1930, stare avansata de degradare, clasa de risc sesimic I, demolabila, nu face obiectul raportului de evaluare conform solicitarii beneficiarului.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piatã la nivel de zona.

Din punct de vedere economic, este o zona cu economie activa si somaj redus.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

In urma analizei activitatii pietei imobiliare, tinand cont de tipul proprietatii subiect, de scopul evaluarii si tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piatã la nivel de zona.

Imobilul este situat in localitatea Giurgiu – amplasare median-centrãla. Din punct de vedere edilitar, este zona in dezvoltare – sunt finalizate sau in curs de finalizare proiecte comerciale si reprezinta zona pentru care este evidentiat un mare interes tranzactional pentru terenuri cu potential comercial.

Din punct de vedere economic, este o zona cu economie activa si somaj redus.

Imobilul are amplasare favorabila, poluarea este in limite normale. Ambient civilizat.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie **sensibile** la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si **influentate** de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile teren:

Nr. crt.	Adresa / zona	Suprafața teren (mp)	Preț teren (euro)	Preț / mp (euro)	Deschidere teren (m)	Otob	Link
1	Ultrasentral - intersecția str. Nicolae Gogol & str. Popov, Giurgiu	300	71.500,00	238,33	15/18	casa ceramida	https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-ultrasentral-in-giurgiu-300mp-ID3duwh.html
2	Sos.aur Bălanocii, Giurgiu	1984	60.000,00	30,34	10,36		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-giurgiu-casuta-tinocel-IDDQ4E?_gl=1*fdrmcic*_gl=au*OTAwMDM4MjY4NDAUMNDQSMjEw*_ga=MTA3ODQyME4MCA4NDAUMNDQSMjEw*_ga=1XTM4GN9VR*cUc3NTgONdYkMTAbxOZzEdDDE3NTgONdYkQUlGueqJUGweWgw
3	2 loturi unifamilie, zonă centrală, Giurgiu	683	125.000,00	183,02	8/9	lot1 constr. demolabilă	https://www.storia.ro/ro/oferta/vanare-2-loturi-unifamilie-zona-central-IDDDK2?_gl=1*qoQde*_gl=au*OTAwMDM4MjY4NDAUMNDQSMjEw*_ga=MTA3ODQyME4MCA4NDAUMNDQSMjEw*_ga=1XTM4GN9VR*cUc3NTgONdYkMTAbxOZzEdDDE3NTgONdYkQUlGueqJUGweWgw
4	Strada Rectorat, Giurgiu	350	62.000,00	177,14		constr. demolabilă	http://www.ol.ro/d/fotografie/teren-int-arundat-rosoar-IDFCCH.html
5	Drumul Starnestului, Giurgiu	3488	69.760,00	20,00	10	constr. 40 mp	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-3-48-8-mp-drumul-starnestului-giurgiu-IDCUIS?_gl=1*hfrmc*_gl=au*OTAwMDM4MjY4NDAUMNDQSMjEw*_ga=MTA3ODQyME4MCA4NDAUMNDQSMjEw*_ga=1XTM4GN9VR*cUc3NTgONdYkMTAbxOZzEdDDE3NTgONdYkQUlGueqJUGweWgw
6	DNS la intrare frontiera Podul Prieteniei	5000	400.000,00	80,00	64	Vanzare sau inchiriere; se poate parca	https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-de-parcare-la-intrarea-sau-vanare-S000-m2-ID6OKH.html
7	Drumul Femei, Giurgiu	2634	30.000,00	11,48	24	P+1+M	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-drumul-femei-IDeYSO?_gl=1*1bb9pg*_gl=au*OTAwMDM4MjY4NDAUMNDQSMjEw*_ga=MTA3ODQyME4MCA4NDAUMNDQSMjEw*_ga=1XTM4GN9VR*cUc3NTgONdYkMTAbxOZzEdDDE3NTgONdYkQUlGueqJUGweWgw
8	Str. Gloriei 15, Giurgiu	3000	75.000,00	25,00		Vanzare sau inchiriere a fost 23 eur/mp in ian.2025	https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-de-vanzare-sau-inchiriere-IDdVgh.html
9	Strada Negru Vodă și Str.Derebal, Giurgiu	14000	532.000,00	38,00	60	descri. DE	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-14-000-mp-giurgiu-strada-negru-voda-IDdaz?_gl=1*7ab9B1*_gl=au*OTAwMDM4MjY4NDAUMNDQSMjEw*_ga=MTA3ODQyME4MCA4NDAUMNDQSMjEw*_ga=1XTM4GN9VR*cUc3NTgONdYkMTAbxOZzEdDDE3NTgONdYkQUlGueqJUGweWgw
10	Str. Macesului cu Sos. București, Vio-vio Dunareana, Giurgiu	9691	387.640,00	40,00	29		https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-vio-vio-de-dunareana-IDLJnJ.html
11	Sos. Prieteni vie-a-vie de Rompetrol, Giurgiu	2220	115.000,00	51,80	20		https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-de-vanzare-3-220-mp-IDjUrDe.html
12	Sens Giratoriu Vama Giurgiu	10000	1.000.000,00	100,00		la 200 ml de vama	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-unintravilan-de-vanzare-n-proximitate-a-vamei-giurgiu-IDOU2?_gl=1*8oonCk*_gl=au*OTAwMDM4MjY4NDAUMNDQSMjEw*_ga=MTA3ODQyME4MCA4NDAUMNDQSMjEw*_ga=1XTM4GN9VR*cUc3NTgONdYkMTAbxOZzEdDDE3NTgONdYkQUlGueqJUGweWgw
13	Drumul Florilor, Giurgiu	331	3.374,00	10,19		loturi	https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-intravilan-pra-pozitie-ideale-la-100-000-ha-IDvQee.html
14	Str. Amferei 29, Giurgiu	500	10.000,00	20,00	23	P+2, a fost 24 eur/mp	https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-intravilan-nord-15-000-mp-str-amferei-IDgZac.html
15	Str. Amferei 29, Giurgiu	1000	20.000,00	20,00	23	P+2, a fost 24 eur/mp	https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-intravilan-nord-15-000-mp-str-amferei-IDgZac.html
16	Sos. Ghidreului 198, Giurgiu	1665	46.630,00	28,00			https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-intravilan-in-giurgiu-IDgZOh.html
17	Sos. Bucuresti 6 - vio-vio de Eurocombi, Giurgiu	3477	86.925,00	25,00	50	în ian. 2025 a fost ofertat cu 20 eur/mp; postat cel puțin din apr. 2024. Anunt de 5,25 zile	https://www.ol.ro/d/fotografie/teren-intravilan-IDdW8K.html
18	Str. Negru Voda, Giurgiu	1036	40.404,00	39,00	12	în ian. 2025 a fost ofertat cu 40eur/mp	

3. ANALIZA DATELOR

3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*⁶.

Piata specifica tipului de proprietate analizata este piata terenurilor libere amplasate in zona median-centrala a municipiului Giurgiu. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la *data evaluarii* si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.⁷

Cererea de proprietati rezidentiale in Romania, si specific, in Giurgiu, este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali (first time buyers)
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

⁶SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷ SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19

3.1.3. OFERTA

În ceea ce privește oferta de terenuri din zona analizată, prețurile se situează în intervalul de valori de 50 eur/mp – 112 eur/mp, ele variind în funcție de mărime, amplasare, utilități, durata expunerii pe piață.

Comparabile utilizate în analiza de piață:

COMP 1

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

COMP 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUuy>

COMP 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-constructii-IDALdf>

3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.⁸

3.1.5. CONCLUZII

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piața specifică, respectiv cea a terenurilor amplasate în zona median-centrală, balanța înclină în favoarea cererii.

3.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită în Glosar SEV- 2025 ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative.

⁸SEV 100 – Cadrul general, par.14

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii, respectiv zona cu caracter rezidential.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CONSTRUIT

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

3.2.2 CONCLUZII ASUPRA CMBU

Conform datelor analizate si a indicatorilor urbanistici pe care ii permite zona, cea mai buna utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea unor proprietati rezidentiale.

Conform analizei de piata realizate de evaluator, valoarea de piata a terenurilor libere de constructii au valoarea de piata incadrata in plaja 50-112 eur/mp.

4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe piata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metode de capitalizare directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

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

In Anexa 1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei vanzarilor.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda a fost utilizata pentru realizarea studiului de piata. In Anexe sunt prezentate comparabilele alese.

Valoarea determinata cuprinde costurile estimate pentru demolarea constructiei amplasata pe teren.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE

Reprezinta o metoda princare renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata adreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica adreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
lei	euro	lei	euro	lei	euro
277.700	54.528	-	-	-	-

5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

În aplicarea abordărilor și metodelor pentru estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul garantării împrumutului, au fost utilizate date de intrare obținute de pe piață. Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. Pentru **abordarea prin venituri** sunt utilizate date de intrare și ipoteze care ar fi adoptate de către participanții de pe piață. În **abordarea prin cost** se determină costul și deprecierea aferente unui activ cu aceeași utilitate, prin intermediul analizei costurilor și deprecierei existente pe piață.

Pentru a selecta valoarea de piață cea mai adecvată, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică. Rezultatele obținute prin aplicarea **abordării prin piață** s-au bazat pe date suficiente și relevante iar nivelul mediu de activitate al pieței specifice (NAP) a indicat un grad de încredere mediu al rezultatului.

5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor și situațiile de pe piață specifică prezentate în raport, au condus la faptul că **abordarea prin piață** este cea mai **relevantă și adecvată** pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect, raportat la utilizarea desemnată a evaluării – **calculul redevenței din concesiune**.

Valoare de piață recomandată	
Abordarea prin piață	
277.700 LEI	54.528 EURO

Valoare redevență din concesiune	11.108 lei/an	2181 eur/an
----------------------------------	---------------	-------------

VIERU LAURENTIU-EMIL
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM



CEAROM EVALUARI SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
AUT. 0705/2025



5.3. MENTIUNI TRANZITORII

- 5.3.1.** Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.
- 5.3.2.** Daca in prezentul raport se regasesc mentiuni cu privire la derogari de la Standardele de evaluare, impuse in scris de catre institutie si ele au fost aplicate de catre evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogari de catre institutia de credit, vor atrage raspunderea acesteia.
- 5.3.3.** Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al beneficiarului, poate fi realizata de catre evaluatori interni sau de catre evaluatori externi, la solicitarea institutiei. Aceasta actiune va fi realizata de catre evaluatori autorizati, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceeasi cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.4.** Pretul este suma de bani ceruta, oferita sau platita pentru un activ. Din cauza capacitatilor financiare, a motivatiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vanzator, pretul platit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuita activului de catre alte persoane.
- 5.3.5.** Costul este suma de bani necesara pentru a achizitiona sau produce activul. Cand acel activ a fost achizitionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul platit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumparator.
- 5.3.6.** Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, in cadrul unui schimb;
 - fie asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ.

ANEXE

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

Anexa Nr. 3 - Fotografii

Anexa Nr. 4 - Acte

Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii - Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei vanzarilor

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		30.000	82.500	80.000
Suprafata- m ²	615,00	268,00	1.500,00	1.600,00
Pret oferta €/m ²		112	55	50
Ajustare pentru negociere		-15%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-17	-6	-5
Explicatie ajustare		In urma discutiilor telefonice coroborat cu analiza de piata a fost considerata o marja de negociere de 5% - 15% .Proprietatile comparabile oferitate la vanzare au fost urmarite la ofertare de evaluator in ultimele 24 de luni, fara tranzactii efective.		
Pret ajustat		95	50	45
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		95,1	49,5	45,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		95	50	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		95	50	45
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Conditii de piata	oct.25	oct.25	oct.25	oct.25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Pret ajustat		95	50	45
Localizare	Balanescu central	Toporasi 16	Str. Mgnoliei/Negru Voda	Negru Voda/Lucmar
Ajustare		10%	60%	60%
Valoarea ajustare		10	30	27
Explicatie ajustare		Sunt necesare ajustari, proprietatile comparabile au cocalizare median - periferica, analiza de piata indica ajustare de cca 50%		
Acces/ Vizibilitate	bun/bun	bun/bun	inf/bun	bun/inf
Ajustare		0%	10%	10%
Valoarea ajustare		0	5	5
Explicatie ajustare		Comparabila 2 si comp 3 au fost ajustate pozitiv pentru acces din strada secundara/alee, aceasta nu permite dezvoltarea imobiliara superioara		
Utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari.		

Incadrare/ Indicatori urbanistici	CUT=1,5mpADC/mp , POT=50%	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari, analiza de piata nu indica un apetit investitional pentru antreprenori pentru a utiliza terenuri curti-constructii in vederea realizarii de proiecte imobiliare care fructifica potentialul constructiv al proprietatii.		
Deschidere	13	10	25	20
procentul laturilor	0,25	0,37	0,42	0,25
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu sunt necesare ajustari, deschiderea este suficienta pentru utilizarea in conformitate cu destinatia.		
Utilitati	toate	toate	toate	toate
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
Suprafata	615	268	1.500	1.600
Ajustare		0%	15%	15%
Valoarea ajustare		0	7	7
Explicatie ajustare		Au fost introduse ajustari comp 2 si 3 pentru costuri lotizare si timp aferent marketing suplimentar 1 - 2 ani		
Alte ajustari	constructie demolabila	liber	liber	liber
Ajustare		-16,82%	-32,32%	-35,56%
Valoarea ajustare		-16	-16	-16
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		
		da	da	da
Ajustare neta		-6	26	22
		-7%	53%	49%
ajustare bruta		25,51	58,08	54,25
		26,82%	117,32%	120,56%
Pret ajustat		89	76	67
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	89	452		
Valoare teren	54.528	277.697		
rotunjit la	54.528	277.700		
Curs Euro	5,0927	0		
		89	76	67
		-24,15%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (67 E/mp la 89 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 1 a indicat ca valoarea acesteia este 89 euro/mp. In concluzie, valoarea proprietatii subiect este estimata la 277,700 lei.

Valoarea redeventa din concesiune in conditiile	
11.108,00	lei redeventa anuala
2.181,16	eur redeventa anuala

<https://prolist.ro/care-sunt-preturile-pentru-demolari-si-debarasare-moloz/>

Demolat si debarasat moloz casa caramida/bca cu stalpi si placa de beton fara centuri 220 lei / mp

Demolat si debarasat moloz casa caramida/bca cu stalpi, placa de beton si centuri 270 lei / mp



PRIVAT

Feric

Pe OLX din mai 2015

Activ pe 07 octombrie 2025

Trimite mesaj

073 470 2640

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu

Giurgiu



Vezi locația pe hartă

Postat 19 septembrie 2025

♡

De vanzare casa in Orasul Giurgiu , Strada Nicolae Iorga , Nr 41 .

135 000 €
 Prețul e negociabil

PUBLICAT

Vrei finanțare? @

Calculează rata

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 140 m²

Locuinta mobilata / utilata: Nemobilata / neutilata

DESCRIERE

Casa este de caramida , construita in anul 1990 : 3 dormitoare , 1 sufragerie , 1 bucatarie , 1 depedenta , baie , beci pe o camera cu intrari separate , avand 3 holuri mari : + dependente .Curtea are o suprafata de 400 m2.Casa este pozitionata In Giurgiu , strada Nicolae Iorga , nr 41 .

Construcție	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actuala	Structu	37% Instal	11% Anve	15% Uzura fizica	35% TOTAL	Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro
locuinta	135,00	1.143 €	1.142,56 €	100%	154.246 €	1.142,56 €	154.246 €	41,18%	33,33%	50,00%	66,67%	50,40%	76.503	0,00%	0,00%	76.503 €
garaj	0,00	281 €	281 €	100%	0 €	280,73 €	0 €	12,94%	36,67%	17,50%	33,33%	23,45%	0	0,00%	24,00%	0 €
Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție – costuri de infocuire cladiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti																
Valoare ramasa constructii		76.503 €														
Valoare teren		43.497 €						108,74 €	mp/teren			553,80 €	22.151,81 €		22,15 €	
Valoare proprietate		120.000 €														

Tip	Varianța	pret carte	indice 2024 - 2025	cost actualizat 2024 - 2025	SC (mp) 120
Beton simplu	V1	359,3	1,5196	546,0	68.247,50
STRUCTURA CLADIRE PARTER (FARA SCARA) GRADUL SEISMIC 8					
Zidărie BCA	24	667,8	3,0946	2.066,6	258.325,00
INVELITORI SI TERASE					
Invelitoare tablă zincată (INVTZ)		226,4	2,4704	559,3	69.912,50
FINISAJE INTERIOARE SI EXTERIOARE					
Finisa) obisnuit fara scara (FOBFS)		918,1	2,7953	2.566,4	307.968,00
COSTUL DE EXECUTIE AFERENT FINISAJELOR DE FATADA					
Tencuială tip strop cu ciment alb (FSTROP)		218,5	2,8632	625,6	63.060,48
INSTALATIILE FUNCTIONALE					
Electrice					
Instalații electrice de iluminat, prize monofazate și trasee de curenți slabi (ELINGR)		82,4	3,9102	322,2	28.998,00
Încălzire					
Încălzire cu convectoriatoare (INCCONV)		113,1	2,1432	242,4	21.816,00
Sanitare					
Cadă fontă + lavoar + WC					
(sanitare obisnuite) CALAWC		3.642,0	2,4057	8.761,7	8.761,70
				Val. lei f TVA	695.133,76
				Val. lei f TVA/mp	5.792,78
				Val. euro f TVA/mp	1.142,56



PRIVAT ⓘ

Roxana

Pe OLX din iulie 2014

Activ pe 22 septembrie 2025

Trimită mesaj

☎ 072 682 9481

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu

Giurgiu

Vezi locația pe hartă

Postat 25 septembrie 2025

Vând casa zona Pasapoarte

59 000 €

PUBLICAT: Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Camere: 4 sau mai multe Suprafata utila: 220 m²

Locuinta mobilita / utilata: Nemobilita / neutilata

DESCRIERE

Vând casa de cărămidă. Suprafața utilă 220 mp ,suprafață construită 112 mp .Casa este compusa din 5 camere ,1 hol ,1 baie și o anexa ce poate fi folosita pt garaj.Casa este la gri în interior ,necesitând fi amenajata după preferințe.Zona linistita.Acte la zi

ID: 276727883 Vizualizări: 11160 Raportează

Construcție	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual	Structu	37% Instalati	11% Anvelope	15% Finisaje	36% TOTAL	Valoare depreciata fizic	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa Euro
locuinta	112,00	582 €	582 €	100%	65.184 €	582,00 €	65.184 €	62,50%	90,00%	75,00%	0,00%	44,28%	36.324	0,00%	0,00%	36.324 €

https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-IDIJ7yX.html?reason=ip%7Ccool_rec_platform

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire clădirii comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

Valoare ramasa constructii	36.324 €	valoare teren zona mediana determinata prin metoda extractiei	
Valoare teren	19.676 €	81,98 €	teren in suprafata de BCA
Valoare proprietate	56.000 €		240

Tip	Varianta	pret carte	indice 2024 - 2025	cost actualizat 2024 - 2025	SC (mp)
Beton simplu	V1	359,3	1,5196	546,0	125
STRUCTURA CLĂDIRE PARTER (FĂRĂ SCARĂ) GRADUL SEISMIC 8					68.247,50
Zidărie BCA	24	8ZBCA24PFS	667,8	3,0946	258.325,00
INVELITORI ȘI TERASE					
Invelitoare tablă zincată (INVTZ)		226,4	2,4704	559,3	69.912,50
FINISAJE INTERIOARE ȘI EXTERIOARE					
Finisa) obişnuit fără scară (FOBFS)		918,1	2,7953	2.566,4	-
COSTUL DE EXECUȚIE AFERENT FINISAJELOR DE FAȚADĂ					
Tencuială tip strop cu ciment alb (FSTROP)		218,5	2,8632	625,6	-
INSTALAȚII FUNCȚIONALE					
Electrice					
Instalații electrice de iluminat, prize monofazate și trasee de curenți slabi (ELINGR)		82,4	3,9102	322,2	40.275,00
Încălzire					
Încălzire cu convectori radiatoare (INCCONV)		113,1	2,1432	242,4	-
Sanitare					
Cadă fontă + lavoar + WC (sanitare obişnuite) CALAWC		3.642,0	2,4057	8.761,7	8.761,70
				Val. lei f TVA	374.493,03
				Val. lei f TVA/mp	2.995,94
				Val. euro f TVA/mp	590,92

Anexa Nr. 2 - Proprietati comparabile

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-giurgiu-negru-voda-IDAUuy>



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € 0 €/m²



Victor Nitu

0766 949 916

Vand teren intravilan, in Giurgiu, suprafata 1500 de metri patrati, acces din strada Magnoliei, adiacenta strazii Negru-Voda. Zona de vile. Posibilitate racordare usoara la utilitati(apa, curent, canal, gaze). Pret negociabil. Adresa: Negru-Voda numarul 74.





Vand teren intravilan constructii

50 € 0 €/m²

Giurgiu, Giurgiu

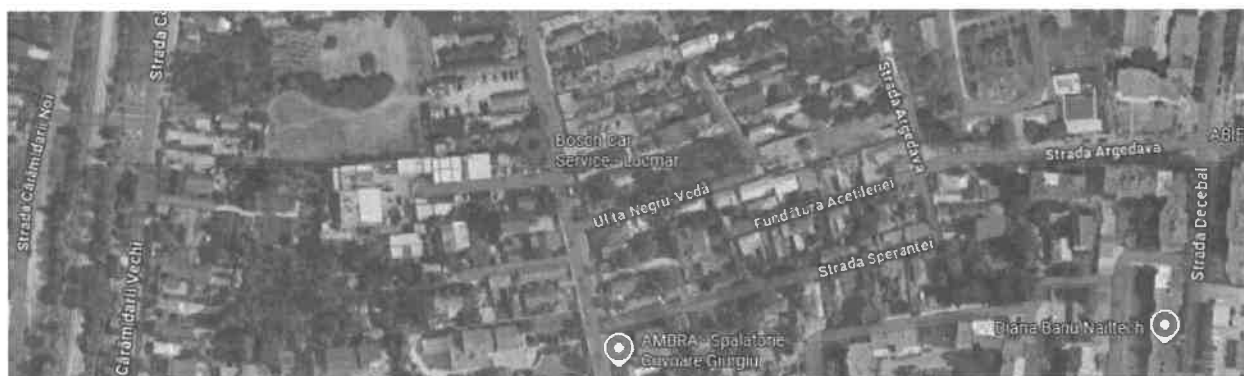


cristea

0760 168 409

Nume*

Vand 1600 mp teren intravilan constructii in municipiul Giurgiu, zona Negru Voda, service Lucmar. Utilitati pe teren: apa, canalizare, energie electrica, gaze. Zona verde, linistita, aproape de gradinite, scoli, shopping area, magazine alimentare, supermarketuri.



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/78086472796a6a55.html?_gl=1*1n50m1o*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAICcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren

30 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu

Vezi pe hartă

Valabil din 10/12/2025 5:21:31 PM

Specificații

Suprafata terenului 268 m²

Descriere

Teren intravilan in oras Giurgiu, judetul Giurgiu, strada Toporasi nr. 16 cu cadastru, intabulare, 268 mp. Deschidere 10 mp. . suprafata totala: 268



Eugenia

Vezi toate anunțurile

0762660997

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

CEAROM EVALUARI SRL

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Comparabile utilizate in studiul de piata

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu-str-paltinului/81022fd52f2671h11427ih78g758f892.html? gl=1*152lfyi* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw - 3GBhAYEiwAjh9fUHIT4bjsJgaustEettb-X86kAGoiNxSbhyz3D7TBhlbZpzA90517YRoCUsoQAvD BwE

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului

27 000 EUR
negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/13/2025 10:00:26 AM



2 / 2



Suprafata terenului	635 m ²
Front stradal	14
Numar fronturi	1
Latime drum acces	6
Destinatie	De vacanta, Rezidential
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto, Teren imprejmuit

Descriere

Teren intravilan Giurgiu str. Paltinului, Suprafata din acte 525mp, din masuratori 535mp, deschidere 14ml la strada; terenul este liber, plan, imprejmuit cu gard din plasa metalica, tevi metalice, porti metalice. Pe teren se afla doua containere metalice fara pereti (pentru eventuala constructie) si 8 pomi fructiferi in partea din spate.



Alex Geo

Vezi toate anunțurile

0722997697

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe





附錄 四 續表 1

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

65 000 € Prețul e negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☒ REACTUALIZEAZĂ

Personas físicas

Sumafesta xilla: 1.000 ml

DESCRIBE

Terenul este situat pe strada București, într-o zonă ecce-ibilă, cu trafic intens, ideal pentru construcții rezidențiale sau comerciale. Este un teren perfect pentru proiecte de dezvoltare.

Detalii suplimentare:

- Detalii suplimentare:**
- Suprafață: 1.000 mp., deschidere 21 m
 - Preț: 65.000 € negociabil.
 - Utilități: Apa, canal, gaze
 - Locație: Lângă drum principal, în zonă cu acces rapid la centrul orașului

ideal pentru constructia casei, spalatoare auto, afacere, sau orice alt proiect de dezvoltare

Postat 30 aprile 2025

Vand teren 1000mp Soseaua Bucuresti.

62 900 € Prețul e negociabil

 PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

DESCRIZIONE

Terenul este situat pe strada București, într-o zonă accesibilă, ideal pentru construcții rezidențiale sau comerciale. Este un teren perfect pentru proiecte de dezvoltare.

Detalii suplimentare:

- Suprafață: 1.000 mp, deschidere 21 m
- Preț: 62900 € negociabil
- Utilități: Apa, canal, gaze
- Locație: Lângă drum principal, în zona cu acces rapid la centrul orașului

PRIVAT

Auto
Pe D1X din martie 2020
Activ azi la 15:48

Trinitite recovery

9. 073 716 9282

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Gurglu,
Gurglu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest aranj a fost publicat de către un vânzător pe

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor:

Araza mai multe

grufts-lufts.net



Plată sigură și ușoară
COM DASID

2007年12月15日

zalando

Ca urmare, legile privind
se aplică în cazul achiziții

Arată mai multe 

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-700-mp/3368f43940fh7h1fd6e0e8210id0h.html>



Specificații

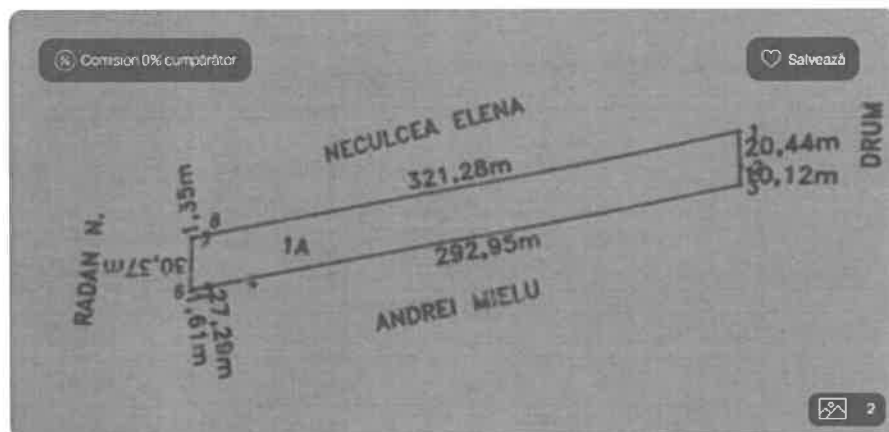
Descriere

Vând teren intravilan 700 mp ,situat in Giurgiu ,pe str.Intrarea Oltului, într-o zonă semicentrală .Terenul are deschidere la strada de 17 m și lungime de 42,5 m.Terenul are apă, canalizare și curent electric. Toate actele sunt în regulă, vanzarea se poate face imediat.Nu accept propuneri de rate sau alte variante . Pretul este de 35.000 euro .

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/giurgiu/casa-cartii/teren-constructii-de-vanzare-XV0703ANG?lista=309213849&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4128771764>

Super teren intravilan

📍 Giurgiu, zona Casa Cărții - Vezi hartă



👁 Ascunde anunț 🚩 Raportează anunț



Nelu

Vezi toate anunțurile:

0726186265

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

📧 Mesaj

Distribuie anunțul pe



12.38 € / mp **120.000 €**

Rate de la 2.906 Ron/ună Simulează credit

Persoana Fizică

📧 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



CEAROM EVALUARI SRL

30

Sediul social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



Descriere

Proprietar, vand teren intravilan cu localizare excelenta in zona de vile, la intrarea-n oras. Este ideal pentru un ranch autonom sau investitie.
Exclus intermedierea prin agentii; rog seriozitate.
Telefon mob: 0724 819 308

Specificatii

ID Anunt: XV0703ANG

Actualizat n 05.04.2024

Suprafata teren:	9690 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	30 m

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/i0190582516737707e3f60f9gi47efdh2.html? gl=1*gvrqaa* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmw BhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe harta](#)

Valabil din 10/4/2025 1:08:13 AM

Teren

15 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe harta](#)

Valabil din 04.04.2024 11:31:06

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu, intravilan, situat in spatele Motelului Prietenia .
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
vecinatati case si vile



0744111777

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Comenză în siguranță



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-remus-zona-de-vile/7b0f6c7370606b5e.html>

📍 **Giurgiu, Giurgiu** 📍 **Vezi pe hartă**

Valabil din 9/12/2025 6:53:00 PM

Teren Giurgiu Remus zona de vile

19 99 EUR

0724026795

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 04/04/2024 14:55:21

Specificații

Suprafata terenului 2175,0 m²

Descriere

Vand teren pentru constructii 2175 mp. sau 4350 mp pe Strada Poligonului intrare din DN5 (E70 / E85) Giurgiu-Bucuresti, vis-a-vis de Biserica Remus in zona de vile. Utilitati : apa, curent electric la capatul terenului, 1000 mp plantati cu vita de vie. Teren cu potential pentru investitii. Pret negociabil 19.99 e/np
Telefon : 724 026795, suprafata totala: 2175

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📌 Fă ofertă

https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html? gl=1*a1fq4x* up*MQ.&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiAqagFYaAsyLEALw_wcB



Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 06/04/2024 15:45:59



Descriere

Teren intravilan situat in municipiul Giurgiu, in spate la Euromobila, intre case, in suprafata de 2000 mp, cu deschidere de 35 m. Strada comunica. atlat cu DN 5, cat si cu noua sosea de centura a municipiului. Terenul dispune de fântână, curent și canalizare la poara.

0722116876

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 354

Raportează



A

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



LUISAVIAROMA



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNyAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/6/2025 5:35:04 AM



CEAROM EVALUARI SRL

33

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

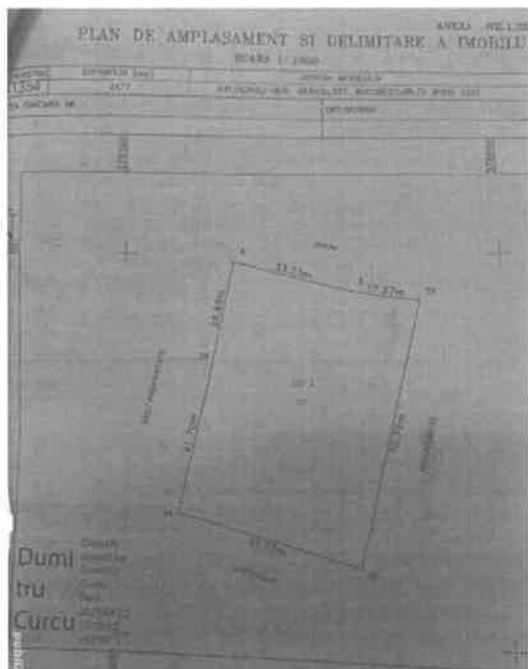
Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

20 EUR

Valabil din 05.04.2024 05:46:04



0766142675

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 19

Raportează



florin30maf

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua București, vis a vis de euromobila . 3477 mp
Deschidere stradală 50 ml , lungime 70 ml
Preț negociabil 25 euro mp
Preț final 20 euro mp

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html?_gl=1*1nwxihd*_up*MQ..&gclid=Ci0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNVAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Vanzare teren intravilan Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

32 000 EUR negociabil

Valabil din 05.04.2024 13:51:00

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a-vis de stadionul orasului - Mann Anastasovici, - la cca de 200 m de Dunare, un teren intravilan, de 1686 mp, cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Localia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 ml de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (inlocuie pentru pierderile din pamant).
Pe acest teren se mai afla urme de pereti, care au fost pastrati pentru eventuala reconstruție a spațiilor inițiale.
Este o localie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru caini de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oricare alta activitati.
Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzării imediate. Localia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua.
Prețul este 19 euro/mp teren, - negociabil.
In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte, acestea vi se vor da la telefon

0740223803

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 853

CEAROM EVALUARI SRL

34

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html? gl=1*erfbu0* up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmw BhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsYLEALw wcb

Teren

12 EUR negociabil

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/30/2025 5:40:13 PM

Teren

10 EUR + cheltuieli postale

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 03/04/2024 11:23:42

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdarului
Utilitati - se pot trage din sos Ghizdarului
Vecinatati - case baza sportiva , soc comerciale cu diverse activitati .
PRET- 10 euro negociabil

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

🔍 Adaugă filter ?

Contactează vânzătorul

🚫 Fă ofertă



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

Vand teren intravilan cu casa demol in mun.
Giurgiu , Str Lupeni ,jud Giurgiu 2000 -3000
mp

45 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu Nord 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/10/2025 4:04:57 AM

Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp ,categ curti constructii

80 000 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 04/04/2024 13:24:00



0723190466

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

🔍 Adaugă fișier ?

Confruntă vânzătorul

📌 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 360

🚩 Raportează



ION

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Descriere

vand teren in mun GIURGIU ,STR.Lupeni ,2000 mp ,gaze ,apa ,canal ,energie la gard. Terenul este in totalitate imprejmuit,are certificat de urbanism P+E+2E,se afla in zona de vile ,la 60km fe Bucuresti.Terenul este pretabil pentru case de vacanta,sedii de firme ,constructii de tronsoane de case.Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe89f9i7.html>

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

30 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/30/2025 10:34:31 AM

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

23 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 02-04-2024 12:39:16



0762267286

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

📌 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 2209

🚩 Raportează

a

alex slav

☎ Telefon validat

👁 Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Descriere

Teren de vânzare în mun.Giurgiu, str.Năvodului, nr.7, suprafață 2500mp, deschidere 17m, apa și canalizarea sunt trase pe loc, curent electric și gaze la poartă, terenul este împrejmuit integral cu gard din plasă bordurată, stradă asfaltată. Preț 23 /mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere.



CEAROM EVALUARI SRL

38

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html>

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vest Vezi pe hartă

Valabil din 9/25/2025 12:36:56 PM

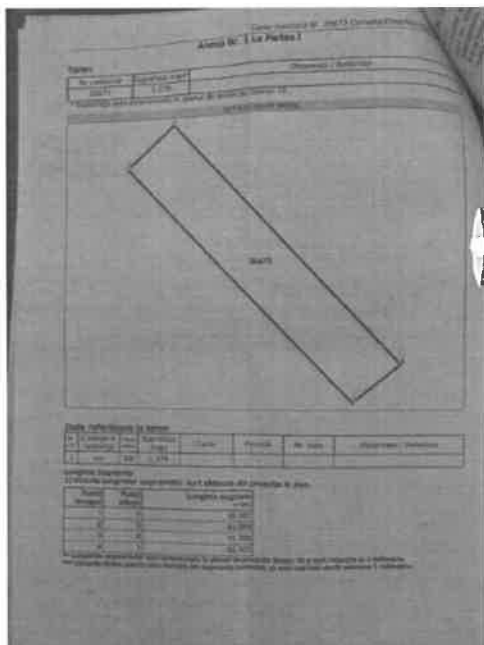
CF35673

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vest Vezi pe hartă

Valabil din 02.04.2024 11:57:36



0722265219

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 453

Raportează



Florin

Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vânzare teren mun. Giurgiu, intravilan curți construcții, liber de sarcini, în vecinătatea fostului combinat (str. Stanestiului), în suprafața totală de 1400mp din măsurători, deschidere 16ml, posibil lotizare, cadastru și intabulare se acceptă credit, variante

CEAROM EVALUARI SRL

39

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-tere-intravilan-10000-metrii-patrati-oras-giurgiu/96e9hg7d9fd0782318f9e74820258g4h.html>

Vand tere intravilan 10000 metrii patrati Oras Giurgiu

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

5 EUR

Validat din 02-04-2024 09:03:54

0722238266

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

vând teren intravilan 10000mp Oraş Giurgiu zona platformă Ziron (Şoseaua Stoboziei)

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Adaugă fişier ?



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/9336d2093i687ei623fe88e9d9e743hf.html>

Teren intravilan

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

5 EUR

Validat din 01-04-2024 13:46:30

0733563870

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Specificatii

Suprafata terenului 2500,0 m²

Adaugă fişier ?

Descriere

Vind teren intravilan, in spatele fostului Combinat Chimic, 2500metri pătrați, pret Smetruul pătrat.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Contactează vânzătorul



CEAROM EVALUARI SRL

40

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ihOd78gh.html>

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Validat din 01.04.2024 10:35:38



0724877389

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 650

Raportează



Stefan

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu Nord. Strada Amforei 29, suprafata 500mp se poate construi P+2.

Vezi detalii pe www.romimo.ro



CEAROM EVALUARI SRL

41

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1e8ef89h606h.html>

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/6/2025 11:00:19 AM

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

14 EUR negociabil

[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 31.03.2024 20:19:30

Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6237 m.p. situat pe str.Neajlorului cu deschidere de 17 m l.oras Giurgiu,județ Giurgiu.Zona este in plina dezvoltare, in vecinatate fiind construite multe case si vile.Terenul este pretabil pentru constructie casa,livada,solarii,parc auto,etc. Posibilitate racordare la apa curenta,gaze si electricitate. Pretul este de 14 Euro m.p., existand posibilitatea de a face schimb cu apartament(exclus etaj 4) plus diferenta. Tel.

0729355651

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894g1g45770fee02120h0hg4dd3d2.html>

[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/7/2025 6:58:24 AM

Super oferta.

10 EUR

[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 31.03.2024 19:46:26

Specificații

Suprafata terenului	2800,0 m ²	Front strada	100m
---------------------	-----------------------	--------------	------

Descriere

Giurgiu.2800 mp, intravilan cu posibilitate de extindere până la 3500 mp,Locatie in spatete Kaufland, Pret de criza !!!

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0787535867

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-intravilan/f6fi831845hf7hd1e61947h233i83i22.html>

Teren intravilan

15 000 EUR

[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 30.03.2024 04:20:23

Descriere

terenul are 2000m și se afla lângă centura noua a Giurgiului

0755577740

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Teren intravilan

15 000 EUR

[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/1/2025 11:04:20 AM

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/terenuri-intravilane-de-vanzare/1f79493e09937e231gg7g56d93984134.html>

Terenuri intravilane de vanzare

20 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/5/2025 12:01:35 PM

Terenuri intravilane de vanzare

19 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 30/03/2024 10:42:15

0767480290

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vand terenuri intravilane de 650, 800 m2. Acestea sunt situate pe Sos. Alexandriei. Cel de 650m2 este situat pe Drumul Popilor, iar cele de 800m2 se afla pe Ulicioara Hodivoalei.

📎 Adaugă fisier ?



CEAROM EVALUARI SRL

43

Sediul social: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f10g16fdg736736510de608i0844g3dg.html>

Teren intravilan Giurgiu

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

25 000 EUR

Vatati din 25.03.2024 13:59:56

Specificatii

Suprafata terenului	1000.0 m ²	Amenajare strazi	Pietruite
Alte caracteristici	Oportunitati de investitie...		
+			

Descriere

De vanzare teren intravilan in Giurgiu, cu o suprafata de 1000 de metri patrati. Terenul se afla situat pe strada Neajlovului, la 100 de metri de senul giratoriu Kaufland.

Terenul are o deschidere de 66 de metri, cu posibilitatea de impartire in 4 loturi. Proprietatea are acces la gaze si curent electric in limita terenului.

Proprietatea este de vanzare la suprafata totala la pretul de 25 euro/m² negociabil.

0722344835

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

📌 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 1840

🚩 Raportează



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-de-vanzare/49h653if0462765d173423dd894f165h.html>

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 10/5/2025 9:01:10 PM

Pamant de vanzare

12 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 31 03.2024 12:41:20



Marcador

Cerca de Giurgiu, 087082, Romania

📍 Căminul Biserii 📄 Guardar ➡ Compartia

📷 1/5



Descriere

Pamant de vanzare 1.500m, 57m strada

0736693940

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

👍 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 1452

🚩 Raportează

Y Yuli

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



1 839,00 RON



2 437,00

[Giurgiu, Giurgiu](#)
[Vezi pe hartă](#)

Pamant intravilan

[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe hartă](#)

22 EUR negociabil

Vatadat din 30.03.2024 10:16:26

075

Bună, mă interesează
dumneavoastră

Adaugă fișier ?

Contact

Vizualizări 140

Raportează

m...
Vezi

Descrizione

Pământ intravilan de 5212 m pătrați deschidere 80 cu 70 bun pentru mini ferme , complexuri,garaje, mini teren fotbal sau si parcare auto .!
Posibilitate racordare apa curent electric toate utilitățile.! iesire la 25 m pe centura noua vama pe dn5 Bucuresti!

Teren intravilan 1000 mp.

📍 Giurgiu, Giurgiu 🗺️ Vezi pe hartă

Descriere

Se vinde teren cu suprafata de 1000mp pe str.intrarea Soimului.aproape de Vama Are deschidere de 14,5 mp . se afla între case și are acte în regulă. Staful de curent se afla langa teren și utilitățile sunt în zonă.

22 EUR negociabil

Valabil din 30.03.2024 05:37:24

0727896264

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fisier ?



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/0eg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

Teren intravilan

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

30 EUR

Valabil din 25.03.2024 15:03:25

Descriere

vis a vis Dunăreana, sos București, 10000 mp(1 ha), deschidere 35 m, apa, curent, 100 diverși pomi fructiferi, adăpost agricol, telefon -contactați-ne!

Vezi detalii pe www.tomimo.ro

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-oras-giurgiu/2f4e32ifd4137289d42ie57711f8g077.html>

Vand teren oras Giurgiu

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

14 000 EUR

Valabil din 27.03.2024 15:52:20



0736144613

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

🚫 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 300

🚩 Raportează



Cristina Iulia

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

Sediu social: Galați, str. Egalității 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

Descriere

Vand teren oras Giurgiu.

1300 metri patrati intravilan. 13 metri deschidere.

Terenul se afla pe sos Alexandriei, la iesire spre Vieru, undeva in zona Fabrica de Tabla, este lotul 6 de la strada.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare/116f557efg187883118312fh5i3ge056.html>

De vanzare

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

35 EUR

Valabil din 28.03.2024 10:09:53

0723700153

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fisier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 174

Raportează

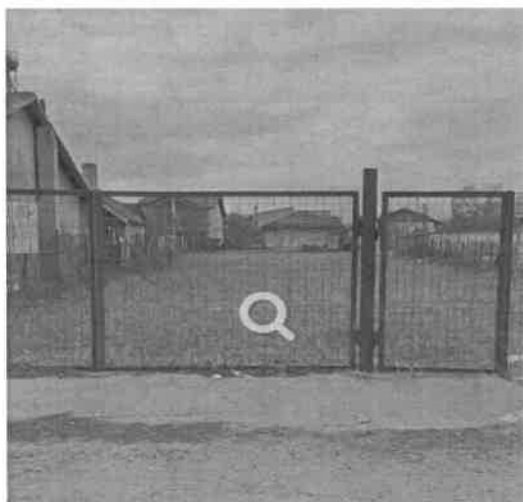


Elena Daniela Tirc

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește



Descriere

Vand teren intravilan, 800m2 in strada Ulicioara Soimulu-i , cu toate utilitatile la poarta.

Vand teren intravilan, 800m2 in strada Ulicioara Soimulu-i , cu toate utilitatile la poarta.



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-teren-parcelabil/7ehe7ffighe77d851hhd3443819i419i.html>

CF34912

Super teren - parcelabil

79 000 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu Nord 📍 [Vezi pe hartă](#)

Validat de 27 03 2024 12 12 47

0792805330

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

🖨 Fă ofertă

👁 Vizualizări: 691

🚩 Raportează

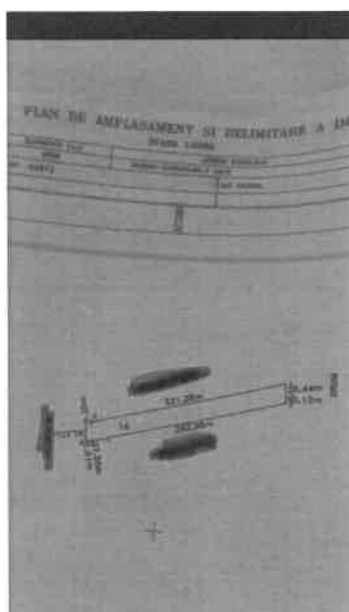


Ilaria

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Persoana fizica vand teren intravilan in orasul Giurgiu , zona de vile , cu suprafata de 9800mp, situat intre Gara de Nord si fabrica Lacta. Ideal pentru ranch si/sau parcelare - afacere investitie imobiliara.Deschidere 30 m.
Rog seriozitate.

CEAROM EVALUARI SRL

49

Sediulsocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-dn5d-autostrada-nemteasca-a5/d30i2h82520170842d4ed56217296637.html>

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/28/2025 11:09:48 AM

Vand teren intravilan DN5D (autostrada nemteasca A5)

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

30 EUR

Valabil din: 28.03.2024 16:43:34



0727341124

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 27](#)

[Raportează](#)

E **LENA**

Vezi toate anunțurile

[Urmărește](#)

Descriere

Vand 10,000 mp teren intravilan cu deschidere 63 m la DN5D (autostrada nemteasca A5). Pretul este de 30 eur mp.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-intravilan-giurgiu/83100124f88e7e1hd3e0hd1d647ef81h.html>

Vând teren intravilan Giurgiu

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

11 800 EUR negociabil

Valabil din: 21.03.2024 13:46:26



0733149589

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă ofertă](#)

[Vizualizări: 1297](#)

[Raportează](#)

Crețu Andreea-

Specificații

Suprafata terenului 2280,0 m²

Descriere

Vând teren intravilan, Giurgiu, situat pe ulicioara Miron Costin numărul 86, cu suprafața de 2280 mp. Terenul este o fostă vie, motiv pentru care necesită defrișare, însă are acces la utilități.

Avem toate actele necesare încheierii contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv cadastrul.

Pret 5 /mp.

Pentru mai multe detalii, ma puteți contacta la numărul de telefon.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-giurgiu-langa-padurea-balanoaia-intre-lukoil-si-ferma-5000-mp-dn5b/7b0063747f616551.html>

Teren Giurgiu langa padurea Balanoaia intre Lukoil si ferma, 5000 mp, DN5B

19,99 EUR negociabil

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/30/2025 1:40:40 PM

Teren Giurgiu langa padurea Balanoaia intre Lukoil si ferma, 5000 mp, DN5B

14 99 EUR negociabil

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/05/2024 10:39:24



0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

🗑️ Fă ofertă

👁️ Vizualizări 634

🚩 Raportează



Cristian

📞 Telefon validat
Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului 5000,0 m²

Descriere

Vand teren in jud.Giurgiu langa padurea Balanoaia intre Lukoil si ferma, 5000 mp, DN5B. Pret negociabil., suprafata totala: 5000

CEAROM EVALUARI SRL

52

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-industrial/anunt/teren-dn5-giurgiu-bucuresti-1500mp-zona-plase-sudate-gecor/7b0063747f61615e.html>

Teren DN5 Giurgiu Bucuresti, 2000mp, zona Plase Sudate, Gecor

19,99 EUR negociabil

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/30/2025 1:40:51 PM

Teren DN5 Giurgiu Bucuresti, 1500mp, zona Plase Sudate, Gecor

14 99 EUR negociabil

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 18.03.2024 10:39:06



Specificații

Suprafata terenului 1500,0 m²

Descriere

Vand teren 1500 mp Giurgiu - Bucuresti, intrare din DN5 (E70 E85) zona plase sudate, Andaluzia Poarta Orientului. Acces usor la ambele capete, in vecinatatea fabricii de ulei Valceanca Sos. Bucuresti Km 5. Posibilitate de a cumpara intregul lot

Prel negociabil.

Telefon : , suprafata totala: 1500

Alte caracteristici: < b>

Alte caracteristici: < b>Acces auto, Oportunitati de investitie< li>< ul>



0724026795

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

🔍 [Adaugă fișier ?](#)

[Contactează vânzătorul](#)

📄 [Fă ofertă](#)

👁 [Vizualizări: 834](#)

📊 [Raportează](#)



Cristian

☎ [Telefon validat](#)

[Vezi toate anunțurile](#)



Postat 15 ianuarie 2025

PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din septembrie 2023
Activ ieri la 14:30

Trimite mesaj

☎ 072 489 5220

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Teren intravilan

16 000 €

Publicitate



RATA DE LA: 354 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 502 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

502m (27m deschidere) teren intravilan pe strada Neajlovului nr 22G (in spate la TEC, 10 minute de mers pe jos pana la Kaufland) , apa-canal, electricitate in vecinătate .

Cartier in dezvoltare .

preț 16000 euro

ID: 259153156

Vizualizări: 800

🚩 Raportează



PRIVAT ⓘ

 **Gabriela**
Pe OLX din februarie 2023
Activ pe 24 decembrie 2024

Trmite mesaj

☎ **072 609 8626**

Mai multe anunuri ale acestui vnztor >

LOCALITATE

 **Giurgiu,**
Giurgiu



Postat 23 decembrie 2024

♡

Teren intravilan 1729 mp Euromobila

23 000 € Preul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA: 508 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1729 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, pe str Muntenia, în Giurgiu, 1729 mp, deschidere 21,19 m x 79 m. Pe teren este construita o magazie cu beci.

Este canalizare pe strada, gazele sunt în capătul străzii, la Euromobila, strada este asfaltata în capat, urmeaza a fi asfaltata în totalitate. În apropiere sunt mai multe case construite. Terenul este împrejmuit cu plasa de sarma.

Nu exista stâlpi pe teren, conform certificatului de urbanism se poate construi P+4. Pe teren este și un put cu apa

ID: 274231589

Vizualizări: 2356



Raportează



Postat 17 decembrie 2024

PRIVAT ⓘ



Persoana fizica
Pe OLX din martie 2021
Activ pe 03 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 072 211 6876

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Vand/schimb teren intravilan 2000 mp

23 500 € Prețul e negociabil

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Intravilan 2000 mp, constructibil, aviz enel, certificat de urbanism, studiu topografic. Posibil variante autoturism/garsoniera. Strada Muntenia [Euromobila].

ID: 261900647

Vizualizări: 4818

🚩 [Raportează](#)



ionut

Pe OLX din Ianuarie 2014

Activ pe 10 Ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 629 4273

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Giurgiu,
Giurgiu



Postat 10 ianuarie 2025



Teren intravilan sos alexandriei 1017m2

26 000 €

Publicitate



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 017 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan 1017m2

Deschidere 15m

Lungime 65.5m

Terenul are intrare și din șoseaua Alexandriei și de pe ulicioara alexandriei

Toate actele la zi se poate vinde imediat

ID: 281133014

Vizualizări: 201

Raportează

Postat 23 septembrie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

129 060 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 717 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

Postat 06 ianuarie 2025

Teren de vânzare intravilan Giurgiu

143 400 € Prețul e negociabil

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 717 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan în Giurgiu, situat în zona șoseaua 1 Decembrie 1918
717 mp măsurati în cartea funciară cu deschidere de 30 mp. Pe amplasament sunt construite 2 case
bătrânești racordate la energie cu 2 contracte distincte, apă și canalizare cu posibilitate de racordare la
gaze.
Preț 200€ mp
Detalii la nr: 07*****86

ID: 290837585

Vizualizări: 114

Raportează



PRIVAT



Lavinia
Pe OLX din ianuarie 2025
Activ pe 06 ianuarie 2025

Trimite mesaj

076 023 5486

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 10 ianuarie 2025

Teren de închiriat

1 500 €

Publicitate

RATA DE LA: 33 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 600 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Închiriez teren pe Bld.Bucuresti lângă Kaufland cu o suprafață de 600 metri pătrați, cu destinație depozite
sau alte spatii comerciale.
Cu posibilitate de intrare în spatele galeriilor comerciale[C&D,Flanco,DM,Pepco] și calea de acces stradal
Gloriei către Kaufland.

ID: 281137335

Vizualizări: 64

Raportează



PRIVAT



Beianu Marlean
Pe OLX din septembrie 2017
Activ pe 11 ianuarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Giurgiu,
Giurgiu





Nicu

Pe OLX din august 2013

Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 932 9424

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Postat 02 ianuarie 2025



Teren de vanzare Str. Negru Voda (Direct proprietar)

40 €

Publicitate

📅 VREI UN CREDIT IPOTECAR?



📌 PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 036 m²

Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

De vanzare teren intravilan liber de sarcini cu toate actele in regula pentru a obtine autorizatie de construire. Suprafata terenului este de 1036 mp cu o deschidere de 12.12 m si o lungime de 90 m.

Posibilitate racordare APA, GAZE, CURENT , CANALIZARE.

Pretul este de 49 Euro/mp.

Mai multe detalii despre locatie aveti in pozele anuntului, va stau la dispozitie si la numarul de telefon : zero sapte sase noua trei doi noua patru doi patru.

ID: 276160231

Vizualizări: 751

🚩 Raportează

Postat 22 septembrie 2025

Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

55 € Prețul e negociabil



Postat 21 decembrie 2024



Victor Nitu

Pe OLX din Iunie 2012

Activ pe 21 decembrie 2024

Trimite mesaj

☎ 073 984 0979

Mai multe anunțuri ale acestui vân:

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Teren de vanzare Giurgiu Negru-Voda

50 € Prețul e negociabil

Publicitate



RATA DE LA: 1 LEI



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan, in Giurgiu, suprafata 1500 de metri patrati, acces din strada Magnoliei, adiacenta strazii Negru-Voda. Zona de vile. Posibilitate racordare usoara la utilitati[apa, curent, canal, gaze]. Pret negociabil. Adresa: Negru-Voda numarul 74.

ID: 273019708

Vizualizări: 1382



Raportează

Postat 20 septembrie 2025

Teren de vanzare sau închiriere

25 € Prețul e negociabil



PRIVAT ⓘ



laviniasturzea1991

Pe OLX din decembrie 2017
Activ pe 10 ianuarie 2025

Trimite mesaj

☎ 076 738 4721

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Giurgiu,
Giurgiu



Postat 14 ianuarie 2025



Teren de vanzare sau închiriere

23 € Prețul e negociabil

Publicitate

📅 RATA DE LA: 1 LEI



📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 3 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu o suprafata de 3000 mp, in Giurgiu, str Gloriei, nr 15.

Utilitatile apa si canal pe teren, iar curentul la limita proprietății.

Sau schimb cu apartament.

23 euro mp negociabil.

ID: 249284441

Vizualizări: 4057

🚩 Reportează

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-intravilan-giurgiu/9i87h18f2d5e78f6ef8hf31i7394d2ii.html>

Vanzare teren intravilan Giurgiu

32 000 EUR
negociabil

[Giurgiu, Giurgiu](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 1/8/2025 10:07:59 AM

Descriere

Vand in municipiul Giurgiu, vis-a- vis de stadionul orasului - Marin Anastasovici, - la cca de 200 m de Dunare , un teren intravilan, de 1686 mp, cu posibilitati de extindere si cu deschidere pe doua laturi ale terenului de forma dreptunghiulara, pentru acces la drumul public betonat. Locatia este ingradita cu gard din placi azbociment-prefabricate si dispune de o linie subterana proprietate privata de curent electric (de cca 800 ml de la stadion pana la Dunare) linie activa cu curent electric 220 Kwh si 380 Kwh, pentru care se detine contract de furnizare curent electric de la ENEL si la care plata este la zi a facturilor (intocmite pentru pierderile din pamant).

Pe acest teren se mai afla urme de pereti ,care au fost pastrati pentru eventuala reconstruție a spatilor initiale.

Este o locatie care s-ar preta foarte bine pentru depozitarea materialelor, hotel pentru cai de rasa, statie de reparat si de incarcare cu curent electric a autoturismelor, popicarie si oricare alte activitati .

Vanzarea se face direct de catre proprietar. Activul este liber de orice sarcini si are toate actele legale necesare vanzarii imediate. Locatia are carte funciara, in care apar si peretii initiali, pentru care se poate solicita modernizarea cladirii, fara a mai fi nevoie de cheltuieli suplimentare pentru obtinerea actelor necesare pentru o constructie noua

Pretul este 19 euro/mp teren, - negociabil.

In cazul in care se considera necesitatea mai multor amanunte,acestea vi se vor da .la telefon



Octav

Vezi toate anunțurile

0740223803

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

62

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd2582ee0hi.html>

Vând teren intravilan în Orașul Giurgiu
1678 mp pe str.Drumul Amurgului

30 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 1/13/2025 1:16:11 PM



Telefon validat



Serafim florin

Vezi toate anunțurile

0762300346

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vând teren intravilan în suprafață de 1678 mp în Orașul Giurgiu zona șos
Alexandriei ,situat pe str.Drumul Amurgului . Terenul nu are utilități,acestea fiind
foarte aproape de teren . Terenul se poate lotiza !

A fost 39 eur/mp

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-giurgiu-1678-mp-pe-str-drumul-amurgului/f654160h93i97i66ef7317fd214ee0hi.html>

Vând teren intravilan în Orașul Giurgiu 1678 mp pe str.Drumul
Amurgului

39 EUR negociabil

0762300346

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 19.01.2024 14:27:18

Repostat automat

Bună, mă interesează oferta



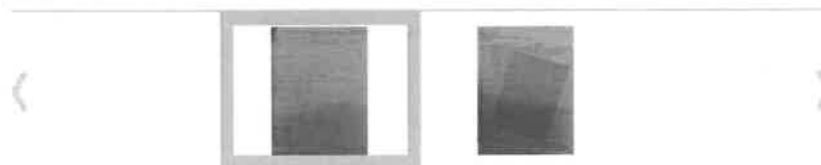
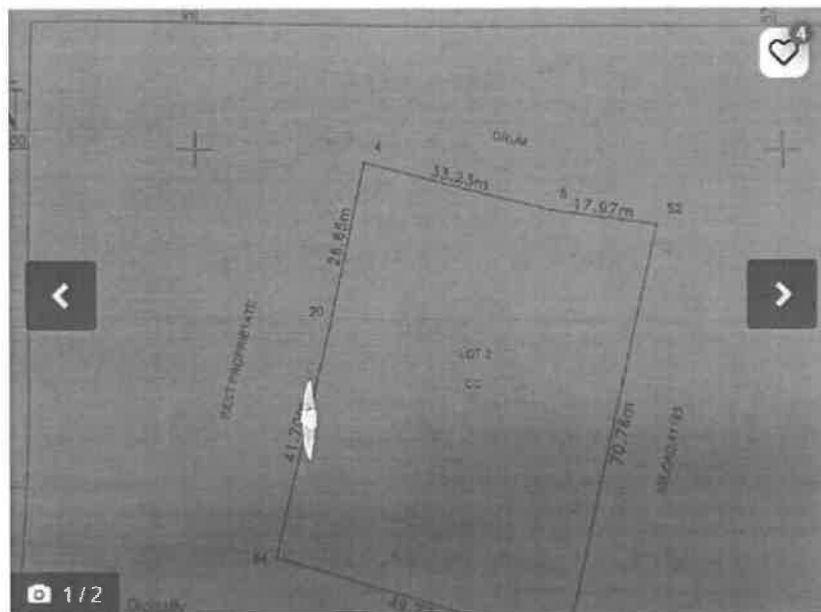
<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html>

Teren intravilan

20 EUR

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/11/2025 6:12:43 PM



Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua București, vis a vis de euromobila . 3477 mp

Deschidere stradală 50 ml , lungime 70 ml

Preț negociabil 25 euro mp

Preț final 20 euro mp

☑ Telefon validat



florin30maf
Vezi toate anunțurile

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



CEAROM EVALUARI SRL

64

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



Șoseaua Bucuresti



Istoric de preț

Proprietate

—

PMZ

€ 222.912

↑ 50,8% în ultima luna

Comparabile

54

↓ 15,6% în ultima luna

Intrări noi pe piață

10

↓ 23,1% în ultima luna

Actualizări

☐ Filtrare modificari de pret

Data	Eveniment	Pret	Sursa
14/12/2024	Actualizat	—	romimo.ro
06/12/2024	Actualizat	—	olx.ro
30/11/2024	Actualizat	—	romimo.ro
16/11/2024	Actualizat	—	romimo.ro
02/11/2024	Actualizat	—	olx.ro



Șoseaua Bucuresti



10/06/2024	Actualizat	—	romimo.ro
03/06/2024	Actualizat	—	romimo.ro
18/05/2024	Actualizat	—	romimo.ro
11/05/2024	Actualizat	—	romimo.ro
27/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
20/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
13/04/2024	Actualizat	—	romimo.ro
06/04/2024	Actualizat	€ 69540	romimo.ro
05/04/2024	Intrat pe piață	€ 69540	olx.ro

Acest raport conține date disponibile în mod public și/sau introduse de terțe părți și este oferit "ca atare" și "așa cum este disponibil". Informațiile nu sunt verificate sau garantate. Valoarea estimată a unei proprietăți este cu caracter estimativ și nu reprezintă valoarea reală a proprietății. Raportul a fost generat în mod automat prin prelucrarea datelor disponibile.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/f76f8h01d5887352ehe7737698gg7hei.html>

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest  **Vezi pe**

Valabil din 10/3/2025 10:16:29 PM

Teren intravilan Giurgiu

25 000 EUR

Giurgiu, Giurgiu Sud-Vest  **Vezi pe**
harta

Valabil din 1/12/2025 9:59:30 PM



Descriere

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud. Giurgiu pe Intrarea Navodului
suprafata: 1700 m patrati cu deschidere 11 metri
posibilitatea de construit casa si racordare la rețeaua de apa si canal, curent
electric si gaze.



Intrarea Navodului

307 ZILE

ACTIV

12/12/2024 23:54

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT



25.000 €
Pret initial

GRAFIC



Descriere

Teren Intravilan Giurgiu

Vand teren intravilan situat in Giurgiu, jud.
Giurgiu pe Intrarea Navodului suprafata: 1700
m patrati cu deschidere 11 metri posibilitatea
de construit casa si racordare la rețeaua de
apa si canal, curent electric si gaze.

Localizare

Intrarea Navodului

Giurgiu (GR)



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-municipiul-giurgiu-s-2500mp/7hde3824d36i7i87e6g33i74h697h2h1.html>

**Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp**

25 EUR

[Giurgiu, Giurgiu Tineretului](#) [Vezi pe hartă](#)

Vizibil din 12/3/2024 8:24:40 AM



Telefon validat:



Florentina

Vezi toate anunțurile

0722799650

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu, avand suprafat de 2500mp si o deschidere de cca 30m . Terenul este situat

la cca 150m fata de strada Decebal și cca 300m fata de șoseaua Giurgiu - Bucuresti, fiind pretabil construnii de locuinte.

Energie electrica la limita de proprietate .



Giurgiu (GR)

265 zile 03/12/2024 08:32

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu



25 €/m²
Pret initial

GRAFIC



Descriere

**Teren intravilan municipiul Giurgiu,
S=2500mp**

Vand teren intravilan situat in oras Giurgiu, avand suprafat de 2500mp si o deschidere de cca 30m . Terenul este situat la cca 150m fata de strada Decebal si cca 300m fata de soseaua Giurgiu -Bucuresti, fiind pretabil

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-industrial-comercial-giurgiu-soseaua-bucuresti-dn5-IDBINT.html? gl=1*1j5ssfz* gcl aw*R0NMLjE3MzMzMzgz3NDkuQ2p3SONBaUE5YnE2QmhBS0Vpd0FINmJxb1BfLUY3R05wZXNDUHUwOGxYzkydUZGTzR1N0xFNk1UVEh3OV9iMDJwb190RjFDDGdHNXN4b0NCLTRRQXZEX0J3RQ..* gcl au *MTQ0OTE5NTc4OS4xNzI3NjgwMTgz* ga*MzgwNDIyODYzLjE3Mjc2ODAxODM.* ga NK3K3T1FT5*MTczNDM2NTk0Ny45MS4wLjE3MzQzNjU5NDcuMC4wLjA



De Vanzare Teren Industrial/Comercial Giurgiu | Soseaua Bucuresti, DN5

50 000 € 15 €/m²

Strada Tudor Vianu, Giurgiu, Giurgiu

Teren de vânzare

3325m²

Tip teren:	agricol
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	3325 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Mediu:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

De Vanzare Teren Industrial/Comercial Giurgiu | Soseaua Bucuresti, DN5

50 000 € 15 €/m²



Violeta Anciu

Remax Klass

0371 784 083

Emilia Vieru

Email*

Te rugam sa completezi acest camp

+40 Număr de telefon*

Te rugam sa completezi acest camp

Sunt interesat(ă) de acest teren
vânzare și aș vrea să fac o vizion:
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

IA-ȚI CASĂ
PENTRU CASA TA C

Va propun o oportunitate de investitie intr-un teren comercial/industrial din Municipiul Giurgiu, jud. Giurgiu, zona Giurgiu Nord, amplasat la doar 120m de DN5 (parte din drumurile europene E70 Si E85), drum national de legatura intre Bucuresti, Giurgiu si implicit granita cu Bulgaria. La o distanta de 600m, de pe Strada Plantelor, se acceseaza drumul national DN5D, ruta ocolitoare.

Mai mult decat atat, se va putea accesa facil autostrada București-Giurgiu, numita si autostrada A5, care va conecta Bucureștiul de Giurgiu, si mai departe de capitala Bulgariei, Sofia, prin legaturi cu A7 si A2. Toate aceste aspecte legate de conectivitate si accesibilitate contribuie semnificativ la succesul business-ului dezvoltat in zona, scazand, totodata, costurile de transport/aprovizionare.

Terenul face parte dintr-o zona industrial-comerciala a orasului Giurgiu, in imediata apropiere aflandu-se centre logistice, de depozitare ori productie, puncte de lucru si centre comerciale, benzinarii, un hotel, precum si un atelier de reparatii auto.

Este situat in intravilan si beneficiaza de o deschidere de 33m. La nivel de utilitati, exista stalpi de curent electric chiar la limita proprietatii, iar r. stul utilitatilor se afla la o distanta aproximativa de 50m.



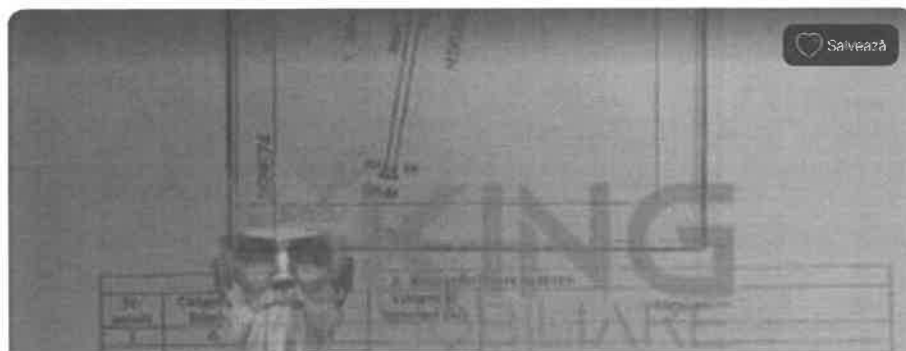
Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

Semicentral, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

13.95 € / mp

87.000 €

Rate de la 1.973 RON/lună  simulează credit



Parteneri Imobiliare.ro Finance 

KING IMOBILIARE
Acoperire Națională
KING IMOBILIARE 

 **0374451090**
0720762675

 Trimite mesaj

Descriere

Teren intravilan I Neajlovului -Giurgiu I Acces auto

I 95542 KING IMOBILIARE va propune spre vanzare un teren intravilan in Giurgiu pe strada Neajlovului.

Dimensiuni : 6237m si este compus din 2 parcele : 3734m si 2503 . Intravilan, utilitati la strada. Zona este in plina dezvoltare, in vecinatatea lui fiind construite mai multe case, vile.

Acesta poate sa fie achizitionat separat sau si total.

De asemenea se poate cumpara ca investitie si parcelabil ulterior.

ID anunț: XC8813189

Actualizat în: 06.01.2025

Suprafață teren:

6237 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

Parcelabil

Acces auto

COMISION

3%+TVA

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-giurgiu-nord-17500mp-198954664>

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Nord, Județul Giurgiu - Vezi Hartă

811 € + TVA / mp

142.000 € + TVA

Rate de la 3.220 RON/lună  simulează credit



Roxana Tenea
Sales Associate
RE/MAX Quality 

 **0371780270**
0741383118

 Trimite mesaj

Teren Intravilan 17,500mp Giurgiu / Strada Gloriei

Teren de vanzare Intravilan, Giurgiu- Strada Gloriei

Va oferim la vanzare un teren intravilan aflat in Giurgiu, in apropiere de Gara Nord Giurgiu. In suprafata de 17,500 mp, terenul este pretabil pentru investitie, avand destinatie pentru rezidential P+2+M.

Utilitatile se afla la 100m de locatia terenului.

ID anunț: XEAG13008

Actualizat în: 27.11.2024

Suprafață teren:	17500 mp	Front stradal:	23 m
Tip teren:	Construcții	Nr fronturi stradale:	2
Clasificare teren:	Intravilan	Lățime drum acces:	6 m

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Neamenajate

ALTE CARACTERISTICI

Acces auto

Teren intravilan | Giurgiu | Utilitati | 10000mp | 27m latim

Giurgiu / Giurgiu

120.000 €

Rată estimată
2.660 Lei/lună

Avans (15%)
89.460 lei

Perioada împrumutului
30 ani

Simulează credit

 ipotecare.ro



KING IMOBILIARE
CONSULTANT IMOBILIAR

[Vezi toate anunțurile](#)

4037 445 1092

număr de telefon verificat

 Trimite mesaj

 Solicită vizionare

 Salvează la favorite

Galerie Foto

Specificatii și descriere

Localizare

Despre zonă

Anunțurile utilizatorului



Specificații

Suprafață teren	10000 m ²	Clasificare teren	Intravilan
Comision cumpărător	3%	Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz
Tip teren	Construibil	Tip tranzacție	Vânzare
Tip vânzător	Companie		

KING IMOBILAIRE va propune spre vanzare in exclusivitate un teren intravilan in Giurgiu.

Dimensiuni : 27 m lățime 370 m lungime.

Intravilan, utilități la stradă.

Zona este în plina dezvoltare, în vecinătatea lui fiind construite mai multe case, vile.

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

Central, Judetul Giurgiu - Vezi Harta

13.24 €/mp

149.000 €

Rate de la 3.379 RON/lună simulează credit



Nita Veronica
Partener Galaxy Imob
GALAXY IMOB PRO

0742083373
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Teren intravilan oras Giurgiu, ideal oportunitate de investitie

GLX9173B1154. Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu mare potential, situat pe str Gloriei, in Giurgiu, aproape de Gara.

Terenul are deschidere de 66 m si adancime de aprox 340 m si impreuna cu vecinul s-a lasat un drum pentru valorificarea mai buna a terenului.

Conform certificatului de urbanism, terenul are ca destinatie locuinte, locuinte colective, afaceri ce servesc comunitatea sau servicii sociale.

Acest teren este ideal ca oportunitate de investitie, putand fi valorificat prin dezmembrare intre 13-18 loturi si vanzarea ca parcele, dezvoltarea unui ansamblu rezidential pentru familiile din clasa de mijloc din Giurgiu sau prin atragerea de fonduri europene pentru achizitia sau realizarea de afaceri pe toate tipurile de fonduri nerambursabile. (Conform firmelor de consultanta in fonduri nerambursabile, Giurgiu este o regiune in dezvoltare in care se aproba mult mai usor proiectele fata de zona Ilfov, de exemplu). Astfel, terenul poate deveni un punct gastronomic, parc tematic pentru copii, centru de activitati de zi sau servicii sociale.

ID anunt: X17L132L2

Actualizat în: 15.01.2025

Suprafață teren:	11250 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	67 m

DESTINAȚIE

Rezidential

ALTE CARACTERISTICI

Parcelabil

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-giurgiu-nord-str-amforei/dh54197f01id73fde8744535ih0d78gh.html?_gl=1*kqjarf*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwldKmBhCCARIsAP-OrfyO0m2FEC_XYDQxwgoOTianEwYmRchf2RnnLOstYmZPZPTB6fEvMEAAAtPwEALw_wcB

Teren Giurgiu Nord Str Amforei

12 000 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/15/2025 5:13:48 PM



Stefan

[Vezi toate anunțurile](#)

0724877389

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Teren intravilan in zona Giurgiu Nord, Strada Amforei 29, suprafata 500mp+260mp drum de servitute(latime 12m), se poate construi P+2. Preturi de la 9000 euro.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/ihei2235ffg070i112efg422415820117.html>

Teren intravilan

12 EUR

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/5/2025 5:12:08 PM

Descriere

Vand teren 4000m in Giurgiu!Terenul se afla in spate la Tec!Pret 12 euro m



Lucretia Lungu

[Vezi toate anunțurile](#)

0799666590

Teren intravilan

17 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/16/2025 11:35:35 AM

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-4000m/d6ee391i7f4372092262d2ed924482e8.html>

Teren 4000m

17 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu [Cartierul Tineretului](#)

Valabil din 9/16/2025 11:35:32 AM

Teren 4000m

11 EUR

Giurgiu, Giurgiu Cartierul Tineretului
Vezi pe hartă

Valabil din 1/12/2025 10:39:34 AM



Lucretia Lungu

Vezi toate anunțurile

0799666590

Descriere

Vand teren in spate la tec,4000 m patrati,neparcelat



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/0eg6863411e272e6dd0091fg7i51d94f.html>

Teren intravilan

30 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 11/4/2024 6:59:06 PM



Trifu Gheorghe

Vezi toate anunțurile

Descriere

vis a vis Dunăreana,sos București, 10000 mp(1 ha),deschidere 35 m,apa,curent,100 diversi pomi fructiferi,adăpost agricol,telefon -contactati-ne!

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-mun-giurgiu-2000-mp-categ-curti-constructii/61756273g7dh7i46d422204eg44f43i1.html>

**Vand teren in mun. Giurgiu 2000 mp
,categ curti constructii**

80 000 EUR

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 🗺️ [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/2/2025 7:41 24 PM



ION

Vezi toate anunțurile

0723190466

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fisier ?

vand teren categoria curti constructii in mun GIURGIU ,STR.Lupeni ,2000 mp ,gaze ,apa ,canal ,energie la gard. Terenul este in totalitate imprejmuit,are certificat de urbanism P+E+2E,se afla in zona de vile ,la 60km fe Bucuresti.Terenul este pretabil pentru case de vacanta,sedii de firme ,constructii de tronsoane de case.Deschiderea la strada asfaltata este de 32 mp.PE TEREN sunt 2 proprietati ,de cate 1140 mp si respectiv 1250 mp ,se pot vinde si mai mult de 2000 mp,.

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-schimb-teren-intravilan-cu-apartament-garsoniera-auto/8h9g504hehg279i6de65g902902f38e8.html?_gl=1*a1fq4x*_up*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

**Posibil schimb cu garsoniera autoturism
plus diferență**

**23 000 EUR
negociabil**

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 🗺️ [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/13/2025 8:25:22 PM



A

Vezi toate anunțurile

0722116876

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Suprafata 2000 mp cu deschidere de 33 m liniari. Alte detalii suplimentare pot fi obținute telefonic.

A fost ofertat si cu 24500 euro

Vând schimb teren intravilan cu apartament garsoniera auto

24 500 EUR negociabil

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/6/2025 5:35:04 AM



0722116876

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă puteți ajuta?

Amplasare nouă

Contactează intermediar

54 afișări

Viewed 354

Reportează

S A

Verifică autenticitate

Intermedie



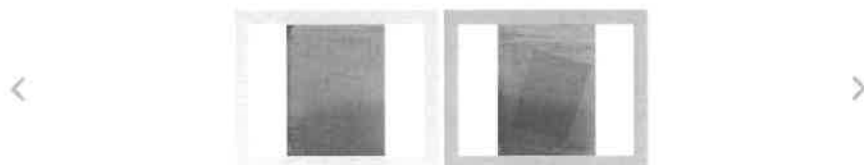
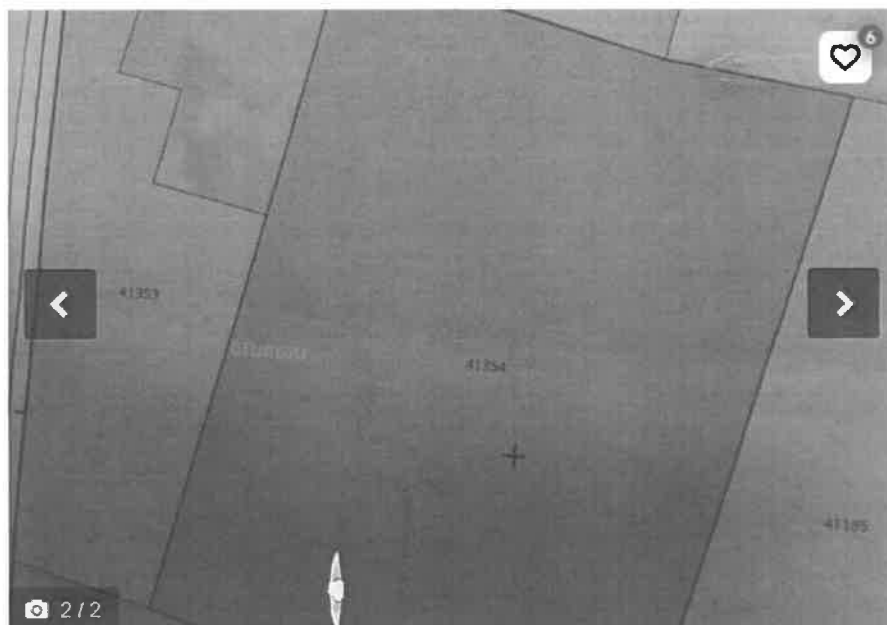
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/727d791h41f57h6hei56i7h16e4fidfh.html?_gl=1*1kkyx4f*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmwBhDmARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Teren intravilan

25 EUR

Giurgiu, Giurgiu Vezi pe hartă

Valabil din 10/6/2025 5:35:04 AM



Specificații

Descriere

De vânzare teren intravilan în Giurgiu, Soseaua București, vis a vis de euromobila .
3477 mp
Deschidere stradală 50 ml , lungime 70 ml
Preț negociabil 25 euro mp

Teren

21 EUR negociabil

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu, intravilan, situat in spatele Motelului Prietenia

Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 50000 euro
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 50000 euro
vecinatati case si vile

A FOST OFERTAT si cu 15 EU/mp



florin30maf

Vezi toate anunțurile

0766142675

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul



p.crinela

Vezi toate anunțurile

0744111777

Contactează vânzătorul

Teren

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Descriere

Vand teren 4807 mp in oras Giurgiu, intravilan, situat in spatele Motelului Prietenia
Se poate parcela - 2000 mp cu deschidere de 29 m - 18 euro mp
- 2807 mp cu deschidere de 16 m - 13 euro mp
vecinatati case si vile

15 EUR negociabil

Valabil din 04/04/2024 11:31:06



0744111777

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

📞 Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/pamant-intravilan/20edd62i604778e490504h4h8297hg.html>

Pământ intravilan

22 EUR negociabil

📍 Giurgiu, Giurgiu 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 12/2/2024 10:19:31 AM



☎ Telefon validat



mesaros

Vezi toate anunțurile

0751590572

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Pământ intravilan de 5212 m pătrați deschidere 80 cu 70 bun pentru mini ferme ,
complexuri,garaje, mini teren fotbal sau si parcare auto .!
Posibilitate racordare apa curent electric toate utilitățile.! ieșire la 25 m pe
centura noua vamă pe dn5 București!

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/super-oferta/623894g1g45770fee02120h0hg4dd3d2.html>

Super oferta.

10 EUR

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/11/2025 7:20:30 AM

Specificații

Suprafata terenului	2800 m ²
Front stradal	100m

Descriere

Giurgiu,2800 mp, intravilan cu posibilitate de extindere pâna la 3500 mp,Locatie ,in spatele Kaufland,
Pret de criza !!!

Super oferta.

10 EUR

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/7/2025 6:58:24 AM

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-oras-giurgiu-jud-giurgiu/g09g4230ed1d755d1ehf89h6e1f306h.html>

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu

12 EUR

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/6/2025 11:00:19 AM

Teren de vanzare oras Giurgiu,jud.Giurgiu 13 EUR negociabil

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/10/2024 10:24:42 PM

Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan in suprafata de 6237 m.p. situat pe str.Neajlovului cu deschidere de 17 m.l.,oras Giurgiu,judet Giurgiu.Zona este in plina dezvoltare,in vecinatate fiind construite multe case si vile.Terenul este pretabil pentru constructie casa,tivada,solarii,parc auto ,etc. .Posibilitate racordare la apa curenta,gaze si electricitate. Pretul este de 13 Euro m.p., existand posibilitatea de a face schimb cu apartament(exclus etaj 4) plus diferenta. Tel.



Naumescu

Vezi toate anunțurile

0787535867

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

📎 Adaugă fișier ?



Constantin Bratu

Vezi toate anunțurile

0729355651

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-giurgiu/6219f466780f7f82ehf0094136g5f31d.html>

📍 [Giurgiu, Giurgiu Vest](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/25/2025 12:36:56 PM

Teren Intravilan Giurgiu

15 EUR negociabil

📍 [Giurgiu, Giurgiu Vest](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/15/2025 1:52:47 PM



Vânzare teren mun. Giurgiu, intravilan curți construcții, liber de sarcini, în vecinătatea fostului combinat (str.stanestiului), în suprafața totală de 1400mp din măsurători, deschidere 16ml, posibil lotizare, cadastru și intabulare se acceptă credit, variante

● Telefon validat

Florin
Vezi toate anunțurile

0722265219

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-mun-giurgiu/03eie3e000407ddd1edge3i4fe89f9i7.html>

Teren de vânzare în mun.Giurgiu

23 EUR

📍 [Giurgiu, Giurgiu](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 12/26/2024 7:19:31 PM



Teren de vânzare în mun.Giurgiu, str.Năvodului, nr.7, suprafață 2500mp, deschidere 17m, apa și canalizarea sunt trase pe loc, curent electric și gaze la poartă, terenul este împrejmuit integral cu gard din plasă bordurată, stradă asfaltată. Preț 23 /mp, sau schimb cu apartament cu 3 camere.

● Telefon validat

alex slav
Vezi toate anunțurile

0762267286

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren/51311h3gedg27edg258053g7f139180.html>

Teren

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

10 EUR negociabil

Valabil din 1/9/2025 2:16:04 PM

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu. Terenul se afla la capatul strazii Plopii.
Vecinatati - case si terenuri agricole
Pret- 10 euro negociabil



Pielmus Nicu
Vezi toate anunțurile

0761221231

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/5/2025 6:29:22 PM

A FOST OFERTAT si cu 12 EUR/MP

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren/0d0476dg494d7941227117df8f59771i.html?_gl=1*erfbu0*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmWbHdMARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/30/2025 5:40:13 PM

Teren

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

12 EUR negociabil

Valabil din 1/5/2025 10:32:06 PM

Descriere

Vand teren 5000 mp in oras Giurgiu cu deschidere 20 m la sos Ghizdarului
Utilitati - se pot trage din sos Ghizdarului
Vecinatati - case baza sportiva ,soc comerciale cu diverse activitati .
PRET- 12 euro negociabil



Pielmus Nicu
Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/urgent-giurgiu-teren-constructii/gg88h2if12327204e0h655de62f5e248.html?_gl=1*gcbl42*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwiMmWbHdMARIsABeQ7xRea6cCYk3XMCAdaPabAoh1GUE0AnmNfEg2ZNYAlCcXrssiSAqagFYaAsyLEALw_wcB

Urgent Giurgiu teren constructii

Giurgiu, Giurgiu [Vezi pe hartă](#)

29 000 EUR

Valabil din 1/2/2025 11:01:11 AM

Specificatii

Suprafata terenului	1500 m ²
Front stradal	28
Destinatie	Rezidential
Amplasare strazi	Betonate, iluminat stradal, Mijloace de transport in comun, Pietruite
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitii, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

Urgent , teren intravilan, Giurgiu , central, str Rarau(din sos. Balanoaia) 1500 mp (sau 1000+500 sau 3 500) , ideal casa+ livada+ gradina, frontal 28m ,adancime 74 m , utilitati la poarta(electricitate, apa, canalizare) .Pret 29000 intreg sau 17 mp parcelat. Contact : Mihai Georgescu sau Dragos Georgescu



Valentin
Vezi toate anunțurile

0727433282

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



ANEXA 3 – FOTOGRAFII SI LOCALIZARE



CEAROM EVALUARI SRL

Sediusocial: Galati, str. Egalitatii 7, bl. Lastun 28

CUI:40056744, J17/1521/2018

Tel: 0725623456, e-mail: cearomevaluari@yahoo.com



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU

B-dul București, nr. 49 - 51.
tel: 004 0246.211.627- 215.631
mobil: 004 0372.735.333

cod poștal 080044
fax: 004 0246.215.405
e-mail: primarie@primariagiurgiu.ro

Primăria Municipiului Giurgiu este operator de date cu caracter personal
NR.108744/30.09.2025

Către,

S.C. CEAROM EVALUĂRI S.R.L.

**Strada Egalității, Nr.7, Bl.Lastun, Et.4-5, Ap.28
Galați**

Având în vedere Contractul de prestări servicii nr.106626/23.09.2025, vă rugăm să procedați la întocmirea Raportului de evaluare și Studiului de Oportunitate, pentru determinarea valorii de piață prin identificarea valorii minime de tranzacționare a proprietăților similare în scopul determinării redevenței, pentru concesiunea terenului în suprafață de 615,00 mp., care face parte din domeniul public al Municipiului Giurgiu, situat în Strada Nicolae Bălănescu, nr.58, pe o perioadă de 25 ani.

Anexăm alăturat cartea funciară nr.46057 și Certificatul de urbanism nr.343/05.08.2025.

LNG

U,

:

/A



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 46057 Giurgiu

Nr. cerere	99142
Zona	07
Luna	08
Anul	2025
Cod verificare	100102819357



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str NICOLAE BALANESCU, Nr. 58

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	46057	Din acte: 696 Masurată: 615	Teren împrejmuit; - Nord - între punctele 901-915 gard din metal, între punctele 915-916 perete construcție; - Sud - gard / plasa sarma; - Est - între punctele 914-912 perete construcție, între punctele 912-909 gard plasa sarma; - Vest - gard plasa sarma. DOMENIU PUBLIC

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	46057-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str NICOLAE BALANESCU, Nr. 58	Nr. niveluri: 1; S, construita la sol: 239,6 mp; PCȘ ATELIER ȘCOALA - CONSTRUCTIE DIN CARAMIDA CONSTRUITA IN ANUL 1930

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20289 / 07/03/2024 Act Administrativ nr. HCLM 273, din 29/07/2015 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 21291, din 27/02/2024 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 21962, din 29/02/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 22351, din 04/03/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE actuale 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23012 / 15/03/2024 Act Normativ nr. 212, din 12/07/2022 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Expertiza tehnică din Ianuarie 2023 întocmită de Dumitrescu Dan Victor;		
C1	Se noteaza clasa de risc seismic Grad I a imobilului de sub A.1.1.	A1.1

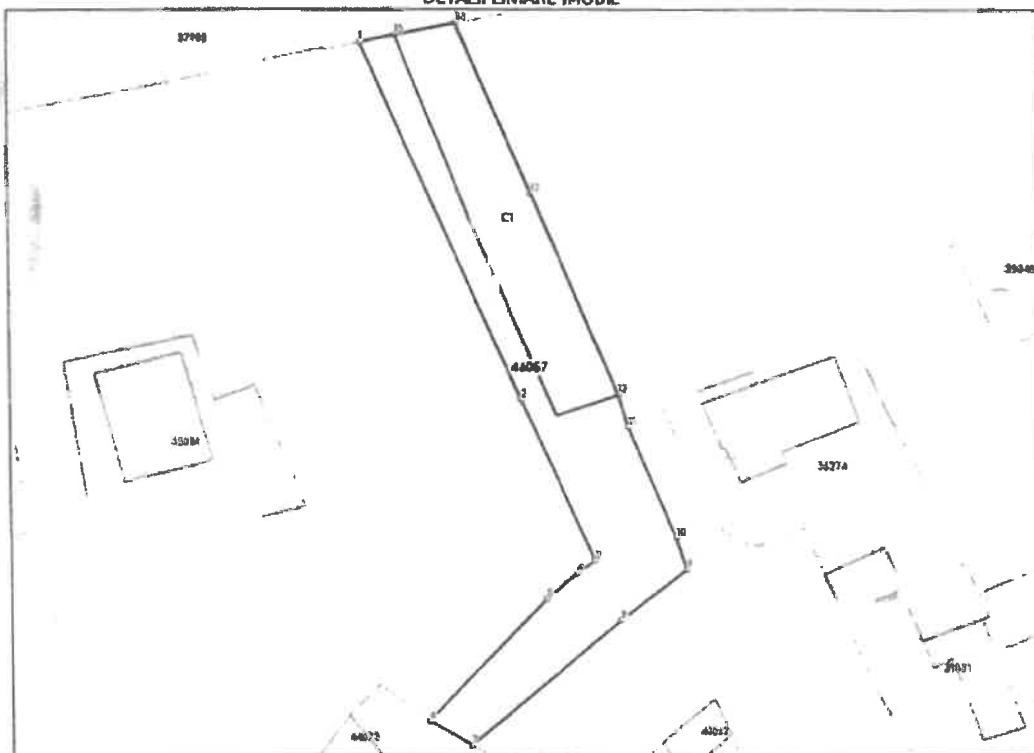
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
46057	Din acte: 696 Măsurată: 615	- Nord - între punctele 901-915 gard din metal, între punctele 915-916 peretele construcție; - Sud - gard plasa șarma; - Est - între punctele 914-912 perete construcție, între punctele 912-909 gard plasa șarma; - Vest - gard plasa șarma. DOMENIU PUBLIC

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 696 Măsurată: 615	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	46057-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 240 Măsurată: 239.6	Cu acte	S. construită la sol: 239.6 mp; FOST ATELIER SCOALA - CONSTRUCȚIE DIN CARAMIDA CONSTRUITA ÎN ANUL 1930

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	37.136
2	3	16.911
3	4	2.12
4	5	3.85
5	6	16.084
6	7	4.685
7	8	18.641
8	9	7.944
9	10	3.25
10	11	11.452
11	12	3.213
12	13	20.843
13	14	17.626
14	15	5.942
15	1	3.417

** 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,

07/08/2025, 12:27

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>

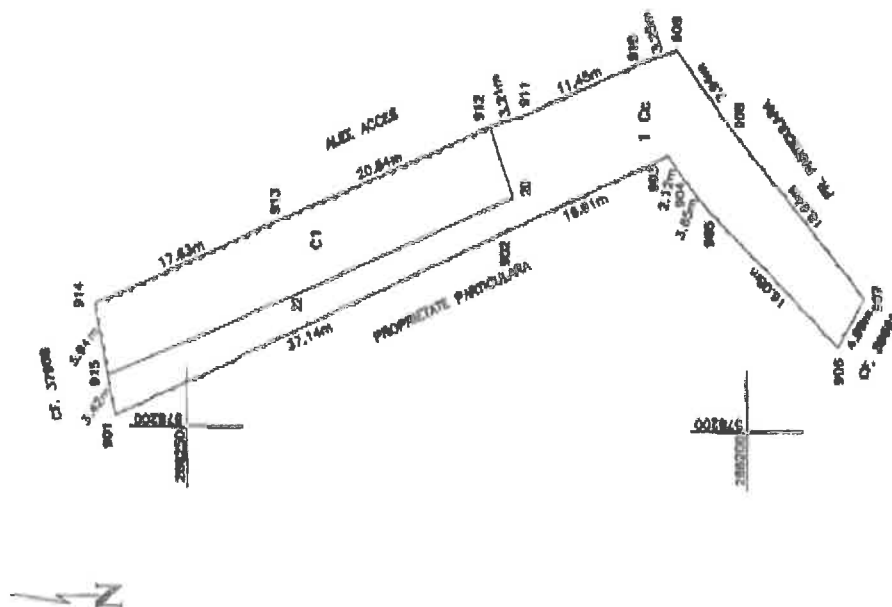
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrasul pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Mr. collector	Superficial measurement	Adverse probability
46057	815 mm	Meridional Clamps, Mr. Mendenhall, Mr. S.
Clamp, Mendenhall, Mr.	425284	1887

[illegible]

Clasa 110	ZANCU	ZANCU IULIAN-ANDREI	Mirela-Lorelai Dobrescu	Digitally signed by Mirela-Lorelai Dobrescu, DN: c=RO, ou=
	JULIAN	BOCULE DOREL		Due: 2009.11
	ANDREI	ANDREI		

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 343 din 05.08.2025

În scopul:
" CONCESIONARE IMOBIL "

Ca urmare a Cererii adresate de Marius Cesar JEGA în calitate de coordonator al Compartimentului Cadastru al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel: 0246211627, înregistrată la nr. 69834 din 11.06.2025;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Nicolae Balanescu, nr. 58, CF nr. 46057, nr. cad. 46057, 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 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 =615,0mp măsurată și S=696,0 mp din acte) și construcții (C1 - fost atelier școală=239,6mp) domeniul public al municipiului Giurgiu, cf. act administrativ nr. 273/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- este grevat de sarcini cf. extras CF nr. 46057- clasa de risc seismic grad I a imobilului cf. Act Normativ nr. 212 din 12.07.2022 emis de Guvernul României
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "A" conform HCLM nr.173/2007
- folosință actuală și destinația: curți construcții

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona "B" 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 LM1 - subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite și C2 - zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase în care sunt permise inserții de IS6-Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale

UTILIZĂRI ADMISE

- spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- policlinici;
- dispensare medicale;
- centre de transfuzii;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie;
- laboratoare medicale;
- cabinete stomatologice;
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;

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.

- spații plantate;

- parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale.

Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Cabinetele medicale individuale și punctele farmaceutice se pot amplasa și în toate subzonele de locuit.

Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Detalierea reglementărilor pentru policlinici și spitale se va face printr-o documentație de urbanism (vezi „generalități, caracterul zonei”).

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/ sau pietoni în zona protejată C2 (policlinici, spitale, etc.);

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- disponerea de panouri de afișaj pe planșele fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;

- 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELEI: OR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule (spitale, policlinici, etc.) și 500mp cu deschidere de 15m pentru construcții cu frecvențare mai redusă.

Construcțiile cu raza de servit și adresabilitate/ frecvențare redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 300mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor înscrise (cuplate la două calcane), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri nu este recomandată.

La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisecătoarea 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 atrag fluxuri semnificative de pietoni și mașini, 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 calcane 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).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa, de regulă, în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la comișă, dar nu mai puțin de 5m; retragerile se vor putea reduce până la ¼ din înălțimea la baza unui PUD care va include desfasurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studiu de însonie.

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la comișă, 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.

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 înălțimea, dar nu mai puțin de 3,5m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separare 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 comișă, dar nu mai puțin de 5m.

Cuplarea la calcan se realizează între clădiri de aceeași categorie (se cuplează clădiri principale între ele și anexa între ele); nu este obligatorie cuplarea în cazul incompatibilităților funcționale.

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 comișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de însonie distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Numărul acceselor se stabilește pe baza normelor specifice.

În toate cazurile se vor asigura separații funcționale ale acceselor.

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.

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 *capitolul 9 din Titlul 1 - Prescripții generale*.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale 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 caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuu cu tangenta sa la 45°.

Latimea străzii între aliniamente (metri) / <i>profil standard actuale</i>	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° 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 + 11 trotuare 2x3m = 13 metri (categoria III)		P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

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 prelunge 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 ține 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 "eleganță".

Este interzisă utilizarea culorilor stridente; finisajele exterioare vor avea culori pastelate și culori naturale.

În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrii și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrii 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-edilare 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 supraetajate 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.

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.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru construcțiile de sănătate se vor asigura minim 20%, pentru spitale suprafața se mărește astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10mp/bolnav.

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.

Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

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.

IMPREJUIRI

Se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericii 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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: POT maxim = 40%

Pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: POT maxim = 50%

Pentru celelalte categorii se vor încadra în POT-ul zonei în care se înserează

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: CUT maxim = 2,0

Pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: CUT maxim = 1,5

Pentru celelalte categorii se vor încadra în CUT-ul zonei în care se înserează

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr./nr. cad. 46057, 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 identificat cu CF nr./nr. cad. 46057, este construibil doar dacă sunt îndeplinite cumulativ toate condițiile precizate în regulamentul 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.

Se vor respecta prevederile art. 13 din Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții " (1). Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii "

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

" CONCESIONARE 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

Notă: Se încheie în 2 exemplare, unul pentru autoritatea de date cu caracter oficial

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.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
 - d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – amplasament și/ sau branșament:
 - ☐ alimentare cu apă - APA SERVICE SA ☐ gaze naturale
 - ☐ canalizare – APA SERVICE SA ☐ telefonizare
 - ☐ alimentare cu energie electrică
 - ☐ alimentare cu energie termică ☐ contract evacuare deșeurilor inerte, Rosal Grup SA
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
 - d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
 - 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,

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.

Domnule Primar,

Subsemnatul Dragomir Gigi Ionut, medic primar Medicina de Urgenta, administrator al SC AlessMedical SRL , identificata cu CUI - 41497960, numar inregistrare Registrul comertului J52/923/2019, ma adresez dumneavoastra cu respect pentru a solicita concesiunea terenului aferent imobilului in stare avansata de degradare situat la adresa din strada Nicolae Balanescu nr.58, judet Giurgiu.

Imobilul aflat in prezent pe acest teren se afla intr-un stadiu avansat de degradare, fiind impropriu utilizarii dar si un pericol pentru persoanele ce trec in apropierea lui cat si a locuitorilor din vecinate.

Prin urmare, intentionez să demolez această structura si sa investesc în construirea unei clinici medicale moderne, care să deserveasca nevoile locuitorilor acestei urbe tinand cont si de specialitatile medicale deficitare din judet dar si principala activitate medicala si anume Recuperare Medicala cu medic de specialitate in persoana doamnei doctor Dragomir Mirabela.

Ca si argumente aduc spre cunostinta urmatoarele:

1. Revitalizarea terenului: Prin demolarea imobilului actual si utilizarea terenului, acest spatiu va fi transformat intr-un proiect funcțional si de impact pentru comunitate.
2. Acces la servicii medicale: Clinica medicala va oferi servicii medicale esentiale sanatatii si bunastarii populatiei giurgiuvne prin atragerea de medici din spitalele si clinicile bucurestene si nu numai.
3. Crearea de locuri de munca: Proiectul va genera oportunitati de angajare pentru personal medical și auxiliar.
4. Beneficiu urban: Se va contribui la estetica si utilitatea zonei printr-o constructie noua , moderna, conform standardelor in vigoare.

De asemenea, sunt dispus sa prezint un plan detaliat al proiectului, incluzand:

1. Propunerea de demolare și costurile asociate,
2. Proiectul clinicii și planificarea construcției,



3. Estimările financiare și beneficiile economice pentru comunitate.

Etapele procesului de demolare:

1. Evaluarea tehnica :

- Inspectia detaliata a structurii de catre un expert autorizat.
- Obținerea autorizațiilor necesare pentru demolare, conform legislației locale.

2. Demolarea propriu-zisa :

- Angajarea unei firme specializate în lucrari de demolare.
- Indepartarea tuturor materialelor si gestionarea deseurilor conform normelor de mediu.

3. Reabilitarea terenului:

- Nivelarea și pregătirea terenului pentru viitoarea construcție..

Estimarea costurilor:

- Evaluarea tehnica si obtinerea autorizațiilor: ~10000 lei
- Demolarea structurii: min. 50000 lei
- Gestionarea deseurilor si reabilitarea terenului: min 20000
- Total estimativ: min 80000 lei

Mentionez ca aceasta estimare poate varia în funcție de complexitatea proiectului și de condițiile specifice ale locației. Ofertele detaliate vor fi solicitate de la companii specializate imediat ce cererea va fi aprobată.

Proiectul clinicii și planificarea construcției

1. Tipul de clinica si serviciile oferite:

Clinica va avea o structură modulară și funcțională, cu următoarele specializări:



- Medicină generală și Medicină de familie
- Recuperare Medicală
- Neurologie
- Cardiologie
- Imagistică medicală (ecografie, radiologie)
- Laborator de analize medicale

2. Detalii tehnice ale construcției:

- Suprafața construită în proporție de peste 50 % din suprafața terenului ținând cont și de locuri de parcare pentru persoane cu dizabilități dar și legislația în vigoare
- Construcția va fi în regim parter
- Structura: Clădire modernă, eficiență energetică, dotată cu sisteme de climatizare și izolație termică, utilizând materiale durabile și prietenoase cu mediul.
- Spații auxiliare:
 - Recepție și săli de așteptare
 - Cabinete medicale individuale
 - Zona de sterilizare și depozitare
 - Grupuri sanitare pentru pacienți și personal
 - Accesibilitate pentru persoane cu dizabilități

3. Etapele planificării construcției:

1. Proiectare și obținerea autorizațiilor:

- Colaborarea cu o echipă de arhitecți și ingineri pentru realizarea proiectului tehnic.
- Obținerea autorizațiilor de construcție de la autoritățile competente.



2. Lucrari de constructie:

- Pregatirea terenului dupa demolarea imobilului existent.
- Construirea structurii, instalarea echipamentelor si realizarea finisajelor interioare.

3. Dotarea clinicii:

- Achizitionarea echipamentelor medicale moderne, mobilierului si a materialelor necesare pentru functionare .

4. Punerea în functiune:

- Angajarea personalului medical si auxiliar.
- Deschiderea clinicii pentru public.

4. Estimarea termenelor:

- Durată totală a proiectului: intre 36-60 luni in functie de complexitate si probleme aparute pe parcurs
 - Proiectare și autorizare: 6-12 luni
 - Construcție: 12-24 luni
 - Dotare și deschidere: 6-12 luni

5. Beneficii pentru comunitate:

- Acces la servicii medicale de calitate, aproape de casa.
- Reducerea timpilor de asteptare si a costurilor pentru pacienți.
- Crearea a 10-20 locuri de munca directe și oportunități indirecte in comunitate.

In lumina celor prezentate, va rog sa analizati posibilitatea concesiionarii terenului aferent acestui imobil pe o perioadă de timp maximala, conform prevederilor legale în vigoare.



Cu speranta unui raspuns favorabil, va multumesc anticipat pentru atentia acordata si pentru sprijinul in realizarea acestui proiect cu impact pozitiv asupra bunastarii sanatatii acestei comunitati.

23.05.2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 46057 Giurgiu

Nr. cerere	99147
Ziua	07
Luna	08
Anul	2025

Cod verificare
100192819357



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str NICOLAE BALANESCU, Nr. 58

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	46057	Din acte: 696 Masurata: 615	Teren imprejmuit; - Nord - între punctele 901-915 gard din metal, între punctele 915-916 pererete construcție; - Sud - gard plasa sarma; - Est - între punctele 914-912 perete construcție, între punctele 912-909 gard plasa sarma; - Vest - gard plasa sarma. DOMENIU PUBLIC

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	46057-C1	Jud. Giurgiu, UAT Giurgiu, Loc. Giurgiu, Str NICOLAE BALANESCU, Nr. 58	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:239.6 mp; FOST ATELIER SCOALA - CONSTRUCTIE DIN CARAMIDA CONSTRUITA IN ANUL 1930

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20289 / 07/03/2024		
Act Administrativ nr. HCLM 273, din 29/07/2015 emis de CONSILIUL LOCAL MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 21291, din 27/02/2024 emis de DITL GIURGIU; Act Administrativ nr. 21962, din 29/02/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU; Act Administrativ nr. 22351, din 04/03/2024 emis de PRIMARIA MUN. GIURGIU;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE este stare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GIURGIU, DOMENIUL PUBLIC	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
23012 / 15/03/2024		
Act Normativ nr. 212, din 12/07/2022 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Expertiza tehnica din ianuarie 2023, intocmita de Dumitrescu Dan Victor;		
C1	Se noteaza clasa de risc seismic Grad I a imobilului de sub A.1.1.	A1.1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.136
2	3	16.911
3	4	2.12
4	5	3.85
5	6	16.084
6	7	4.685
7	8	18.641
8	9	7.944
9	10	3.25
10	11	11.452
11	12	3.213
12	13	20.843
13	14	17.626
14	15	5.942
15	1	3.417

** 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.

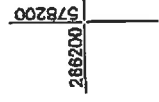
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001 coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

07/08/2025, 12:27

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>

26625015

Certificat de SC TERRACAD SRI TORAZARE
 Confirm eliberarea masinilor nr. 107676, corectitudinea informatiilor
 documentelor / actelor si corespundenta acestora cu realitatea din
 teren
 Seria RC-E-J-1585
 Data: Martie 2024
 Semnatura si stampila
 TERRACAD S.R.L.

Mirela-Lorelai Dobrescu Digitally signed by **Mirela-Lorelai Dobrescu**
Dobrescu Date: 2024.03.13 20:56:08 +02'00'

Digitally signed by
Mirela-Lorelai Dobr
Date: 2024.03.13
20:56:08 +02'00'

CERTIFICAT DE URBANISM

nr. 343 din 05.08 2025

în scopul:

“ CONCESIONARE IMOBIL “

Ca urmare a Cererii adresate de Marius Cesar JEGA în calitate de coordonator al Compartimentului Cadastru al PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI GIURGIU cu sediul în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, bd. București, nr. 49-51, tel. 0246211627, înregistrată la nr. 69834 din 11.06.2025;

pentru imobilul - teren și/ sau construcții -, situat în județul GIURGIU, municipiul GIURGIU, str. Nicolae Balanescu, nr. 58, CF nr.46057, nr. cad. 46057, 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 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 =615,0mp măsurată și S=696,0 mp din acte) și construcții (C1 – fost atelier școală=239,6mp) domeniul public al municipiului Giurgiu, cf. act administrativ nr. 273/2015 emis de Consiliul Local al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul municipiului Giurgiu
- este grevat de sarcini cf. extras CF nr. 46057- clasă de risc seismic grad I a imobilului cf. Act Normativ nr. 212 din 12.07.2022 emis de Guvernul României
- nu este situat în zonă protejată
- nu sunt interdicții de construire

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona “A” conform HCLM nr.173/2007
- folosință actuală și destinația: curți construcții

2. REGIMUL ECONOMIC:

- teren situat în zona “B” 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 LM1 – subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în zone construite și C2 – zona istorică a orașului: zona de comerț, servicii și echipamente publice în zona de locuințe joase în care sunt permise inserții de IS6-Subzona construcțiilor pentru sănătate și servicii sociale
UTILIZĂRI ADMISE

- spitale generale, spitale de urgență, instituții medicale de specialitate;
- staționare, ambulatorii;
- unități medico-sociale;
- centre de sănătate;
- policlinici;
- dispensare medicale;
- centre de transfuzii;
- cabinete medicale de specialitate;
- cabinete de medicină de familie;
- cabinete de fizioterapie;
- laboratoare medicale;
- cabinete stomatologice;
- farmacii și puncte farmaceutice;
- spații libere pietonale;

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.

- spații plantate;

- parcaje la sol și multietajate aferente instituțiilor medicale.

Pentru serviciile dispersate în alte zone funcționale se admit conversii numai în funcțiunile permise în vecinătate sau complementare funcțiunilor din vecinătate.

Se admit completări cu funcțiuni complementare precum și clădiri multifuncționale care includ servicii medicale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Cabinetele medicale individuale și punctele farmaceutice se pot amplasa și în toate subzonele de locuit.

Amplasarea de localuri de alimentație publică care desfac băuturi alcoolice se va putea face numai la minim 100m de lăcașuri de cult, spitale, unități de ocrotire și unități de învățământ pentru minori.

Detalierea reglementărilor pentru policlinici și spitale se va face printr-o documentație de urbanism (vezi „generalități, caracterul zonei”).

UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- amplasarea de funcțiuni care atrag un volum semnificativ de vehicule și/ sau pietoni în zona protejată C2 (policlinici, spitale, etc.);
- 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;
- 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.

CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

În cazul construcțiilor dispuse izolat, terenul minim se recomandă a fi de 1000mp, cu un front la stradă de minim 30m pentru funcțiuni care atrag un mare număr de pietoni și vehicule (spitale, policlinici, etc.) și 500mp cu deschidere de 15m pentru construcții cu frecvență mai redusă.

Construcțiile cu raza de servire și adresabilitate/ frecvență redusă se pot amplasa și pe parcele având minim 300mp și un front la stradă de minim 12m în cazul construcțiilor înșiruite (cuplate la două calcane), și de minim 15m în cazul construcțiilor cuplate la un calcan.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile care atrag fluxuri semnificative de vehicule și/ sau pietoni vor fi retrase de la aliniament cu minim 6-10m; în zonele în care regimul de aliniere existent este situat pe aliniament amplasarea acestui tip de clădiri nu este recomandată.

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 atrag fluxuri semnificative de pietoni și mașini, 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 calcane este obligatorie alipirea la acestea; în cazul în care noile clădiri crează 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).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile 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 desfășurări de fronturi și, în cazul în care sunt implicate funcțiuni protejate, și studii de înșirire.

Retragerea 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.

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 3,5m.

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.

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 4m; în cazul în care nici una dintre clădiri nu are o funcțiune cu prescripții specifice de înșirire distanța între clădiri poate fi redusă la jumătate din înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 4m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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.

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 se vor asigura separații funcționale ale acceselor.

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.

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 *capitolul 9 din Titlul 1 – Prescripții generale*.

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 caracteristică 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) / <i>profile standard actuale</i>	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 = 13 metri (categoria III)		P+4	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
13,01-60,00m	20	P+4 (la înălțimi mai mari de 6m ale nivelului se admit subplombe)	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel

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 calcanalele clădirilor învecinate; fac excepție de la aceasta regulă numai întoarcerile și racordările de înălțime ale clădirilor pe străzile laterale conform aliniatului anterior.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor va ține 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.

În zonele protejate construcțiile vor avea de regulă volumetrie și finisaje tradiționale.

În zonele noi se recomandă fațade cu volumetrie 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 avice 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

Pentru construcțiile de sănătate se vor asigura minim 20%; pentru spitale suprafața se majorează astfel încât să se asigure plantații de aliniament perimetrale și parc organizat cu minim 10mp/ bolnav.

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.

Plantarea de vegetație înaltă în piața Unirii (vecinătate Turnului Ceasornicului) se va putea face numai pe baza unui studiu de punere în valoare a monumentului.

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.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: POT maxim = 40%

Pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: POT maxim = 50%

Pentru celelalte categorii se vor încadra în POT-ul zonei în care se înserează

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru spitale, centre de sănătate, unități medico-sociale: CUT maxim = 2,0

Pentru policlinici, dispensare, ambulatorii, staționare, centre de transfuzie: CUT maxim = 1,5

Pentru celelalte categorii se vor încadra în CUT-ul zonei în care se înserează

Având în vedere condițiile specifice ale amplasamentului, natura obiectivului de investiții, precum și reglementările urbanistice aplicabile imobilului identificat cu CF nr./ nr. cad. 46057, 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 identificat cu CF nr./ nr. cad. 46057, 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

Se vor respecta prevederile art. 13 din Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții " (2, *Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiona numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de interes public, cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii* "

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

" CONCESIONARE 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

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.

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.T.A.C. ☐ D.T.A.D. ☐ D.T.O.E.
 - d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie) – amplasament și/ sau branșament:
 - ☐ alimentare cu apă – APA SERVICE SA ☐ gaze naturale
 - ☐ canalizare – APA SERVICE SA ☐ telefonizare
 - ☐ alimentare cu energie electrică
 - ☐ alimentare cu energie termică ☐ contract evacuare deșeuri inerte, Rosal Grup SA
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - ☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației
 - d.3) avize/ acorduri specifice ale administrației publice centrale și/ sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)
 - d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)
 - 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,

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.

DE ACORD:
PRIMAR,
ANGHELESCU ADRIAN

REFERAT

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, însușirea propunerii de concesionare prin licitație publică și aprobarea Studiului de Oportunitate și Raportului de evaluare privind concesionarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului public al Municipiului Giurgiu, în suprafață de 615,00 mp., identificat cu număr cadastral 46057, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Giurgiu sub nr.63.103/23.05.2025, societatea Aless Medical S.R.L., prin domnul Dragomir Gigi Ionuț, în calitate de administrator, solicită concesionarea terenului, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, Strada Nicolae Bălănescu, nr.58, în vederea realizării unei construcții moderne cu destinația de clinică medicală.

În vederea concesionării prin licitație publică a terenului în suprafață de 615,00 mp, care aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, situat în intravilanul Municipiului Giurgiu, având număr cadastral 46057, a fost întocmit Studiul de oportunitate și Raportul de evaluare de către un evaluator autorizat, înregistrat cu nr.114.261/15.10.2025.

În prezent pe acest teren există o construcție care se află într-o stare avansată de degradare, fiind improprie utilizării, notată în clasa de risc seismic grad I.

Viitorul concesionar are obligația de a respecta cerințele și regimul tehnic din Certificatul de urbanism nr.343/05.08.2025 emis de către Serviciul Autorizarea Construcțiilor și Urbanism, precum și obligația demolării construcției.

Prin urmare, societatea intenționează să demoleze structura și să investească în construirea unei clinici medicale moderne, care să deservească nevoilor locuitorilor acestui oraș, ținând cont și de specialitățile medicale deficitare din județ, aducând următoarele argumente:

- Revitalizarea terenului prin demolarea construcției în trei etape: evaluarea tehnică (inspecția detaliată a structurii de către un expert utorizat), obținerea autorizațiilor pentru demolare conform legislației în vigoare; demolarea propriu-zisă (angajarea unei firme specializate în lucrări de demolare) și îndepărtarea tuturor materialelor și gestionarea deșeurilor conform normelor de mediu; reabilitarea terenului (nivelarea și pregătirea terenului pentru viitoarea construcție).

- Transformarea acestui spațiu într-un proiect funcțional și de impact pentru comunitate.
- Clinica medicală va oferi servicii medicale esențiale sănătății populației prin atragerea de medici din spitalele și clinicile bucureștene și nu numai.
- Proiectul va genera oportunități de angajare pentru personal medical și auxiliar.
- Se va contribui la estetica și utilizarea zonei printr-o construcție nouă, modernă, conform standardelor în vigoare.

Documentația de atribuire a contractului de concesiune va fi elaborată odată cu caietul de sarcini și va fi supusă aprobării Consiliului Local.

Terenul aparține domeniului public al Municipiului Giurgiu, fiind intabulat în cartea funciară nr.46057.

Proiectul de hotărâre are ca temei special de drept prevederile art.129, alin.(2), lit.”c”, alin.(6), lit.”a” și art.139, alin.(3), lit.”g”, art.308, art.309, art.312, alin.(1) și alin.(3) și art.362, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, 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, cu modificările și completările ulterioare, art.466 alin. (8), art.467 alin.(5) din Legea 227/2015, privind Codul fiscal, prevederile Hotărârii nr. 256/25.08.2022 a Consiliului Local, privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Giurgiu și nu are un caracter normativ nefiind supus prevederilor Legii nr.52/2003 privind transparența decizională.

Proiectul de hotărâre întrunește condițiile legale și de oportunitate astfel că propunem dezbaterea și aprobarea sa în ședința Consiliului Local al Municipiului Giurgiu.

**DIRECTOR EXECUTIV,
Cristian TRĂISTARU**

**ÎNTOCMIT,
Mădălina BURCEA**

EXPERTIZA TEHNICA

cu privire la :

IMOBIL STR. NICOLAE BĂLĂNESCU NR. 58

Mun. Giurgiu, Str. Nicolae Bălănescu, Nr. 58



BENEFICIAR:	MUNICIPIUL GIURGIU
ELABORATOR:	S.C. SAT CCH DEVELOPMENT S.R.L.
EXPERT TEHNIC ATESTAT:	DUMITRESCU DAN VICTOR
FAZA:	EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Ianuarie 2023



Imobil Str. Nicolae Bălănescu, Nr. 58, Giurgiu,
- EXPERTIZĂ TEHNICĂ

B O R D E R O U

	Pagina
Foia de gardă	
Borderou	
I. Date privind expertiza tehnică	
I.1. Listă responsabilități	
I.2. Atestat și legitimație expert tehnic	
I.3. Raport sintetic	
II. Raport de evaluare	
II.1. Scopul expertizei tehnice	
II.2. Reglementări tehnice	
II.2.1. Cadrul legal	
II.2.2. Prescripții tehnice	
II.3. Activități desfășurate pentru întocmirea expertizei	
II.4. Date care au stat la baza expertizei tehnice	
II.4.1 Date istorice referitoare la epoca edificării construcției și nivelul codurilor de proiectare aplicate	
II.5. Caracterizarea amplasamentului	
II.5.1 Încadrarea în zona seismică - Date generale care să descrie condițiile seismice ale amplasamentului și sursele potențiale de hazard	
II.5.2 Încadrarea în zona de acțiune a vântului	
II.5.3 Încadrarea în zona de acțiune a zăpezii	
II.5.4 Adâncimea de îngheț	
II.5.5 Precizarea anului de edificare a construcției, materialele constitutive ale construcției	
II.5.6 Stabilirea clasei de importanță și expunere la seism și a categoriei de importanță a construcției	
II.6 informații specifice pentru evaluarea siguranței construcțiilor din zidărie	
II.6.1. Informații generale privind construcția	
II.6.2. Informații privind starea fizică a construcției	
II.6.3. Informații privind geometria structurii	
II.6.4. Informații privind detalii constructive	
II.7. Descrierea stării construcției la momentul evaluării	
II.8. Documentele actualizate privind releveul complet al clădirii	
II.9. Diverse încercări relevante pentru determinarea stării tehnice a construcției	
II.10. Definirea nivelului de cunoaștere (KL) și a factorilor de încredere (CÎ)	
II.11. Metodologia de evaluare seismică	
II.12. Principii privind evaluarea seismică a structurilor aferente clădirii	
II.14. Încadrarea în clase de risc seismic	

II.14. Definirea indicatorilor seismici	
II.15. Valori limită ale claselor de risc seismic	
II.16. Gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică R ₁	
II.17. Gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică R ₂	
II.18. Gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică R ₃	
II.19. Încadrarea clădirii existente într-o clasă de risc seismic	
II.20. Sinteza evaluării	
II.21. Propuneri de intervenții	
III. Concluzii	
Anexa A - Releveu Fotografic	

I. DATE PRIVIND EXPERTIZA TEHNICĂ

I.1. LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

PRESTATOR	S.C. SAT CCH DEVELOPMENT S.R.L.
NR. CONTRACT/DATA	39910/12.09.2022
NR. PROIECT	115/2023
ȘEF PROIECT	ING. ILIE ANDREI
EXPERT TEHNIC ATESTAT	ING. Dumitrescu Dan Victor
CERTIFICAT DE ATESTARE	E581/13.06.1994 (valid până la 15.06.2024) A.1/A.2/A.3/A.4
COLABORATORI	ING. ILIE ANDREI

[illegible]

ROMANIA REPUBLICA SOCIALISTA MINISTERUL INTERIORULUI DIRECTIA REGIONALA DE SECURITATE SI ORDINE PUBLIC BUCURESTI	
SE ATESTA DOMNUL/DOMNISOARA DUMITRESCU, V. DAN VICTOR domiciliat la adresa nr. 10, str. MARIU in cartea de domiciliu nr. 10 din cartea nr. 10 din cartea nr. 10	In baza certificatului nr. 521 din 13.06.1994 si pentru actiunea de EXPERT TEHNIC 2) In scopurile CALE, INCLUSIV A ADOPȚIEI, SI STRUC- TURA DE CALITATE, DE CALITATE SI DE CALITATE CONSTRUCȚIE SI DE CALITATE, INCLUSIV A ADOPȚIEI 3) Pentru evaluarea calitatii SI STABILITATII LA INCALZIRE SI STABILITATE, INCLUSIV A ADOPȚIEI DATE (1994, 1994, 1994)
Data 13.06.1994	Valabilitate 12 luni Prezentat 12 luni la adresa de la STANIEI Nr. 781 din 10.10.1991

13.06.2015

13.06.2015

18.06.2015

Pag. 5

I.3. RAPORT SINTETIC



Evaluare Seismică		Raport Sintetic	
Denumirea lucrării:	IMOBIL STR. NICOLAE BĂLĂNESCU NR. 58		
Scopul expertizei:	Expertizarea tehnică pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate a construcțiilor, în vederea analizării stării tehnice a acestora, încadrarea construcțiilor în clasa de risc seismic și propunerea măsurilor de intervenție necesare.		
Data expertizei:	Ianuarie 2023		
Expert tehnic:	ing. Dumitrescu Dan Victor	Legitimatie	Seria SS Nr. E581/13.06.1994
Adresa:	Mun. Giurgiu, Jud. Giurgiu, Str. Nicolae Bălănescu, Nr. 58		
Categoria de importanță (HG/766/1997):	C		
Clasa de importanță și expunere la cutremur:	III		
Anul construirii:	1965		
Funcțiunea clădirii:	Locuință		
Înălțimea suprațerană totală (m):	4,75	Număr de niveluri	1
Suprafața construită (mp):	95,00	Suprafața desfășurată (mp):	95,00
Sistemul structural:	Structură pe zidărie portantă cu planșee din lemn		
Componente nestructurale:	Elemente ușoare de compartimentare interioară, elemente de tâmplărie de lemn		
Acțiunea seismică (probabilitate de depășire în 50 de ani):	SLS.	ag=0,25g	ULS.
Verificarea la starea limită ultimă:			
Metodologia de evaluare folosită (P 100-3):	1	2	3
Gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică, R1:	Conform cap. II.17		
Gradul de afectare structurală, R2:	Conform cap. II.18		
Gradul de asigurare seismică structurală, R3:	Conform cap. II.19		
Clasa de risc seismic în care a fost încadrată construcția, Rs:	I	II	III
Descrierea clasei de risc seismic:	Clasa de risc seismic Rs I, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultimă.		
Concluzii:	În urma analizei făcute, expertul consideră că structura nu prezintă un grad adecvat de siguranță privind "cerința de siguranță a vieții" nefiind capabilă să preia acțiunile seismice, astfel impunându-se măsuri de consolidare.		
Necesitatea lucrărilor de intervenții	Da		Nu
Clasa de risc seismic după efectuarea lucrărilor de intervenție, Rs:	I	II	III

II. RAPORT DE EVALUARE

II.1. Scopul Expertizei Tehnice



Municipiul Giurgiu, solicită servicii de expertiză tehnică, în scopul stabilirii stării tehnice a clădirii, în vederea evaluării capacității de satisfacere a cerințelor conform legislației în vigoare.

Expertiza tehnică are în vedere stabilirea stării tehnice a imobilului menționat, „Imobil Str. Nicolae Bălănescu Nr. 58” amplasată în Loc Giurgiu, Str. Nicolae Bălănescu, Nr. 58, Jud. Giurgiu, stabilită pe baza Normativului P100 din 2013, a celorlalte norme și normative în vigoare la data elaborării expertizei - ianuarie 2023.

Evaluarea tehnică este întocmită în conformitate cu Regulamentul privind verificare și expertizare tehnică a proiectelor, expertizarea tehnică a execuției lucrărilor și a construcțiilor, precum și verificarea calității lucrărilor executate (H.G. Nr. 742/2018, art.9).

În prezentul raport de evaluare se stabilesc, pentru structura „Imobil Str. Nicolae Bălănescu Nr. 58” - nivelul de asigurare la seism, încadrarea în clasa de risc seismic corespunzătoare evaluărilor calitative și cantitative și se stabilesc soluțiile de principiu pentru intervenție, în conformitate cu legislația, reglementările tehnice și a temei de proiectare.

Concluziile privind gradul de asigurare și soluția de intervenție, conținute în prezentul referat de expertiză, vor sta la baza elaborării documentațiilor ulterioare pentru intervenții la elementele structurale respective.

Expertiza Tehnică are în vedere prevederile Ordonanței Guvernului României nr. 20/1994, care indică obligația tuturor proprietarilor (persoane fizice sau juridice) de a lua măsuri pentru punerea în siguranță a clădirilor, în care scop va proceda la expertizarea construcțiilor respective în conformitate cu Reglementarea Tehnică P100-3/2019 - Cod de proiectare seismică - Partea III - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente.

Pentru evaluarea obiectivului nu s-a dispus de proiectul inițial, dar au fost efectuate investigații realizate pe teren prin măsurători și fotografii. Au fost cercetate condițiile de amplasament, alcatuire și funcționalitate, particularitățile structurale de alcătuire (sistemul structural, tipul de fundații, dimensiunile generale și alcătuirea secțiunilor elementelor structurale, proprietățile mecanice ale materialelor constitutive), eventualele defecte de calitate a materialelor și/sau deficiențe de alcătuire a elementelor, inclusiv ale fundațiilor, natura și amploarea degradărilor structurale, modului de utilizare a construcției pe durata exploatării și modul de utilizare planificat al acesteia.

Deasemenea, s-a procedat la analiza stării de degradare a subansamblurilor structurale, în funcție de cauzele care au generat-o (acțiuni statice și dinamice exercitate, calitatea materialelor de construcție, condiții de execuție, exploatare și întreținere, consecințele generate de particularitățile de conformare etc.).

II.2. Reglementări tehnice

II.2.1. Cadru legal

Prezenta expertiză tehnică a fost elaborată în baza următoarelor legi :

- HG nr. 644/30.05.1990 completare la Legea 8/1977, privind reducerea riscului de avariere a construcțiilor afectate de seismele din perioada 1940-1990;
- Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind punerea în siguranță a fondului construit existent;
- Legea 10/1995 (cu completările ulterioare) privind calitatea în construcții;
- Hotărârea Guvernului nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 67/1997 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind punerea în siguranță a fondului construit existent;

- Legea nr. 72/1998 privind aprobarea O.G. nr. 67/1997 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 20/1994 privind punerea în siguranță a
—fondului
—construit existent;
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 259/2006 privind modificarea și completarea Legii nr.422/2001.

II.2.2. Prescripții tehnice

Pentru expertizarea construcției, în vederea satisfacerii cerințelor Legii 10/1995, art.5a, s-au respectat prevederile următoarelor prescripții tehnice valabile la data redactării lucrării:

- CR 0-2012 - Cod de proiectare.Bazele proiectării structurilor în construcții;
- CR 6-2013 - Cod de proiectare pentru structuri din zidărie;
- CR 6-2006 - Cod de proiectare pentru structuri din zidărie;
- P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- P100-1/2006 - Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- P100-3/2008 - Codul de evaluare și proiectare a lucrărilor de consolidare la clădirile existente, vulnerabil seismic. Vol 1 - Evaluare;
- P100-3/2008 - Codul de evaluare și proiectare a lucrărilor de consolidare la clădirile existente, vulnerabil seismic. Vol 2 - Consolidare;
- P100-3/2019 - Cod de proiectare seismică - partea III- Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente;
- NP 112 - 2004 - Normativ pentru fundarea structurilor de fundare directă;
- CR1-1-3/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor ;
- CR1-1-4/2012 - Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vantului asupra construcțiilor ;

- SR EN 1992-1-1:2004 - Construcții Civile și Industriale. Calculul și alcătuirea elementelor structurale din beton, beton armat și beton precomprimat.

Documentația de față va fi utilizată - după caz - la:

- Încadrarea construcției în clasa de risc seismic;
- Elaborarea proiectelor și detaliilor de execuție pentru lucrările de intervenții în timp asupra clădirii, reglementate de prevederile HG 766/1997, Legi nr. 10/1995, HG 925/1995 și la obținerea acodului de la Inspekția de Stat în Construcții;
- Obținerea Autorizației de construire/reparații/desființare conform prevederilor Legii nr. 50/1991 și a modificărilor/completărilor ulterioare.
- Elaborarea temelor de proiectare pentru lucrările de intervenție propuse de expertiză;
- Documentației de Avizare a Lucrărilor de Intervenții;

II.3. Activități desfășurate pentru întocmirea expertizei

În vederea realizării expertizei tehnice s-au realizat vizite la amplasament în cadrul cărora s-au desfășurat mai multe activități:

- Decopertări și sondaje;
- Desfacerea placajelor, tencuielilor pentru identificarea elementelor structurale;
- Examinarea vizuală a stării fizice a elementelor structurale și nestructurale.
- Discuții cu administratorul imobilului privind intervențiile realizate în timp asupra construcției;

II.4. Date care au stat la baza expertizei tehnice

II.4.1. Datele istorice referitoare la epoca edificării construcției și nivelul codurilor de proiectare aplicate

Având în vedere perioada în care a fost concepută și realizată construcția, este prezentată în continuare o scurtă descriere a aspectelor principale privind practica inginerască în domeniul construcțiilor în epoca respectivă. În acest sens, descrierea făcută de prof. dr. ing. Radu Agent (Expertizarea și punerea în siguranță a clădirilor existente afectate de cutremure, 1988) caracterizează perioada postbelică, anterioară cutremurului din 1977, din punct de vedere al construcțiilor, după cum urmează:

- perioada postbelică până la cutremurul din 1977 care poate fi considerată că a început practic odată cu declanșarea în anii 1950-1955 a campaniei ample de construcții și de ansambluri industriale;
- perioada 1950-1977 a fost începutul luării în considerare în mod organizat și din ce în ce mai coerent a cerințelor de proiectare antiseismică;
- oficializarea primelor prescripții de proiectare antiseismică de tip mai modern;

II.5. Caracterizarea amplasamentului

II.5.1 Încadrarea în zona seismică - Datele generale care să descrie condițiile seismice ale amplasamentului și sursele potențiale de hazard

Teritoriul României este împărțit în zone de hazard seismic, pe suprafața cărora nivelul hazardului seismic se consideră, pentru simplificare, că este constant.

Alcătuirea construcțiilor la acțiunea seismică, pe teritoriul țării, se face prin luarea în considerare a nivelului de hazard seismic indicat în codul de proiectare P100-1-2013, care trebuie considerat ca un nivel minim acceptat pentru proiectare.

Hazardul seismic pentru proiectare este determinat de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g , pe amplasament, asociată unui interval mediu de recurență de referință (IMR). Intervalele medii de recurență pentru evaluarea seismică a clădirilor bazată pe performanță sunt recomandate în P100-3-2019, Anexa A.

Accelerația terenului pentru proiectare, corespunzătoare zonei de hazard seismic, corespunde unui interval mediu de recurență de referință de 225 ani. Zonarea

accelearației terenului pentru proiectare a_g , în România, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani, este indicată în P100-1/2013 fig. 3.1 și se folosește pentru proiectarea construcțiilor la starea limită ultimă (SLU).

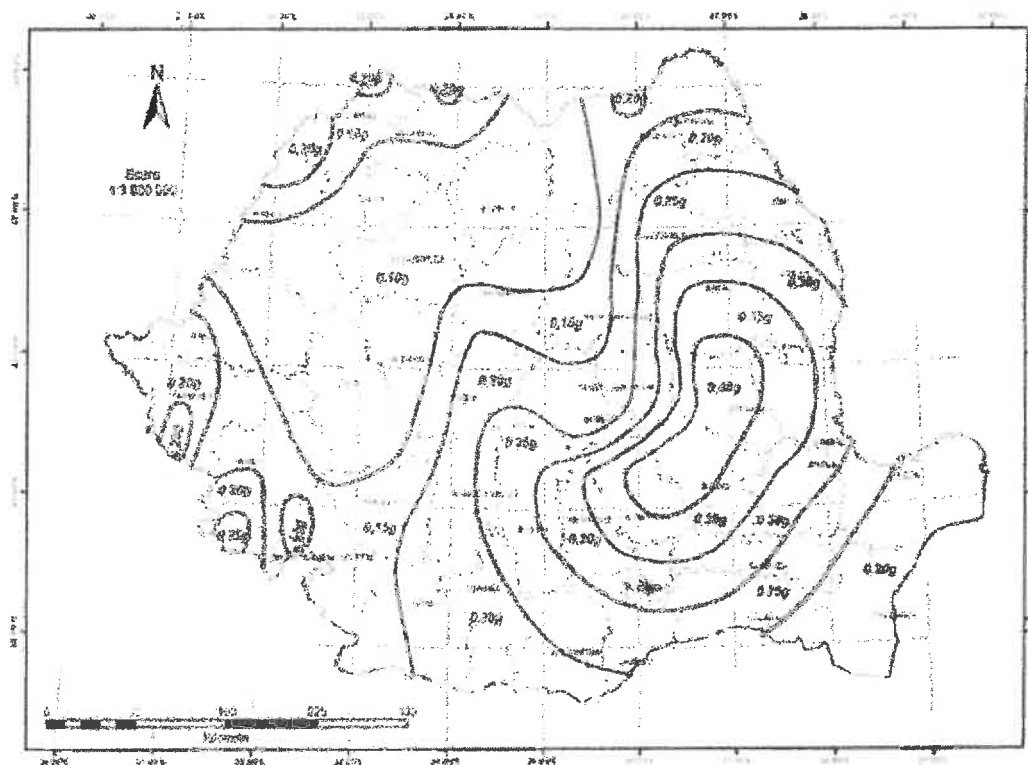


Figura 3.1. România - Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire la 50 de ani

Condițiile locale de teren sunt descrise de valorile perioadei de control (colț) T_c a spectrului de răspuns pentru amplasamentul construcției analizate.

Construcția analizată este amplasată în Giurgiu, amplasament pentru care perioada de control (colț) $T_c = 1,0$ sec. și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,25g$.

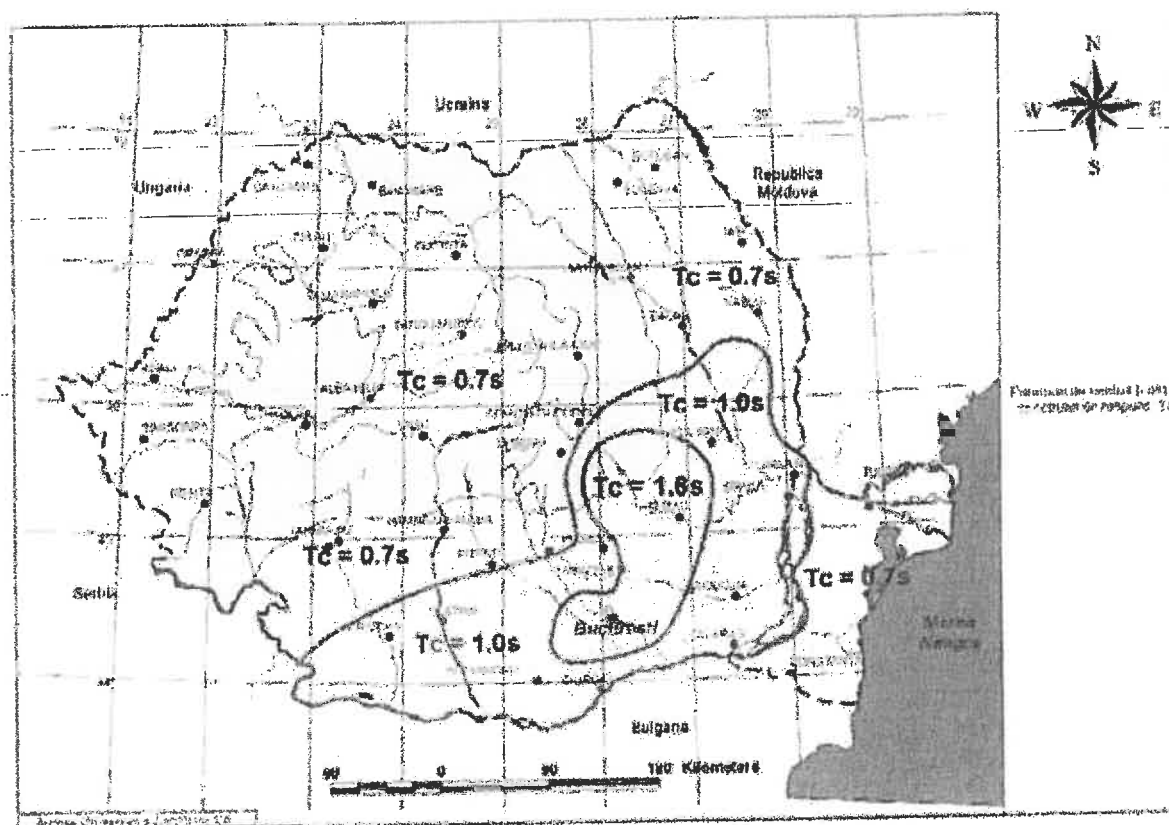


Figura 3.2 Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns

II.5.2. Încadrarea în zona de acțiune a vântului

Din punct de vedere al acțiunii vântului conform CR 1-1-4-2012, amplasamentul este caracterizat de:

- valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului $q_b=0,40$ kPa;

II.5.3. Încadrarea în zona de acțiune a zăpezii

Din punct de vedere al acțiunii zăpezii conform CR 1-1-3-2012, amplasamentul este caracterizat de:

- valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol $s_k=2,50$ kN/m²;

II.5.4. Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054/77, adâncimea maximă de îngheț aferentă amplasamentului este de 0,70 - 0,80 m.

II.5.5. Precizarea anului de edificare a construcției, materialele constitutive ale construcției

Informațiile disponibile, puse la dispoziție de către beneficiar, indică perioada anilor 1965 ca fiind anul de edificare a construcției. Nu au fost identificate informații care să contravină datelor prezentate; în consecință - pe baza rezultatelor investigațiilor efectuate în teren și a experienței proprii în domeniu - le considerăm valabile.

II.5.6. Stabilirea clasei de importanță și expunere la seism și a categoriei de importanță a construcției

- clasa de importanță - expunere la seism III, $\gamma_{I,e} = 1,30$ (conform P100-1/2013);
- categoria de importanță: Categoria „C” de importanță - „Construcții de importanță normală” (Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor).
- Clădirea nu figurează pe Lista Monumentelor Istorice actualizată prin Ordinul nr. 236/2010 al Ministrului Culturii și Cultelor pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004, publicată în Monitorul Oficial din 16.07.2004.

II.6. Informații specifice necesare pentru evaluarea siguranței construcțiilor din zidărie, conf. Anexa D din P100-3/2019

II.6.1. Informații generale privind construcția

a) Data (perioada) execuției:

Construcția a fost edificată în anul 1965;

b) Numărul de niveluri:

Regimul de înălțime al clădirii P.

c) Forma și dimensiunile în plan:

Clădirea are formă neregulată în plan ce se încadrează într-un dreptunghi cu dimensiunile 5,95x22,75 m.

Clădirea este alcătuită dintr-un singur tronson.

d) Forma și dimensiunile în elevație:

Clădirea are o formă regulată în elevație fără retrageri sau ieșiri în consolă

Înălțimea parterului = 3,350m.

Înălțimea la cornișă = +3,60 m.

Înălțimea la coamă = +5,15 m.

e) Tipul zidăriei:

Sistemul structural este realizat din pereți structurali de zidărie de cărămidă plină presată de tip vechi, cu dimensiunile de 7x14x28 cm, fără sâmburi și centuri de beton armat, cu grosimi de 30 și 25 cm grosime inclusiv tencuiala.

f) Natura elementelor pentru zidărie și modul de zidire:

S-a folosit blocuri de cărămidă plină presată, având rezistență la compresiune a cărămidii folosite de 8,0 N/mm² respectiv 11,5 N/mm². Nu se cunoaște modul de realizare a țeserii.

g) Tipul și materialul planșeelor:

Planșeele sunt realizate astfel:

- planșeu peste parter - din lemn cu grinzi de lemn cu secțiunea de 15x20 cm, distanța dintre grinzi (lumina) de 60 cm. Grinzile sunt încastrate în pereții de zidărie cca. 15 cm. Golul dintre grinzile de lemn este umplut cu diverse materiale (zgură, trestie). La

partea inferioară sub grizile de planșeu se regăsește o rețea de șipci și o tencuială armată cu plasă de rabiț, finisaje lavabile în mai multe straturi.

h) Tipul și materialele acoperișului:

Acoperișul este de tip șarpanta din lemn concepută pe scaune (popi, căpriori, cosoroabe, astereală) și învelitoare din tablă.

i) Tipul și materialele fundațiilor:

Fundațiile sunt de tip continue sub ziduri.

- Bloc din zidărie de cărămidă cu grosimea de 30 cm și înălțimea de 110 cm

j) Tipul și materialele finisajelor și decorațiunilor exterioare:

Finisajele exterioare sunt realizate din tencuieli și vopsitorii, în mare parte degradate, desprinse de pe stratul suport. Fațadele clădirii prezintă decorațiuni de tip cornișe, brauri și profile din tencuială.

k) Natura terenului de fundare:

Conform studiu geotehnic atașat prezentei documentații.

II.6.2. Informații privind starea fizică a construcției

a) Degradarea fizică a materialelor structurii:

- degradarea zidăriilor prin: ascensiunea capilară a apei (igrasie), efecte de îngheț - dezgheț, degradarea mortarului:

Pereții din zidărie, prezintă tencuieli deteriorate în profunzime, cauzate de infiltrațiile masive prin capilaritate, infiltrații provenite de la instalațiile deteriorate, de la sistemul de preluare ape pluviale sau din condens; infiltrațiile sunt consecința apei libere sau provenită din capilaritate, apa din precipitații este purtată prin rosturile deschise sau infiltrată în crăpături și migrează spre interiorul secțiunii, dizolvand sărurile pe care le depune pe fețele pereților.

- degradarea planșeelor din lemn prin: putrezirea lemnului, crăpături în lemn, prezența microorganismelor și a ciupercilor:

Structura planșeului din lemn prezintă zone cu crăpături, zone afectate de umiditate, zone unde acesta s-a autodemolat. Elementele din lemn ale planșeului nu

sunt tratate ignifug și antiseptic. Planșeul din lemn nu prezintă rigiditate în plan orizontal.

- degradarea elementelor metalice prin: coroziunea tiranților, ancorelor, grinzilor de planșeu;

Nu este cazul.

- incendiu.

Nu este cazul.

- Tencuielile exterioare inclusiv zidăria sunt afectate de infiltrațiile de apă provenite din elementele de preluare a apei de pe acoperiș;
- Zidăria de cărămidă prezintă deteriorări datorită infiltrațiilor de apă din acoperiș;
- Zidăria de cărămidă prezintă zone cu elemente lipsă, dislocate;
- Burlanele nu îndeplinesc în totalitate rolul funcțional și nu preiau corect apele pluviale, care degradează prin stagnare în zonele adiacente clădirii și se infiltrează în structura clădirii și la fundații; din același motiv soclurile sunt afectate, zugrăvelile sunt coșcovite, iar tencuiala exterioară și interioară este degradată în totalitate;
- Trotuarele perimetrare prezintă fisuri și deplasări, zone în care pătrunderea apei este facilă;
- Elementele de lemn ale șarpantei sunt afectate de umiditate;
- Elementele șarpantei din lemn nu sunt ignifugate;
- Tâmplăriile exterioare sunt din lemn, neetanșe;
- Tencuielile interioare, pereți și tavane se află într-o stare avansată de degradare, acestea nefiind reparate și întreținute în mod constant; există zone cu fisuri între pereți și planșeul din lemn, fisuri la nivelul tavanului, acestea fiind fisuri de tencuială. Există zone de tavan afectate de umiditate provenite din acoperiș în zonele deteriorate ale acestuia.

b) Afectarea structurii din cauze neseismice:

- cedarea terenului de fundare (tasare uniformă/neuniformă):

Nu este cazul.

- efectul împingerilor date de arce, bolți, cupole:

Nu este cazul.

- deteriorarea planșeului din încărcări verticale (ruperi locale, deformații excesive, vibrații):

Nu este cazul.

c) Afectarea structurii din cauze seismice:

- ❖ Fisuri înclinate și verticale în buiandrugii deasupra golurilor de uși și ferestre, care ajung în colțuri sau în apropierea acestora.
- ❖ Fisuri/crăpături verticale la legăturile dintre pereții perpendiculari.
- ❖ Fisuri/crăpături orizontale la intersecțiile dintre pereți și planșeu.
- ❖ Fisuri numeroase la tavan, paralele cu grinzile, însoțite de fisuri transversale izolate.
- ❖ Fisuri verticale în pereți datorită nețeserii zidăriei.
- ❖ Fisuri și crăpături în timpanul de la acoperiș, cu pericol de prăbușire

Clădirea nu se află într-o stare tehnică general bună și nu beneficiază de o protecție seismică inițială suficientă, ele nefiind concepute antiseismic conform conceptelor și abodărilor actuale;

II.6.3. Informații privind geometria structurii

Principalele date privind geometria structurii se vor vedea din planșele de relevu atașate la prezenta; Din planșe reies următoarele:

- poziționarea în plan și dimensiunile pereților structurali;
- continuitatea pe verticală a pereților structurali;
- poziționarea și dimensiunile în plan și în elevație ale golurilor de uși și ferestre;

- poziționarea în plan și dimensiunile planșeelor și a golurilor de acces pe verticală;

II.6.4. Informații privind detalii constructive

a) La colțuri, intersecții și ramificații de pereți NU există stalpișori din beton armat, legătura dintre pereți făcându-se doar prin teserea zidăriei.

Pereții din zidărie au grosimea zidăriei de 0,30 m (inclusiv tencuiala) pentru zidurile exterioare și 0,20 m, (inclusiv tencuiala) pentru zidurile interioare.

b) Planșeele sunt realizate din lemn cu grinzi de lemn cu secțiunea de 15x20 cm, distanța dintre grinzi (lumina) de 60 cm. Grinzile sunt încastrate în pereții de zidărie cca. 15 cm. Golul dintre grinzile de lemn este umplut cu diverse materiale (zguă, trestie). La partea inferioară sub grizile de planșeu se regăsește o rețea de șipci și o tencuială armată cu plasă de rabiț, finisaje lavabile în mai multe straturi.

c) Golurile de uși și ferestre nu sunt prevăzute la partea superioară cu buiandrugi din beton.

d) Nu există în structura clădirii elemente care generează împingeri.

e) la nivelul podului se regăsesc coșurile de fum oprite la nivelul asterealei.

Timpanele acoperișului sunt din zidărie de cărămidă nearmată.

f) În timp s-au realizat o serie de intervenții asupra construcției:

- modificarea unor înălțimi de goluri;
- umpluturi de zidărie a unor goluri;

II.7. Descrierea stării construcției la momentul evaluării, cu referiri la comportarea acesteia la eventuale cutremure pe care le-a suportat și efectele acestora asupra clădirii.

Descrierea funcțională și constructivă pentru corpul de clădire:

- regin de înălțime P, cu formă regulată în plan;
- compartimentarea interioară : încăperi cu destinații specifice de locuință;

Zona Vrancea este principala sursă seismică din țară, dar pe teritoriul României se manifestă mai multe categorii de cutremure, după cum urmează:

- "superficiale", cu adâncimea de focar sub 5 km;
- "crustale" (denumite normale), cu adâncimea de focar între 5 și 30 km;
- "intermediare", cu adâncimea de focar între 70 și 170 km.

Cele mai puternice și care afectează o arie întinsă sunt cutremurele de tip intermediar, localizate la curbura munților Carpați, în zona Vrancea, în care se consideră că este prezent un proces de subducție, cu fracturi ale plăcilor tectonice în contact la diferite adâncimi. Cutremurele intermediare produse la această adâncime, cu magnitudini M de peste 7 (pe așa-numita «scară Richter») pot să conducă la intensități seismice de VII-VIII grade pe scara MSK pe o arie de peste o treime din teritoriul țării, fiind un factor major de risc.

Există și alte surse locale sau externe teritoriului românesc (de ex. focarele din sudul Dobrogei) care pot produce intensități de VII-VIII grade MSK. Pe o hartă de zonare seismică se pot observa zonele seismice din teritoriu, dintre care zona afectată de cutremurele de Vrancea este cea mai întinsă, iar cele afectate de cutremurele superficiale sunt dispuse în Banat, Crișana, Maramureș, Făgăraș, Târnave.

Putem constata că aproape tot teritoriul țării este afectat de activitate seismică relativ puternică, zonele seismice incluzând peste 60 % din populație; prin urmare este foarte important să fie luate măsuri de protecție a populației și a fondului construit în cazurile de incidență a unor astfel de fenomene naturale. Datele statistice istorice arată o așa-numită "ciclicitate", în ultimul mileniu, marile seisme producându-se, în medie, de cca. 3 ori pe secol.

Adâncimea mare a acestor seisme face ca aria afectată să fie extinsă. Datorită faptului că în România cutremurele de pământ majore de Vrancea se manifestă la intervale de timp de ordinul deceniilor, cca. 58 % din populație nu a trăit evenimente seismice importante, deci nu are o experiență recentă de protecție și comportare; în zonele expuse cutremurelor superficiale și crustale, cu perioade de revenire mult mai

lungi, populația fără experiență proprie poate ajunge la 100%, iar efectul unei anumite «uitări» îi face pe oameni să neglijeze consolidarea clădirilor avariate.

Trebuie să reținem că magnitudinea se referă numai la mărimea convențională a seismului în zona epicentrală, (dependentă de energia acestuia, exprimată pe scara Richter sau alte scări recente de magnitudine (ML, MB, Ms, Mw); nu ne putem referi la o valoare de magnitudine în zona epicentrală și la o altă valoare într-o altă zonă. Intensitatea se referă la mărimea (efectele) seismului în diferite amplasamente, fiind distinctă și descrescând în general cu distanța față de epicentru (fenomenul de atenuare).

Există situații în care condițiile locale de teren amplifică unele efecte la mari distanțe. -specialiștii apreciază că, în general, seismele intermediare de Vrancea nu produc, potrivit experienței acumulate, efecte distructive majore asupra clădirilor moderne (cu excepția celor vulnerabile sau avariate) decât în cazul magnitudinilor de peste 7 Richter. Seismele superficiale și crustale pot produce avarieri importante începând cu magnitudini de ordinul 5,5-6,0, mai ales dacă se produc în apropiere de centre populate. Studiile de inginerie seismică și experiența cutremurelor precedente au condus la elaborarea de metode de calcul și hărți de zonare seismică.

În prezent, în funcție de parametrii de zonare a seismicității teritoriului, împărțirea seismică a teritoriului României este caracterizată de un cuplu de două hărți în care se figurează zonarea parametrilor prezentați mai sus, pe teritoriul țării noastre.

Din 2013 a intrat în vigoare Codul P100-1/2013 cu hărți de zonare seismică în care hazardul seismic pentru proiectare este descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului a_g determinată pentru intervalul mediu de recurență de referință (IMR) corespunzător stării limită ultime, valoare numită în cod "accelerația terenului pentru proiectare". Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative.

T_c se exprimă în secunde. În condițiile seismice și de teren din România, pentru cutremure având IMR = 225 ani, codul redă zonarea pentru proiectare a teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), $T_{c,r}$, a spectrului de răspuns obținută pe baza datelor instrumentale existente pentru componentele orizontale ale mișcării seismice. Construcția a suportat acțiunea mai multor cutremure, dintre care amintim cele mai importante:

Nr. crt.	Anul	Luna/Ziua	Ora/Min	Magnitudinea	Intensitatea
1	1977	III.04	19:05	7,2	IX
2	1986	VIII.31	00:30	7,0	VIII
3	1990	V.30	13:00	6,7;6,1	VI
4	2004	X.27	20:34:00	6,0	VII
5	2005	X.26	22:51	6,2	VII
6	2006	III.03	10:40	4,8	
7	2009	IV.25	17:18	5,4	
8	2010	IX.30	05:31	4,7	
9	2011	V.01	02:24	4,9	
10	2011	X.04	02:40	4,8	
11	2012	XII.01	20:52	4,6	
12	2013	X.06		5,3	
13	2014	XI.22	21:30	5,7	

Din cele observate cu ocazia studiului în situ, se apreciază că obiectivul analizat a suferit intervenții în mai multe rânduri, acestea având caracter nesietmatic, fără o evidență asupra nivelului de intervenție și a caracteristicilor materialelor utilizate, fiind din categoria reparațiilor curente.

II.9. Diverse încercări relevante pentru determinarea stării tehnice a construcției

Pentru determinarea stării tehnice a construcției au fost întreprinse activități de inspecție generale și locale asupra elementelor structurale și nestructurale. Au fost executate sondaje locale la nivelul suprastructurii respectiv nivelul infrastructurii.

II.10. Definirea nivelului de cunoaștere (KL) și a factorilor de încredere (CÎ)

În vederea selectării metodei de calcul și a valorilor potrivite ale factorilor de încredere, se definesc următoarele niveluri de cunoaștere:

- KL1: Cunoaștere limitată
- KL2: Cunoaștere normală
- KL3: Cunoaștere completă

Tabel 4.1 Niveluri de cunoaștere

Nivelul cunoașterii	Geometria Clădirii	Alcătuirea de detaliu	Proprietățile mecanice ale materialelor
KL1	(1) Din proiectul de ansamblu original și verificarea vizuala prin sondaj în teren Sau (2) Dintr-un relevu complet al clădirii	(a) Din documentația tehnică de proiectare originală Sau (b) Pe baza proiectării simulate în acord cu practica la data realizării clădirii și pe baza unei inspecții limitate în teren	(a) Din documentația tehnică de proiectare originală Sau (b) Valori stabilite pe baza standardelor valabile sau practicilor de construire din perioada realizării clădirii și din încercări limitate în teren
KL2		(a) Din documentația tehnică de proiectare originală și dintr-o inspecție în teren <i>limitată</i> Sau (b) dintr-o inspecție în	(a) Din documentația tehnică de proiectare originală și rapoartele originale privind calitatea lucrărilor de construire Sau

		teren <i>extinsă</i> .	(b)Din specificațiile de proiectare originale și din încercări limitate în teren Sau (c)Din încercări extinse în teren
KL3		(a)Din documentația tehnică de proiectare originală și rapoartele originale privind calitatea lucrărilor de construire și dintr-o inspecție limitată în teren Sau (b)Dintr-o inspecție cuprinzătoare în teren	(a)Din documentația tehnică de proiectare originală, din rapoartele originale privind calitatea lucrărilor de construire și din încercări limitate în teren Sau (b)Din încercări cuprinzătoare în teren

Factorii de încredere:

KL1: Cunoaștere limitată : CF = 1,35

KL2: Cunoaștere normală : CF = 1,20

KL3: Cunoaștere completă : CF = 1,00

Factorii considerați în stabilirea nivelului de cunoaștere sunt:

Geometria structurii: dimensiunile de ansamblu ale structurii și cele ale elementelor structurale, precum și ale elementelor nestructurale care afectează

răspunsul structural (de exemplu, panouri de umplutură din zidărie) sau siguranța vieții (de exemplu, elemente majore din zidărie-calcane, frontoane).

Alcătuirea elementelor structurale și nestructurale, incluzând cantitatea și detalierea armăturii în elementele de beton armat, detalierea și îmbinările elementelor de oțel, legăturile planșeelor cu structura de rezistență verticală, natura elementelor utilizate și modul de umplere a rosturilor cu mortar la zidării, tipul și materialele componentelor nestructurale, prinderile acestora etc.

Materialele utilizate în structură și elemente nestructurale, respectiv proprietățile mecanice ale materialelor.

Nivelul de cunoaștere realizat determină metoda de calcul permisă și valorile factorilor de încredere (CF).

Pentru investigarea clădirii care face obiectul prezentului Raport de Expertiză tehnică, s-a optat pentru nivelul de cunoaștere normală KL1 - Cunoaștere limitată.

Configurația de ansamblu a structurii și dimensiunile elementelor sunt cunoscute dintr-un relevu, iar detaliile considerate importante au fost inspectate în teren.

Pentru verificările analitice, rezistențele au fost luate din teste limitate în teren în elementele considerate critice.

II.11. Metodologia de evaluare seismică

Codul de evaluare seismică P100-3/2019 prevede 3 metodologii de evaluare a clădirilor, diferite din punct de vedere al complexității, definite prin baza conceptuală, nivelul de rafinare a metodelor de calcul și nivelul de detaliere a operațiunilor de verificare :

- Metodologie de nivel 1, de complexitate scăzută;
- Metodologie de nivel 2, de complexitate medie;
- Metodologie de nivel 3, de complexitate ridicată.

Alegerea metodologiilor de evaluare se face funcție de :

- Cunoștințe tehnice în perioada realizării proiectului și execuției construcției ;

- Complexitatea clădirii, în special din punct de vedere structural, definită de dimensiuni (deschideri, înălțime), regularitate etc.;
- Datele disponibile pentru întocmirea evaluării (nivelul de cunoaștere);
- Funcțiunea, importanța și valoarea clădirii;
- Condițiile privind hazardul seismic din amplasament, valorile accelerației seismice pentru proiectare, a_g , și condițiile locale de teren;
- Tipul sistemului structural ;
- Cerințele fundamentale stabilite pentru clădire;
- Scopul expertizei tehnice;
- Alte condiții relevante pentru clădirea evaluată.

În cazul de față se utilizează **metodologia de nivel 2**.

Metodologia de nivel 2 implică:

- i. Evaluarea calitativă a clădirii pe baza criteriilor de conformare, de alcătuire și de detaliere a construcțiilor și a nivelului de degradare.
- ii. Evaluarea cantitativă bazată pe un calcul structural static liniar și factori de comportare.

II.12. Principii privind evaluarea seismică a structurilor aferente clădirilor existente

Categorii de evaluare seismică

Lucrări specifice care definesc procesul de evaluare seismică sunt de două categorii și anume:

- **Evaluarea calitativă** - se referă la :
 - conformarea generală a structurii și detalierea elementelor structurale și nestructurale;
 - degradările structurale și nestructurale.
- **Evaluarea cantitativă** - se verifică prin calcul dacă clădirile existente satisfac cerințele fundamentale utilizate la proiectarea construcțiilor noi (cerința de

siguranță a vieții și cerința de limitare a degradărilor) și stările limite asociate (Starea Limită Ultimă, ULS, și Starea Limită de Serviciu, SLS).

II.13. Încadrarea în clase de risc seismic

În baza rezultatelor evaluării calitative și a evaluării prin calcul se stabilește vulnerabilitatea construcției în ansamblu și a părților acesteia, în raport cu cutremurul de proiectare - riscul seismic, ca indicator al efectelor probabile ale cutremurelor caracteristice amplasamentului asupra construcției analizate.

Practic, stabilirea riscului seismic pentru o anumită construcție se face prin încadrarea acesteia într-una din următoarele 4 clase de risc:

- **Clasa Rs I**, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultimă.
- **Clasa Rs II**, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care pune în pericol siguranța utilizatorilor, dar la care prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă.
- **Clasa Rs III**, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor.
- **Clasa Rs IV**, din care fac parte clădirile la care răspunsul seismic așteptat sub efectul cutremurului de proiectare, corespunzător Stării Limită Ultime, este similar celui așteptat pentru clădirile proiectate pe baza reglementărilor tehnice în vigoare..

II.14. Definirea indicatorilor seismici

Decizia finală cu privire la evaluarea siguranței structurii de rezistență a clădirilor și încadrarea acestora în clasa de risc seismic precum și elaborarea lucrărilor de intervenție necesare, se bazează pe îndeplinirea a trei categorii de condiții:

- a) condiții privind alcătuirea clădirii, referitoare la îndeplinirea regulilor de conformare structurală, de alcătuire a elementelor structurale și a regulilor constructive pentru structuri seismice;
- b) condiții privind degradările structurale produse în trecut de acțiunea seismică și de alte cauze;
- c) condiții privind capacitatea seismică a structurii și componentelor nestructurale, exprimată, după caz, în termeni de rezistență sau deplasare.

Măsura în care cele trei categorii de condiții sunt îndeplinite este cuantificată prin intermediul a trei indicatori :

- *Gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică R_1 :*
- *Gradul de afectare structurală R_2 :*
- *Gradul de asigurare seismică R_3 .*

II.15. Valori limită ale claselor de risc seismic

Pentru încadrarea în clasele de risc seismic, în Cod P100-3/2019 sunt redate patru intervale de încadrare prin intermediul unui punctaj obținut pentru fiecare din cei trei indicatori „ R_1 ”, „ R_2 ”, „ R_3 ”.

Indicatorul R_1 ia valori pe baza punctajului atribuit fiecărei categorii de condiții de alcătuire, dat în lista specifică tipului de structură analizat. Sunt stabilite 4 domenii ale scorului realizat de construcția analizată, asociate cu cele 4 clase de risc seismic, în limita unui punctaj maxim $R_{1,max} = 100$, corespunzător unei construcții care îndeplinește integral toate categoriile de condiții de alcătuire. Cele 4 intervale distincte ale valorilor R_1 sunt date mai jos.

Tabelul II.2.12.a Valorile R1 asociate claselor de risc seismic

CLASA DE RISC SEISMIC			
I	II	III	IV
VALORI R1 (%)			
<30	30-60	60-90	90-100

Indicatorul R2 ia valori pe baza punctajului atribuit diferitelor categorii de degradări structurale și nestructurale dat în lista specifică tipului de construcție analizat, din anexa corespunzătoare materialului structural utilizat. Și în cazul acestui indicator sunt stabilite 4 intervale ale scorului realizat de construcția analizată, asociate celor 4 clase de risc seismic, în limita unui punctaj maxim $R2_{max} = 100$ corespunzătoare unei construcții cu integritatea neafectată de degradări. Cele 4 domenii distincte ale valorilor R2 sunt date mai jos.

Tabelul II.2.12.b Valorile R2 asociate claselor de risc seismic

CLASA DE RISC SEISMIC			
I	II	III	IV
VALORI R2 (%)			
<50	50-70	70-90	90-100

Indicatorul R3 evidențiază capacitatea de rezistență și de deformabilitate a structurii în raport cu cerințele seismice.

Tabelul II.2.12.c Valorile R3 asociate claselor de risc seismic

CLASA DE RISC SEISMIC			
I	II	III	IV
VALORI R3 (%)			
<35	36-65	65-90	≥90

Toate aceste investigații, coroborate cu caracterizarea seismicității specifice a amplasamentului, stau la baza deciziilor de intervenție asupra componentelor structurale și nestructurale ale clădirilor expertizate.

II.16 Gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică „R₁”

Pentru structurile din zidărie criteriile care au stau la baza evaluării indicatorului „R₁”, denumit „grad de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică” sunt prezentate în tabelul D.3.2.2 din Cod P100 – 3/2019.

Evaluarea calitativă a gradului de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică se face prin atribuirea unui punctaj în raport cu următoarele criterii :

Notarea se va face prin apreciere, cu următorul punctaj:

- Criteriu îndeplinit - 10 pct.
- Neîndeplinire minoră - 8÷10 pct.
- Neîndeplinire moderată- 4÷8 pct.
- Neîndeplinire majoră- 0÷4 pct.

1. Calitatea sistemului structural - neîndeplinire majoră - 3 pct.

▪ criterii de apreciere :

- eficiența conlucrării spațiale a elementelor structurii depinde de natura și calitatea legăturilor între pereți de pe direcțiile ortogonale și a legăturii între pereți și planșee;
- existența ariilor de zidărie suficiente și aproximativ egale pe cele două direcții;

2. Calitatea zidăriei - neîndeplinire majoră - 3 pct.

▪ criterii de apreciere ;

- calitatea elementelor, omogenitatea țeserii, regularitatea rosturilor, gradul de umplere cu mortar, existența unor zone slăbite de șlițuri sau nișe etc;
- criteriul orientativ pentru punctajul maxim : calitatea materialelor și a execuției conform reglementărilor tehnice în vigoare.

3. Tipul planșeelor - neîndeplinire majoră - 2 pct.

- criterii de apreciere ;
 - rigiditatea planșeelor în plan orizontal și eficiența legăturilor cu pereții (capacitatea de a asigura compatibilitatea deformațiilor pereților structurali și de a împiedica răsturnarea pereților pentru forțe seismice perpendiculare pe plan);
- criteriul orientativ pentru punctajul maxim : planșee din beton armat monolit la toate nivelurile de grosime minim 10 cm, fără goluri mari care le slăbesc semnificativ rezistența și rigiditatea în plan orizontal.

4. Configurația în plan - neîndeplinire majoră - 3 pct.

- criterii de apreciere ;
 - compactitatea și simetria geometrică și structurală în plan exprimate prin raportul între lungimile laturilor și prin dimensiunile retragerilor în plan ;
- criteriul orientativ pentru punctajul maxim : prevederile P 100-1.

5. Configurația în elevație - neîndeplinire majoră - 3 pct.

- criterii de apreciere ;
 - uniformitatea geometrică și structurală în elevație exprimate prin absența sau existența retragerilor etajelor succesive, existența unor proeminente la ultimul nivel, discontinuități create de sporirea ariei golurilor din pereți la parter sau la un nivel intermediar ;
- criteriul orientativ pentru punctajul maxim : prevederile P 100-1.

6. Distanțe între pereți - neîndeplinire majoră - 3 pct.

- criterii de apreciere ;
 - distanțele între pereții structurali, pe fiecare dintre direcțiile principale ale clădirii ;
- criteriul orientativ pentru punctajul maxim : sistem structural cu pereți deși (fagure) definit conform CR 6.

7. Elemente care dau împingeri laterale - neîndeplinire majoră - 3 pct.

- criterii de apreciere ;
 - ~~existența arcelor, bolților, cupolelor, șarpantelor, cu sau fără~~
~~elemente care limitează efectele împingerilor ;~~ —
- criteriul orientativ pentru punctajul maxim : lipsa elementelor structurale care dau împingeri (bolți, șarpante, etc.).

8. Tipul terenului de fundare și al fundațiilor - neîndeplinire majoră - 3 pct.

- criterii de apreciere ;
 - natura terenului de fundare (normal sau dificil), capacitatea fundațiilor de a prelua și transmite la teren încărcările verticale, eforturile provenite din tasări diferențiale și din acțiunea cutremurului;
- criteriul orientativ pentru punctajul maxim : teren normal de fundare, fundații continue din beton armat.

9. Interacțiuni posibile cu clădirile adiacente - neîndeplinire majoră - 3 pct.

- criterii de apreciere ;
 - riscul de ciocnire cu clădirile alăturate (clădire izolată, clădire cu vecinătăți pe una sau mai multe laturi), înălțimea clădirilor vecine, riscul de cădere a unor componente ale clădirii vecine;
- criteriul orientativ pentru punctajul maxim : clădire izolată.

10. Elemente nestructurale - neîndeplinire majoră - 3 pct.

- criterii de apreciere ;
 - existența unor elemente de zidărie majore (calcane, frontoane, timpane), placaje sau alte elemente grele care prezintă risc de prăbușire ;
- criteriul orientativ pentru punctajul maxim : lipsa acestor elemente sau asigurarea stabilității lor conform prevederilor din P100-1.

Pe baza acestor caracteristici generale se stabilește valoarea indicatorului R1 care cuantifică, din punct de vedere calitativ, alcătuirea clădirii.

Criteriu	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Punctaj	3	3	2	3	3	3	3	3	3	3
R1=Σpi	29									

Pe baza caracteristicilor enumerate mai sus se stabilește valoarea coeficientului R1 (gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică R1=29).

Conform normativului P100-3/2019, în urma punctajului stabilit pentru parametrul R1, construcția se încadrează în clasa de risc seismic RS = I (valori cuprinse între 30-60 puncte).

II.18. Evaluarea indicatorului seismic „R2”

Pentru structurile din zidărie indicatorul, denumit „grad de afectare structurală” se evaluează prin identificarea degradărilor produse de cutremur asupra clădirii investigate și se determină în funcție de punctajul obținut în urma cerințelor specificate în Anexa D, Tabel D.3 din Cod P100 - 3/2019.

Indicatorul R2 ia valori pe baza punctajului atribuit diferitelor categorii de degradări structurale și nestructurale dat în lista specifică tipului de construcție analizat, din anexa corespunzătoare materialului structural utilizat (Anexa D din P100-3/2019).

Pentru evaluarea calitativă preliminară, starea generală de avariere a clădirii se notează în funcție de tipul și de gravitatea avariilor prin punctajul dat în tabelul următor:

Categororia Avariilor	Elemente verticale (Av)			Elemente orizontale (Ah)		
	Suprafața afectată			Suprafața afectată		
	≤1/3	≤1/3+2/3	≥2/3	≤1/3	≤1/3+2/3	≥2/3
Nesemnificative	70	70	70	30	30	30
Moderate	65	60	50	25	20	15
Grave	50	45	35	20	15	10
Foarte grave	30	25	15	15	10	5

Coeficientul R_2 care definește gradul de avariere seismică a clădirii se determină cu relația :

$$R_2 = A_h + A_v$$

Gradul de avariere al elementelor verticale (avarii moderate) și al elementelor orizontale (avarii moderate), conduce la indicatorul :

$$R_2 = 25 + 15 = 40\%$$

În funcție de aploarea și distribuția nivelului de avariere pe întreaga construcție, punctajul detaliat pentru diferite categorii de avarii, clasa de risc seismic a rezultat conform 8.1.2 din Cod P100-3/2019 corespunzător indicatorului R_2 , clasa de risc seismic este R_s II.

II.19 Evaluarea cantitativă (prin calcul) a indicatorului seismic „ R_3 ”

În conformitate cu prevederile conținute în „Codul de proiectare seismică - Partea a III a: Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente”, indicativ P100 - 3/2019, valoarea indicatorului seismic „ R_3 ” se determină folosind metoda forțelor seismice static echivalente.

Capacitatea de rezistență se calculează separat, pe ambele direcții principale, pentru fiecare dintre pereții orientați cu axa majoră în direcția de acțiune a forței seismice.

Pentru fiecare perete se determină :

- suprafața aferentă planșeului;
- greutatea de nivel egală cu greutatea proprie a peretelui plus greutatea planșeului aferent;

În secțiunea de la baza peretelui se determină pentru fiecare perete forța axială, prin însumarea greutateilor de nivel aferente și efortul unitar de compresiune centrică.

Pentru fiecare perete se determină modul probabil de rupere V_{fd} sau V_{ff} și forța tăietoare capabilă minimă în secțiunea de la bază.

Forța tăietoare ($F_{b,i}$) pentru fiecare perete se determină prin distribuirea forței tăietoare F_b proporțional cu greutatea G_{0i} aferentă peretelui respectiv.

Indicatorul R_3 se calculează pentru fiecare perete și pentru fiecare direcție.

La calculul indicatorului R_3 s-au determinat următoarele:

- Forța tăietoare asociată cedării prin compresiune excentrică pentru pereții longitudinali și trasversali:

$V_{f1} = \frac{N_d}{c_p \tau_p} (1 - 1,15 \theta_d)$ - valoarea de proiectare a forței tăietoare asociată cedării prin compresiune excentrică ;

- Forța tăietoare asociată cedării prin lunecare în rost orizontal pentru pereții longitudinali și trasversali:

$V_{f21} = 0,53 \frac{N_d}{C F_{VM}}$ - forța tăietoare asociată cedării prin lunecare în rost orizontal

- Forța tăietoare asociată cedării prin rupere pe secțiuni înclinate pentru pereții longitudinali și trasversali:

$$V_{f22} = \frac{\tau_w f_{td}}{b} \sqrt{1 + \frac{\sigma_0}{f_{td}}}$$

Pe baza Anexei C - Breviar de Calcul se stabilește valoarea coeficientului R_3 :

$R_{3 \text{ longitudinal}} = 0,23$

$R_{3 \text{ transversal}} = 0,27$

Conform normativului P100-3/2019, în urma punctajului stabilit pentru parametrul R_3 , construcția se încadrează în clasa de risc seismic $RS = I$ (valori cuprinse între <35 puncte).

II.20. Încadrarea clădirii existente într-o clasă de risc seismic:

În urma evaluării calitative și cantitative, conform Cod de Proiectare Seismică - Partea III - Prevederi pentru Evaluarea Seismică a Clădirilor Existente P 100-3/2019, au rezultat următorii indicatori:

- Gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică :

$R_1 = 29$ puncte - clasa de risc seismic I

- Gradul de afectare structurală:

$R_2 = 40$ puncte – clasa de risc seismic I

- Gradul de asigurare structurală:

$R_{3 \text{ longitudinal}} = 0,22$ Clasa de risc I

$R_{3 \text{ transversal}} = 0,27$ Clasa de risc I

Având în vedere rezultatele evaluării calitative și cantitative, se alege încadrarea finală în clasa de risc seismic R_s I, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultimă.

II.21. Sinteza evaluării

Sinteza procesului de evaluare furnizează informații care fundamentează decizia de încadrare a construcției în clasa de risc seismic.

Pentru determinarea nivelului de asigurare seismic, evaluarea clădirii după metodologia de nivel 2.

În urma evaluării calitative privind modul de îndeplinire a cerințelor de conformare general a structurii, de detaliere a elementelor structurale și nestructurale și a regulilor constructive pentru structuri solicitate la acțiuni seismice, s-a obținut un punctaj de $R_1 = 29$ puncte, care încadrează clădirea în clasa de risc seismic I (asociată indicatorului R_1).

În urma evaluării cantitative privind degradările structurale și nestructurale produse de acțiunea seismică sau alte cauze, s-a obținut un punctaj de $R_2 = 40$ puncte, care încadrează clădirea în clasa de risc seismic I (asociată indicatorului R_2).

În urma evaluării cantitative, evaluare prin calcul structural, de verificare a cerințelor fundamentale de rezistență și stabilitate la acțiuni seismice s-a obținut un punctaj : $R_{3,I} = 0,22$ care încadrează clădirea în clasa de risc I, și $R_{3,T} = 0,27$ care încadrează clădirea în clasa de risc I.

Pe baza celor trei indicatori (R_1 , R_2 , R_3) având în vedere vârsta clădirii, intensitatea mișcărilor seismice care au afectat-o în trecut prin comparație cu cerințele seismice corespunzătoare Stării Limită Ultimă, mecanismul de cedare

probail al structurii, clădirea, în ansamblul ei, poate fi încadrată în clasa de risc seismic I, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultimă.

II.22. Propuneri de intervenții

În urma evaluării calitative și cantitative prin metodele de investigare utilizate, în scopul evaluării nivelului de asigurare la acțiuni seismice se remarcă următoarele:

- Construcția analizată nu este asigurată din punct de vedere seismic, valorile gradului de asigurare structurală seismică fiind inferioare valorilor minime admise de prescripțiile în vigoare.
- Structura de rezistență a construcției nu este înzestrată cu suficientă redundanță structurală, nerespectând condiția de ductilitate (zonele disipative nu sunt înzestrate cu suficientă capacitate de deformare în domeniul postelastice).
- Măsurile de intervenție se referă la asigurarea nivelului de protecție antisismică a clădirii. Necesitatea intervenției structurale asupra construcțiilor existente vulnerabile seismic se stabilește, conform Normativului P100-3/2019, pe baza unor criterii, precum: realizarea unui nivel de siguranță rațional; mărirea resurselor financiare, materiale și umane pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor; perioada de exploatare așteptată, mai mică la clădirile existente decât la cele nou construite.
- În urma analizei efectuate s-a constatat că se impune consolidarea construcției. Se vor realiza lucrări de consolidare astfel :

VARIANTA I

1. Consolidarea fundațiilor din cărămidă prin cămășuire cu beton armat și plase din oțel, cu grosimea de 15 cm pe ambele fețe. După realizarea consolidării fundațiilor se va executa o hidroizolație la exterior a fundațiilor.

Operația de cămășuire este precedată și de curățarea rosturilor pe o adâncime de 2,0 -2,5 cm, după care zidăria va fi periată cu peria de sârmă și spălată cu un jet de apă. Cășuirea se va face conform detaliilor de mai jos.

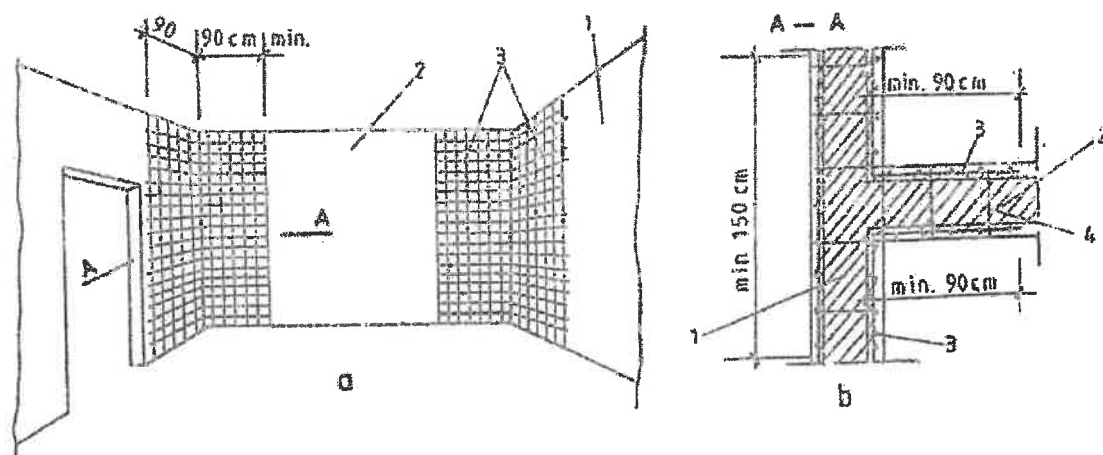
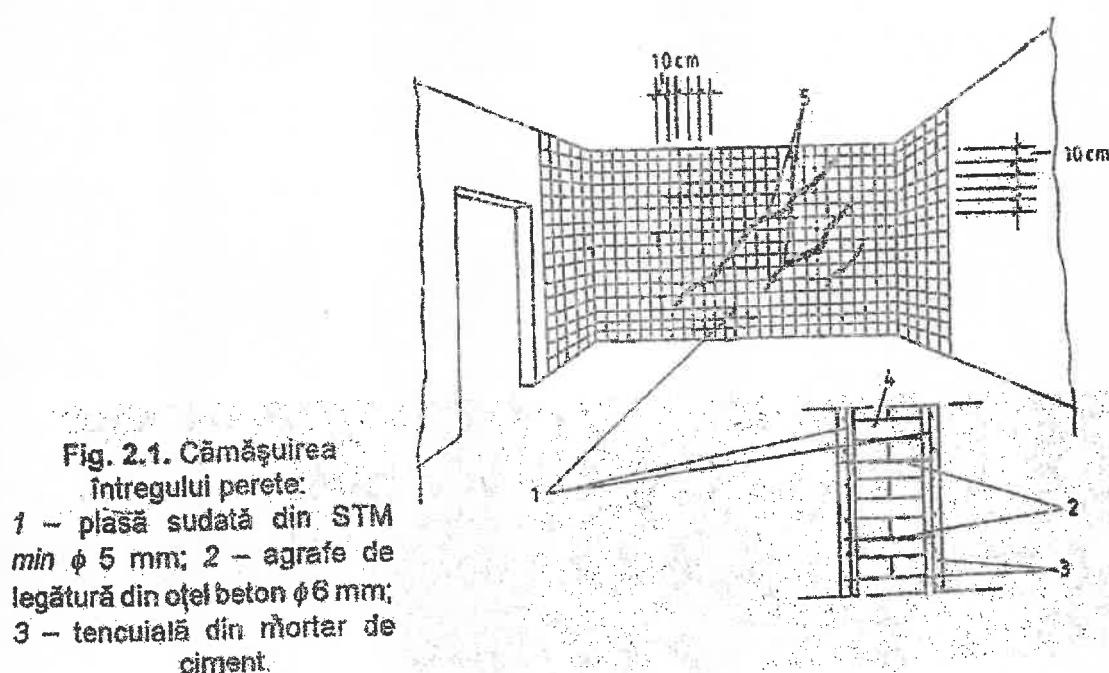


Fig. 2.6. Detaliu de consolidare la intersecție de pereți (ramificație):
 a – perspectivă – intersecția de pereți; b – secțiune A-A;
 1 – pereți portanți; 2 – perete de contravântuire; 3 – plase de armătură; 4 – agrafe metalice.

5. Desfacerea planșeului din lemn și realizarea unui planșeu din beton armat cu grizni și centuri.

6. Desfacerea și refacerea șarpantei și a învelitorii. Se va respecta forma și volumul actualei construcții a podului. Totodată se vor desface și reface pereții din zidărie din pod cu pereți din zidărie armată (stâlpișori și centuri).

Pentru asigurarea durabilității elementelor din lemn, acestea se protejează cu substanțe ignifuge, antiseptice și hidrofuge.

7. Refacerea învelitorii și a sistemului de preluare ape pluviale.

8. Refacerea finisajelor interioare (pardoseli, pereți, plafoane) conform destinațiilor și legislației în vigoare privind cerințele de calitate (siguranța în exploatare, securitatea la incendiu, igienă sănătate și mediu înconjurător, protecție împotriva zgomotului, economie de energie și izolare termică)

9. Refacerea sistematizării verticale și a sistemului de scurgere ape pluviale în vederea îndepărtării de clădire a apelor meteorice. Se va verifica toată rețeaua de colectoare pluviale și în funcție de stadiul de degradare se va reface/repara.

10. Se vor reface trotuarele pe tot perimetrul clădirii, având lățimea de minim 1,00 m, cu pantă spre exterior.

11. Anveloparea clădirii (pereți exteriori, planșeu peste etaj).

Trebuie menționat că, la fel de importante ca lucrările care se referă la asigurarea rezistenței și stabilității, sunt și cele referitoare la reabilitarea instalațiilor pentru asigurarea unor condiții de viață și activitate.

Astfel, având în vedere anvergura lucrărilor de consolidare se recomandă următoarele lucrări referitoare la instalații:

12. Refacerea instalațiilor electrice la un nivel normal de performanță - cu lămpi eficiente energetic sau cu tuburi fluorescente și lămpi incandescente după funcțiuni și norme aferente.

13. Refacerea instalațiilor sanitare la un nivel normal de exploatare.

14. Realizarea unui sistem de încălzire adecvat.

VARIANTA II

Dezafectarea prin desfiintare în conformitate cu Indrumator C254/2017, având în vedere starea actuală a imobilului

Desfiintarea constructiei analizate se va face pe baza unei „Documentatii Tehnice pentru Autorizatia de Desfiintare” si respectand toate masurile prevazute de „Normativul privind demolarea partiala sau totala a constructiilor” (indicativ NP55/85).

Pe parcursul executarii lucrarilor de desfiintare, se vor lua masuri pentru limitarea nivelului de poluare fonica, respectand prevederile urmatoarelor norme tehnice:

- STAS 6156-86 - Protectia impotriva zgomotului in constructii civile si social culturale. Limitele admisibile si parametric de izolare acustica.
- STAS 12025/1-81 - Acustica in constructii. Efectele vibratiilor produse de traficul rutier asupra cladirilor sau partilor de cadire. Metode de masurare.
- P121-89 - Instructiuni tehnice pentru proiectarea si executarea masurilor de protectie acustica si antivibratila la cladiri industriale.
- SR 12025-2 - Acustica in constructii. Efectele vibratiilor asupra cladirilor sau partilor de cladire. Limite admisibile.

Tehnologia de desfiintare contine patru faze de executie:

- Faza 1: Desfacerea instalatiilor tehnologice;
- Faza 2: Desfacerea elementelor mobile;
- Faza 3: Desfacerea finisajelor si a instalatiilor aferente constructiei;
- Faza 4: Desfacerea structurii de rezistenta.

Faza 1, de desfacere a instalatiilor tehnologice, in cazul in care acestea exista;

Faza 2, de desfacere a elementelor mobile, cuprinde: demontarea ferestrelor, a usilor si a tuturor elemnetelor conexe (cercevele, rulouri, broaste);

Faza 3, de desfacere a finisajelor si a instalatiilor, in cazul in care acestea exista, cuprinde: demontarea placajelor si pardoselilor si a instalatiilor aferente constructiei, dupa caz;

Faza 4, de desfiintare a structurii de rezistenta, cuprinde: desfiintarea de sus in

jos a sarpantei, a panelor, a fermelor, a panourilor din tabla de pe inaltimea parterului, deafacerea cadrelor metalice, desfacerea fundatiilor din beton simplu.

Tehnologia de Execuție a Lucrărilor de Desființare

Operații preliminare

Se vor folosi mijloace manuale pentru realizarea operatiunilor de demolare.

- Dezafectarea compartimentarii spatiului interior impune parcurgerea urmatoarelor etape:
 - încetarea oricaror activitati in spatiile respective, daca este cazul;
 - verificarea suspendarii utilitatilor prin debransarea instalatiilor electrice, de catre personal autorizat;
 - demontarea si evacuarea echipamentelor fixe (sobe, cazi, lavoare,etc.).
- Se interzice demolarea compartimentarii spatiului interior inaintea acoperisului si planseului precum si inaintea efectuarii de sprijiniri, sustineri pentru evitarea prabusirii lor si a producerii de accidente.

Principii si reguli generale de demolare

- Pentru constructiile a caror desfiintare se solicita, succesiunea etapelor de demolare, pe elemente component recomandam a fi urmatoarea:
 - demolarea acoperisului,
 - demolarea planseelor,
 - demolarea peretilor,
 - demolarea pardoselilor si nivelarea terenului:
- Dezechiparea integrala a instalatiilor (sanitare, electrice, tehnologice, canalizare, termoficare, gaze, tehnologice, etc.) echipamente, mobilier - numai pe baza unei documentatii tehnice special elaborate.
- Interzicerea accesului persoanelor neautorizate sau neinstruite in zonele de lucru, prin imprejnuirea acestora.

- Asigurarea iluminatului artificial corespunzător activităților ce se desfășoară, cu semnalarea zonelor de pericol de accidentare.
- Stabilirea tehnologiilor de execuție adecvate pentru limitarea degradării materialelor rezultate.
- Desfacerea lambriurilor și placarilor (dacă este cazul și este posibil) aplicate pe elementele de compartimentare care urmează să fie demolate.
- Demontarea tamplăriei - mai întâi părțile mobile (cercevele, ferestre, foi de Uși) după care se numerotează în corespondență cu părțile fixe (tocuri de ferestre, uși), se demontează feroneria (druchere, broaste, zavoare, crernoane, aparate de manevrare, etc.), urmând să fie transportate și depozitate.

Demolarea peretilor

- Peretii din caramida:
 - se instalează scări sau schele pentru urcarea muncitorilor acestea fixându-se și ancorându-se bine pentru a avea stabilitate.
 - se montează (asează) panouri și punți de trecere din scanduri pe care să calce și să circule muncitorii în timpul lucrului
 - se îndepărtează stratul de finisaj (inclusiv tencuiala) începând de sus și se demolează pe fasii de la partea superioară spre partea inferioară,
 - se continuă în jos, coborând podina sau renunțând la ea;
- Se recomandă ca transportul materialelor și elementelor rezultate din demolari la depozite sau obiective stabilite prin documentația tehnică să se facă în mod uniform pe toată durata procesului demolariei pentru evitarea aglomerării și a ocupării nejustificate a spațiilor.

Demolarea pardoselilor, fundațiilor

- se înlătură molozul și se matura pardoseala;
- se sparg cu picamarul electric de putere mică elementele de beton;
- se sapă în jurul fundațiilor pentru a putea demola elementele de beton.

MASURI DE SIGURANTA CONTRA INCENDIILOR

Unitatile de executie a lucrarilor de desfiintare sunt obligate:

- Sa ia toate masurile necesare pentru protectia contra incendiilor la organizarea santierului cat si pe parcursul executiei lucrarilor;
- Să stabileasca masurile de prevenire si stingere a incendiilor cat si dotarea cu mijloacele de interventie necesare;
- Sa asigure cunoasterea si respectarea de catre intregul personal de executie a normelor si masurilor de prevenire si stingere a incendiilor specifice activitatii desfasurate;
- Sa utilizeze la executia lucrarilor numai produsele si procedeele prevazute in proiect, certificate sau agrementate tehnic.
- Sa instruiasca permanent personalul tehnic privind prevenirea si stingerea incendiilor;
- Organizarea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor va cuprinde:
 - dotarea locului de munca cu mijloacele P.S.I. conform normelor;
 - planul si modul de depozitare a materialelor cu pericol de incendiu sau explozie;
 - organizarea interventiei pentru stingerea incendiilor la locul de munca;
 - organizarea evacuarii persoanelor in caz de incendiu;
 - marcarea cu indicatoare de securitate;
- Să respecte intocmai restrictiile impuse lucrarilor de demolare, sudura si depozitare, prevazute de normativul C 300/1994

MASURI SI REGULI DE TEHNICA SECURITATII MUNCII

- Eliminarea cauzelor care dau nastere la accidente: defectele utilajelor in functiune sau ale instrumentelor, precum si lipsa sau proasta armenajare a dispozitivelor de protectie la masini si utilaje;
- folosirea unor scule sau instrumnte nepotrivite pentru operatia respective;
- aglomerarea locurilor de munca, a cailor de trecere, de acces;

- iluminatul insuficient, aerisirea nesatisfacatoare, temperatura excesiva, pulberi, praf, vapori si gaze toxice;

- zgomot puternic, strident, socuri, trepidatii;

- instruirea tehnica insuficienta a muncitorilor in legatura cu operatiile care vor fi executate conform proiectului.

- Adoptarea masurilor care asigura securitatea muncii prin:

- imprejnuirea santierului;

- executarea dispozitivelor de aparare la constructii inalte, unde exista pericolul caderii materialelor, uneltelor;

- asigurarea unui spatiu liber de circulatie care trebuie lasat intre materialele depozitate si peretii existenti cat si intre diferitele gramezi de materiale rezultate;

- depozitarea cu mana a materialelor nu trebuie facuta in gramezi mai inalte de 2 m;

- semnalizarea tuturor locurilor periculoase prin indicative, placarde vizibile ziua si noaptea;

- orice utilaj actionat electric va fi pus in functiune numai dupa executarea legaturii la pamant sau la conductorul de nul; verificarea acestuia in stare de functionare de catre personalul tehnic calificat;

- Inaintea inceperii lucrului trebuie controlata starea uneltelor, avand grija ca:

- sa nu aiba defecte sau deformatii provocate de folosinta prea indelungata;

- manerele sau cozile sa nu aiba noduri sau crapaturi, trebuind sa fie bine ajustate si fixate;

- partile taietoare sa fie bine ascutite, panzele de fierastrau sa aiba ceaprazul corect;

- uneltele vor fi transportate prin purtare, nu prin aruncare;

Se interzice circulatia muncitorilor sub zonele de lucru aflate la inaltime.

- La executarea lucrarilor de demolari la inaltime, muncitorii vor purta centuri de siguranta pentru legarea de elemente fixe, stabile.

- Se interzice folosirea schelelor interioare, improvizate, rezemate pe suporti, fara stabilitate (caramizi, placi, lazi, etc.).

- Rezemarea caprelor sau a suportilor schelelor si esafodajelor interioare trebuie sa se faca numai pe suporti solizi (plansee de beton, podine continue, etc.).
- Scarile duble obisnuite se confectioneaza in general, cu 5 sau 7 trepte, iar capetele picioarelor care sprijina pe pardoseala trebuie sa fie prevazute cu dispozitive care sa impiedice alunecarea.
- Podinele situate mai sus de 1,1 m de la nivelul pardoselli trebuie imprejmuite pe cele trei laturi cu parapete rezistente pentru a preveni caderea oamenilor, materialelor, uneltelor.
- Se interzice aglomerarea podinelor cu muncitori sau materiale care sa depaseasca limitele sarcinilor admise.
- Podinele, scarile si rampele de acces se vor curata zilnic de moloz si deseuri de materiale de constructie.
- Verificarea starii tehnice a schelelor va fi facuta zilnic, inaintea inceperii lucrului de catre conducatorul tehnic al lucrarii, atat in ceea ce priveste rezistenta elementelor structurale cat si in ceea ce priveste elementele care asigura securitatea muncii.
- Este obligatorie verificarea rezistentei elementelor inchiderii interioare inaintea inceperii lucrarilor de demontare - demolare.
- Amplasarea indicatoarelor de securitate se face in conformitate cu prevederile STAS 271/1, STAS 272/2.
- Montarea, demontarea constructiilor provizorii se va face numai pe baza proiectelor de organizare de santier.

III. Concluzii

Măsurile au fost propuse în cadrul expertizei în doua variante.

Având în vedere costurile ridicate ce ar rezulta în urma aplicării măsurilor de consolidare, funcțiunea clădirii ce nu mai corespunde normelor actuale, se consideră fezabilă aplicarea variantei II.

Analizând situația din teren se recomanda de urgență punerea în siguranță a clădirii prin identificarea și remediarea elementelor ce prezintă risc de prăbușire în cel scurt timp posibil.

Aceste măsuri se vor pune în practică numai în baza unei documentații tehnice în faza P.T. + D.E. verificată de un verificador autorizat M.D.R.A.P. și însoțită de expertul tehnic.

În timpul lucrărilor, pot apărea situații ce nu au fost cuprinse în prezenta expertiză tehnică. Aceste situații vor fi anunțate expertului tehnic pentru soluționare.

Prezenta expertiză tehnică rămâne valabilă numai dacă :

- nu se modifică destinația clădirii;
- nu se intervine sub nici o formă asupra structurii de rezistență a clădirii și asupra elementelor nestructurale;
- nu se modifică legislația privind expertizarea clădirilor;
- se vor executa toate lucrările curente de întreținere conform reglementărilor în vigoare.

În contextul respectării măsurilor obligatorii de mai sus, imobilul se poate reabilita, consolida, și moderniza. În urma măsurilor de intervenție se realizează nivelul de asigurare corespunzător clasei III de risc seismic.

Măsurile de intervenției propuse nu vor duce la periclitarea rezistenței și stabilității clădirii studiate și nu periclitează rezistența și stabilitatea clădirilor învecinate.

Ianuarie 2023

Expert tehnic autorizat MLPAT, *

Ing. Dumitrescu Ștefan Victor

